

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale

Bergamo-Lecco-Sondrio

Bilancio Consuntivo Esercizio 2020

INDICE

Stato Patrimoniale	pag.	3
Conto Economico	pag.	6
Rendiconto finanziario 2020	pag.	8
Nota Integrativa	pag.	11
Relazione del Presidente sulla gestione	pag.	53

Allegati.

Prospetti Regionali anno 2020 previste dal-D.R.. n. 5387 del 12 maggio 2017

Piano per la sicurezza anno 2020

Il Presidente di ALER di BERGAMO - LECCO – SONDRIO

Arch. Fabio Danesi

STATO PATRIMONIALE	anno 2020	anno 2019
ATTIVITA'	344.101.220	340.600.649
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali:		
1) costi di impianto e di ampliamento		
2) costi di sviluppo		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	52.857	44.192
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
TOTALE I	52.857	44.192
II - Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni e fabbricati	264.259.770	264.911.699
2) impianti e macchinario	12.051	22.321
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	151.305	176.419
5) immobilizzazioni in corso e acconti	22.255.820	19.205.094
TOTALE II	286.678.946	284.315.533
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in:	50.000	51.408
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) altre imprese	50.000	51.408
2) crediti:	148.754	145.427
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri	148.754	145.427
entro 12 mesi	0	0
oltre 12 mesi	148.754	145.427
3) altri titoli	0	0
4) strumenti finanziari derivati attivi.	0	0
TOTALE III	198.754	196.835
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	286.930.556	284.556.560
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I - Rimanenze:		
1) materie prime, sussidiarie e consumo	3.551.220	3.258.006
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	4.055.692	4.055.692
5) acconti		
TOTALE I	9.314.789	9.021.576
II - Crediti		
1) verso clienti	6.302.796	5.385.399
entro 12 mesi	6.302.796	5.385.399
oltre 12 mesi	0	0
2) verso imprese controllate		
3) verso imprese collegate		
4) verso imprese controllanti		
5) verso imprese sottoposte al controllo di controllanti		
5-bis) crediti tributari	59.350	146.771
entro 12 mesi	59.350	146.771
oltre 12 mesi		
5-ter) imposte anticipate	1.928.588	1.686.665

entro 12 mesi		
oltre 12 mesi	1.928.588	1.686.665
5-quater) verso altri	6.174.330	4.042.738
entro 12 mesi	4.404.502	1.165.507
oltre 12 mesi	1.769.828	2.877.231
TOTALE II	14.465.064	11.261.573
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	6.523.340	6.523.084
TOTALE III	6.523.340	6.523.084
IV - Disponibilità liquide:		
1) depositi bancari e postali	25.840.273	28.394.090
2) assegni		
3) denaro e valori in cassa	8.994	7.557
TOTALE IV	25.849.267	28.401.647
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	56.152.460	55.207.880
D) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI	1.018.204	836.209
PASSIVITA' E NETTO		
	344.101.220	340.600.651
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	769.238	736.343
V - Riserve statutarie	2.829.952	2.829.952
VI - Altre riserve distintamente indicate	182.949.355	179.246.276
Riserva straordinaria		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti conto copertura perdite		
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.	159.561.942	156.493.979
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...	23.387.413	22.752.297
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	155.025	657.901
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	190.056.651	186.823.553
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1) per trattamento di quiescenza, ecc..		
2) per imposte anche differite	521.879	67.491
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri	16.881.026	16.977.799
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	17.402.905	17.045.290
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	1.200.174	1.247.240
D) DEBITI		
1) obbligazioni		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche	9.397.001	9.926.927
entro 12 mesi	529.926	508.033

oltre 12 mesi	8.867.075	9.418.894
5) debiti verso altri finanziatori		
6) acconti		
7) debiti verso fornitori	10.238.996	10.535.550
entro 12 mesi	10.238.996	10.535.550
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	97.534	15.925
entro 12 mesi	97.534	15.925
oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	135.601	121.373
entro 12 mesi	135.601	121.373
oltre 12 mesi		
14) altri debiti	18.061.269	17.451.406
entro 12 mesi	7.949.116	5.976.211
oltre 12 mesi	10.112.153	11.475.195
TOTALE DEBITI (D)	37.930.400	38.051.181
E) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	97.511.090	97.433.387

CONTO ECONOMICO	anno 2020	anno 2019
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	29.870.907	31.668.104
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	-335.911
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)	2.544.389	4.068.393
vari	432.243	529.442
contributo in conto esercizio	652.543	2.003.876
contributi correlati amm.to finanziario	1.459.603	1.535.075
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	32.415.296	35.400.585
B) COSTI DI PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo, merci	2.993	3.005
7) per servizi	16.559.877	17.564.429
8) per godimento di beni di terzi	0	0
9) per personale:	5.146.880	5.197.986
a) salari e stipendi	3.716.519	3.754.816
b) oneri sociali	1.190.546	1.200.675
c) trattamento di fine rapporto	260.272	265.577
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	-20.458	-23.082
10) ammortamento e svalutazioni:	3.662.677	4.577.954
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	23.879	14.333
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.105.246	2.097.224
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	809.000
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide	1.533.553	1.657.396
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo o merci	0	0
12) accantonamento per rischi	566.477	55.923
13) altri accantonamenti	1.450.000	3.373.531
14) oneri diversi di gestione	3.704.290	2.724.908
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE (B)	31.093.193	33.497.735
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DI PRODUZIONE (A - B)	1.322.103	1.902.850
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari:	18.928	69.931
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	18.928	69.931
17) interessi e oneri finanziari	302.089	388.453
17-bis) utili e perdite su cambi		
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	-283.161	-318.522
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)	1.038.942	1.584.328
22) imposte sul reddito d'esercizio correnti, differite e anticipate	883.917	926.427
Utile (<i>perdita</i>) dell'esercizio	155.025	657.901

Bilancio dell'esercizio 2020
RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO	ANNO 2020
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)	
Utile (perdita) dell'esercizio	155.025
Imposte sul reddito	- 883.917
Interessi passivi/(interessi attivi)	- 283.161
(Dividendi)	-
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	- 1.012.053
<u>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN</u>	
Accantonamenti ai fondi	2.276.750
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.129.125
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-
Altre rettifiche per elementi non monetari	1.533.553
	5.939.427
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	4.927.374
<u>Variazioni del capitale circolante netto</u>	
Decremento/(incremento) delle rimanenze	- 293.213
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	- 2.450.950
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	- 296.553
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	- 181.995
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	77.703
Altre variazioni del capitale circolante netto	- 1.802.206
	- 4.947.214
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	- 19.839
<u>Altre rettifiche</u>	
Interessi incassati/(pagati)	283.161
(Imposte sul reddito pagate)	- 1.105.729
Dividendi incassati	-
(Utilizzo dei fondi)	- 1.966.200
	- 577.310
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	- 597.150
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	- 597.150
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	
<u>Immobilizzazioni materiali</u>	
(Investimenti)	- 4.468.659
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-
Altre variazioni	-
<u>Immobilizzazioni immateriali</u>	
(Investimenti)	- 32.543
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-
<u>Immobilizzazioni finanziarie</u>	
(Investimenti)	- 1.919
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-
<u>Attività finanziarie non immobilizzate</u>	
(Investimenti)	- 257
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)	- 4.503.378
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
<u>Mezzi di terzi</u>	
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	- 529.927
Accensione finanziamenti	-
Rimborso finanziamenti	-
<u>Mezzi propri</u>	
Aumento di capitale a pagamento	3.078.072
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.548.146
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	- 2.552.382
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2019	28.401.648
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2020	25.849.267

Il rendiconto finanziario anno 2020 è stato redatto in coerenza con l'art.2425 ter del Codice Civile e rappresenta l'ammontare e la composizione delle disponibilità liquide al 31/12/2020 e dei flussi finanziari derivanti dall'attività operativa, di investimento e da quella finanziaria.

il Presidente

Arch. Fabio Danesi

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)

**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 dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

Premessa

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale è un ente pubblico di natura economica, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale e contabile e di proprio Statuto, che 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.

ALER Bergamo-Lecco-Sondrio è organizzata in una struttura con tre sedi decentrate sul territorio provinciale, denominate unità operative gestionali, dotate di bacino ottimale di alloggi che garantisce una gestione aziendale economicamente efficiente

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

Bilancio – Principi di redazione

Il bilancio d'esercizio 2020 è stato redatto secondo le disposizioni del Codice Civile di cui agli artt. 2423 commi 1-6, 2423 bis comma 2, 2423 ter comma 2, 2424, 2425, 2426 commi 1, 2, 3, 10, 11, e 2427, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427, comma 2, del Codice Civile e in ossequio alla DGR Lombardia n. 6074/2016 e al Decreto Dirigenziale n. 5387/2017, come prescritto al punto 4.1 della DGR n. XI/3897 del 23/11/2020 (Direttive regionali alle Aler per il 2021).

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 dell'Azienda e il risultato economico dell'esercizio.

I principi contabili utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2020, 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.

In ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter codice civile, per ciascuna voce 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 c.c. 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 rettificcate 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, e adeguati 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 31/12/2020 l'organico aziendale, ripartito per categorie, ha subito rispetto al precedente esercizio le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni	31/12/2018
Dirigenti	6	7	-1	7
Impiegati	89	90	-1	91
Altri	0	0	0	0
Totale	95	97	-2	98

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti era pari a n. 95 unità (n. 18 a tempo parziale). Si precisa che il costo del personale iscritto in Bilancio fa riferimento a n. 97 dipendenti.

Il contratto nazionale di lavoro applicato agli impiegati è il CCNL FEDERCASA, il contratto applicato alla sfera dirigenziale è il CCNL Confservizi Federmanager 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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazione
52.856,74	44.191,85	8.664,89

Totale movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma n.2 C.c.)

Descrizione	valore 31/12/2019	incrementi esercizio	decrementi esercizio	amm.to esercizio	valore 31/12/2020
diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	44.191,85	32.543,40	0,00	23.878,51	52.856,74
altre immobilizzazioni					
totale	44.191,85	32.543,40	0,00	23.878,51	52.856,74

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	711.415,36	-658.558,62			52.856,74
altre immobilizzazioni					
totale	711.415,36	-658.558,62	0,00	0,00	52.856,74

BII. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, a fine esercizio, espongono un saldo di euro 286.678.945,60:

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazione
286.678.945,60	284.315.532,71	2.363.412,89

La voce *Terreni e Fabbricati* presenta un saldo di euro 264.259.770,06 con un incremento pari ad euro 1.367.313,79 dovuto alla capitalizzazione dei seguenti lavori:

Verdellino via Oleandri area	per euro	8.366,59
Bergamo via Rovelli 36	per euro	696.105,12
Verdellino viale Oleandri "Zingonia"	per euro	33.464,42
Sondalo via Ugo Foscolo	per euro	171.140,00
Bergamo via Pignolo	per euro	302.437,01
Bergamo via Santa Caterina	per euro	155.540,65

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

descrizione	importo
costo storico	304.194.285,58
ammortamenti esercizi precedenti	-39.282.586,35
saldo al 01/01/2020	264.911.699,23
acquisizioni dell'esercizio	1.369.475,78
decrementi dell'esercizio	-2.416,99
ammortamenti dell'esercizio	-2.018.987,96
saldo al 31/12/2020	264.259.770,06

Terreni e Fabbricati	valore lordo	Fondo amm.to	valore netto
terreni	20.088.551,06		20.088.551,06
stabili di proprietà in locazione	134.737.114,64	-4.604.919,64	130.132.195,00
stabili di proprietà in diritto di superficie in locazione	148.065.798,25	-35.063.023,51	113.002.774,74
stabili in proprietà ad uso diretto	2.649.771,69	-1.633.210,78	1.016.560,91
aree	19.688,35		19.688,35
totale	305.560.923,99	-41.301.153,93	264.259.770,06

descrizione		valore
Terreni (aree) (Bg)		13.558.988,49
Terreni (aree) (Lc)		5.460.815,96
Terreni (aree) (So)		1.068.747,61
Stabili di proprietà in locazione (Bg)		80.952.911,97
Stabili di proprietà in locazione (Lc)		36.169.353,00
Stabili di proprietà in locazione (So)		17.614.849,67
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Bg)		90.048.922,32
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Lc)		27.667.472,82
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (So)		30.349.403,12
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)		-1.711.895,43
Fondo ammortamento stabili in proprietà (Lc)		-1.996.023,16
Fondo ammortamento stabili in proprietà (So)		-897.001,05
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Bg)		-22.130.583,29
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Lc)		-7.309.846,50
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (So)		-5.622.593,72
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Bg)		-265.102,73
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Lc)		-812.237,77
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (So)		-555.870,29
LC - Aree provincia Lecco		19.687,35
saldo al 31/12/2020		264.259.770,06

La voce *Impianti e macchinari* ammonta ad euro 12.050,81:

descrizione	importo
costo storico	202.171,51
ammortamenti esercizi precedenti	-179.850,04
saldo al 01/01/2020	22.321,47
acquisizioni dell'esercizio	390,00
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-10.660,66
saldo al 31/12/2020	12.050,81

La voce *altri beni* ammonta ad euro 151.305,10 e comprende le seguenti voci: la voce **mobili** per un importo di euro 20.042,28; la voce **arredi** per euro 13.640,83; la voce **macchine ufficio elettroniche** per un importo di euro 69.585,33; la voce **autovetture** che ammonta ad euro 36.929,75; la voce **altri beni materiali** per un importo di euro 11.106,91.

<i>voce altri beni</i>	01/01/2020	incremento	decremento	ammortamento	31/12/2020
mobili	620.771,91	0,00	0,00		620.771,91
fondo ammortamento mobili	-595.687,81			-5.041,82	-600.729,63
arredi	60.715,78			0,00	60.715,78
fondo ammortamento	-47.021,95			-53,00	-47.074,95
SALDO	38.777,93	0,00	0,00	-5.094,82	33.683,11
macchine d'ufficio elettroniche	782.184,08	48.639,97	0,00		830.824,05
fondo amm.to macchine d'ufficio elettroniche	-731.427,90		0,00	-29.810,82	-761.238,72
SALDO	50.756,18	48.639,97	0,00	-29.810,82	69.585,33
autovetture e furgono	201.028,68				201.028,68
fondo amm.to autovetture e furgoni	-130.601,43			-33.497,50	-164.098,93
SALDO	70.427,25			-33.497,50	36.929,75
altri beni materiali	67.089,46	1.844,00			68.933,46
fondo altri beni materiali	-50.632,13			-7.194,42	-57.826,55
SALDO	16.457,33	1.844,00		-7.194,42	11.106,91

descrizione	importo
costo storico	1.736.760,81
ammortamenti esercizi precedenti	-1.560.342,12
saldo al 01/01/2020	176.418,69
acquisizioni dell'esercizio	50.483,97
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-75.597,56
saldo al 31/12/2020	151.305,10

La voce *immobilizzazioni in corso ed acconti* è pari ad euro 22.255.819,63 così dettagliata:

UOG	LOCALITA'	IMPORTO
Bg	BERGAMO-Borgo Palazzo L.560/93	2.174.551,85
Bg	BERGAMO-Borgo Palazzo L.560/94 1°-2° Lotto sociale	1.408.633,17
Bg	BERGAMO- Borgo Palazzo fondi propri -i	9.424.650,48
Bg	BERGAMO-Borgo Palazzo L.27/2009	538.424,52
Bg	BERGAMO-Borgo Palazzo lotto 1°-2° fondi Regione Lombardia	2.271.723,00
Bg	Man. Str. BG-contratto calore	11.242,48
Bg	Progetto THE4BEES	10.577,71
Bg	M-S- IV TRANCHE IMPIANTI ASCENSORI BG	161.217,73
Bg	Verdellino Anticipazione per acquisto fabbricati	74.682,05
Bg	anticipazione Zingonia per acquisto fabbricati	8.565,03
Bg	Treviglio via Peschiera man. Stra. Rifac. Tetto	430.512,12
Bg	Man. Straor. Ampliamento sede	66.411,02
Bg	BG -Man. Straord. Rifac. Tetto via Gorizia	226.015,12
Bg	verdello man.straord. Rifac. Tetto via don Gnocchi	323.658,88
	totale sede Bergamo	17.130.865,16
Lc	AIRUNO- viale della Libertà	198.397,97
Lc	COSTAMASNAGA- Via Volta stazione dei Carabinieri	19.311,36
Lc	LECCO-contenimento energetico via Belfiore	631.185,27
Lc	LECCO-via Don Ferrante	112.143,47
Lc	LECCO via Bonaiti M.S.	21.392,90
Lc	VALMADRERA parcheggio villa Ciceri	15.573,90
Lc	LECCO Via Montebello	517.962,09
Lc	LECCO Via Giusti	230.704,05
Lc	LECCO-ostello della gioventù -Comune di Lecco	2.256.796,31
Lc	LECCO-via Rovinata	183.783,99
Lc	Caloziocorte- via G. Di Vittorio	1.429,50
Lc	Mandello- via Segantini	993,56
Lc	M.S.-LINEA B - LECCO VIA TURBADA	7.631,89
Lc	Cernusco Lombardone	41.095,77
	totale sede Lecco	4.238.402,03
So	M.S.- LINEA B- Chiavenna TRE LEGHE	661.206,75
So	M.S.- LINEA B- Sondrio Torre N.E. via Maffei	856,60
So	M.S.- LINEA B- Sondrio efficientamento energ. Via Reghenzani	846,47
So	M.S.-LINEA B - Sondrio Torre Z19- Q.re La Piastra	111.734,04
So	M.S.-LINEA B - Sondrio Torre Z20- Q.re La Piastra	111.908,58
	totale sede Sondrio	886.552,44
	totale	22.255.819,63

L'incremento delle immobilizzazioni è pari ad euro 5.559.976,77 ed è riferito a lavori in corso e a nuovi cantieri. Inoltre, sono stati completati lavori ed interventi con la conseguente capitalizzazione dei lavori ai fabbricati di competenza a seguito di collaudo ovvero di emissione di certificati di regolare esecuzione dei lavori per euro 1.367.313,79.

Gli interventi costruttivi, di efficientamento energetico, di ristrutturazione in corso sono stati iscritti al costo. Questi cantieri si riferiscono ad immobili 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.

BIII. Immobilizzazioni Finanziarie

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazione
198.753,93	196.834,23	1.919,70

Le immobilizzazioni finanziarie sono pari ad euro 198.753,93 e ricomprendono la voce 1.d bis) “partecipazioni in altre imprese” per un importo pari ad euro 50.000,00 riferito alla voce “Fondo Pro Valtellina”, partecipazione iscritta in bilancio nell’esercizio 2009, a seguito della costituzione di un fondo Aler Sondrio presso la Fondazione no – profit Pro Valtellina. Per quanto riguarda n. 621Azioni UBI BANCA valorizzate al costo d’acquisto, euro 1.407, le azioni sono state vendute in data 9/10/2020 per un importo di euro 2.197,72 con il realizzo di una plusvalenza pari ad euro 790,83.

La voce “Crediti” ammonta ad euro 198.753,93 ed è così dettagliata:

Descrizione	31/12/2019	incrementi	decrementi	31/12/2020
crediti verso altri	196.834,23	3.326,59	1.406,89	198.753,93
crediti per cessioni L.560/93	0,00			0,00
crediti verso utenti	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	196.834,23	3.326,59	1.406,89	198.753,93

C) ATTIVO CIRCOLANTE

CI. Rimanenze

Saldo al 31/12/2020	saldo al 31/12/2019	Variazione
9.314.789,42	9.021.575,69	293.213,73

descrizione	31/12/2019	incrementi	decrementi	31/12/2020
Area destinata alla vendita	3.258.006,35	293.213,73		3.551.220,08
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	4.055.692,14		0,00	4.055.692,14
Totale	9.021.575,69	293.213,73	0,00	9.314.789,42

La voce *aree destinate alla vendita*, che ammonta ad euro 3.551.220,08 incrementata di euro 293.213,73 si riferisce al valore di acquisto delle unità immobiliari facenti parte dei fabbricati di Zingonia e dalle anticipazioni per l’acquisto degli stessi. In attuazione dell’Accordo di Programma sottoscritto in data 29/10/2012 da parte dei Comuni limitrofi all’area, Regione Lombardia, Aler Bergamo, Provincia di Bergamo e Prefettura, nel corso dell’anno 2019 si è provveduto alla demolizione dei fabbricati mediante la ditta Vitali s.p.a. aggiudicatrice dei lavori di abbattimento. In data 23/10/2019 è stata fatta la richiesta all’Agenzia delle Entrate di Bergamo di una perizia estimativa dell’area di Zingonia. In data 10/12/2019 è stato firmato un accordo di collaborazione per le attività di valutazione immobiliare dell’area tra Aler e Agenzia delle Entrate. In data 21/02/2020 l’Agenzia delle Entrate ha stimato in euro 2.450.000,00 il valore dell’area. Nell’esercizio 2019 si è provveduto alla svalutazione della stessa correlando al valore

di acquisto dell'area iscritto nelle rimanenze il fondo svalutazione aree destinate alla vendita per un importo di euro 809.000,00.

Il valore contabile della voce *nuove costruzioni in corso di edilizia sovvenzionata destinate alla vendita* ammonta ad euro 1.707.877,20 ed è così dettagliato:

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	38.286,00

Il valore contabile della voce *fabbricati ultimati di edilizia sovvenzionata destinati alla vendita* ammonta ad euro 4.055.692,14 così dettagliata:

Bg - Calusco - P.L. Capora	euro	1.676.705,14
Bg - Calvenzano	euro	1.623.633,06
So - Andalo	euro	755.353,94

CII. Crediti

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazione
15.453.359,18	12.132.425,36	3.320.933,82

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	6.302.796,13			6.302.796,13
crediti verso stato	0,00	109.525,98		109.525,98
crediti verso altri enti territoriali	97.426,26			97.426,26
crediti tributari	59.349,91	0,00		59.349,91
crediti per imposte anticipate		1.928.588,23		1.928.588,23
crediti verso altri	4.307.075,66	1.660.301,88	988.295,13	6.955.672,67
saldo al 31/12/2019	10.766.647,96	3.698.416,09	988.295,13	15.453.359,18

I *crediti verso clienti ed utenti* ammontano ad euro 6.302.796,13 e sono iscritti al netto del Fondo Svalutazione Crediti di Euro 3.424.800,69:

descrizione	31/12/2019	31/12/2020
crediti verso clienti	14.239.364,45	16.379.940,26
crediti per servizi a rimborso	16.423,42	17.139,74
corrispettivi e rimborsi alloggi comunali	2.520.724,88	2.899.916,90
crediti per dilazione pagamenti	0,00	-0,63
crediti verso altri clienti	247.632,04	274.477,42
crediti per fatture da emettere	252.502,28	156.123,13
fondo svalutazione crediti	-11.891.248,11	-13.424.800,69
totale	5.385.398,96	6.302.796,13

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 31/12/2019	11.820.036,11	71.212,00	11.891.248,11
utilizzo nell'esercizio	0,00	0,00	0,00
accantonamento nell'esercizio	1.451.650,32	81.902,26	1.533.552,58
saldo al 31/12/2020	13.271.686,43	153.114,26	13.424.800,69

Il fondo svalutazione crediti fiscalmente deducibile è stato incrementato per un importo pari ad euro 81.902,26.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti tassato è pari ad euro 1.451.650,32 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 7.762.188,00 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 medesime percentuali dell'esercizio 2019; la scelta di una copertura più elevata deriva dalla situazione di crisi economica che è in atto nel Paese a causa del COVID-19. Di seguito viene riportata l'analisi dei crediti, suddivisi per unità operativa, fra cessati e attivi e questi ultimi suddivisi per range di valori economici, correlati con le percentuali di copertura.

Sede Sondrio		RANGE	VALORE	COPERTURA %	VALORE
	cessati		752.168,00	100%	752.168,00
	attivi	> 8.000	416.940,00	80%	333.552,00
		7.999-6.000	116.694,00	60%	93.355,20
		5.999-4.000	92.211,00	35%	32.273,85
		3.999-3.000	104.726,00	20%	20.945,20
		2.999-0000	324.733,00	20%	64.946,60
			1.807.472,00		
Sede Lecco		RANGE	VALORE	COPERTURA %	VALORE
	cessati		729.156,00	100%	729.156,00
	attivi	> 8.000	777.062,69	80%	621.650,15
		7.999-6.000	85.485,00	60%	68.388,00
		5.999-4.000	90.679,88	35%	31.737,96
		3.999-3.000	98.503,09	20%	19.700,62
		2.999-0000	589.210,00	20%	117.842,00
		2.370.096,66			1.588.474,73
Sede Bergamo		RANGE	VALORE	COPERTURA %	VALORE
	cessati		6.280.864,00	100%	6.280.864,00
	attivi	> 8.000	4.327.416,00	80%	3.461.932,80
		7.999-6.000	210.037,00	60%	168.029,60
		5.999-4.000	606.123,00	35%	212.143,05
		3.999-3.000	405.163,00	20%	81.032,60
		2.999-0000	1.265.904,00	20%	253.180,80
		13.095.507,00			10.457.182,85

L'ammontare del fondo svalutazione crediti tassato è pari ad euro 13.271.686,43; lo si ritiene congruo ed è suddiviso per euro 10.457.182,85 a copertura del monte crediti riferiti agli assegnatari della sede di Bergamo, per euro 1.588.474,73 a copertura del monte crediti riferiti agli assegnatari della sede di Lecco e per euro 1.297.240,85 a copertura del monte crediti riferiti agli assegnatari della sede di Sondrio.

La morosità corrente complessiva, al netto del contributo di solidarietà straordinario regionale 2020, si attesta al 11,83% (morosità/emesso complessivo) mentre nell'esercizio 2019 era pari al 11,15%. Detto incremento è da imputarsi per larga misura alla situazione di emergenza sanitaria derivante dall'epidemia da Covid-19 che ha peggiorato le condizioni socio-economiche degli inquilini appartenenti alle fasce reddituali più basse. Tuttavia, al termine dell'esercizio la morosità corrente, nel suo complesso, è stata in parte riassorbita grazie alla contabilizzazione del contributo di solidarietà di competenza dell'anno 2020.

Di seguito viene riportata la tabella dei crediti dagli inquilini assegnatari di alloggi Aler e dei comuni suddivisi per anno di formazione al lordo del contributo di solidarietà straordinario regionale 2020 che ammonta ad euro 1.064.000,00:

UOG Bergamo:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
ante 2006	379.747,33	77.626,04	302.121,29
2006	106.748,99	9.121,71	97.627,28
2007	104.116,99	10.092,53	94.024,46
2008	156.479,89	6.252,17	150.227,72
2009	200.832,16	15.024,88	185.807,28
2010	321.894,89	22.441,26	299.453,63
2011	469.631,16	32.830,72	436.800,44
2012	579.028,67	64.767,14	514.261,53
2013	822.786,06	124.104,89	698.681,17
2014	979.893,15	265.735,31	714.157,84
2015	1.053.258,00	451.211,96	602.046,04
2016	1.136.864,82	588.505,94	548.358,88
2017	1.567.335,97	878.607,25	688.728,72
2018	1.714.043,18	1.105.515,60	608.527,58
2019	2.147.225,36	1.623.695,26	523.530,10
2020	3.315.629,09	3.116.501,11	199.127,98
TOTALE	15.055.515,71	8.392.033,77	6.663.481,94

UOG Lecco:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
2006	723,65	55,60	668,05
2007	435,72	283,02	152,70
2008	901,93	74,07	827,86
2009	5.683,45	20,83	5.662,62
2010	8.063,81	1,81	8.062,00
2011	15.978,40	846,49	15.131,91
2012	39.475,92	5.172,48	34.303,44
2013	98.262,97	5.769,69	92.493,28
2014	85.709,19	8.177,39	77.531,80
2015	169.949,08	26.350,35	143.598,73
2016	173.295,10	68.480,75	104.814,35
2017	263.607,98	145.771,20	117.836,78
2018	379.562,53	235.697,36	143.865,17
2019	509.342,59	399.133,60	110.208,99
2020	1.123.566,41	1.052.604,42	70.961,99
TOTALE	2.874.558,73	1.948.439,06	926.119,67

UOG Sondrio:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
ante 2007	45.029,99	0,00	45.029,99
2007	26.773,41	0,00	26.773,41
2008	16.758,60	0,00	16.758,60
2009	35.543,57	0,00	35.543,57
2010	26.434,74	0,00	26.434,74
2011	33.515,64	0,00	33.515,64
2012	35.418,80	1.497,23	33.921,57
2013	55.570,00	3.505,53	52.064,47
2014	99.553,38	17.214,91	82.338,47
2015	110.591,95	25.293,83	85.298,12
2016	96.236,07	46.415,15	49.820,92
2017	178.024,21	88.608,53	89.415,68
2018	210.035,31	116.238,14	93.797,17
2019	300.130,63	210.116,14	90.014,49
2020	678.683,76	598.015,83	80.667,93
TOTALE	1.948.300,06	1.106.905,29	841.394,77

C II 5-bis) - La voce *crediti tributari*, che ammonta ad euro 59.349,91, comprende:

- ✓ Il “credito verso Erario per istanza di rimborso IRES anno 2007/2011” per euro 24.595,12 IRES per mancata deduzione dell’IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato per gli anni dal 2007 al 2011 (D.L. 201/2011);
- ✓ Il credito verso l’Erario per imposta sostitutiva rivalutata. TFR per euro 5.756,14;
- ✓ Il credito –LC crediti pe rimborsi Ires-Irap per euro 3.237,54;
- ✓ Credito Ires per euro 25.761,11.

C II 5 ter) - La voce *crediti imposte anticipate* ammonta ad euro 1.928.588,23 determinata 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 2020 evidenzia componenti negative di reddito a tassazione anticipata (accantonamenti al fondo svalutazione crediti tassato, al fondo svalutazione immobilizzazioni materiali, al Fondo per accertamenti IMU, fondo cause legali) relativamente alle quali sono state rilevate imposte differite attive per euro 242.175,29 per IRES. Inoltre, sono state rilevate le imposte anticipate per utilizzo fondi rischio e per controversie legali e per svalutazione crediti pari ad euro 250,68.

C II 5 quater) - La voce *crediti verso altri* ammonta ad euro 6.955.672,67 ed è costituita da crediti:

- **entro 12 mesi;**
 - per un importo di euro 2.739.479,66 riferiti a crediti verso Regione Lombardia per finanziamenti da ricevere;
 - per euro 1.567.596,01, riferiti ad anticipazioni su contratto riconosciute alle Ditte aggiudicatrici dei lavori in corso,
- **oltre 12 mesi:**
 - per un importo di euro 1.660.301,88 di cui:
 - ✓ per euro 576.104,24 riferiti a crediti verso condomini Bergamo per anticipo spese reversibili;
 - ✓ per euro 295.519,61 riferiti a crediti verso condomini Sondrio per anticipo spese reversibili;
 - ✓ per un importo di euro 19.322,96 riferiti a crediti verso Comune di Bergamo per oneri a carico proprietà;
 - ✓ per euro 563.397,41 da crediti v/comune di Bergamo per spese reversibili.

Infine, crediti oltre 5 anni per un importo di euro 988.295,13 riferito a crediti V/INPS C/TFR FONDO TESORERIA.

CIII. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2020	31/12/2019	Variazione
6.523.339,55	6.523.083,42	256,13

C III 6) - La voce *attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni* ammonta ad euro 6.523.339,55 e comprende 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	110.852,84
Banca d'Italia gestione speciale c/c 1812 fondi CER L. 513/77	2.144.833,20
B.P.S. - Fondi CER L.R. n. 27/2009 ART. 13	2.563.543,37
saldo al 31/12/2020	6.523.339,55

CIV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazione
25.849.267,09	28.401.646,44	-2.552.379,35

La voce *depositi bancari e postali* ammonta ad euro 25.840.272,75 ed è così dettagliata:
Depositi bancari presso cassiere ammontano ad euro 25.772.300,53:

descrizione	31/12/2019	31/12/2020
B.P.S.-Fondi ordinari c/c10003/38	25.398.839,03	22.078.249,42
B.P.S.-Fondo Permanente M.S. c/c7645/08	1.949.855,33	1.677.095,94
B.P.S.-Fond Contributi S.R. c/c 07740X06 art.25 L.R. 16/2016	332.039,69	452.302,16
B.P.S.-Fondi Over 70 Contributo Premiale . c/c 13126 D.G.R. XI/985 del 11/12/2016	661.374,60	1.564.653,01
totale	28.342.108,65	25.772.300,53

La contrazione delle risorse finanziarie aziendali è dovuta principalmente alle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuate nel corso dell'esercizio e all'implementazione dei lavori previsti nell'elenco annuale dei lavori anno 2020.

Depositi postali per euro 67.972,22, di cui

- BG-C/C postale n. 382242 per euro 67.728,49
- SO-C/C postale n. 30058434 per euro 243,73

La voce *denaro e valori in cassa* ammonta ad euro 8.994,34 così dettagliata:

descrizione	importo
Bg -Cassa Economale interna	1.713,23
Bg -Cassa Interna per gestione condomini	500,00
Lc -Cassa Economale interna	2.687,43
So -Cassa Economale interna	2.798,87
BG-CRTA PREPAGATA	1.294,81
saldo al 31/12/2019	8.994,34

D. Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazione
1.018.203,76	836.208,27	181.995,49

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

descrizione	importo
compensi amministrazione stabili diversi in condominio sede Sondrio:	342,22
saldo al 31/12/2020	342,22

La voce *risconti attivi* è pari ad un importo di euro 1.017.861,54 così dettagliato:

a) Risconti attivi ammontano ad euro 444.364,05 come da tabella sottostante:

descrizione	importo
risconti attivi	
Spese rendicontazione gestione condomini	156.371,63
Abbonamenti e canoni	3.125,00
Polizze R.C.T.O.+KASKO	278.477,18
Software	6.390,24
saldo al 31/12/2020	444.364,05

b) risconti attivi sede Lecco ammontano ad euro 573.497,49:

descrizione	importo
risconti pluriennali fabbricati comunali in convenzione: Lecco via Caprera	537.739,49
risconti pluriennali fabbricati comunali in convenzione: Sirone via Fimuli	35.758,00
saldo al 31/12/2020	573.497,49

A) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2020	31/12/2019	Variazione
190.056.650,97	186.823.552,77	3.233.098,20

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 sono riportate nel seguente prospetto:

Descrizione	31/12/2019	incrementi	decrementi	31/12/2020
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	736.342,97	32.895,05	0,00	769.238,02
riserve statutarie e regolamenti	2.829.952,28	0,00	0,00	2.829.952,28
altre riserve (riserve contributi)	171.478.625,86	3.950.484,11	882.521,07	174.546.588,90
utile o perdite portate a nuovo	7.767.650,56	635.116,02		8.402.766,58
utile o perdita d'esercizio	657.901,06	155.025,15	657.901,06	155.025,15
Totale	186.823.552,77	4.773.520,33	1.540.422,13	190.056.650,97

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	769.238,02	B	769.238,02		
riserve statutarie	2.829.952,28	B	2.829.952,28		
altre riserve	174.546.588,90	B	174.546.588,90		
utili portati a nuovo (riserva straordinaria)	8.402.766,58	B	8.402.766,58		
utile d'esercizio	155.025,15	B	155.025,15		
totale	190.056.650,97		190.056.650,97		

(*) 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 31/12/2020	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	2.933.443,43
riserva contributi 1993/1997 tassati al 50%	10.105.219,97
riserva contributi tassati fino al 2007	75.596.121,21
riserva contributi finanziamento art.88 TUIR	70.561.301,41
riserva fondo pensioni L. 124/93 e L. 335/95	90.303,66
riserva di rivalutazione L.74/1992	275.552,77
saldo al 31/12/2020	159.561.942,45

riserve	importo
utili portati a nuovo	155.025,15
riserva statutaria	2.829.952,28
riserva legale	769.238,28
saldo al 31/12/2020	3.754.215,71

riserve di capitale	importo
dotazione e devoluzione	3.077.527,27
saldo al 31/12/2020	3.077.527,27

Contributi erogati da Regione Lombardia nel corso dell'esercizio:

Anno Esercizio Impegno	Descrizione Impegno Competenza	Importo Impegnato	Importo Pagato	Importo residuo/debito
2020	(R02019) - PRERP 2007/2009 - AQST - IMPEGNO PLURIENNALE 2016 - RATA SALDO - NUOVA COSTRUZIONE N. 14 ALLOGGI - CANONE MODERATO - VIA BORGO PALAZZO - BERGAMO (BG)	117.136,44	-	117.136,44
2020	CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLDARIETA' 2020	1.061.200,00	1.061.200,00	-
2020	PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI	877.219,20	594.809,60	282.409,60
2020	ABBUONO CANONE LOCAZIONE OVER 70 - QUOTA DISPONIBILE ANNO 2020	382.988,63	382.988,63	-
2020	ABBUONO CANONE OVER 70 - SALDO ANNUALITA' 2020	314.217,01	314.217,01	-
2020	FPV 2020 - RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI SFITTI	321.330,60	-	321.330,60
2020	FPV 2020 - RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI SFITTI	310.345,40	-	310.345,40
2020	PROGRAMMA DI RECUPERO EX LEGGE 80 - LINEA A	878,94	878,94	-
2020	ABBUONO CANONE OVER 70 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO 2020	233.961,36	233.961,36	-
2020	PIANO MANUTENZIONE PROGRAMMATA	364.142,62	364.142,62	-
2020	PIANO MANUTENZIONE PROGRAMMATA	162.605,19	162.605,19	-
2020	(R02019) - IMPIEGO DELLE ASSEGNAZIONI STATALI IN CAPITALE PER IL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA	218.236,65	-	218.236,65
2020	(R02019) - UTILIZZO DELLE ASSEGNAZIONI STATALI IN CAPITALE PER IL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA (QUOTA VINCOLATA A CARICO BILANCIO AUTONOMO)	872.946,58	-	872.946,58
2020	(R02019) - PROGRAMMI DI INTERVENTO FINALIZZATI AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO	335.688,69	162.134,30	173.554,39
2020	(R02019) - LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018	21.718,00	-	21.718,00
2020	(R02019) - PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014-2016 - DGR N. X/4142 DEL 8/10/2015.	900.000,00	900.000,00	-
2020	(R02019) - LEGGE 80/2014 - LINEA A - INTERVENTO ID 7 - NUOVA MANIFESTAZIONE	72.829,14	72.829,14	-
2020	LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018	421.802,00	-	421.802,00
	Totale Impegni competenza	6.989.246,45	4.249.766,79	2.739.479,66
2019	LEGGE 80/2014 - LINEA A - INTERVENTO ID 7 - NUOVA MANIFESTAZIONE	109.243,72	109.243,72	-
2019	PROGRAMMA DI RECUPERO EX LEGGE 80 - LINEA A	7.756,28	7.756,28	-
2019	PROGRAMMI DI INTERVENTO FINALIZZATI AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO	779.989,21	779.989,21	-
2019	LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018	44.684,81	44.684,81	-
2019	CONTRIBUTI A FAVORE DI SOGGETTI PUBBLICI CONNESSI AL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA - LETTERE B) C) D) E)	6.160,28	6.160,28	-
	Totale Impegni anni precedenti	947.834,30	947.834,30	-
			Totale Debiti	2.739.479,66

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2020	31/12/2019	Variazione
17.402.905,01	17.045.289,80	357.615,21

La voce *fondi per rischi ed oneri* ammonta ad euro 17.402.905,01 e comprende i seguenti fondi:

a) *fondo imposte e altri fondi*: ammonta ad euro 2.864.896,06:

Descrizione	31/12/2019	decrementi	incrementi	31/12/2020
Fondo imposte per accertamento IMU	67.490,40	2.089,00	456.477,13	521.878,53
Fondo contributo cassiere per Tesoreria	65.013,09			65.013,09
Fondo rischi per attività contenzioso	1.237.500,00			1.237.500,00
Fondo spese per controversie legali	121.504,44		110.000,00	231.504,44
Fondo svalut.immobilizzazione materiale	809.000,00			809.000,00
Totale	2.300.507,93	2.089,00	566.477,13	2.864.896,06

Fondo accantonamento per accertamento IMU ammonta ad euro 521.878,56; l'incremento è dovuto ad un accantonamento di euro 456.477,13 a seguito di alcuni avvisi di accertamento da parte di Comuni per IMU non versata, notificati nel corso dell'anno 2020. L'importo è comprensivo dell'imposta, delle sanzioni e degli interessi, mentre il decremento è dovuto al pagamento dell'IMU anno 2015 più interessi al Comune di Vertova.

Di seguito si riporta il dettaglio:

	Anno Imposta	Comune	Totale	Imposta	Sanzioni	Interessi
accertamento anno 2015	2015	Comune Mapello	5.164,00 €	3.692,00 €	1.108,00 €	364,00 €
accertamento anno 2015	2015	Comune di Brebante	391,00 €	293,00 €	87,90 €	10,10 €
accertamento anno 2015	2015	Comune di Romano di Lombardia	61.940,10 €	47.069,00 €	14.120,70 €	750,40 €
accertamento anno 2016	2016	Comune di Ciserano	52.418,00 €	39.920,00 €	- €	- €
accertamento anno 2017	2017	Comune di Ciserano	68.107,00 €	51.919,00 €	- €	- €
accertamento anno 2018	2018	Comune di Ciserano	115.445,00 €	88.162,00 €	- €	- €
accertamento anno 2019	2019	Comune di Ciserano	110.888,00 €	85.096,00 €	- €	- €
accertamento anno 2015	2015	Comune di Spirana (SO)	1.294,09 €	983,39 €	15,68 €	295,02 €
accertamento anno 2016	2016	Comune di Spirana (SO)	1.253,17 €	954,39 €	12,46 €	286,32 €
accertamento anno 2017	2017	Comune di Spirana (SO)	1.249,31 €	952,39 €	11,20 €	285,72 €
accertamento anno 2018	2018	Comune di Spirana (SO)	1.653,70 €	1.263,05 €	11,73 €	378,92 €
accertamento anno 2015	2015	Comune di Berbenno (SO)	784,29 €	596,00 €	9,49 €	178,80 €
accertamento anno 2015	2015	Comune di Torre di Santa Maria (SO)	2.215,54 €	1.683,64 €	26,81 €	505,09 €
accertamento anno 2015	2015	Comune di Olgiate Molgora (LC)	33.673,93 €	25.588,00 €	407,53 €	7.678,40 €
			456.477,13 €	344.479,86 €	14.703,50 €	10.368,77 €

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 e non è stato movimentato;

Fondo rischi per attività contenziosa al 31/12/2020 pari ad euro 1.237.500,00:

- 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 spese per controversie legali al 31/12/2020 pari ad euro 231.504,44:

- Fondo spese per controversie legali pari ad euro 121.504,44: si riferisce alla sentenza emessa dal Tribunale di Venezia nella causa RG 2658/2015 che ha accolto le ragioni della Banca IFIS, condannando Aler, a seguito di cessione del credito, al pagamento di euro 67.576,74 oltre interessi, sanzioni e compensi per i Legali.
- Fondo spese per controversie legali pari ad euro 110.000: si riferisce alla controversia intentata avanti la sezione lavoro del Tribunale di Bergamo (R.G. 1777/20) da parte di un ex dipendente.

Fondo svalutazione immobilizzazione materiale ammonta ad euro 809.000 ed è riferito al valore dell'area di Zingonia iscritto nelle Rimanenze.

b) *Fondo manutenzione per riattazione alloggi sfitti* è stato decrementato per euro 813.531,47 per completamento dei lavori, mentre è stato accantonato un importo di euro 131.380,99 riferito a lavori non terminati ma di competenza anno 2020.

c) *Fondo manutenzione a medio lungo termine*: fondo per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009 ammonta ad euro 14.406.627,93 così dettagliata:

Descrizione	31/12/2019	decrementi	incrementi	31/12/2020
Fondo 2012 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	517.231,71	517.231,71	0,00	0,00
Fondo 2013 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	872.838,50	226.233,81	0,00	646.604,69
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	2.511.262,16	99.822,20	46,28	2.411.486,24
Fondo 2016 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	2.200.000,00	0,00	0,00	2.200.000,00
Fondo 2017 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2010	2.100.000,00	0,00	0,00	2.100.000,00
Fondo 2018 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2010	2.350.000,00	0,00	0,00	2.350.000,00
Fondo 2019 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2011	2.560.000,00	0,00	0,00	2.560.000,00
Fondo 2020 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2012	0,00	0,00	1.318.619,00	1.318.619,00
Totale	13.931.250,37	843.287,72	1.318.665,28	14.406.627,93

Il decremento dei fondi manutenzione anno 2012 e 2013 è pari ad euro 743.465,52. L'utilizzo va a copertura di lavori di completamento del fabbricato di via Rovelli in Bergamo.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2020	31/12/2019	Variazione
2.188.469,52	2.118.092,28	70.377,24

Valore TFR al 31/12/2020	importo
TFR al 31/12/2019	1.247.239,54
accantonamento d'esercizio	241.933,63
rivalutazione netta d'esercizio	26.037,95
utilizzo nell'esercizio:	
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio	-62.286,47
per devoluzioni a fondi pensioni	-132.234,76
per versamenti tesoreria INPS	-120.515,50
TFR c/o datore lavoro al 31/12/2020	1.200.174,39
TFR al 31/12/2019	870.852,74
rivalutazione netta d'esercizio	10.816,63
accantonamento d'esercizio	109.698,87
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio	-3.073,11
TFR c/o Tesoreria INPS al 31/12/2020	988.295,13
saldo al 31/12/2020	2.188.469,52

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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazione
37.930.400,24	38.051.177,16	-120.776,92

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	529.925,70	2.119.702,80	4.191.699,52	6.841.328,02
debiti verso fornitori	10.238.996,02			10.238.996,02
debiti verso stato(CER) per gestione speciale		3.336.261,50	0,00	3.336.261,50
debiti tributari	97.533,65			97.533,65
debiti verso Istituti previdenziali	135.600,93	0,00		135.600,93
altri debiti	7.949.115,62	6.197.181,96	578.709,92	14.725.007,50
saldo al 31/12/2020	18.951.171,92	14.208.818,88	4.770.409,44	37.930.400,24

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 6.841.328,02 così dettagliata:

Mutui	31/12/2019	31/12/2020
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Calusco d'Adda	1.408.661,81	1.341.253,72
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Romano di Lombardia	1.682.266,99	1.606.361,68
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Trescore B.rio	444.661,77	424.598,29
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Borgo Palazzo	3.250.265,26	3.069.108,84
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via ghislanzoni	386.583,32	264.154,38
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via Dell'Eremo	198.814,57	135.851,11
	7.371.253,72	6.841.328,02

La voce *debiti verso fornitori* ammonta ad euro 10.238.996,02 di cui euro 6.856.191,81 sono debiti riferiti ai fornitori, euro 3.354.480,42 riferiti a debiti per fatture da ricevere ed euro 28.323,79 di compensi da pagare di competenza anno 2020.

La voce *debiti verso lo Stato per gestione speciale* ammonta ad euro 3.336.261,50 derivanti dai pagamenti rateali delle vendite L. 560/1993, dai diritti di prelazione incassati negli ultimi esercizi e da somme derivanti dalla L. 513/1977. Tali somme sono a disposizione dell'Azienda per essere reinvestite in attività di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e conservazione del patrimonio. L'importo di euro 3.336.261,50 è così dettagliato:

- sede Bergamo euro 1.543.189,31
- sede Lecco euro 439.958,82
- sede Sondrio euro 154.788,51

La voce *debiti tributari* ammonta ad euro 97.533,65 e comprende per euro 5.333,08 debiti verso l'erario per il saldo imposta sost.11% su rivalutazione TFR, euro 72.901,87 per IVA mensile mese dicembre 2020, versato il 16 gennaio 2021, per euro 19.298,70 debiti verso erario per ritenute.

La voce *debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale* è pari ad euro 135.600,93 ed è costituita da contributi a carico azienda, sul premio di risultato e ferie non godute, di competenza dell'esercizio 2020 e che verranno liquidati nel corso dell'esercizio 2021.

La voce *Altri Debiti* è pari ad euro 14.725.007,50, di seguito viene riportato il dettaglio:

descrizione	31/12/2019	31/12/2020
Depositi Cauzionali	2.184.680,12	2.197.131,14
Enti diversi	1.712.269,45	1.353.502,07
Debiti verso il personale dipendente e coll. coord. e cont.	428.742,25	480.343,18
debiti diversi	10.052.935,37	11.005.654,23
debiti per conguaglio spese	-579.475,41	-899.095,41
anticipi da assegnatari	3.014,39	10.693,44
debiti speciali	608.361,75	576.778,85
	14.410.527,92	14.725.007,50

La voce *depositi cauzionali* è pari ad euro 2.197.131,14 e comprende i depositi cauzionali versati dagli assegnatari in sede di sottoscrizione dei contratti di locazione:

descrizione	importo
BG-Depositi cauzionali	1.130.395,18
LC-Depositi cauzionali	731.449,36
SO-Depositi cauzionali	296.561,36
BG-Depositi cauzionali Comune di Bergamo	38.725,24
	2.197.131,14

La voce *enti diversi* è pari ad euro 1.353.082,07 e così dettagliato nelle voci più significative:

- Debiti vs/ Regione Lombardia per euro 945.178,02 per l'attuazione degli accordi di programma di riqualificazione dell'area di Zingonia;
- Debiti vs/ Regione Lombardia per euro 407.994,57 per l'acquisto di alloggi in Verdellino (BG) via Oleandri 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 480.343,18 e comprende le voci accantonamento premio di produttività 2020, ferie non godute di competenza.

La voce *debiti diversi* ammonta ad euro 11.005.654,23 ed è così composta:

descrizione	importo
debiti verso comune di Lecco - Ostello della gioventù	2.040.323,08
SO-debiti verso comuni- gestione comunale	212.539,32
BG-debiti verso comuni- gestione comunale	1.107.842,89
BG-debiti verso Comune di Bergamo- gestione comunale	2.558.146,43
BG- contributo di solidarietà Comune di Bergamo da erogare	12.104,66
Debiti verso inquilini per interessi su depositi cauzionali	154.702,86
LC-debiti verso comuni gestione comunali	297.363,29
debiti per Fondi G.S. tesoreria dello stato	2.144.833,20
debiti per contributi vincolati 1.560/93	1.831.733,10
debiti diversi	646.065,40
saldo al 31/12/2020	11.005.654,23

In particolare:

- *Debiti verso Comune di Lecco- Ostello della gioventù*, che ammonta ad euro 2.020.323,08 si riferisce a somme anticipate dal Comune di Lecco e dalla Provincia di Lecco a favore di Aler per l'intervento di completamento dell'Ostello. I lavori sono incominciati nel corso del 2018 mentre il collaudo è previsto entro il secondo semestre 2021.

- *Debiti per fondi di gestione speciale tesoreria dello Stato* che ammonta ad euro 2.144.833,20 sono depositati presso la gestione speciale di Banca di Italia e sono somme a disposizione per reinvestimenti in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza UOG di Bergamo.
- *Debiti per contributi vincolati L.560/93* che ammonta ad euro 1.831.733,10 sono depositati presso la gestione speciale di Banca di Italia e sono somme a disposizione per reinvestimenti in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza UOG di Bergamo.
- *Debiti diversi che ammonta ad euro 646.065,40* comprende le quote da riversare ai sindacati inquilini, la quota del Fondo Permanente destinata al Contributo di solidarietà straordinario Regionale

La voce *debiti per conguaglio spese* che ammonta ad euro -899.095,41 si riferisce ai conguagli spese annuali che vengono rendicontati agli assegnatari per le spese di gestione quali acqua, riscaldamento, taglio erba, spurghi ect.

La voce *debiti speciali* ammonta ad euro 576.778,95 e comprende 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.

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2020	31/12/2019	Variazione
97.511.089,53	97.433.385,61	77.703,92

La voce *ratei e risconti passivi* ammonta ad euro 97.511.089,53 e comprende:

ratei e risconti passivi	importo
ratei passivi	0,00
risconti passivi	104.229,88
saldo al 31/12/2020	104.229,88

ratei e risconti passivi pluriennali	importo
SO- risconti passivi pluriennali	14.855.100,17
LC- risconti passivi pluriennali	19.346.775,84
BG- risconti passivi pluriennali	63.204.983,64
saldo al 31/12/2020	97.406.859,65

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

I risconti passivi pluriennali iscritti a bilancio per euro 97.406.859,65 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 **100.062.082,10** 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
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 31/12/2020	100.062.082,10

PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazione
32.415.296,10	35.400.585,38	-2.985.289,28

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce ricavi delle vendite e prestazioni ammonta ad euro 29.870.907,35 e comprende:

- La voce *canoni da locazione* iscritta per un importo di euro 19.022.904,16

Di seguito viene riportato il dettaglio dei canoni emessi complessivamente:

descrizione	31/12/2019	31/12/2020
canone sociale	14.748.487,18	14.000.598,71
canone moderato	791.492,28	813.744,30
altri canoni erp	584.166,55	582.834,68
altri canoni non erp	481.698,41	441.802,62
canoni box	2.182.820,47	2.120.927,60
canoni negozi	353.910,58	341.904,83
altri canoni unità immob. diverse	939,82	
canoni alloggi c/terzi	740.796,18	721.091,42
canoni di locazione competenza esercizi precedenti	16.622,33	
totale	19.900.933,80	19.022.904,16

Si riporta il dettaglio dei canoni di locazione per UOG:

UOG Bergamo

descrizione	31/12/2019	31/12/2020
canone sociale	8.721.794,55	8.227.047,15
canone moderato	218.852,83	241.861,34
altri canoni erp	506.619,09	505.472,64
altri canoni non erp	295.929,16	270.159,00
canoni box	1.197.022,68	1.157.699,57
canoni negozi	305.698,54	291.808,31
altri canoni unità immob. diverse	0,00	
canoni alloggi c/terzi	310.901,28	314.605,04
canoni diversi	200,00	0,00
canoni locazione competenza anni precedenti	16.622,33	
totale	11.573.640,46	11.008.653,05

UOG Lecco

descrizione	31/12/2019	31/12/2020
canone sociale	3.658.206,98	3.463.289,70
canone moderato	572.639,45	571.882,77
altri canoni erp	14.026,98	13.688,84
altri canoni non erp	161.955,96	161.476,14
canoni box	643.197,10	626.875,75
canoni negozi	38.255,76	40.140,24
altri canoni unità immob. diverse	0,00	
canoni alloggi c/terzi	429.894,90	406.486,38
canoni diversi	0,00	
canoni locazione competenza anni precedenti	0,00	
totale	5.518.177,13	5.283.839,82

UOG Sondrio

descrizione	31/12/2019	31/12/2020
canone sociale	2.368.485,67	2.310.261,86
canone moderato	0,00	
altri canoni erp	63.520,48	63.673,20
altri canoni non erp	23.813,28	10.167,48
canoni box	342.603,69	336.352,28
canoni negozi	9.956,28	9.956,28
altri canoni unità immob. diverse	939,82	
canoni alloggi c/terzi	0,00	
canoni diversi	2.556,65	
canoni locazione competenza anni precedenti	0,00	
totale	2.811.875,87	2.730.411,10

Di seguito vengono riportati i proventi e rimborsi riferiti all'amministrazione e alla manutenzione degli stabili, che ammontano ad euro 10.847.803,19:

descrizione	31/12/2019	31/12/2020
proventi per amministrazione stabili	644.815,50	611.546,68
rimborsi per amministrazione stabili	10.589.423,69	10.180.022,75
rimborsi da inquilini per spese di manutenzione	170.278,01	53.065,09
corrispettivi diversi	2.834,75	3.168,67
totale	11.407.351,95	10.847.803,19

La voce *proventi per amministrazione stabili* ammontano ad euro 611.546,68 e comprende:

- corrispettivi gestione unità immobiliari in locazione per euro 217.395,90
- compenso gestione alloggi c/terzi per euro 210.843,20
- compenso per gestioni condominiali per euro 148.317,70
- compensi diversi per euro 33.16,40
- proventi per amministrazione esercizi precedenti per euro 1.863,48

La voce *rimborsi per amministrazione stabili* ammonta ad euro 10.180.022,75 ed è così composta:

UOG Bergamo

descrizione	31/12/2019	31/12/2020
rimborsi per stipulazione contratti	152.516,69	77.712,47
rimborsi per procedimenti legali	25.241,93	13.228,44
rimborsi per servizi e utenze	4.909.350,70	4.576.045,05
rimborsi per servizi diversi, bollettazione, riscossione	334.986,83	311.355,69
rimborsi utenze e servizi inq. Comune di Bergamo	338.356,84	413.703,07
totale	5.760.452,99	5.392.044,72

UOG Lecco

descrizione	31/12/2019	31/12/2020
rimborsi per stipulazione contratti	79.542,68	68.266,25
rimborsi per procedimenti legali	34.887,51	31.437,82
rimborsi per servizi e utenze	2.535.150,33	2.286.752,61
rimborsi per servizi diversi	222.115,23	123.152,69
totale	2.871.695,75	2.509.609,37

UOG Sondrio

descrizione	31/12/2019	31/12/2020
rimborsi per stipulazione contratti	41.151,04	39.302,50
rimborsi per procedimenti legali	24.786,60	27.019,99
rimborsi per servizi e utenze	1.790.226,84	1.635.443,04
rimborsi per servizi diversi	80.497,47	67.350,88
totale	1.936.661,95	1.769.116,41

La voce *rimborsi da inquilini per spese di manutenzione* ammonta ad euro 53.065,09 e comprende:

- BG - Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 22.003,55
- LC - Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 14.606,73
- SO - Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 13.791,10
- SO - Rimborsi Comuni vari per spese di manutenzione euro 2.563,71
- LC - Rimborsi Comuni vari per spese di manutenzione euro 100,00

La voce *Corrispettivi diversi* per altri interventi e c/terzi ammonta ad euro 3.168,67

3) *variazione dei lavori in corso su ordinazione*

La voce *variazione degli interventi edilizia in corso di costruzione o finiti destinati alla vendita* non è stata movimentata

5) *altri ricavi e proventi*

La voce *altri ricavi e proventi* è pari ad euro 2.544.388,12 così dettagliata:

descrizione	31/12/2019	31/12/2020
rimborsi e proventi diversi	529.441,60	432.242,31
proventi da alienazione beni Parimoniali		
contributi in conto esercizio	3.538.951,06	2.112.145,81
totale	4.068.392,66	2.544.388,12

La voce “rimborsi e proventi diversi” pari ad euro 432.242,31 comprende il recupero spese istruttorie pratiche diverse per euro 4.000,00 i rimborsi assicurativi per euro 291.780,76 i rimborsi spese diritti di segreteria per stipula contratti per euro 89.364,26, altri proventi diversi per euro 46.422,45, e rimborsi e proventi diversi per esercizi precedenti pari ad euro 674,84.

La voce *contributi c/esercizio* ammonta ad euro 2.112.145,81 Di seguito viene riportato il dettaglio dei contributi in conto esercizio riferiti a contributi/esercizio a copertura dell’ammortamento finanziario e a finanziamenti regionali erogati in base allo stato avanzamento lavori o anticipati; gli importi sono riferiti ai contributi in conto esercizio correlati agli ammortamenti finanziari determinati per i fabbricati in diritto di superficie suddiviso per UOG:

descrizione	importo
contributi c/esercizio amm.to finanz. Bergamo	919.981,65
contributi c/esercizio amm.to finanz. Lecco	299.494,66
contributi c/esercizio amm.to finanz. Sondrio	240.126,35
totale	1.459.602,66

gli importi sono riferiti ai contributi in conto esercizio erogati per finanziamenti regionali in base allo stato avanzamento lavori o anticipati:

descrizione	importo
altri contributi	20.866,66
contr./esercizio programmi regionali alloggi sfitti 2017	631.676,00
contr./esercizio programmi regionali alloggi sfitti 2018	0,00
contr./esercizio programmi regionali Linea A alloggi sfitti	0,00
totale	652.542,66

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazione
31.093.193,11	33.497.735,45	-2.404.542,34

La voce *costi della produzione* ammonta ad euro 31.093.193,11 ed è così costituita:

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

La voce *costi della produzione per immobili destinati alla vendita* per euro 2.992,67.

7) per servizi

La voce *costi per servizi generali* ammonta ad euro 16.559.876,72 e registra un decremento di costi pari ad euro 1.004.552,46. L'incremento delle spese di amministrazione stabili è dovuto essenzialmente sia alla rilevazione di un importo di euro 500.000,00 come Contributo di solidarietà straordinario regionale che verrà erogato nel corso del prossimo esercizio sia alla rilevazione di maggiori costi di gestione degli alloggi sfitti a carico di Aler. L'andamento crescente del numero di unità immobiliari sfitte ha un impatto negativo sia dal punto di vista dei ricavi, come minor gettito dei canoni di locazione, sia dal punto di vista dei costi di gestione.

Si rileva inoltre una contrazione nella voce spese di manutenzione stabili, che non significa una minor attività svolta di manutenzione ma è dovuta, per un importo di euro 813.531,47 relativo a lavori di riattazione alloggi *c.d. sfitti 2017-2018*, all'utilizzo dell'apposito fondo manutenzione postato nello scorso esercizio.

Di seguito il dettaglio:

descrizione	31/12/2019	31/12/2020
spese generali	1.323.019,95	1.421.974,01
spese amministrazione stabili	1.941.933,08	2.541.884,40
spese di manutenzione stabili	4.652.268,80	3.853.240,70
spese servizi a rimborso a carico assegnatari	9.430.485,85	8.603.615,49
spese per interventi edilizi	216.721,50	139.162,12
totale	17.564.429,18	16.559.876,72

La voce *spese generali* ammonta ad euro 1.421.974,01 come di seguito ricostruito:

descrizione	importo
indennità e compensi amministratori	55.272,72
indennità e compensi collegio sindacale	42.445,53
rimborsi amministratori	1.532,35
spese rappresentanza	0,00
spese per servizi e manutenzione sede	230.071,90
spese postali e telefoniche	82.601,85
cancelleria, stampati e pubblicazioni	35.993,86
gestione automezzi	13.044,76
manutenzione e canoni macchine di ufficio	15.118,86
gestione sistema informatico	320.654,08
contributi associativi diversi	33.871,00
partecipazione a corsi e convegni	480,00
consulenze e prestazioni professionali diverse	125.746,38
organismo di vigilanza	22.283,87
certificazione della qualità	300,00
spese su depositi bancari	692,88
altre spese generali	97.021,12
rimborsi missione ed indennità km	30.071,45
buoni pasto	72.768,93
spese per comunicazione e pubblicità	0,00
spese varie per il personale	36.274,86
costo personale interinale	146.520,77
assicurazioni diverse	51.855,31
spese generali esercizi precedenti	7.351,53
totale	1.421.974,01

La voce *spese di amministrazione stabili* ammonta ad euro 2.541.884,40 costituite da **spese per assicurazione stabili** per euro 237.513,35, **spese per bollettazione e riscossione canoni** per euro 104.293,29, **spese per contributo di solidarietà** per euro 523.700,00, spese **per quote amministrazione condomini** per euro 379.109,18, **spese sociali per utenza** per euro 17.283,40; **spese per alloggi sfitti** per euro 972.504,25, **altre spese di amministrazione stabili** per euro 196.477,30; spese di **amministrazione stabili esercizi precedenti** per euro 106.122,12.

La voce *spese manutenzione degli stabili* ammonta ad euro 3.853.240,70 ed è riferita ad attività di manutenzione ordinaria, pronto intervento, manutenzione programmata e riattazione alloggi. In particolare, l'attività di riattazione alloggi finanziata da programmi regionali per gli sfitti 2017 ammonta ad euro 787.038,68; per riattazione alloggi finanziata da programmi regionali sfitti 2018 ammonta ad euro 526.787,32 al lordo dell'accantonamento al fondo postato nell'esercizio 2019.

La voce *spese a rimborso a carico degli assegnatari* ammonta ad euro 8.603.615,49 e come previsto dalle Direttive 2016 DGR n. X/4279 DEL 6/11/2015 si riporta il dettaglio delle spese a rimborso anno 2020, che vengono poi addebitate agli assegnatari con i criteri illustrati di seguito per le tre UOG:

UOG di Bergamo

acqua	906.944,01
energia elettrica	364.734,43
riscaldamento	1.925.292,32
servizi in condominio	66.218,56
manutenzioni ascensori ed altri impianti	291.164,78
servizi mbientali e verde	391.625,96
spese legali a carico inquilini	47.009,39
imposta di bollo e registro	375.825,94
altre spese a carico inquilini	71.861,18
spese a carico assegnatari anni precedenti	0,00
spese servizi a rimborso assegnatari Comune di Bergamo	597.245,15
totale	5.037.921,72

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

UOG di Lecco

descrizione	importo
acqua	613.419,33
energia elettrica	253.626,79
riscaldamento	779.162,42
servizi in condominio	9.682,35
manutenzioni ascensori ed altri impianti	80.938,43
servizi mbientali e verde	183.342,48
spese legali a carico inquilini	25.454,22
imposta di bollo e registro	73.971,50
altre spese a carico inquilini	96.911,19
spese a carico assegnatari anni precedenti	0,00
totale	2.116.508,71

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

UOG di Sondrio

descrizione	importo
acqua	262.704,78
energia elettrica	104.324,48
riscaldamento	816.991,22
servizi in condominio	0,00
manutenzioni ascensori ed altri impianti	85.054,91
servizi mbientali e verde	123.715,33
spese legali a carico inquilini	17.396,32
imposta di bollo e registro	39.071,50
totale	1.449.258,54

Criteria 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.)

La voce *spese per interventi edilizi* ammonta ad euro 139.162,12 e si riferisce a **costi di progettazione** per euro 68.281,79, a **costi per direzione lavori** per euro 45.692,40, a costi **per commissioni e collaudi** per euro 884,00, a costi **per procedimenti legali** per euro 10.236,53 e **per altre spese tecniche** per euro 14.067,40.

9) costo del personale

La voce *costo del personale* è pari ad euro 5.146.879,67 e 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 decremento pari ad euro 51.106,24 dovuto principalmente all'impatto sui costi delle cessazioni avvenute nell'ultimo trimestre 2020.

Al 31/12/2020 il numero dei dipendenti, compresi i dirigenti, è pari a 95 mentre il costo del personale tiene conto del numero effettivo di dipendenti attivi nel corso dell'esercizio (97).

descrizione	importo al 31/12/2019	importo al 31/12/2020
Stipendi	3.754.816,18	3.716.518,50
retribuzioni	3.231.775,67	3.235.136,08
lavoro straordinario	113.123,84	66.382,42
premio produttività	325.000,00	325.000,00
premio produttività dirigenti	84.916,67	90.000,00
oneri sociali	1.200.674,82	1.190.546,40
contributi assicurative previdenziali	1.200.674,82	1.190.546,40
Trattamento di Fine Rapporto	265.577,14	260.272,46
Altri costi del personale	-23.082,23	-20.457,69
totale	5.197.985,91	5.146.879,67

10) Ammortamenti e svalutazioni

La voce *ammortamenti delle immobilizzazioni* è pari a Euro 3.662.677,27, così suddivise:

- 10.a) ammortamenti Immobilizzazioni immateriali per euro 23.878,51
- 10.b) ammortamenti Immobilizzazioni materiali per euro 2.105.246,18
- 10.d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circ. per euro 1.533.552,58

10.a) Ammortamenti Immobilizzazioni immateriali per euro 23.878,51 si riferisce ad ammortamenti di software in licenza d'uso acquistati nel corso degli anni e nell'anno 2020.

10.b) Ammortamenti Immobilizzazioni materiali per euro 2.105.246,18, di cui ammortamenti riferiti ai fabbricati per euro 2.018.987,96 e ammortamenti per beni materiali per euro 86.258,22. Di seguito il dettaglio degli ammortamenti immobilizzazioni materiali riferito ai fabbricati, anche suddiviso per UOG:

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	353.727,81
ammortamento stabili in diritto di superficie	1.595.519,79
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	69.740,36
totale	2.018.987,96

UOG Bergamo

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	157.002,12
ammortamento stabili in diritto di superficie	1.018.047,15
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	22.048,35
totale	1.197.097,62

UOG Lecco

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	152.363,88
ammortamento stabili in diritto di superficie	309.155,83
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	28.057,78
totale	489.577,49

UOG Sondrio

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	44.214,42
ammortamento stabili in diritto di superficie	268.316,81
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	19.634,23
totale	332.165,46

L'ammortamento tecnico con aliquota 3% è stato calcolato sui beni strumentali e sulle tre UOG, 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 stata rilevata la quota di risconti pluriennali di competenza che ammonta ad euro 1.459.602,66.

Di seguito si riportano gli ammortamenti beni materiali e le aliquote applicate:

descrizione	aliquota	importo
ammortamento impianti generici	20%	0,00
ammortamento impianti specifici	20%	10.660,66
ammortamento attrezzature	15%	6.941,42
ammortamento impianti allarme, fotografici	20%-30%	0,00
ammortamento mobili e arredi	12%-10%	5.347,82
ammortamento autovetture e auto furgoni	25%	33.497,50
ammortamento macchine ufficio elettroniche	20%	29.810,82
totale		86.258,22

La voce *svalutazione dei crediti* ammonta ad euro 1.533.552,58 di cui per euro 81.902,00 la quota di svalutazione calcolata sulla base dei crediti iscritti a bilancio nei limiti fiscali dell'0,50%, mentre per euro 1.4651.650,32, per la quota di accantonamento al Fondo svalutazione Crediti.

12) Accantonamenti per rischi

La voce accantonamenti per controversie legali ammonta ad euro 566.477,13 di cui per euro 110.00,00 si riferisce alla vertenza intentata avanti la sezione lavoro del Tribunale di Bergamo (R.G. 1777/20) da parte di un ex dipendente mentre per euro 459.477,13 riferito ad avvisi di accertamento IMU da parte di alcuni comuni pervenuti al 31/12/2020.

13) Altri accantonamenti

La voce *altri accantonamenti* è pari a euro 1.450.000,00 ed è così costituita:

descrizione	importo
accantonamento al fondo manutenzione L.27/2009	1.318.619,00
accantonamento fondo manutenzione per riattazione alloggi (leggi finanziamento regionale)	131.381,00
totale	1.450.000,00

14) Oneri diversi di gestione

La voce *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro 3.704.289,65; di seguito viene riportato il dettaglio:

descrizione	31/12/2019	31/12/2020
imposta di bollo e di registro	235.546,68	274.136,89
IVA indetraibile pro-rata	2.091.387,28	2.207.878,03
altre imposte e tasse	358.921,75	1.217.636,94
perdite su crediti	0,00	
altri oneri diversi da gestione	640,65	
oneri diversi di gestione anni precedenti	38.411,17	4.637,79
totale	2.724.907,53	3.704.289,65

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 274.136,89 pari al 50% dell'imposta che è a carico dell'azienda
- IVA indetraibile ammonta ad euro 2.207.878,03, imputabile principalmente alle attività di costruzione e di manutenzione. La percentuale di detraibilità è pari al 12% che si evince dalla dichiarazione annuale dell'Iva/2021.
- IMU: l'imposta pagata nell'esercizio ammonta ad euro 1.217.636,94 di cui 193.428,00 per quanto riguarda l'IMU su beni strumentali.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazione
-283.160,98	-318.522,00	35.361,02

16) altri proventi finanziari

La voce *proventi finanziari* ammonta ad euro 18.928,03 ed è così composta:

descrizione	importo
proventi finanziari da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	790,83
interessi attivi presso Banche e Poste	2.174,11
interessi di mora su crediti verso assegnatari	11.796,17
interessi attivi e altri proventi finanziari	4.166,92
saldo al 31/12/2020	18.928,03

17) interessi ed oneri finanziari

La voce *oneri finanziari* ammonta ad euro 302.089,01 ed è così composta:

descrizione	importo
interessi bancari su depositi di c/c	28,00
interessi bancari su prestiti	0,00
interessi su altri debiti	359,52
interessi su mutui ipotecari e chirografari	301.701,49
interessi ed oneri esercizi precedenti	0,00
totale	302.089,01

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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazione
883.916,86	926.426,78	-42.509,92

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 601/1973.

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 2020. 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 883.916,86 di seguito si riporta il dettaglio:

descrizione	importo
IMPOSTE CORRENTI	1.125.841,47
imposte ai fini IRES	1.125.841,47
IMPOSTE ANTICIPATE	-241.924,61
imposte anticipate ai fini Ires	-241.924,61
totale	883.916,86

Nel seguito si espone la determinazione dell'imponibile IRES:

RICONCILIAZIONE AI FINI IRES	Importi
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti	1.038.942,01
Accantonamento imposte differite	
Accantonamento imposte anticipate	242.175,29
Utilizzo imposte differite	
Utilizzo imposte anticipate	250,68
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti	1.280.866,62
Variazione in aumento	22.787.445,40
Fondo manutenzione programmata	1.450.000,00
Fondo rischi ed oneri ed altri accantonamenti	566.477,13
IMU	1.056.993,88
fondo svalutazione crediti	1.451.650,32
Totale variazione in aumento	27.312.566,73
Variazione in diminuzione	19.025.718,18
imponibile fiscale	9.567.715,17
A.C.E.	-135.702,85
Reddito imponibile	9.432.012,32

- Imponibile fiscale ai fini IRES Euro 9.432.012,32 – Aliquota 12%
Imposta euro 1.125.841,48 al lordo della detrazione della 8° 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 2020 ammonta ad euro 56.805,07 così dettagliato:

Emolumenti	euro 55.272,72
Rimborsi spese per viaggi e missioni	euro 1.532,35

Il compenso per il Collegio Sindacale per l'indennità di carica ammonta complessivamente ad euro 42.445,53 così dettagliato;

dott.ssa Moro Federica	presidente	euro 17.725,52
dott. Giudici Matteo	componente	euro 11.817,00
dott.ssa Cioffi Livia	componente	euro 11.362,50
Rimborsi/contributi INPS		euro 1.461,44

c) Le consulenze e spese legali a carico assegnatari

Così nel dettaglio *le consulenze e prestazioni professionali* dell'esercizio 2020 che ammontano ad euro 125.746,38:

decrizione	Importi
incarichi professionali	18.307,92
consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrativa, fiscale	41.549,00
consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrative, tecniche	65.889,46
Reddito imponibile	125.746,38

Mentre per quanto riguarda le spese legali a carico degli assegnatari la somma ammonta ad euro 89.859,93 così dettagliate:

decrizione	Importi
UOG BG- spese legali a carico degli assegnatari	47.009,39
UOG LC- spese legali a carico degli assegnatari	25.454,22
UOG SO- spese legali a carico degli assegnatari	17.396,32
totale	89.859,93

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

Non vi sono parti correlate.

e) 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.

f) Altre informazioni sul conto economico

L’utile di esercizio pari a euro 155.025,15 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 7.756,25 a riserva legale, e per euro 147.368,90 alla “riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)”.

g) Società di Revisione

Con Provvedimento n. 520 del 25 settembre 2018 è stato aggiudicato a BDO spa il servizio di revisione Legale dei Conti, di Certificazione del Bilancio e di altri servizi connessi – per gli esercizi 2018/2019/2020 - ai sensi dell’art. 14 Dlgs. n. 39 del 27 gennaio 2010.

In data 3 dicembre 2018 è stato sottoscritto il contratto per la durata di 3 anni per un importo complessivo di euro 54.531,00 più IVA.

Non esistono rapporti economici con società controllate e collegate.

g) fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art.2428 comma 3 n.5 C.C.)

Gli effetti del COVID-19, dal punto di vista economico finanziario, si stanno manifestando con un impatto contenuto ma negativo sulla morosità corrente, mentre per l'attività di manutenzione ordinaria, straordinaria e quella legata ai cantieri in essere, dopo un inizio difficile nella prima parte del 2020, a causa del lockdown, a partire dal secondo semestre 2020 gradualmente si è tornati alla normalità e per l'anno 2021 non si prevedono particolari rallentamenti o difficoltà nell'implementazione della programmazione dei lavori prevista nell'Elenco Annuale dei lavori 2021.

Analizzando l'andamento degli incassi dei canoni di locazione e spese condominiali degli inquilini si rileva che vi è stata una significativa contrazione degli incassi a partire dal 15 marzo 2020 mentre verso la fine di aprile 2020 si sono incominciati a vedere i primi segni, debolissimi, di ripresa. Al termine dell'esercizio 2020 la morosità corrente, pur registrando un trend negativo, è stata comunque contenuta. Tuttavia, è ragionevole prevedere che anche per tutto il 2021, dati l'andamento della pandemia e la crisi economica manifesta, vi sarà un andamento crescente ma controllato della morosità da canoni e spese condominiali: gli assegnatari appartenenti alle fasce più deboli si sono ulteriormente impoveriti a causa dell'aggravarsi delle loro condizioni socio-economiche e lavorative.

Per quanto riguarda le assegnazioni, come prospettato nella relazione al Bilancio di previsione per il 2021 è facilmente ipotizzabile che, in assenza di una radicale riforma delle norme regionali che disciplinano i criteri e le modalità di assegnazione degli alloggi, i numeri del 2020 verranno confermati comportando così un ulteriore impatto negativo sul gettito dei canoni e sulle spese di gestione. Infine, nonostante dal 1/01/2021 i canoni emessi saranno aggiornati a seguito dell'Anagrafe Utente del 2020, si prevede un incremento nella presentazione delle domande di variazione del canone per perdita di reddito da lavoro che, a sua volta, impatterà sull'emissione dei canoni di locazione. In conclusione, nel corso del 2021 massima sarà l'attenzione per l'andamento dei flussi finanziari e per l'attuazione dei lavori previsti nell'elenco annuale 2021 dei lavori e nelle attività di manutenzione di pronto intervento.

Il presente Bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa e Rendiconto finanziario 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

Arch. Fabio Danesi

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)

Bilancio dell'Esercizio 2020
RELAZIONE SULLA GESTIONE
(art. 2428 C.C.)

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile, il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2020 è corredato dalla presente Relazione dell'Amministratore Unico, contenente un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione dell'Ente e dell'andamento e del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui esso ha operato, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui l'Ente è esposto. La presente Relazione sulla gestione fornisce anche, ai sensi dell'art. 17, comma 2 lett. c), della L.R. n. 16 del 8 luglio 2016, elementi informativi sui costi delle attività espletate e dei servizi prestati e sui corrispettivi introitati, specificando in particolare:

- a) la quota dei costi generali non ripartibili;
- b) la quota dei costi generali imputabili a ciascuna tipologia delle attività espletate e dei servizi prestati;
- c) ogni ulteriore indicazione rilevante ai fini della rilevazione dell'efficienza ed economicità dell'Azienda in generale, nonché delle sue diverse attività gestionali.

Ai sensi dell'art. 21 del Regolamento di contabilità aziendale, inoltre, la Relazione restituisce informazioni adeguate in ordine ai seguenti argomenti:

- d) andamento dei canoni di locazione e della morosità;
- e) risultanze dell'attività di investimento e dell'attività manutentiva ordinaria e straordinaria, precisando le fonti di finanziamento;
- f) andamento dell'eventuale programma di alienazione degli alloggi attivato ex artt. 28 e seguenti, L.R. 16/2016, con l'indicazione dell'utilizzo dei fondi conseguiti con le cessioni;
- g) andamento degli eventuali programmi di valorizzazione ex art. 31, L.R. 16/2016;
- h) situazione del personale dipendente alla chiusura dell'esercizio e delle variazioni intervenute in corso d'anno, suddivisa in base all'inquadramento;
- i) andamento delle gestioni immobiliari effettuate per conto di terzi;
- j) situazione finanziaria dell'Azienda a fine dell'esercizio, evidenziando in particolare eventuali elementi di criticità emersi;
- k) posizionamento dell'Azienda in ordine agli standard definiti da Regione Lombardia in sede di Direttive annuali;
- l) analisi e commento dei principali dati economici rappresentati nel bilancio.

PRIMA PARTE

ANDAMENTO DELLA GESTIONE ART. 2428 CODICE CIVILE E INDICATORI DI BILANCIO PREVISTI DALLE DIRETTIVE REGIONALI

Il Bilancio dell'esercizio 2020 chiude con un risultato dopo le imposte di euro 155.025 e fornisce adeguate informazioni in merito all'equilibrio economico finanziario dell'Azienda e l'andamento dei ricavi e costi della produzione evidenziano i seguenti fatti economici:

Il valore della produzione 2020 è pari ad euro 32.415.296 e, rispetto al valore della produzione 2019 che ammontava ad euro 35.400.586, presenta un decremento del 9% pari ad euro 2.985.290, dovuto in particolare alla contrazione del gettito da canoni di locazione e dell'emissione di acconti spese, nonché alla minore erogazione anticipata di finanziamenti in conto esercizio per riattazione degli alloggi sfitti e in conto capitale per i lavori finanziati in quota contenuti nell'Elenco annuale dei lavori anno 2020.

Il costo della produzione 2020 è pari ad euro 31.093.193 e, rispetto al costo della produzione 2019 che ammontava ad euro 33.497.736, presenta un decremento del 8% pari ad euro 2.404.543, dovuto ad un *accantonamento a fondo svalutazione crediti* per euro 1.533.552 in misura ridotta di euro 123.843 rispetto a quello postato nel 2019 e ad accantonamenti per fondi manutenzioni programmate per euro 1.450.000 con un decremento di euro 1.923.531 rispetto all'esercizio 2019. Il costo degli *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro 3.704.290 con un incremento del 26% pari ad euro 979.382 rispetto al 2019. L'incremento è dovuto al versamento dell'imposta IMU sugli alloggi sociali sfitti e sulle altre unità immobiliari diverse.

Il **marginale operativo netto** 2020 è pari ad euro 1.322.103, e presenta una riduzione del 44% rispetto a quello del 2019 pari ad euro 1.902.850. Il decremento è dovuto a una politica di accantonamenti contenuta e all'utilizzo del fondo manutenzione per riattazione alloggi sfitti e ad una riduzione significativa del gettito dei canoni.

VALORE DELLA PRODUZIONE	anno 2019	anno 2020	delta	%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.668.104	29.870.907	(1.797.197)	-6%
Variazioni delle rimanenze di prod. in corso di lavoraz., semilav. e finiti	(335.911)	0	335.911	100%
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0	
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0	
Altri ricavi e proventi	2.533.318	1.084.786	(1.448.532)	-134%
Altri ricavi e proventi - contributi in conto esercizio	1.535.075	1.459.603	(75.472)	-5%
Totale	35.400.586	32.415.296	(2.985.290)	-9%
COSTI DELLA PRODUZIONE				
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.005	2.993	(12)	0%
Per servizi	17.564.429	16.559.877	(1.004.552)	-6%
Per godimento di beni di terzi	0	0	0	
Per il personale	5.197.986	5.146.880	(51.106)	-1%
salari e stipendi	3.754.816	3.716.519	(38.298)	-1%
oneri sociali	1.200.675	1.190.546	(10.129)	-1%
trattamento di fine rapporto	265.577	260.273	(5.304)	-2%
trattamento di quiescenza e simili	0	0	0	
altri costi	(23.082)	(20.458)	2.624	-13%
Ammortamenti e svalutazioni	4.577.953	3.662.677	(915.276)	-25%
ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.333	23.879	9.546	40%
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.097.224	2.105.246	8.022	0%
altre svalutazioni delle immobilizzazioni	809.000	0	(809.000)	100%
svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circol. e delle disp. liquide	1.657.396	1.533.553	(123.843)	-8%
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussid., di cons. e merci	0	0	0	
Accantonamenti per rischi	55.924	566.477	510.553	90%
Altri accantonamenti	3.373.531	1.450.000	(1.923.531)	-133%
Oneri diversi di gestione	2.724.908	3.704.290	979.382	26%
Totale	33.497.736	31.093.193	(2.404.543)	-8%
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	1.902.850	1.322.103	(580.747)	-44%
PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
Proventi da partecipazioni da imprese controllate	0	0	0	
Proventi da partecipazioni da imprese collegate	0	0	0	
Proventi da partecipazioni in imprese sottoposte al controllo della controllata	0	0	0	
Proventi da partecipazioni in altre imprese	0	0	0	
Altri proventi finanziari	0	0	0	
da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso imprese controllate	0	0	0	
da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso imprese collegate	0	0	0	
da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso imprese controllanti	0	0	0	
da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso imprese sottoposte al controllo della controllante	0	0	0	
da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso altri	0	0	0	
da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	0	0	
da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0	0	
proventi diversi dai precedenti da imprese controllate	0	0	0	
proventi diversi dai precedenti da imprese collegate	0	0	0	
proventi diversi dai precedenti da imprese controllanti	0	0	0	
proventi diversi dai precedenti da imprese sottoposte al controllo della controllante	0	0	0	
proventi diversi dai precedenti da altre imprese	69.931	18.928	(51.003)	-269%
(interessi e altri oneri finanziari verso imprese controllate)	0	0	0	
(interessi e altri oneri finanziari verso imprese collegate)	0	0	0	
(interessi e altri oneri finanziari verso Soci prestatori)	0	0	0	
(interessi e altri oneri finanziari verso altri)	(388.453)	(302.089)	86.364	-29%
Utili/(Perdite su cambi)	0	0	0	
Totale	(318.522)	(283.161)	35.361	-12%
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
Rivalutazioni				
di partecipazioni	0	0	0	
di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0	0	
di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0	0	
di strumenti finanziari derivati	0	0	0	
Svalutazioni				
(di partecipazioni)	0	0	0	
(di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni)	0	0	0	
(di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni)	0	0	0	
di strumenti finanziari derivati	0	0	0	
Totale delle rettifiche	0	0	0	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.584.328	1.038.942	(545.386)	-52%
IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO				
(Imposte sul reddito di esercizio)	(926.427)	(883.917)	42.510	-5%
Imposte differite	0	0	0	
Imposte anticipate	0	0	0	
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	657.901	155.025	(502.876)	-324%

RICLASSIFICAZIONE CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO:

	Anno 2020	Anno 2019
VALORE DELLA PRODUZIONE	32.415.296,10	35.400.585,32
<i>Acquisto di materie prime, sussidiarie</i>	-2.992,67	-3.004,54
<i>+/-Variazione delle rimanenze</i>		
<i>- costi dei servizi</i>	-16.559.876,72	-17.564.429,18
<i>- costi per beni terzi</i>		
<i>- altri oneri di gestione</i>	-3.704.289,65	-2.724.907,53
VALORE AGGIUNTO	12.148.137,06	15.108.244,07
<i>Costi del personale</i>	-5.146.879,67	-5.197.985,91
MARGINE OPERATIVO LORDO	7.001.257,39	9.910.258,16
<i>-Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni</i>	-2.129.124,69	2.920.557,65
<i>-Svalutazione crediti</i>	-1.533.552,58	1.657.396,17
<i>-Accantonamenti rischi</i>	-566.477,13	-55.923,00
<i>-Altri accantonamenti</i>	1.450.000	-3.373.531,47
MARGINE OPERATIVO NETTO	1.322.102,99	1.902.849,87
<i>+/-Risultato economico della gestione finanziaria</i>	-283.160,98	-318.522,09
RISULTATO ECONOMICO DELLA GESTIONE ORDINARIA	1.038.942,01	1.584.327,78
<i>-imposte d'esercizio</i>	-883.916,86	-926.426,78
REDDITO D'ESERCIZIO	155.025,15	657.901,00

Di seguito vengono riportati gli indicatori di riferimento al Conto Economico a Valore Aggiunto che permettono un'analisi dell'andamento economico dell'azienda:

	Anno 2020	Anno 2019
MOL/VA	0,58%	0,66%
CLA/VA	0,42%	0,34%
VA/VP	0,37%	0,43%

Il valore aggiunto presenta una significativa contrazione dovuta al decremento del valore della produzione comportando un peggioramento complessivo degli indicatori di riferimento; in particolare, il rapporto fra Valore Aggiunto e Margine operativo lordo passa da 0,66% anno 2019 a 0,58% anno 2020 mentre il rapporto fra il costo del personale e Valore aggiunto si incrementa da 0,34% anno 2019 a 0,42% anno 2020.

Di seguito vengono riportati gli “indicatori di efficienza” 2017-2020 che meglio esprimono l’andamento della gestione e l’incidenza dei costi per servizi rispetto al costo della produzione:

	anno 2017	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020
Incidenza dei costi per le spese amministrative rispetto al costo di produzione	6%	6%	6%	8%
Incidenza delle spese generali rispetto al costo della produzione	4%	5%	4%	5%
Incidenza del costo del personale rispetto al costo della produzione	16%	18%	16%	17%
Incidenza del costo di manutenzione rispetto al costo della produzione	15%	13%	14%	15%
Incidenza del costo di manutenzione rispetto al gettito dei canoni	24%	20%	23%	20%
Costo medio di manutenzione per alloggio	532	413	492	488

Dall’analisi degli indicatori si rileva che l’incremento del 2% delle spese amministrative rispetto agli esercizi precedenti è dovuto alla contrazione del costo della produzione e all’incremento dei costi di amministrazione stabili, che ammontano ad euro 2.541.885 a fronte di euro 1.941.933 dello scorso esercizio con un delta di euro 599.952. L’aumento delle spese di amministrazione è legato all’andamento delle spese di sfittanza che gravano sui costi aziendali. Vi è un aumento di un punto percentuale del rapporto fra costi del personale e costo della produzione nonostante il costo del personale non abbia registrato alcuna variazione; si passa infatti dal 16% dello scorso anno al 17% dell’anno 2020. Il rapporto fra costi della manutenzione e costo della produzione, pari al 15%, presenta un incremento percentuale del 1% dovuto ad una intensa attività di manutenzione, nonostante lo stato di emergenza sanitaria da COVID-19 perdurante per tutto l’anno 2020. Per un confronto omogeneo fra valori percentuali indicati, si precisa che il costo di manutenzione 2020 è al lordo dell’utilizzo del fondo manutenzione per riattazione alloggi sfitti. L’incidenza del rapporto fra costi manutenzione e gettito dei canoni di locazione è pari al 20% registrando un decremento legato ad una significativa contrazione dei canoni di locazione anno 2020. Il rapporto fra costi di manutenzione e numero di alloggi ERP è in linea con lo scorso esercizio.

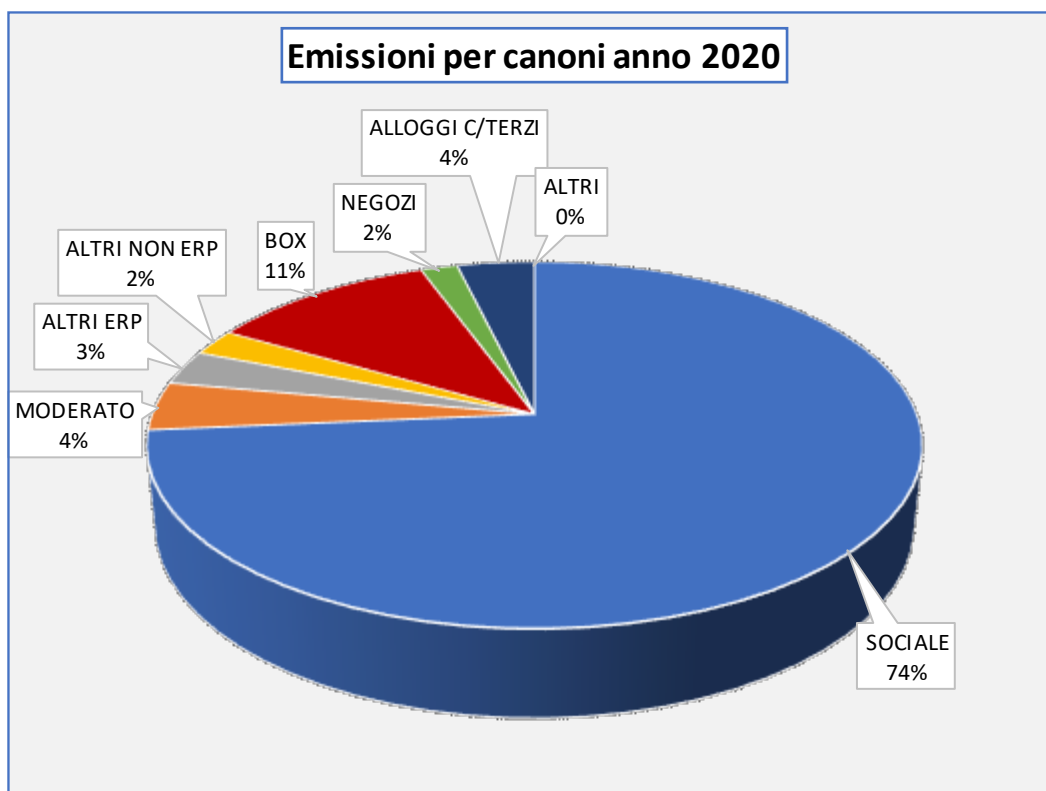
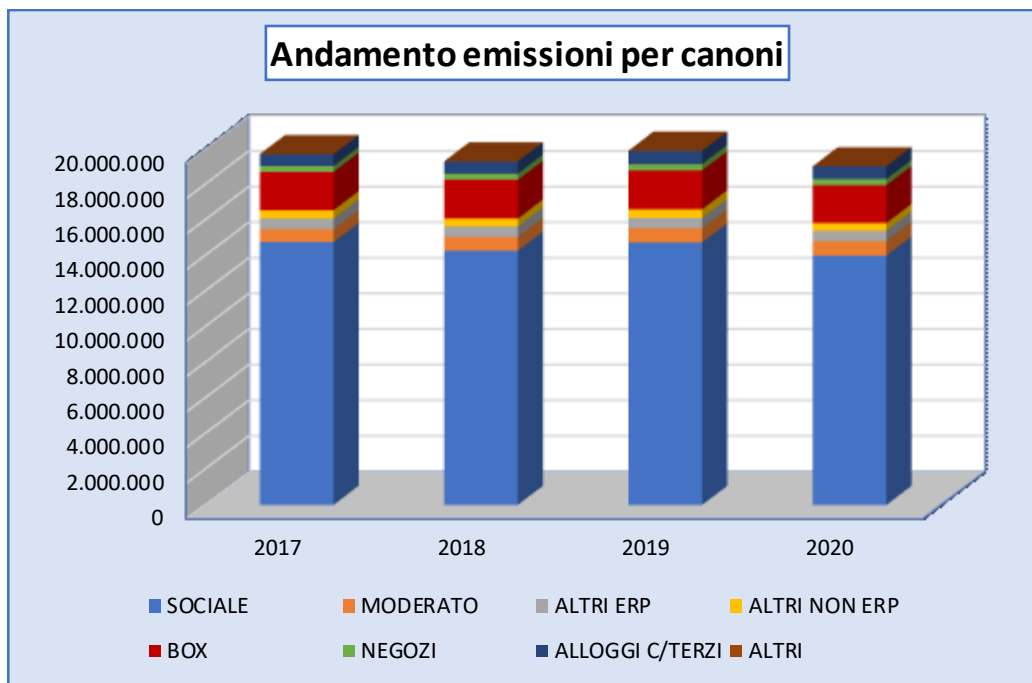
Analisi dell'andamento dei canoni di locazione periodo 2017-2020:

	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020
Canone sociale	14.763.377	14.281.787	14.748.487	14.00.599
Canone moderato	719.678	763.621	791.492	813.744
Altri canoni ERP	609.722	590.331	584.166	582.835
Altri canoni non ERP	455.074	448.242	481.698	441.803
Canoni box	2.160.180	2.176.325	2.182.820	2.120.928
Canoni negozi	326.168	347.002	353.910	341.905
Altri canoni u.i. diverse	1.671		1.700	
Canoni alloggi c/terzi	662.738	689.211	740.796	721.092
Canoni diversi	87	2.743		200
Canoni anni prec.	8.557		16.622	
totale	19.707.252	19.299.262	19.901.691	19.023.105

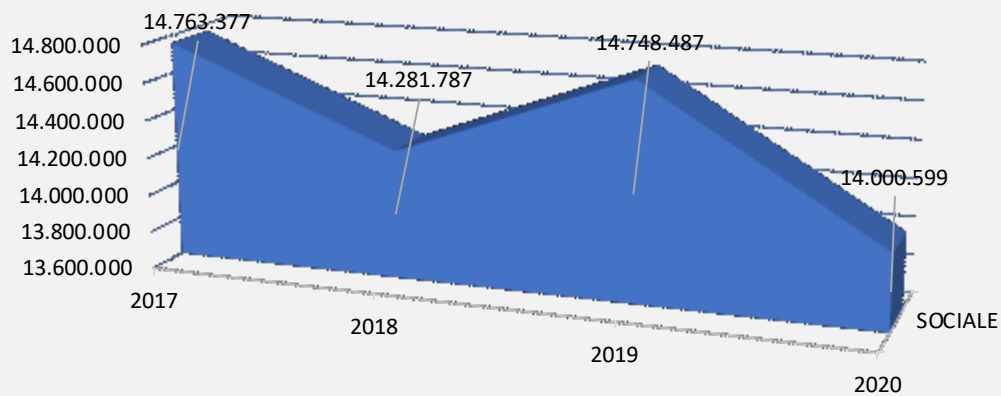
L'emissione dei canoni nel corso del 2020 presenta un decremento pari ad euro 878.586. La contrazione del gettito è legata sostanzialmente a una forte riduzione dell'attività di assegnazione registrata nel biennio 2019-2020 rispetto al biennio precedente:

	assegnazioni	Biennio 2017-2018	Biennio 2019-2020
Anno 2017	553		
Anno 2018	578	1.131	
Anno 2019	338		
Anno 2020	159		497

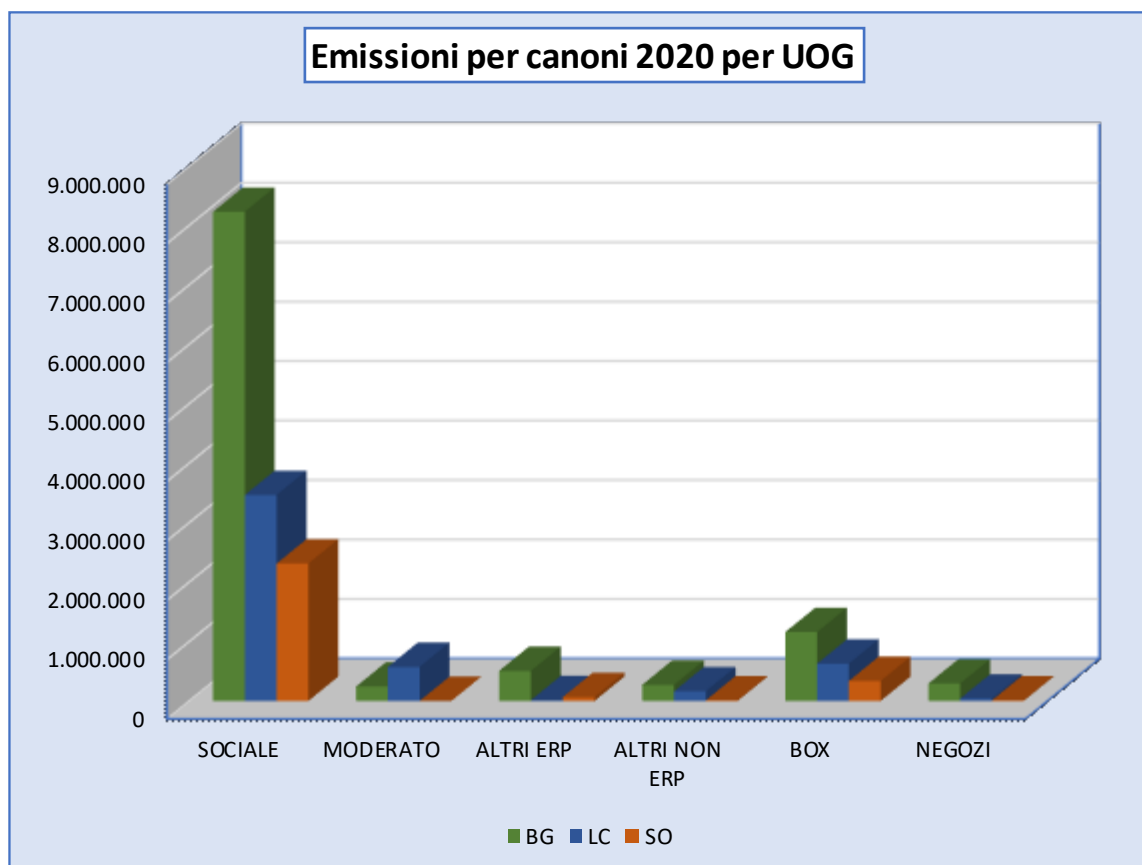
Inoltre, gli effetti dell'anagrafe biennale dell'utenza (anno 2020 su redditi 2019) sugli aggiornamenti dei redditi e dei dati patrimoniali si manifesteranno solamente a partire dal 01/01/2021. Dai primi dati sull'emissione dei canoni di locazione anno 2021 (primo trimestre) si registra un, seppur contenuto, aumento.



Emissioni canone sociale



	BG	LC	SO
SOCIALE	8.227.047	3.463.290	2.310.262
MODERATO	241.862	571.883	0
ALTRI ERP	505.473	13.689	63.673
ALTRI NON ERP	270.159	161.476	10.167
BOX	1.157.700	626.876	336.352
NEGOZI	291.808	40.140	9.956



In base all'andamento dell'emissione dei canoni delle unità immobiliari di proprietà Aler per gli esercizi 2017-2020 rispetto al valore della produzione si hanno le seguenti incidenze:

	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020
Valore della produzione	34.200.420	32.692.859	35.400.586	32.415.296
% canoni locazione alloggi ERP	47%	48%	46%	62,21%
%Canoni locazione alloggi non ERP	1%	1%	1%	1%
%Altri ricavi	52%	51%	53%	36,43%
Numero alloggi ERP	9.575	9.575	9.448	9.529
Numero alloggi non ERP	189	189	193	206

RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE:

	Anno 2020	Anno 2019
I ATTIVITA' A BREVE	52.526.514	50.937.451

A) Liquidità	25.849.267	28.453.628
B) Crediti con scadenza entro 12 mesi	10.657.123	6.697.677
C) Altre disponibilità	16.020.124	15.786.146
II ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	292.563.001	290.534.045
D) Immobilizzazioni immateriali	52.857	44.192
E) immobilizzazioni materiali	286.678.946	284.315.533
F) immobilizzazioni finanziarie	4.994.991	5.579.600
G) Ratei e risconti scadenza oltre 12 mesi	836.208	594.720
III PASSIVITA' A BREVE	23.845.253	22.561.246
H) Debiti con scadenza entro 12 mesi	18.951.172	18.846.449
I) Ratei e risconti passivi con scadenza entro 12 mesi	3.950.484	3.460.790
L) Fondi rischio e Oneri a breve	943.597	254.007
IV PASSIVITA' A MEDIO /LUNGO TERMINE	131.188.199	132.086.699
M) Debiti con scadenza oltre 12 mesi	17.791.381	18.675.564
N) Fondi rischio e Oneri a medio/lungo termine	16.453.127	15.977.750
O) Ratei e risconti passivi con scadenza oltre 12 mesi	96.943.691	97.433.385
V CAPITALE PROPRIO	190.056.064	186.823.552
P) Patrimonio Netto	190.056.064	186.823.552

Analisi degli indicatori di solidità anno 2018-2020 e Rendicontazione finanziaria anno 2019-2020:

indicatori di solidità	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020
Indice di struttura	1	1	1,10
Capitale circolare netto	30.178.327	28.842.144	28.376.205

% indebitamento oneroso	5%	4%	4%
Impegni a breve e liquidità (quick test ratio)	1	1	1
Acid test	2	2	2

Indice di struttura: $(PN+PF-AF)$ - la somma del Patrimonio netto e delle passività a medio /lungo periodo meno le attività immobilizzate - ≥ 0 rileva una situazione di equilibrio finanziario

Capitale circolare netto: $(AC-PC)$ - le attività correnti meno le passività correnti- il fabbisogno a breve determinato dalle passività correnti è sufficientemente coperto dalle attività correnti in quanto tali risorse che si potrebbero trasformare in flussi finanziari nel corso dell'esercizio successivo, sono superiori agli impegni debitori che si dovrebbero onorare nel medesimo periodo.

Indebitamento oneroso: $(PFB+PFL)/PN$ -mutui medio/lungo termine + mutuo corrente/patrimonio netto - viene rispettato il parametro previsto dalle Direttive Regionali anno 2020.

Si evidenzia la capacità dell'Azienda di far fronte nel breve termine ai propri debiti con le attività correnti/immediatamente liquide.

Quoziente di liquidità immediata-Quick test ratio: $(LI/PC) \geq 0$ - il rapporto fra le liquidità immediate e le passività correnti - è maggiore di 0.

Quoziente di liquidità primaria - Acid test $(LI+AFB+SC)/PC$ - il rapporto fra liquidità immediata + attività finanziarie a breve + scorte/passività correnti - è maggiore di 0.

RENDICONTO FINANZIARIO	ANNO 2020	ANNO 2019
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	155.025	657.901
Imposte sul reddito	- 883.917	- 926.427
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	- 283.161	- 318.522
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	- 1.012.053	587.048
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN</i>		
Accantonamenti ai fondi	2.276.750	3.695.032
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.129.125	2.111.557
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	809.000
Altre rettifiche per elementi non monetari	1.533.553	1.657.396
	5.939.427	8.272.985
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	4.927.374	7.685.937
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	- 293.213	- 2.922.096
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	- 2.450.950	935.752
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	- 296.553	742.823
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	- 181.995	48.990
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	77.703	- 3.460.789
Altre variazioni del capitale circolante netto	- 1.802.206	- 2.889.719
	- 4.947.214	- 7.545.039
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	- 19.839	140.898
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	283.161	318.522
(Imposte sul reddito pagate)	1.105.729	1.105.729
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	- 1.966.200	46.063
	- 577.310	1.378.188
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	- 597.150	1.519.086
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	- 597.150	1.519.086
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	- 4.468.659	- 2.136.281
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Altre variazioni	-	-
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	- 32.543	50.221
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	- 1.919	29.907
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	- 257	386
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)	- 4.503.378	- 2.216.023
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	- 529.927	- 509.032
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	3.078.072	2.046.522
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.548.146	1.537.490
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	- 2.552.382	840.553
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2019	28.401.648	27.561.093
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2020	25.849.267	28.401.647

Analisi della liquidità immediate e di medio periodo e delle disponibilità liquide ordinarie e vincolate

Le disponibilità liquide ordinarie e vincolate depositate presso B.P.S. ammontano ad euro 28.335.584,97 così dettagliate:

SOMME DEPOSITATE SU CONTI CORRENTE PRESSO B.P.S.	IMPORTO
B.P.S.- FONDO ORDINARIO	22.078.249,42
B.P.S.-C/C 7645//08 FONDO PERMANENTE DIRETTIVE 2016	1.677.137,01
B.P.S.-C/C 07740/08- L.R. 16/2016 ART. 25 CONTRIBUTO REGIONALE SOLIDARIETA'	452.302,16
B.P.S.-C/C 7645//08 CONTRIBUTO PREMIALE OVER 70	1.564.653,01
B.P.S.- L.R. 27/2009 ART.13	2.563.543,37
TOTALE	28.335.584,97

B.P.S.-FONDI ORDINARI che ammontano ad euro 22.078.249,42 sono costituiti principalmente da:

- La liquidità ordinaria disponibile ammonta ad euro 11.461.020,68 a cui si devono aggiungere le somme riferite al Contributo di Solidarietà Regionale pari ad euro 1.677.137,01 e al Contributo Premiale OVER 70 per euro 1.564.653,01;
- La liquidità derivante dalla gestione conto terzi pari ad euro 1.324.244,65 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;
- La liquidità di euro 3.336.261,50 è riferita alla gestione speciale della legge 513/77 derivata dai pagamenti rateali delle vendite ex legge 560/93, dai diritti di prelazione incassati negli ultimi anni e da somme derivanti dalla L.513/77. Tali somme sono a disposizione dell'Azienda per essere reinvestite in attività di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e conservazione del patrimonio previa autorizzazione da parte di Regione Lombardia.

L'importo di euro 3.336.261,50 è così dettagliato:

	importo
Sede di Bergamo	2.741.514,17
Sede di Lecco	439.958,82
Sede di Sondrio	154.788,51

La liquidità pari ad euro 945.178,02 è riferita al finanziamento erogato da Regione Lombardia per l'attuazione dell'Accordo di Programma di Zingonia (BG), sottoscritto in data 29 ottobre 2012, che prevedeva l'acquisto di tutte le unità immobiliari costituenti le tre torri edilizie di Ciserano (BG). Ad ottobre 2019 la ditta aggiudicatrice dei lavori, Vitali spa, ha completato le attività di abbattimento delle torri lasciando l'area completamente libera.

La liquidità pari ad euro 407.934,57 è riferita al finanziamento erogato da Regione Lombardia, nell'ambito del medesimo Accordo di Programma, per l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi in via Oleandri in Verdellino (BG).

La liquidità pari ad euro 2.040.323,08 è destinata al completamento dei lavori per l'Ostello della gioventù in Lecco. Nel corso dell'anno 2017 il Comune di Lecco ha anticipato in parte l'importo di euro 1.264.670,70 da utilizzare per la ristrutturazione a cui si è aggiunto, nel 2018, un importo di euro 310.653 accreditato dalla Provincia di Lecco. L'appalto è stato aggiudicato alla Beltrami spa che ha già concluso i lavori; il collaudo è previsto nel secondo semestre del 2021.

La liquidità pari ad euro 2.563.287,24 deriva dalla chiusura delle rendicontazioni ex art.5 fatte nel mese di maggio 2018. Come previsto dalle Direttive Regionali 2021, tali somme sono da reinvestire in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza della UOG di Lecco, previa autorizzazione da parte di Regione Lombardia.

BANCA DI ITALIA-GESTIONE SPECIALE: la liquidità vincolata e depositata presso le tre gestioni speciali ammonta ad euro 3.959.796,18 ed è così dettagliata:

BG-Gestione speciale Fondi L.R. 560/93 C/C 2757	1.704.110,14
BG-Gestione speciale C/C 1812	2.144.833,20
BG-Gestione speciale C/C 1882	110.852,84
totale	3.959.796,18

- a) euro 2.144.833,20 per i depositi presso la gestione speciale n.1812 di Banca di Italia come somme a disposizione per reinvestimenti in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza UOG di Bergamo, previa autorizzazione da parte di Regione Lombardia;
- b) euro 1.704.110,14 per i depositi presso la gestione speciale 2757 come somme a disposizione per reinvestimenti in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza UOG Bergamo, previa autorizzazione da parte di Regione Lombardia;

c) euro 110.852,44 per i depositi presso la gestione speciale n.1882 come somme destinate a nuova costruzione, 2 palazzine di 24 alloggi a canone sociale, in Morbegno. Nel corso del 2021 si provvederà a prelevare e chiudere la gestione speciale.

Direttive Regionali 2020 approvate con D.G.R. n. XI/2526 del 26/11/2019

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

Le Direttive Regionali 2020 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 2020 per l'Azienda è 60%. 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.

Il parametro 2020 è leggermente inferiore a quello indicato, essendo i dati influenzati dalle conseguenze dell'emergenza sanitaria e dal numero di assegnazioni drasticamente ridotto. In particolare, il risultato è condizionato dal minor valore della voce "ricavi delle vendite e dalle prestazioni", dovuto alla contrazione sia dei ricavi derivanti dai canoni di locazione sia dei ricavi dei proventi e rimborsi riferiti all'amministrazione degli stabili, e da un incremento dei costi per servizi, e in particolare dei costi per amministrazione stabili.

D.G.R. n. XI/2526 del 26/11/2019	Equilibrio economico-finanziario	
(30.886.765-12.706.636)/30.886.765	59%	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	euro 30.939.830	meno
Rimborsi e proventi per manutenzione	euro (53.065)	
	A) euro 30.886.765	
Costi per servizi	euro 16.559.876	meno
Costi per manutenzione	euro 3.853.241	
	B) euro 12.706.636	
(A)-(B) = euro 30.886.765- euro 12.706.636= 18.180.129		

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 4%, in linea con quanto previsto dalle Direttive Regionali 2020. L'indice di indebitamento è dato dal rapporto fra i debiti da finanziamento e i ricavi da canoni, nel caso dell'Azienda 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.

Il costo del personale

Il costo del personale 2020 ammonta ad euro 5.146.879,67 rispetto al costo del 2019, pari ad euro 5.197.985,91, e presenta un decremento del 1% pari ad euro 51.106,24. Il costo 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. Al 31/12/2020 il numero dei dipendenti compresi i dirigenti è pari a 95 mentre il costo del personale tiene conto del numero effettivo di dipendenti attivi (n. 97 nel corso dell'esercizio).

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 complessivamente gestite, sia di proprietà che gestite per conto terzi (gestione comunali-gestioni condominiali) e anche in rapporto al numero di dipendenti.

PERSONALE	31/12/2020
Dirigenti	6
Personale attivo totale	95
Unità immobiliari	21.153

indicatori	
Peso del personale dirigente	6%
Unità immobiliari per dipendente	218

Anno	Costo del personale	Unità immobiliari	Costo del personale per U.I.
2017	5.070.996	21.118	240
2018	5.523.845	21.117	262
2019	5.197.986	20.884	249
2020	5.146.879	21.153	243

Le Direttive Regionali 2020 prevedono come costi standard:

1. *RAPPORTO FRA COSTO DEL PERSONALE / UNITA' IMMOBILIARI GESTITE* ≤ 250
2. *RAPPORTO FRA UNITA' IMMOBILIARI GESTITE PER DIPENDENTE* ≥ 200

Al 31/12/2020 i risultati ottenuti dalla nostra Azienda sono i seguenti:

1. *RAPPORTO FRA COSTO DEL PERSONALE / UNITA' IMMOBILIARI GESTITE* = 243
2. *RAPPORTO FRA UNITA' IMMOBILIARI GESTITE PER DIPENDENTE* = 218

Al 31/12/2020 l'organico aziendale, ripartito per categorie, ha subito rispetto al precedente esercizio le seguenti variazioni:

organico	31/12/2020	31/12/2019	Variazione	31/12/2018
dirigenti	6	7	-1	7
impiegati	89	90	-1	91
altri	0	0	0	0
Totale	95	97	-2	98

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti dell'ALER è pari a n. 95 unità (n. 18 a tempo parziale). Si precisa che il costo del personale iscritto in Bilancio fa riferimento a n. 97 dipendenti. Il contratto nazionale di lavoro applicato agli impiegati è il CCNL FEDERCASA, il contratto applicato alla sfera dirigenziale è il CCNL Confservizi Federmanager per dirigenti delle imprese dei servizi pubblici locali.

Fondo permanente per il patrimonio

Come da Direttive Regionali 2020 "il Fondo permanente per il patrimonio viene confermato quanto specificato nelle precedenti Direttive, rispetto alla destinazione annuale di una quota di risorse con

vincolo di reinvestimento sul patrimonio aziendale. Detta quota è conteggiata, annualmente, in almeno il 5% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ad esclusione dei corrispettivi per servizi a rimborso e dei ricavi da vendite immobiliari, se effettuate in base a piani di alienazione di patrimonio ERP. Vanno invece ricomprese nel conteggio dei ricavi le vendite di patrimonio non ERP. Tali somme comprendono, essendo di norma superiori, il mancato onere per IRAP a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 30 dicembre 2014, n. 36, "Legge di stabilità 2015".

Accantonamento anno 2017: L'importo del Fondo Permanente di competenza dell'esercizio 2017 versato nel corso dell'anno 2018 è pari ad euro 984.930; queste somme sono state completamente utilizzate per la copertura dei costi, in quota, a carico ALER riferiti agli interventi ricompresi nel Programma Triennale 2018-2020 ed Elenco Annuale 2018, come di seguito riportati:

località	Descrizione lavori	Costo stimato	Acc.to fondo permanente	Somme utilizzate	finanziato	Stato avanzamento
LC	Efficientamento energetico via Montebello	965.272	202.972	202.972	762.300	70%
SO- CHIAVENNA	Efficientamento energetico via Tognoni	1.070.720	137.810	137.810	932.300	70%
BG- TREVIGLIO	Sostituzione serramenti e posa cappotto via Peschiera	776.339	68.039	68.039	694.287	60%
BG	Rifacimento tetto e sottotetto via Pignolo	439.620	39.551	39.551	400.620	100%
BG- VERDELLO	Sostituzione serramenti via Don Gnocchi	936.429	84.959	84.959	837.459	35%
BG	Rifacimento linee interne per contabilizzazione calore e valvole via Rovelli	303.994	303.994	303.994	0	100%
SO	Trasformazione impianto riscaldamento via Meandro	147.604	147.604	147.604	0	100%
a carico ALER	totale		984.930	984.930		

Accantonamento anno 2018: L'accantonamento di competenza 2018, versato nell'esercizio 2019, ammonta ad euro 964.912 ed è stato utilizzato per un importo pari ad euro 282.876,39. L'accantonamento si riferisce agli interventi ricompresi nella programmazione triennale 2018-2020 e nell'elenco annuale 2018, come di seguito riportati:

località	Descrizione lavori	Costo stimato	Acc.to fondo permanente	Somme utilizzate	finanziato	Stato avanzamento
LC	Efficientamento energetico via giusti 19/21/23	637.875	118.125		519.750	In fase di indizione gara
BG	Posa in opera e linee vita Santa Caterina	224.866	25.134	25.134	199.732	100%
BG	Rifacimento tetti via Gorizia	460.699	104.748	104.748	355.950	60%
SO	Isolamento sottotetti località varie	150.000	150.000			In fase di indizione gara
LC	Efficientamento energetico via giusti 15/17	499.494	152.994	152.994	346.000	60%
BG	Sostituzione serramenti e posa cappotto via Celadina	294.819	43.795		251.025	Lavori in consegna
SO	Intervento di M.S. località la Piastra	2.287.800	370.116	*	1.443.000	20%
Costi a carico ALER	totale		964.912	282.876		

Accantonamento anno 2019: successivamente all'approvazione del Bilancio Consuntivo 2019 avvenuta in data 30/06/2020 è stato effettuato l'accantonamento di competenza anno 2019 pari ad euro 995.047,00. Tale accantonamento è stato destinato per euro 500.000 ad integrazione del Contributo Straordinario di Solidarietà Regionale, come deliberato con Provvedimento del Presidente n. 43 del 30 dicembre 2020 sulla scorta della DGR n. XI/3278 del 23/06/2020, ed è stato accreditato sul conto corrente dedicato al Contributo Straordinario di Solidarietà Regionale per l'anno 2020. La quota residua 2019, che ammonta ad euro 495.047, è stata investita nel Programma Triennale 2021-2023.

Area recupero crediti

La morosità corrente complessiva si attesta al 11,83% (morosità/emesso complessivo) al netto del contributo straordinario regionale 2020, mentre lo scorso esercizio era pari al 11,15%. Detto incremento è da imputarsi per larga misura alla situazione di grave emergenza sanitaria derivante da Covid-19 che ha peggiorato le situazioni socio-economiche degli inquilini che appartengono alle fasce reddituali più basse. In assenza del Contributo regionale di solidarietà il dato della morosità sarebbe stato di tutt'altra evidenza.

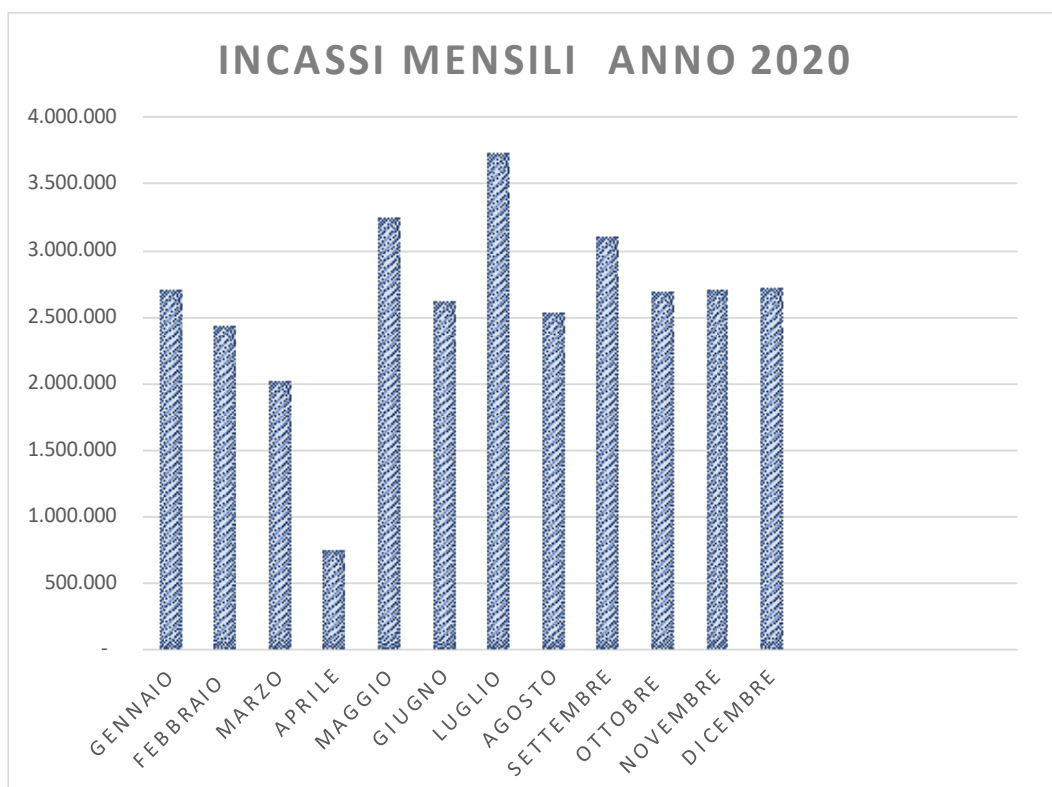
Anche nell'anno 2020 le scelte di politica sociale di Regione Lombardia sono state dirette verso le classi sociali più fragili mediante la conferma dei contributi nella stessa misura dell'esercizio precedente (Contributo di solidarietà over 70, contributo di solidarietà straordinario regionale). Di seguito viene riportata l'analisi dei dati di bilancio riferiti ai crediti verso utenti al netto del fondo svalutazione crediti, correlati al valore della produzione:

	anno 2018	Anno 2019	Anno 2020
Valore della produzione	32.692.859	35.400.586	32.415.296
Crediti verso utenti	7.978.547	5.385.399	6.302.796
%crediti verso utenti su valore della produzione	24%	15%	19%
Delta dei crediti verso utenti	3.248.150	2.593.148	917.397
% delta su crediti verso utenti su valore della produzione	10%	7%	2,83%

L'Ufficio Recupero Credito, in considerazione dell'emergenza sanitaria ed in conformità con le misure restrittive adottate, ha dovuto ridurre e, in alcuni periodi, azzerare l'attività di verifica mediante convocazioni mirate e continue.

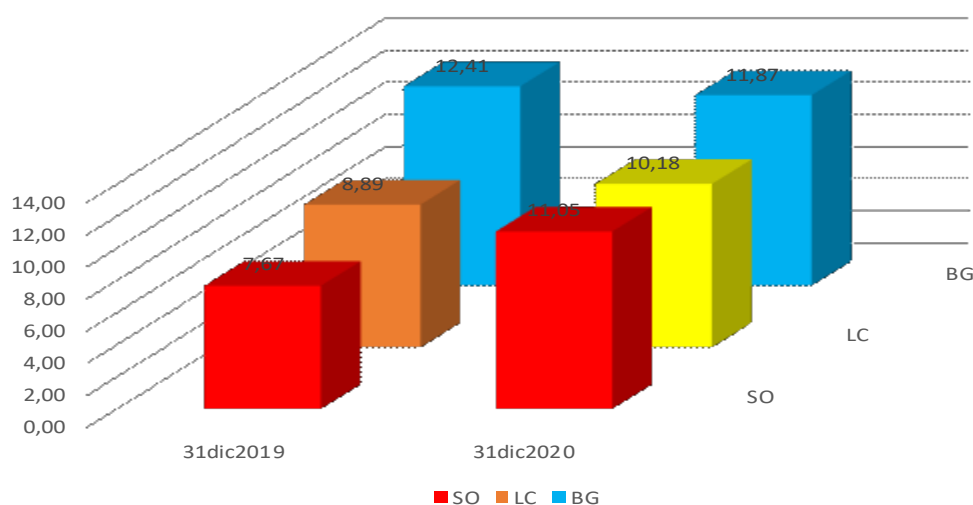
Le scadenze della bollettazione per almeno sei mesi sono state posticipate e ciò ha determinato anche lo slittamento nell'effettuazione dei versamenti. Nel corso dell'anno non sono state attivate pratiche legali. Sono stati privilegiati i contatti telefonici e via mail, che hanno consentito di dare indicazioni per effettuare pagamenti e/o rateizzazioni anche spontanee. Nel corso di queste conversazioni si è dovuto, purtroppo, prendere atto del forte disagio in cui versa l'inquilinato, dovuto soprattutto alla precarietà del lavoro e/o alla perdita dello stesso. Di seguito vengono riportati gli incassi effettuati, complessivamente e dalle tre sedi aziendali, nel corso del 2020:

	Importo
Gennaio	2.701.305
Febbraio	2.424.568
Marzo	2.007.994
Aprile	739.560
Maggio	3.239.523
Giugno	2.613.076
Luglio	3.724.869
Agosto	2.534.451
Settembre	3.096.996
Ottobre	2.690.933
Novembre	2.695.222
Dicembre	2.710.855

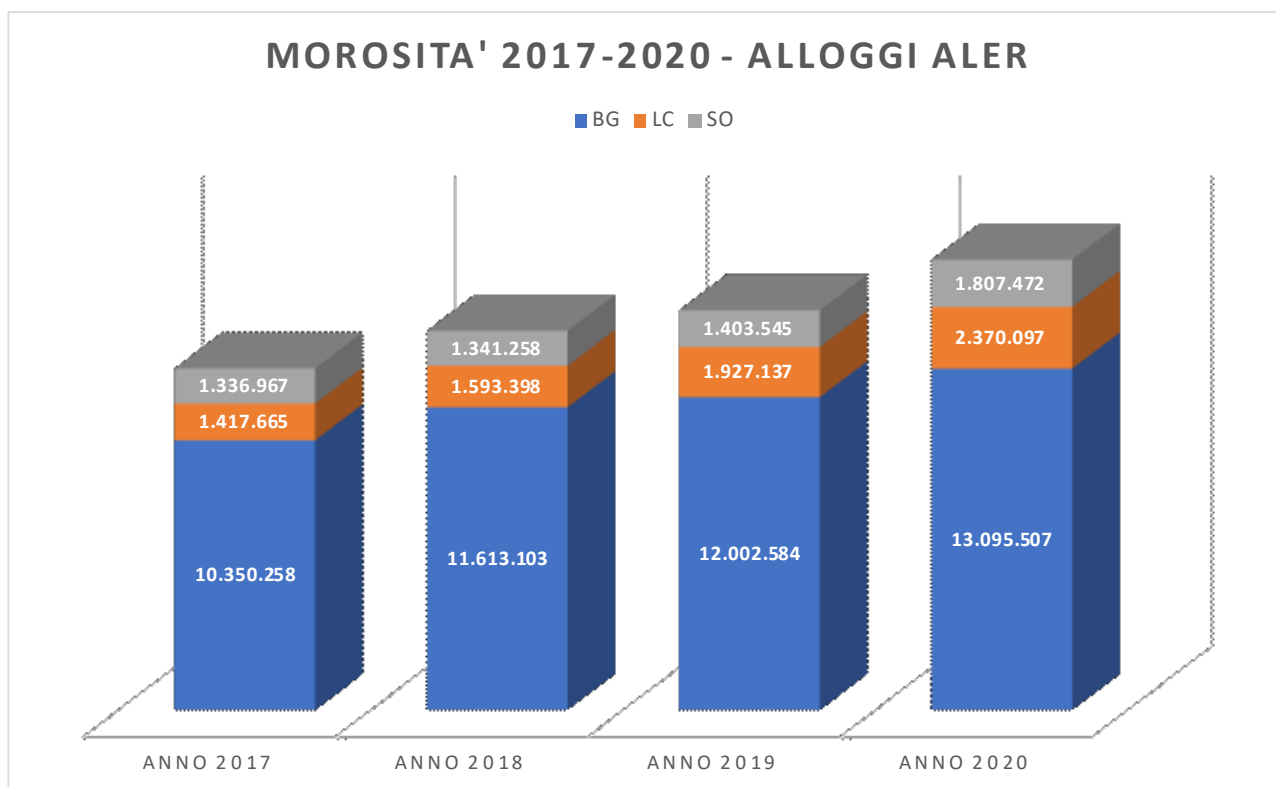


Compressiva	31/12/2019				31/12/2020			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	22.057.199	9.455.821	5.134.518	36.647.538	20.834.807	8.850.653	4.923.312	34.608.771
INCASSATO	19.195.619	8.632.104	4.732.353	32.560.075	18.198.341	7.946.718	4.368.806	30.513.865
MOROSITA'	2.861.580	823.717	402.165	4.087.463	2.636.466	903.935	554.506	4.094.906
MOROSITA' %	12,97	8,71	7,83	11,15	12,65	10,21	11,26	11,83
Aler								
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	19.041.113	7.750.911	4.969.356	31.761.380	17.808.631	7.266.910	4.768.193	29.843.734
INCASSATO	16.677.261	7.061.730	4.588.044	28.327.035	15.694.322	6.529.989	4.241.350	26.465.661
MOROSITA'	2.363.852	689.181	381.312	3.434.345	2.114.309	736.921	526.843	3.378.073
MOROSITA' %	12,41	8,89	7,67	10,81	11,87	10,14	11,05	11,32
Comunali								
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	3.016.086	1.704.910	165.161	4.886.157	3.026.176	1.583.743	155.118	4.765.037
INCASSATO	2.518.357	1.597.344	144.309	4.260.010	2.504.019	1.419.729	127.456	4.051.205
MOROSITA'	497.729	107.566	20.852	626.147	522.157	164.014	27.662	713.832
MOROSITA' %	16,50	6,31	12,63	12,81	17,25	10,36	17,83	14,98

% morosità su emesso dell'anno 2019-2020 - solo Aler



	Bergamo	Lecco	Sondrio
Anno 2017	10.350.258	1.417.665	1.336.967
Anno 2018	11.613.103	1.593.398	1.341.258
Anno 2019	12.002.584	1.927.137	1.403.545
Anno 2020	13.095.507	2.370.097	1.807.472



Di seguito viene riportata la disamina degli assegnatari morosi suddivisi per sedi e per proprietà:

assegnatari morosi	31/12/2019				31/12/2020			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
ATTIVI	3.057	674	415	4.146	3.189	966	524	4.679
CESSATI	1.052	123	158	1.333	1.185	150	259	1.594
TOTALE ALER	4.109	797	573	5.479	4.374	1.116	783	6.273
COMUNALI	551	369	49	969	716	445	100	1.261
TOTALE	4.660	1.166	622	6.448	5.090	1.561	883	7.534
COM.BERGAMO	671			671	629			629
TOTALE	5.331	1.166	622	7.119	5.719	1.561	883	8.163

Con provvedimento del Presidente n. 40 del 28 dicembre 2020 è stato approvato “Il Piano di controllo e contrasto alla morosità” in ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. n. 26/2016. Nel corso dell’esercizio non sono stati adottati provvedimenti del Presidente finalizzati allo stralcio dei crediti inesigibili in quanto non è stato possibile istruire le pratiche relative a posizioni di morosità di assegnatari trasferiti, deceduti o irreperibili.

Area Utente gestionale

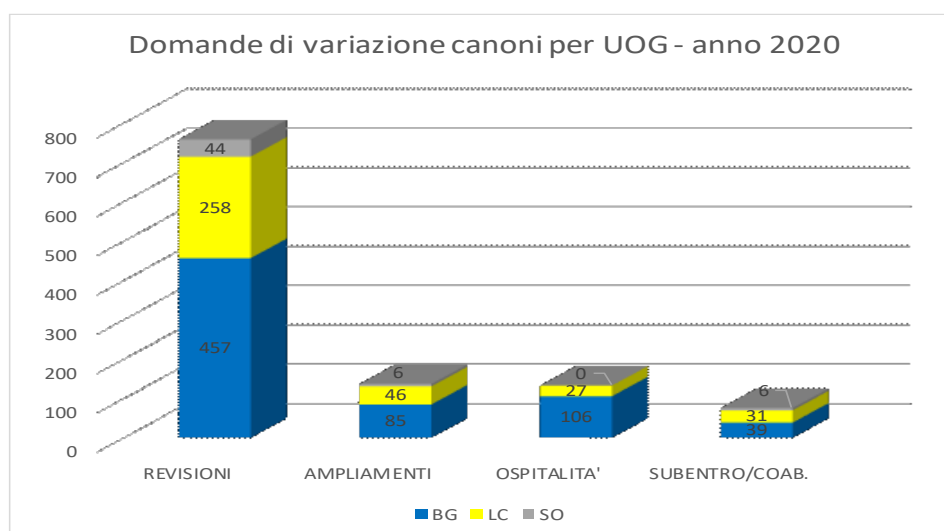
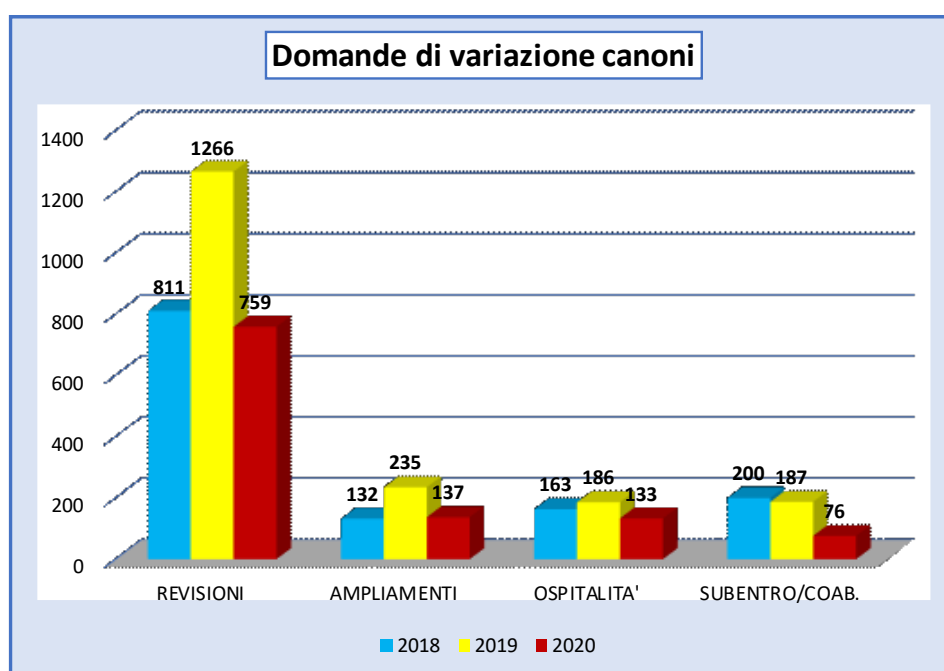
L'Ufficio Canoni e Condomini ha come attività principale la bollettazione dei canoni di locazione delle unità immobiliari di proprietà Aler e/o di proprietà dei comuni (c.d. gestione c/ terzi), i quali canoni vengono determinati in applicazione della L.R. n.27/2009 e possono subire variazioni nel corso dell'anno a seguito di mutate condizioni reddituali e anagrafiche dei nuclei familiari assegnatari. L'attività di subentro, di revisione canone, di ospitalità ed ampliamento impattano sui canoni da applicare ed influenzano complessivamente il gettito dei canoni di locazione e la morosità corrente determinando in maniera significativa la gestione finanziaria dell'Azienda. Nel corso del 2020 si è provveduto a svolgere l'anagrafe dell'utenza di tutto l'inquilinato ai fini dell'applicazione dei canoni a decorrere dal 2021.

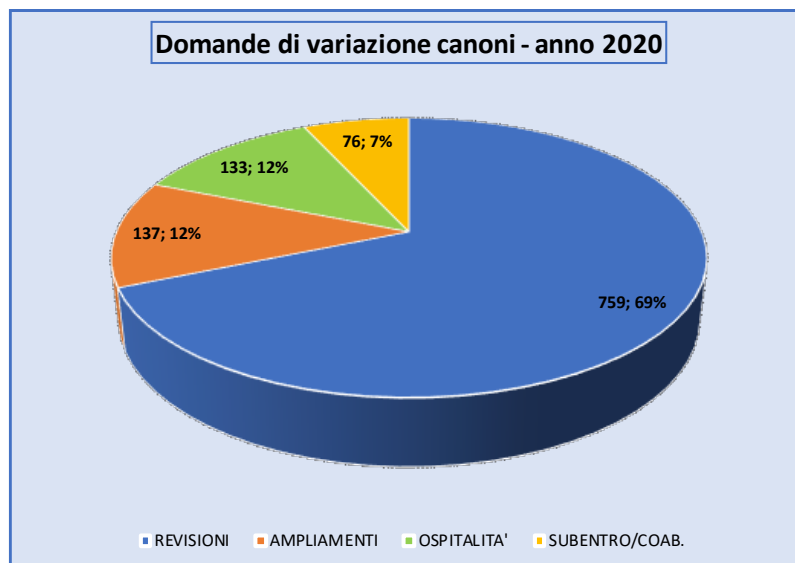
Variazioni canoni suddivise per UOG:

Sede Bergamo	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020
Domande revisione canone	447	840	457
Domande ampliamento	106	192	85
Domande ospitalità	108	140	106
Domande subentro/coabitazione	153	145	39

Sede Lecco	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020
Domande revisione canone	267	301	258
Domanda ampliamento	18	30	46
Domanda ospitalità	52	37	27
Domande subentro/coabitazione	30	23	31

Sede Sondrio	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020
Domande revisione canone	97	125	44
Domanda ampliamento	8	13	6
Domanda ospitalità	3	9	//
Domanda subentro/coabitazione	17	19	6





Area Utenza amministrativa

Il Regolamento Regionale 4 agosto 2017, n. 4 “Disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici” coinvolge l’Azienda, e in particolare l’Ufficio Assegnazioni, in numerosi adempimenti.

Il territorio delle provincie di Bergamo, Lecco e Sondrio è suddiviso in n. 22 Ambiti, a ciascuno dei quali è rimessa la redazione del Piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali. Il Piano triennale è approvato, su proposta del comune capofila, sentita l’Aler territorialmente competente.

Sulla base di tale strumento, entro il 31/12 di ogni anno i comuni capofila approvano il Piano annuale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, che definisce la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, individua le unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali prevedibilmente assegnabili nell’anno e determina per ciascun comune e determina le unità abitative da destinare ai servizi abitativi transitori.

L’Azienda ha fornito collaborazione ai fini della redazione dei piani annuali per l’anno 2020 per n. 8 Ambiti di Zona, mentre n. 14 Ambiti non hanno provveduto all’approvazione del piano annuale.

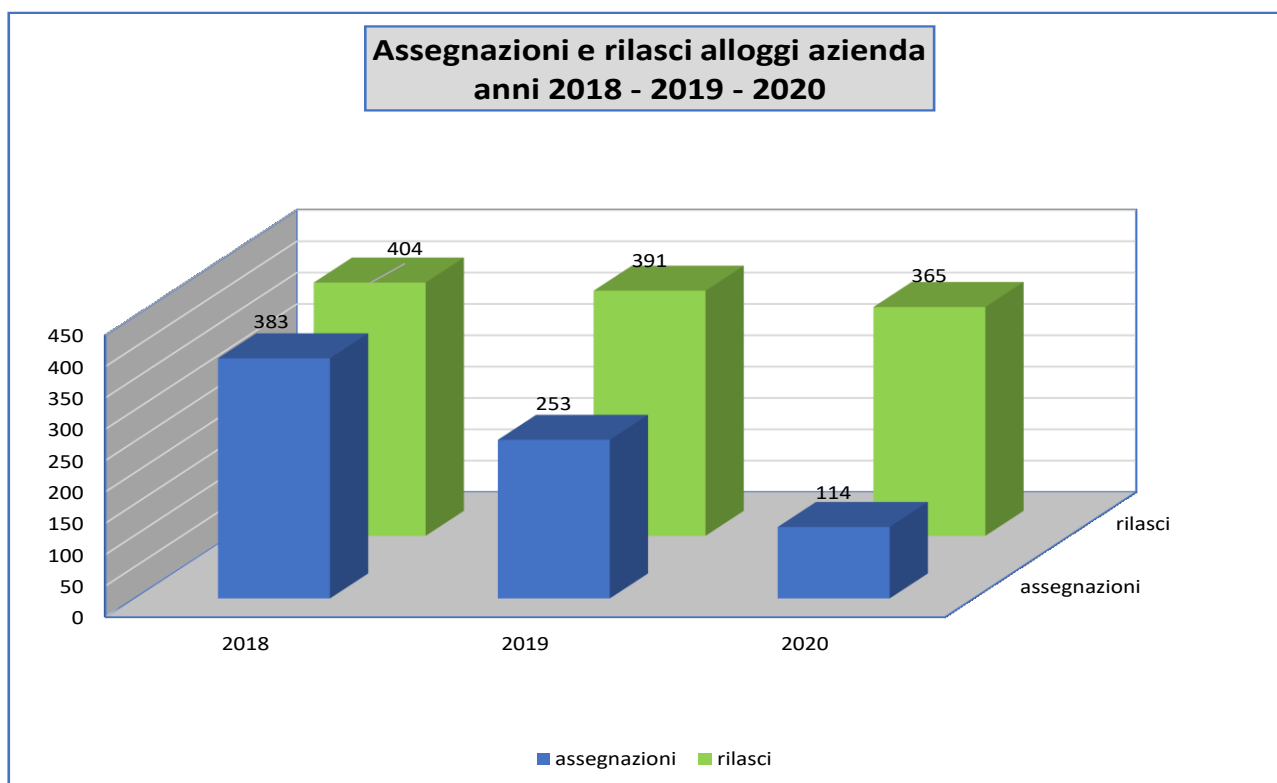
Gli Avvisi pubblici dell’anno 2020 sono stati, comunque, annullati a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 44/2020 che ha modificato, in parte, i requisiti di accesso ai servizi abitativi

pubblici. Le assegnazioni di alloggi nel 2020, pertanto, sono state effettuate sulla base delle graduatorie approvate in base alle domande pervenute sugli Avvisi pubblici emanati nel 2019.

Di seguito si riportano le assegnazioni effettuate nel corso dell'anno 2020 raffrontato con lo scorso esercizio e il numero dei rilasci alloggi dei medesimi anni.

Assegnazioni suddivise per UOG - assegnazioni-rilasci periodo 2018-2020:

	ANNO 2018				ANNO 2019				ANNO 2020			
	BG	LC	SO	Totale	BG	LC	SO	Totale	BG	LC	SO	Totale
Assegnazioni												
capoluogo	162	20	36	218	77	18	43	138	47	10	4	61
provincia	103	34	28	165	49	29	37	115	32	15	6	53
comunali	118	77		195	51	34		85	32	12		44
Totale	383	131	64	578	177	81	80	338	111	37	10	158
Rilasci												
capoluogo	140	31	45	216	126	38	41	205	132	28	32	192
provincia	108	40	40	188	105	42	39	186	103	47	23	173
comunali	26	49		75	23	41		64	47	43		90
Totali	274	120	85	479	254	121	80	455	282	118	55	455



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

Per sostenere gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche, di carattere transitorio, Regione Lombardia ha stanziato fondi destinati al Contributo di solidarietà 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.

La DGR 6 aprile 2020 n. XI/3035 “Contributo regionale di solidarietà 2020 - riparto delle risorse regionali” ha destinato all'Azienda per l'anno 2020 l'importo di € 1.061.200,00, a cui si sommano le economie relative agli anni precedenti - pari a € 39,24 – per un totale di € 1.061.239,24.

Il contributo regionale di solidarietà 2020 è diretto ai nuclei familiari che si trovano in condizioni economiche tali da non consentire loro di sostenere i costi della locazione sociale; in particolare, il contributo è destinato:

- a) ai nuclei familiari indigenti, che si trovano cioè in una condizione di povertà assoluta e di grave deprivazione materiale, che accedono ai servizi abitativi pubblici;
- b) ai nuclei familiari già assegnatari di SAP che si trovano in una condizione di comprovata difficoltà economica.

L'entità del contributo è stabilita in un importo variabile, fino ad un limite massimo di euro 2.700,00 in funzione dei valori di ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) del nucleo familiare assegnatario e sulla base degli importi delle risorse regionali assegnate agli enti proprietari.

Nel seguente prospetto sono riportati i dati relativi all'assegnazione della prima tranche del contributo 2020 (l'integrazione del contributo con quota del Fondo Permanente per il patrimonio, disposta successivamente all'Avviso pubblicato per l'assegnazione del Contributo regionale, è in corso di assegnazione):

ASSEGNAZIONE CONTRIBUTO REGIONALE SOLIDARIETA' 2020						
RISORSE 2020		euro				
DGR 06 aprile 2020 n. XI/3035	1.061.200,00					
economie agli anni precedenti	39,24					
totale	1.061.239,24					
RISORSE DESTINATE AGLI INDIGENTI		BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT	
assegnatari 2020 indigenti	18	8	0	26		
contributo indigenti	9.872,47	4.316,52	0,00	14.188,99		
NON INDIGENTI		BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT	
DOMANDE PERVENUTE		1555	541	292	2388	
Escluse per assenza requisiti	23	16	10	49		
Ecluse in quanto beneficiari over 70	169	72	2	243		
Ammesse ed esaminate	1363	453	280	2096		
Escluse in quanto saldo inferiore a 20 €	555	156	141	852		
Escluse in quanto saldo superiore a 10.000 €	23	6	4	33		
n. beneficiari	785	291	135	1211		
contributo non indigenti	679.162,94	219.632,23	148.255,08	1.047.050,25		
		BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT	
TOT CONTRIBUTO ASSEGNATO		689.035,41	223.948,75	148.255,08	1.061.239,24	
		% assegnato/risorse disp			100%	
		economie per 2021			0,00	
morosità beneficiari (non indigenti) al 31/12/2020		1.149.667,39	350.771,84	230.020,55	1.730.459,78	
		% contributo/morosità			61%	
valore contributo		da 20 a 249 €	da 250 a 499 €	da 500 a 999 €	da 1000 a 1499 €	da 1500 a 2700 €
n. beneficiari	274	260	278	206	219	1237
contributo tot assegnato	40.436,25	96.723,71	204.605,11	254.639,73	464.834,44	1.061.239,24
contributo medio	147,58	372,01	735,99	1.236,12	2.122,53	857,91

CONTRIBUTO REGIONALE OVER 70 come da D.G.R. n. XI/985 del 11 dicembre 2018

Con la D.G.R. n. XI/985 dell'11 dicembre 2018 la Giunta Regionale ha deliberato una misura premiale per gli inquilini di età pari o superiore a 70 anni in regola con il pagamento del canone e delle spese per i servizi.

Con decorrenza dal 1° gennaio 2019 la misura premiale consiste nella sospensione temporanea del canone di locazione coperto da un contributo regionale di pari importo, per un periodo sperimentale di tre anni, sino al 31 dicembre 2021.

Al fine di poter fruire della misura premiale le condizioni richieste sono il regolare pagamento delle spese per i servizi dovuti all'Azienda per tutta la durata del contributo regionale e il mantenimento dei requisiti previsti da Regione Lombardia.

I requisiti previsti dalla D.G.R. sono:

- di essere assegnatario di un servizio abitativo pubblico da almeno 10 anni presso un'unità abitativa di proprietà Aler;
- di aver compiuto 70 anni alla data del 31/12 di ogni anno;
- di appartenere all'area della protezione ai sensi dell'art.31 della LR 27/2009;

- di essere in regola con il pagamento dei costi di locazione e assenza di morosità nell'ultimo quinquennio.

La misura premiale ordinaria validata da R.L. per l'anno 2020, per l'area della protezione, era pari ad euro 697.205,64. A consuntivo sono state erogati euro 655.090,31 per n. 710 assegnatari. La differenza è da imputare a mancate erogazioni per il rilascio alloggio o per decessi senza subentranti con requisiti. Invece la misura straordinaria, estesa agli assegnatari nell'area di accesso validata da R.L. per l'anno 2020 era pari ad euro 233.961,36. A consuntivo sono state erogati euro 217.941,25 per n. 122 assegnatari. La differenza è da imputare a mancate erogazioni per il rilascio alloggio o per decessi senza subentranti con requisiti.

Di seguito vengono riportati i dati riassuntivi delle tre sedi per quanto riguarda il contributo ordinario anno 2019-2020:

anno 2019	Lecco	Bergamo	Sondrio	totale
Numero beneficiari	129	421	117	667
Finanziamenti erogati da R.L.	140.644,20	406.175,48	114.555,60	661.375,28
Contributi erogati ai beneficiari	134.921,05	386.062,36	112.501,01	633.484,42
Economie erogate negli anni successivi	5.723,15	20.113,12	2.054,59	27.890,86

Anno 2020	Lecco	Bergamo	Sondrio	totale
Numero beneficiari	135	453	122	710
Finanziamenti erogati da R.L.	144.477,12	430.704,36	122.024,16	697.205,64
Contributi erogati ai beneficiari	138.809,75	395.867,03	120.413,53	655.090,31
Economie erogate negli anni successivi	5.667,37	34.837,33	1.610,63	42.115,53

Di seguito vengono riportati i dati riassuntivi delle tre sedi per quanto riguarda il contributo straordinario anno 2020:

anno 2020	Lecco	Bergamo	Sondrio	totale
Numero beneficiari	21	97	4	122
Finanziamenti erogati da R.L.	50.131,56	173.860,92	9.9968,88	233.961,36
Contributi erogati ai beneficiari	50.039,77	157.933,54	9.967,94	217.941,25
Economie erogate negli anni successivi	91,79	15.927,38	0,94	16.020,11

Gestione conto terzi: alloggi comunali

Aler Bergamo-Lecco-Sondrio è un ente pubblico di natura economica, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale e contabile. La specifica professionalità nel settore dell'edilizia residenziale pubblica ha permesso all'azienda di intraprendere e sviluppare un'attività di servizi volta alla gestione degli alloggi di proprietà dei comuni delle tre province.

L'attività di gestione per conto terzi viene svolta attraverso la sottoscrizione di convenzioni che prevedono una gestione declinata in base alle necessità e alle risorse del comune, a fronte della quale viene riconosciuto un corrispettivo che varia in base al numero degli alloggi in gestione e alle attività concordate, sia di natura squisitamente amministrativa sia di natura tecnica. Le convenzioni "complete" prevedono una gestione a 360° degli alloggi comunali, in alternativa a una gestione limitata agli aspetti amministrativi, come previsto dalle Leggi Regionali entrate in vigore negli ultimi anni. Di seguito vengono riportate le principali attività prestate a favore dei comuni:

- gestione amministrativa dei contratti di locazione;
- gestione contabile- amministrativa della bollettazione e della riscossione dei canoni di locazione;
- rilevazione dell'anagrafe utenza ex lege;
- gestione del contributo di solidarietà ex art.7 LR n.27/007;
- attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest'ultima concordata con il Comune;
- gestione degli addebiti e riscossione delle spese dei servizi a rimborso con i conguagli di fine anno. A seconda dei casi, i contratti delle utenze possono essere intestati all'Azienda o al comune;
- rappresentanza nelle assemblee condominiali.

Di seguito vengono riportati il numero degli alloggi e delle unità immobiliari di proprietà comunale al 31/12/2020 suddiviso per sedi:

- Sede Bergamo: Alloggi di proprietà comunale gestiti n. 2.984 – box n. 663 – negozi n.39 (di cui gestione Comune di Bergamo alloggi n. 983 - box n.227)
- Sede Lecco: Alloggi di proprietà comunale gestiti n. 908 – box n.195- unità immobiliari diverse n. 16
- Sede Sondrio: Alloggi di proprietà comunale gestiti n. 112

I ricavi da tale gestione sono di seguito riportati:

Anno	Lecco	Bergamo	Sondrio	totale
Anno 2017	412.323	543.414	24.534	980.271
Anno 2018	449.273	449.879	27.136	926.288
Anno 2019	478.551	523.786	//	1.002.237
Anno 2020	459.717	505.342	//	965.056
totale	1.799.864	2.022.421	51.670	3.873.955

La Convenzione più impegnativa per l'Azienda è quella sottoscritta, sin dal 2015, per la gestione "completa" dei 961 alloggi di proprietà del Comune di Bergamo. Nel mese di dicembre 2019 tale Convenzione è stata aggiornata per riporre in capo al Comune le attività di manutenzione straordinaria.

Di seguito i corrispettivi riconosciuti ad ALER per la gestione 2015-2020:

anno	importo
Anno 2015	192.511
Anno 2016	198.009
Anno 2017	250.505
Anno 2018	273.064
Anno 2019	310.901
Anno 2020	314.605
totale	1.539.595

Gestione conto terzi: alloggi in condominio

L'Azienda gestisce, in qualità di amministratore di condominio, n. 104 fabbricati per un numero complessivo di 1.848 alloggi. I ricavi derivanti da tale gestione ammontano complessivamente ad euro 600.949 per il periodo 2017-2020 così dettagliati (per la UOG di Lecco i corrispettivi sono stati fatturati nel 2021):

Anno	Bergamo	Sondrio	Totale
Anno 2017	148.006	9.883	157.889
Anno 2018	146.196		146.196
Anno 2019	148.547		148.547
Anno 2020	148.317		148.317
	591.066	9.883	600.949

PARTE SECONDA

INTERVENTI EDILIZI IN CORSO DI REALIZZAZIONE

ALER sta provvedendo al completamento di varie iniziative ed interventi di manutenzione, recupero e realizzazione di nuovi alloggi da destinare alla locazione, sia a canone sociale, sia a canone moderato.

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 e n. 77 a Canone Moderato

L'intervento è stato collaudato parzialmente nel mese di gennaio 2015, a seguito di rescissione contrattuale in danno con l'Impresa Steda SpA di Rossano Veneto (TV), in fallimento; l'atto di collaudo è stato approvato in data 19/05/2015 con determina n. 90.

ALER ha ritenuto opportuno completare l'intervento, che risulta ora ultimato, articolandolo in tre lotti funzionali e autonomi.

A conclusione dell'Accordo di Programma stipulato con la Provincia e il Comune di Bergamo è stato inserito nel programma triennale dei lavori pubblici 2020/2022 l'intervento di completamento delle urbanizzazioni secondarie, CUI L00225430164202000012, CUP B18D18000020005, per l'importo di € 759.223,29.

A causa della mancata autorizzazione dell'U.T.R. per la riqualificazione dell'area boschiva e della prescrizione della Soprintendenza di Bergamo e Brescia sull'autorizzazione paesistica provinciale, l'intervento è stato necessariamente riproposto nella programmazione 2021/2023.

Piano triennale di manutenzione straordinaria

Regione Lombardia, con Decreto n. 10891 del 03/12/2015 della DIREZIONE GENERALE CASA, HOUSING SOCIALE, EXPO 2015 e INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE, ha finanziato per € 9.413.007,88 i Piani presentati dalle ALER. Ad oggi l'Azienda ha dato corso agli interventi, alcuni conclusi ed altri in fase di esecuzione, nel rispetto delle tempistiche previste dal bando regionale.

Di seguito la tabella di sintesi di tutti gli interventi previsti nel Piano:

Piano di manutenzione straordinaria - ALER BG-LC-SO
Aggiornamento del Piano

Identificativo Intervento		Attuativo del Piano				
ID	Ubicazione			Finanziamento richiesto (max da riparto)	EROGATO TOTALE AL 31.12.2020	
	Comune	Via	Civico			
INTERVENTI APPROVATI	1	Tirano	Cattaneo	3/5	€ 429.668,58	€ 416.147,59
	2	Morbegno	Fumagalli	139a-b	€ 137.500,89	€ 127.152,26
	3	Chiavenna	Tre Leghe Tognoni		€ 632.830,00	€ 512.278,73
	4	Calolziocorte	Di Vittorio e Corso Europa		€ 247.500,00	€ 232.482,55
	5	Bellano	Bonzeno	39/A39/B	€ 324.500,00	€ 97.349,99
	6	Dervio	Don Invernizzi	24	€ 265.100,00	€ 79.529,99
	7	Costamasnaga	Giovanni XXIII		€ 198.000,00	€ 59.399,99
	8	Mandello	Segantini	53-55-57	€ 407.000,00	€ 122.099,98
	9	Calolziocorte	Di Vittorio	7-9-11-13	€ 211.200,00	€ 63.359,99
	10	Calolziocorte	C.so Europa e Di Vittorio	72-74 e 2-4-6	€ 260.700,00	€ 78.209,99
	11	Garlate	Strencetta	407-499	€ 66.000,00	€ 19.800,00
	12	Bergamo	Luzzati (lotto 1)	7 - 53	€ 313.191,51	€ 322.395,90
		Bergamo	Luzzati (lotto 2)	7 - 53	€ 313.191,50	€ 421.951,82
		Bergamo	Luzzati (lotto 3)	7 - 53	€ 313.191,50	€ 317.641,49
	13	Bergamo	Piazza Ampere	2 - 5 - 7	€ 447.459,62	€ 254.704,19
	14	Bergamo	Righi (lotto 1)	7-9-15-21	€ 190.858,71	€ 169.616,45
Bergamo		Righi (lotto 2)	11-13-17-19	€ 190.858,71	€ 212.205,82	
Bergamo		Righi/Tremana (lotto 3)	56 - 58	€ 190.858,71	€ 156.908,18	
15	Bergamo	Santa Caterina	23	€ 83.874,72	€ 171.080,72	
16	Bergamo	Tremana	31-33	€ 246.867,95	€ 130.289,72	

	Bergamo	Tremana	21-29	€ 246.867,95	€ 136.161,21
	Bergamo	Tremana	23-25-27	€ 246.867,95	€ 190.905,25
17	Bergamo	Mendel	1 - 7	€ 456.854,04	€ 137.056,20
18	Bergamo	Morali	2-2A-2B-2C	€ 486.853,41	€ 208.593,20
19	Bergamo	Gorizia	8 - 10	€ 249.429,58	€ 122.913,78
20	Bergamo	Pignolo	42 - 44 - 46	€ 248.007,82	€ 337.562,07
21	Bergamo	Dell'Era	2a-b-c-d-e	€ 699.569,98	€ 209.870,96
23	Verdello	Don Gnocchi	26	€ 377.158,29	€ 113.147,47
24	Treviglio	Peschiera	30-32	€ 303.493,65	€ 306.462,45
25	Bergamo	Celadina	201	€ 251.025,13	€ 75.307,53
26	Costa Volpino	Degli Alpini	2-14	€ 376.527,68	€ 112.958,30
				€ 9.413.007,88	€ 5.915.543,76

LEGENDA	
	Interventi conclusi
	Interventi in corso
	Interventi stralciati

Piano Triennale di Rimozione dell'Amianto

Con riferimento alla D.G.R. X/6752 del 21/06/2017, l'Azienda ha stabilito quale priorità la messa in sicurezza degli edifici siti in Costa Volpino (BG) Via Degli Alpini n. 8, 18. In particolare, trattasi di confinamento delle facciate contenenti in parte pannelli Glasal Eternit in cemento-amianto, secondo i programmi stabiliti e deliberati da Regione Lombardia per l'anno 2019.

La spesa globale dell'intervento è pari a € 2.596.160,00, di cui € 1.068.791,12 a valere su finanziamenti regionali per quanto riguarda la messa in sicurezza dei manufatti contenenti amianto.

In contemporanea ALER ha richiesto ed ottenuto per gli stessi edifici anche un finanziamento finalizzato al contenimento delle dispersioni energetiche, identificato con ID26 nell'ambito del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) 2014-2016 - Linea di Azione B per € 376.527,68.

Con determinazione D.G. 363 in data 20/10/2020 è stato approvato il progetto esecutivo, il quadro tecnico economico e autorizzata l'indizione della gara d'appalto dei lavori:

A) Costo di realizzazione tecnica (C.R.T.)	€	2 089 820,00
a.1) per lavori	€	1 917 997,00
a.2) per costi della sicurezza non soggetti a ribasso	€	171 823,00
Di cui:		
a.2.1) per costi della sicurezza da P.S.C.	€ 154 220,00	
a.2.2) Costi di sicurezza per il contenimento del COVID-19	€ 17 603,00	
B) I.V.A. su C.R.T.	€	208 982,00
C) Totale Costo di realizzazione tecnica (C.R.T.) – I.V.A. inclusa (A+B)	€	2 298 802,00
D) Somme a disposizione della Stazione Appaltante	€	297 358,00
d.1) Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini	€	10 449,10
d.2) Imprevisti	€	52 174,60
d.3) Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'articolo 113 del Codice	€	41 796,40
d.4) Spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al	€	100 000,00
d.5) Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto	€	62 694,60
d.6) Spese per pubblicità, opere artistiche, tassa appalti	€	243,30
d.7) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal C.S.A.,	€	30 000,00
<u>E) COSTO COMPLESSIVO DELL'OPERA (C+D)</u>	€	<u>2 596 160,00</u>

COPERTURA ECONOMICA	
FONDI ALER BG LC SO	€ 1.150.841,20
FINANZIAMENTO REGIONE LOMBARDIA – Programma Triennale di	€ 1.068.791,12
FINANZIAMENTO REGIONE LOMBARDIA – Programma P.R.E.R.P. 2014/2016	€ 376.527,68
TORNA IL COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO	€ 2 596 160,00

Nell'anno 2020 sono state avviate le due linee d'azione ALLOGGI SFITTI 2017-2018 che prevedono:

- come da D.G.R. n. X/7368 del 13/11/2017 il recupero di almeno 124 alloggi da reinserire nel circuito abitativo SAP. L'attuazione del piano di interventi è stata programmata in tre anni e articolata sul territorio delle province di Bergamo, Lecco e Sondrio per una spesa complessiva di € 2.855.563,70 (€ 2.484.865,39 da finanziamento Regione Lombardia);
- come da D.G.R. n. XI/64 del 23/04/2018 il recupero di 103 alloggi sfitti da reinserire nel circuito abitativo SAP. Detti lavori hanno avuto inizio ad Aprile 2019 per una spesa complessiva pari ad

€ 1.721.162,00 (€ 1.551.727,00 da finanziamento di Regione Lombardia). L'intervento è stato completato.

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.

Unità Operativa Gestionale di Lecco

Si riporta di seguito il prospetto degli interventi di manutenzione straordinaria con gli importi finanziati da Regione Lombardia e lo stato dell'arte:

ELENCO DEGLI INTERVENTI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE 06/2015 L.80/2014 - PROPRIETA' ALER (u.o.g.Lecco)											
ID	INTERVENTO	TIPO	COMUNE	IMPORTO TOT. INTERV. (QTE progetto)	IMPORTO TOT. INTERV. FINALE	STATO DEL FINANZIAMENTO			STATO DELL'INTERVENTO		
						IMPORTO FINANZ.TO (lavori+iva)	FINANZIATO	FINANZIABILE	CONCLUSO	IN CORSO	DA AVVIARE
90	Via Montebello n. 60-62-64	b)	LECCO	€ 965.272,41		€ 762.300,00	(X) dds 9416 del 27/6/2018			X 78%	
91	Via Giusti n. 15/17	b)	LECCO	€ 499.494,61		€ 346.500,00	(X) dds 9416 del 27/6/2018		X		
207	Via Giusti n. 19/21/23	b)	LECCO	€ 637.875,00		€ 519.750,00		X		X	
221	Via Turbada 12/18/24	b)	LECCO	€ 3.000.000,00		€ 716.498,72		Intervento stralciato per valutazioni tecnico urbanistiche con il Comune di Lecco			
1	Via Turbada 12/18/24	b)	LECCO			€1.233.501,28					

Si riportano di seguito ulteriori interventi avviati a gennaio 2020 e il relativo stato dell'arte:

- efficientamento energetico sostituzione serramenti Mandello del Lario Segantini 53/57 – percentuale di esecuzione lavori: avanzamento lavori pari al 38%
- efficientamento energetico sostituzione serramenti Calolziocorte C.so Europa 72/74, Via G. Di Vittorio 2, 4, 6 - percentuale di esecuzione lavori: avanzamento lavori pari al 29%
- efficientamento energetico sostituzione serramenti Calolziocorte Via G. Di Vittorio 7/13 - percentuale di esecuzione lavori: avanzamento lavori pari al 0%

Unità Operativa Gestionale di Sondrio

Si riporta di seguito il prospetto degli interventi di manutenzione straordinaria con gli importi finanziati da Regione Lombardia e lo stato dell'arte:

ELENCO DEGLI INTERVENTI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE 06/2015 L.80/2014 - Linea a) +b) - PROPRIETA' ALER (u.o.g. Sondrio)											
ID	INTERVENTO	TIPOLOGIA INTERV.	COMUNE DI UBICAZIONE	IMPORTO TOT. INTERV. (qte di progetto)	IMPORTO TOT. INTERV. FINALE	STATO DEL FINANZIAMENTO			STATO DELL'INTERVENTO		
						IMPORTO FINANZIAMENTO (lavori+iva)	FINANZIATO	FINANZIABILE	CONCLUSO	IN CORSO	DA AVVIARE
205	RIQUALIFICAZ. ENERG. Torre Z19, Via Maffei 100 (terminali)	b)	SONDRIO	€ 191.668,40		€ 166.012,00	X dds 3465 del 14/03/2019		X		
206	RIQUALIFICAZ. ENERG. Torre Z18 Via Maffei 63 (terminali)	b)	SONDRIO	€ 191.668,40		€ 166.012,00	X dds 3465 del 14/03/2019		X		
210	RIQUALIFICAZ. ENERG. Via Maffei 29-29/a (cappotto ecc.)	b)	SONDRIO	€ 431.800,00		€ 374.000,00	X dds 3465 del 14/03/2019			X	
2	SISTEMAZ. STRUTTURALE Torre Z18 - Z19 - Z20 (terrazzi)	b)	SONDRIO	€ 901.700,00		€ 781.000,00	X dds 3465 del 14/03/2019			X 50%	

Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato al ripristino dei terrazzi e delle facciate degli edifici di proprietà Aler siti in Comune di Sondrio, Q.re “La Piastra”, Torri Z18, Z19, Z20, via Maffei nn. 63, 100 e via Gramsci n. 2.

Con Provvedimento del Presidente n. 71 del 24/08/2015 è stato approvato il progetto preliminare dell'intervento di ripristino dei terrazzi degli edifici denominati TORRE Z18 – via Maffei 63, TORRE Z19 – via Maffei 100 e TORRE Z20 – via Gramsci 2, nonché il relativo Quadro Tecnico Economico, per un importo complessivo di € 901.700,00, a valere sui fondi Aler per € 120.700,00 e sui fondi regionali di cui alla D.G.R. X/3577 del 14/05/2015 per € 781.000,00.

Con D.D.S. n. 7706 del 23/09/2015, l'intervento è stato inserito tra quelli ammissibili a finanziamento.

Con D.P.C.M. del 25/05/2016 è stato approvato il bando del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluoghi di provincia, di seguito “Bando Periferie”.

Il Comune di Sondrio ha individuato, come proposta da candidare a detto programma, il progetto denominato “La Piastra: sicurezza e qualità della vita nel verde”.

In data 22/08/2016 è stato sottoscritto l'Accordo di Partenariato di cui all'art. 5 del bando allegato al D.P.C.M. 25/05/2016 tra il Comune di Sondrio, in qualità di capofila, e i soggetti co-finanziatori del Progetto, tra i quali rientra l'Aler Bergamo Lecco Sondrio.

In data 24/08/2016 il Comune di Sondrio ha quindi presentato la proposta di partecipazione al summenzionato Bando come soggetto proponente, nonché capofila del Progetto, approvato con deliberazione della Giunta comunale n° 204 in data 23/08/2016.

In data 08/06/2018 è stata sottoscritta la Convenzione con il Comune di Sondrio, contenente le modalità attuative per l'erogazione del finanziamento relativo alla realizzazione del progetto denominato "La Piastra: sicurezza e qualità della vita nel verde" ed il suo utilizzo per il raggiungimento degli obiettivi prefissi nel progetto stesso.

Ad Aler risulta assegnato un contributo pubblico pari ad € 662.000,00 per l'attuazione dei progetti inseriti nell'elenco "Iniziativa 1" allegato alla citata Convenzione, tra i quali rientra l'intervento in argomento.

In data 01/06/2018 Aler ha provveduto a consegnare formalmente al Comune di Sondrio i progetti definitivi degli interventi in argomento, poi approvati con Determina del Direttore Generale n. 306 del 27/06/2018, per un importo complessivo pari ad € 2.287.800,00, di cui € 662.000,00 a valere sui citati fondi ministeriali e la restante quota a carico di Aler, in attesa dell'inserimento degli interventi nell'elenco di quelli immediatamente finanziabili con i fondi regionali del PRERP – Linea di Azione B.

In data 19 luglio 2018 con determina del Direttore Generale n. 419 è stato approvato il progetto esecutivo e l'autorizzazione alla procedura di gara. Importo a base di gara: €. 1.860.000,00 comprensivo dei costi della sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 315.000,00, così articolato:

1. **LOTTO 1:** TORRE Z18, VIA MAFFEI N. 63: costo di realizzazione tecnica € 623.920,86, di cui € 105.000,00 per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;
2. **LOTTO 2:** TORRE Z19, VIA MAFFEI N. 100: costo di realizzazione tecnica € 616.911,85, di cui € 105.000,00 per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;
3. **LOTTO 3:** TORRE Z20, VIA GRAMSCI N. 2: costo di realizzazione tecnica € 619.167,29, di cui € 105.000,00 per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta.

Ad oggi l'avanzamento è pari al 50%

COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO	€ 2.287.800,00
COPERTURA ECONOMICA	
FONDI ALER	€ 844.800,00
FONDI ALER CON RICHIESTA DI FINANZIAMENTO A RL (PRERP - Linea di Azione B)	€ 781.000,00
FONDI MINISTERIALI "BANDO PERIFERIE"	€ 662.000,00
TOTALE	€ 2.287.800,00

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

L'avanzamento dei lavori in oggetto, aggiudicati all'impresa PAOLO BELTRAMI COSTRUZIONI SPA con sede in Via IV Novembre, 72, 26024, Paderno Ponchielli (CR) C.F. e P.I. 01048120198, è pari al 95%. Le operazioni di collaudo sono previste entro la metà dell'anno 2021.

CONCLUSIONI

L'Azienda ha individuato come prioritario l'obiettivo, per l'anno 2020, di programmazione ed esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria per il recupero degli alloggi sfitti del patrimonio Aler/comuni in gestione.

Tale azione produce un duplice effetto:

1. disponibilità di alloggi adeguati per essere locati a fronte delle numerose richieste da parte della potenziale utenza;
2. riduzione degli interventi di manutenzione ordinaria riparativa, all'interno dei singoli alloggi, a fronte del numero considerevole degli alloggi riattati.

A conclusione, si riporta un quadro complessivo degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con lo stato dell'arte; alcuni di questi interventi sono stati riproposti nella programmazione triennale 2021/2023 per le ragioni indicate nelle note:

INTERVENTO				IMPORTO TOTALE QTE INTERVENTO			SITUAZIONE AL 31 DICEMBRE 2020
CUI	CUP	OGGETTO	RUP	APPROVATO	PROPOSTA MODIFICA	VARIAZIONE	TIME NOW
L00225430164202000003		MANUTENZIONE ORDINARIA STABILI PROPRI E GESTITI	SORTE	€ 12.962.658,15	€ 12.962.658,15	€ 0,00	LAVORI CONSEGNATI A GIUGNO 2020 ESEGUITO 50% CA
L00225430164202000006	B14B15000500007	SOSTITUZIONE SERRAMENTI, POSA CAPPOTTO, NUOVO MANTO COPERTURA E LINEA VITA VIA CELADINA	RUOTOLO	€ 706.488,89	€ 706.488,89	€ 0,00	CONSEGNA LAVORI
L00225430164202000007	B14B15000470007	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA DELL'ERA 2-2A-2B-2C-2D-2E	RUOTOLO	€ 1.342.266,17	€ 1.342.266,17	€ 0,00	CONSEGNA LAVORI
L00225430164202000008	B75J18000330007	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TERMINALI TORRE Z19 VIA MAFFEI 100	SALIGARI	€ 191.500,00	€ 191.668,40	€ 168,40	LAVORI ESEGUITI AL 70%

L00225430164202000009	B75J18000320007	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TERMINALI TORRE Z18 VIA MAFFEI 63	SALIGARI	€ 191.500,00	€ 191.668,40	€ 168,40	LAVORI ESEGUITI AL 70%
L00225430164202000010	B75J18000310007	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA MAFFEI 29-29A	SALIGARI	€ 431.800,00	€ 474.000,00	€ 42.200,00	LAVORI ESEGUITI AL 30%
L00225430164202000012	B18D18000020005	BERGAMO BORGO PALAZZO OPERE DI COMPLETAMENTO URBANIZZAZIONE	RUOTOLO	€ 861.000,00	€ 759.223,29	-€ 101.776,71	RIPROPOSTO NELLA PROGRAMMAZIONE 2021 2023 RITARDO AUTORIZZAZIONE ENTI PREPOSTI
L00225430164202000013	B35J17000180005	SERRAMENTI PONTE SAN PIETRO VIA DIAZ 16	RUOTOLO	€ 115.620,00	€ 115.620,00	€ 0,00	RIPROPOSTO NELLA PROGRAMMAZIONE 2021 2023 SOVRACCARICO DI LAVORO
L00225430164202000014	B15J18000280007	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA VIA MENDEL (POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA, ISOLAMENTO SOTTOTETTO, CAPPOTTO, LINEA VITA)	RUOTOLO	€ 1.420.939,08	€ 2.187.458,32	€ 766.519,24	DETERMINAZIONE APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO E INDIZIONE GARA
L00225430164202000015	B95J17000110007	POSA CAPPOTTO TERMICO, SOSTITUZIONE INFISSI E COPERTURA VIA DEGLI ALPINI COSTA VOLPINO	RUOTOLO	€ 2.289.732,11	€ 2.289.732,11	€ 0,00	DETERMINAZIONE APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO E INDIZIONE GARA
L00225430164202000017	B74B16000040005	ISOLAMENTO SOTTOTETTI VARIE LOCALITA' U.O.G. SONDRIO	GIUGNI	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 0,00	DETERMINAZIONE APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO E INDIZIONE GARA
L00225430164202000018	B12D17000020007	MS E ADEGUAMENTO SISMISCO VIA TURBADA 12/18/24	BORDONI	€ 5.216.000,00	€ 5.216.000,00	€ 0,00	STRALCIATO PER RICORSO A SUPERBONUS 110%
L00225430164202000019	B42H19000210004	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E GRIGLIE NEI FABBRICATI DI PROPRIETA' COMUNALE IN GALBIATE P.ZZA TRIESTE 4/5	CALVERI	€ 219.917,00	€ 219.917,00	€ 0,00	ACCORDATO AD INTERVENTO MULTILOTTO CON BERGAMO E SONDRIO DA AVVIARE NEL 2021
L00225430164202000020	B61F18000340005	REALIZZAZIONE DI NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO E RIQUALIFICAZIONE PARCOURBANO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DI "VILLACICERI" PIAZZA MONS. CITTERIO 11 IN VALMADRERA	CALVERI	€ 195.000,00	€ 220.000,00	€ 25.000,00	RIPROPOSTO NELLA PROGRAMMAZIONE 2021 2023 MANCATA DEFINIZIONE USUCAPIONE AREA

L00225430164202000021	B32H19000200004	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E GRIGLIE NEI FABBRICATI DI PROPRIETA' COMUNALE IN LOMAGNA VIA PER OSNAGO, 2	CALVERI	€ 129.775,00	€ 122.686,28	-€ 7.088,72	ACCORPATO AD INTERVENTO MULTILOTTO CON BERGAMO E SONDRIO DA AVVIARE NEL 2021
L00225430164202000022	B95J18000450005	RECUPERO ALLOGGI SFITTI UOG BG LC SO	RUOTOLO	€ 25.830.000,00	€ 25.830.000,00	€ 0,00	L'APPALTO E' STATO SUDDIVISO IN TRE TRANCHE DA € 5.740.000,00 AGGIUDICAZIONE GARA DI APPALTO PRIMA TRANCHE LE ALTRE DUE TRANCHE SONO STATE ACCORPATE IN UNICO INTERVENTO
L00225430164202000023	B32H19000230002	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TIRANO VIA I MAGGIO 6	SALIGARI	€ 350.000,00	€ 0,00	-€ 350.000,00	RIPROPOSTO NELLA PROGRAMMAZIONE 2021 2023 PER ACCETTAZIONE FINANZIAMENTO
L00225430164202000024	B28E19008240007	RIATTAZIONE N. 13 ALLOGGI VIA OLEANDRI N. 4 – VERDELLINO – ORA 16 ALLOGGI	RUOTOLO	€ 600.000,00	€ 1.014.565,50	€ 414.565,50	DETERMINAZIONE APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO E INDIZIONE GARA
L00225430164202000030	B32H19000240002	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO PONTE SAN PIETRO VIA C. COLOMBO 9	RUOTOLO	€ 1.200.000,00	€ 0,00	-€ 1.200.000,00	RIPROPOSTO NELLA PROGRAMMAZIONE 2021 2023 PER ACCETTAZIONE FINANZIAMENTO
		RIPRISTINO DEI MANUFATTI DANNEGGIATI DA INCENDIO NEL FABBRICATO IN SONDALO VIA FOSCOLO 6	SALIGARI	€ 0,00	€ 210.000,00	€ 210.000,00	LAVORI COMPLETATI
		MESSA IN SICUREZZA E RIPRISTINO DELLA COPERTURA E DEI MANUFATTI DANNEGGIATI DA INCENDIO NEL FABBRICATO IN LECCO VIA ROVINATA 41	CALVERI	€ 0,00	€ 201.273,34	€ 201.273,34	LAVORI COMPLETATI
		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – OPERE DA ELETTRICISTA-UOG BG E LC	SORTE	€ 0,00	€ 652.392,94	€ 652.392,94	APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO E INDIZIONE GARA
		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – OPERE DA FABBRO- UOG BG E LC	SORTE	€ 0,00	€ 243.430,20	€ 243.430,20	APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO E INDIZIONE GARA
		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – OPERE DA FALEGNAME-UOG BG E LC	SORTE	€ 0,00	€ 931.120,52	€ 931.120,52	APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO E INDIZIONE GARA
		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – OPERE DA IMBIANCHINO- UOG BG E LC	SORTE	€ 0,00	€ 413.831,34	€ 413.831,34	APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO E INDIZIONE GARA
		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – CANCELLI AUTOMATICI-UOG BG E LC	SORTE	€ 0,00	€ 160.055,35	€ 160.055,35	APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO E INDIZIONE GARA
		EFFICIENTAMENTO ENERGETICO MEDIANTE SOSTITUZIONE SERRAMENTI E GRIGLIE NEI FABBRICATI DI PROPRIETA' COMUNALE IN LECCO VIA ARLENICO 5, VIA BUOZZI 12, VIA CAMPANELLA 32/38, VIA MOVEDO 37	CALVERI	€ 0,00	€ 232.438,31	€ 232.438,31	APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO E INDIZIONE GARA

Anno Esercizio Impegno	Descrizione Impegno Competenza	Legge/dgr di riferimento-CUP	finanziamento accordato	Importo Impegnato 2020	Importo Pagato 2020	finanziamenti erogati al 31/12/2020	Importo competenza 2020 accreditato nel 2021	note
2020	(R02019) - PRERP 2007/2009 - AQST - IMPEGNO PLURIENNALE 2016 - RATA SALDO - NUOVA COSTRUZIONE N. 14 ALLOGGI - CANONE MODERATO - VIA BORGO PALAZZO - BERGAMO (BG)	D.G.R. VII/6246 DEL 19/12/2007	585.682,00	117.136,44	-	468.546,00	117.136,44	BORGO PALAZZO CANONE MODERATO
2020	CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLDARIETA' 2020	D.G.R. n. XI/3035 DEL 06/04/2020	1.061.200,00	1.061.200,00	1.061.200,00	1.061.200,00	-	somme accreditate completamente agli assegnatari che rientrano nei parametri della DGR
2020	PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI ID 206 RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA TORRE Z19 VIA MAFFEI 63	LINEA a) e linea b) con L.80/2014	166.012,00	97.930,48	66.404,80	66.404,80	31.525,68	PARI AL 40% DEL FINANZIAMENTO
2020	PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI ID 205 RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA TORRE Z18 VIA MAFFEI 100	LINEA a) e linea b) con L.80/2014	166.012,00	97.930,48	66.404,80	66.404,80	31.525,68	PARI AL 40% DEL FINANZIAMENTO
2020	PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI ID 210 RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA VIA MAFFEI 26/-29/A	LINEA a) e linea b) con L.80/2014	374.000,00	220.622,60	149.600,00	149.600,00	71.022,60	PARI AL 40% DEL FINANZIAMENTO
2020	PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI ID 2 SISTEMAZIONE STRUTTURALE TORRE Z18-Z19-Z20	LINEA a) e linea b) con L.80/2014	781.000,00	460.711,90	312.400,00	312.400,00	148.311,90	PARI AL 40% DEL FINANZIAMENTO
2020	ABBUONO CANONE LOCAZIONE OVER 70 - QUOTA DISPONIBILE ANNO 2020	D.G.R. n. XI/985 del 11/12/2018	931.167,00	931.166,63	931.166,63	931.166,63	-	misura ordinaria e straordinaria
2020	FPV 2020 - RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI SFITTI 2017-2018	D.G.R. N.X/7368 del 13/11/2017	2.484.865,00	321.330,60	-	1.401.645,23	321.330,60	
2020	FPV 2020 - RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI SFITTI 2017-2018	D.G.R. N.XI/64del 23/04/2018	1.551.727,00	310.345,40	-	465.518,00	310.345,40	
2020	PROGRAMMA DI RECUPERO EX LEGE 80 - LINEA A-finanziato con D.D.S. N. 17420 DEL 26/11/2018 E D.D.S. N. 17297 DEL 28/11/2019 ID7	LINEA a) con L.80/2014	190.706,36	190.707,36	190.707,36	190.707,36	-	
2020	PIANO MANUTENZIONE PROGRAMMATA ACCONTO DEL 10%	DGR N. 3814 DEL 09/11/2020		364.142,62	364.142,62			-
2020	PIANO MANUTENZIONE PROGRAMMATA ACCONTO DEL 10%	DGR N. 3814 DEL 09/11/2021		162.605,19	162.605,19			-
2020	(R02019) - IMPIEGO DELLE ASSEGNAZIONI STATALI IN CAPITALE PER IL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA BORGO PALAZZO	D.L. 157/2007 - L. 222/07	218.236,65	218.236,65	-		218.236,65	BORGOPALAZZO
2020	(R02019) - UTILIZZO DELLE ASSEGNAZIONI STATALI IN CAPITALE PER IL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA (QUOTA VINCOLATA A CARICO BILANCIO AUTONOMO) BORGO PALAZZO	D.L. 157/2007 - L. 222/07	872.946,58	872.946,58	-		872.946,58	CANONE SOCIALE N. 157/20007
2020	(R02019) - PROGRAMMI DI INTERVENTO FINALIZZATI AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO- ID 23 VERDELLO VIA DON GNOCCHI+	DGR 4142/2015 2°PROVVEDIMENTO DI ATTUAZIONE PRERO 2014-2016	377.159,00	125.600,00	-	113.147,00	125.469,47	
2020	(R02019) - PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014-2016 - DGR N. X/4142 DEL 8/10/2015. ID 3 CHIAVENNA TRE LEGHE	DGR 4142/2015 2°PROVVEDIMENTO DI ATTUAZIONE PRERO 2014-2017	632.830,00	322.429,77	322.429,77	322.429,77	-	
2020	(R02019) - PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014-2016 - DGR N. X/4142 DEL 8/10/2015. ID 15 BERGAMO SANTA CATERINA	DGR 4142/2015 2°PROVVEDIMENTO DI ATTUAZIONE PRERO 2014-2018	171.080,00	145.917,00	145.917,00	171.080,00		
2020	(R02019) - PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014-2016 - DGR N. X/4142 DEL 8/10/2015. ID 19 BERGAMO VIA GORIZIA	DGR 4142/2015 2°PROVVEDIMENTO DI ATTUAZIONE PRERO 2014-2019	249.429,00	96.168,00	48.084,92	122.913,78	48.084,00	
2020	(R02019) - PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014-2016 - DGR N. X/4142 DEL 8/10/2015. ID 20 BERGAMO VIA PIGNOLO	DGR 4142/2015 2°PROVVEDIMENTO DI ATTUAZIONE PRERO 2014-2020	337.562,07	263.159,68	263.159,68	263.159,68		
2020	(R02019) - PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014-2016 - DGR N. X/4142 DEL 8/10/2015. ID 24 TREVIGLIO VIA PESCHIERA	DGR 4142/2015 2°PROVVEDIMENTO DI ATTUAZIONE PRERO 2014-2021	553.971,58	215.414,00	215.414,00			
2020	(R02019) - PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014-2016 - DGR N. X/4142 DEL 8/10/2015. ID 4 CALOLZIOCORTE VIA G. DI VITTORIO -CORSO EUROPA	D.D.G DEL 22/07/2020	232.482,55	66.999,00	66.999,00	232.482,55		
2020	LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018: ID 90 Via Montebello	MANIFESTAZIONE INTERESSE 06/2015 L.80/2014	762.300,00	421.802,00	-		421.802,00	
2020	LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018: - ID 91/ Via Giusti	MANIFESTAZIONE INTERESSE 06/2015 L.80/2015	346.500,00	21.718,00	-		21.718,00	
2019	PROGRAMMI DI INTERVENTO FINALIZZATI AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO- VIA LUZZATI ID 12 a) b) c)	interventi prerp 2014/2016 2° provvedimento	1.061.989,21	779.989,21	780.116,89	968.031,76	-	
2019	LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018 ID 88 - So Via Gramsci 2 2-a	LINEA a) e linea b) con L.80/2014	166.012,00	44.684,81	44.684,81	166.012,00	-	
2019	CONTRIBUTI A FAVORE DI SOGGETTI PUBBLICI CONNESSI AL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA - LETTERE B) C) D) E)- MONTE SABOTINO LECCO	DDS N. 11143 DEL 24/09/2020	1.432.328,00	6.160,28	6.160,28	1.432.328,04	-	
	Totale Impegni anni precedenti		15.707.198,00	7.937.054,68	5.197.597,75	8.905.177,40	2.739.455,00	

PARTE TERZA

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

CERTIFICAZIONE DI SISTEMA GESTIONE QUALITA' AZIENDALE

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 importante investire nel sistema di qualità aziendale per raggiungere elevati standards nell'erogazione dei servizi e strutturare un sistema aziendale coerente al conseguimento di tali risultati.

Gli obiettivi che Aler di Bergamo-Lecco-Sondrio si propone mediante la certificazione del Sistema Qualità sono evidenziati nella politica per la qualità aggiornata dal Direttore Generale in data 01 aprile 2020.

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, in data 10 maggio 2018, ha ottenuto il rinnovo della certificazione di qualità da parte dell'organismo di verifica con l'adeguamento del Sistema Qualità alla nuova versione ISO 9001:2015 la cui normativa richiede una profonda revisione del sistema. In data 25 novembre 2020, la società di certificazione ha rinnovato la certificazione in seguito a verifica ispettiva di conformità del Sistema Gestione Qualità, con prima emissione del certificato a far data dal 25 maggio 2020 e con scadenza al 24 maggio 2023.

Nell'anno 2020 l'Ufficio Qualità ha partecipato, predisponendo adeguata documentazione di gara, alla procedura di scelta del nuovo operatore economico cui affidare il servizio di certificazione del Sistema Gestione Qualità, in quanto il contratto in essere con il precedente ente di certificazione risultava scaduto; in esito l'incarico risulta oggi affidato alla società Rina Services S.p.A. con sede in Genova.

L'obiettivo è quello di proseguire l'attività 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 gli stakeholders aziendali.

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.)

Se gli effetti dell'epidemia da COVID-19 si stanno manifestando, dal punto di vista economico finanziario, con un impatto contenuto ma negativo sulla morosità corrente, il peggioramento delle condizioni socio-economiche dell'inquilinato non può che determinare l'incremento dell'ammontare dei crediti vantati dall'Azienda, attutiti dai contributi pubblici che anche per il 2021 saranno assegnati all'utenza più fragile e posti a conguaglio sulle spese.

Superate le oggettive difficoltà dovute alle radicali misure di contenimento del contagio assunte dalle Autorità nella prima parte del 2020, l'attività di manutenzione ordinaria, straordinaria e legata ai cantieri in essere è gradualmente ma decisamente ripresa a partire dal secondo semestre 2020; per l'anno 2021 non si prevedono particolari rallentamenti o difficoltà nell'implementazione della programmazione dei lavori prevista nell'Elenco Annuale dei lavori.

Per quanto riguarda le assegnazioni, come prospettato nella relazione al Bilancio di previsione per il 2021 è facilmente ipotizzabile che, in assenza di una radicale riforma delle norme regionali che disciplinano i criteri e le modalità di assegnazione degli alloggi, i numeri del 2020 verranno confermati comportando così un ulteriore impatto negativo sul gettito dei canoni e sulle spese di gestione.

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

Nessun commento

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 155.025,15 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 7.756,25 a riserva legale, e euro 147.368,90 alla "riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)".

il Presidente

Arch. Fabio Danesi

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)