ALER
Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Bergamo Lecco Sondrio

# *ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO*

## *Bilancio Consuntivo 2015*

BDO

www.bdo.it

Via Borfuro n. 7
24122 Bergamo

Spettabile
A.L.E.R. Bergamo Lecco Sondrio
Via Mazzini, 32
Bergamo

Bergamo, 27 giugno 2016

**Oggetto: Lettera informativa al Presidente della Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Bergamo Lecco Sondrio**

A seguito di richiesta da parte del Presidente, formuliamo la presente lettera che ha lo scopo esclusivo di informare il Presidente stesso dell'Azienda dei fatti che possano preliminarmente avere un effetto sul nostro giudizio professionale sul bilancio dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Bergamo Lecco Sondrio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015. Essa pertanto non costituisce un'espressione di giudizio nè ci può vincolare nel nostro giudizio finale, che emetteremo nella relazione di revisione nei tempi previsti.

Le procedure di revisione finora svolte sul bilancio suddetto, che evidenzia un patrimonio netto di € 173.193.704, comprensivo di un utile di € 618.769, non hanno fornito indicazioni che siano di impedimento all'espressione di un giudizio senza rilievi.

Le procedure in corso di completamento sono le seguenti:

- ottenimento e verifica di alcune conferme saldo da parte di terzi;
- ottenimento dettagli del calcolo delle imposte
- ottenimento ed esame del fascicolo di bilancio definitivo, sottoscritto dal legale rappresentante della Vostra Azienda;
- ottenimento della lettera di attestazione.

Sino a conclusione di tali procedure non siamo quindi in grado di escludere che possano emergere eventuali rilievi.

La presente lettera non può essere distribuita ad altri, oltre al Presidente, senza nostro preventivo consenso scritto.
In ogni caso non assumiamo alcuna responsabilità nei confronti della Vostra Azienda e di terzi per l'uso non consentito di tale lettera.
A Vostra disposizione per eventuali chiarimenti, Vi porgiamo i nostri migliori saluti.

BDO ITALIA S.p.A.

Marco Livio
(Socio)

**Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n. 23 in data 28 giugno 2016.**

Oggetto:

**Approvazione del Bilancio Consuntivo Esercizio 2015 dell'ALER di Bergamo.**

L'anno duemilasedici, il giorno 28 (ventotto) del mese di Giugno, il Sottoscritto Luigi Mendolicchio, nominato Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO, con deliberazione della Giunta Regionale n. X/1207, del 23.12.2013;

**Premesso che:**

- con ATTO DI FUSIONE in data 1 Dicembre 2014, Dott. Nicoletta Morelli, Repertorio n. 57.822, Raccolta n. 12.854, Notaio in Caravaggio, ed iscritto presso il Collegio Notarile di Bergamo,
- l'Ente pubblico economico "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI BERGAMO", con sede in Bergamo, Via Mazzini n. 32/A,
- nonché l'Ente Pubblico Economico "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI LECCO - A.L.E.R." con sede in Lecco, Via Giusti n. 12;
- l'Ente pubblico economico "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI SONDRIO" con sede in Sondrio Piazza Radovljica n. 1,

si dichiarano fusi mediante incorporazione nell'Ente

- "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI BERGAMO";
- gli effetti giuridici della fusione, di cui all'art. 2 dell'ATTO DI FUSIONE, sono decorsi dal 1° Gennaio 2015;
- per effetto della fusione, la denominazione dell'Ente incorporante, di cui all'art.4 dell'ATTO DI FUSIONE, diverrà la seguente:

**"Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di BERGAMO- LECCO - SONDRIO"**

in sigla

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

**Considerato che:**

- il Bilancio Consuntivo 2015 dell'ALER di Bergamo-Lecco-Sondrio, ai sensi dell'art. 25 dello Statuto dell'Azienda, allegato all'ATTO DI FUSIONE, deve essere

approvato entro sei mesi dalla chiusura di ciascun esercizio, pertanto entro il 30 Giugno 2016, e trasmesso alla Giunta Regionale con la nota integrativa, la relazione sulla gestione, nonché la relazione del Collegio dei Sindaci e la delibera di approvazione, ai fini della vigilanza prevista dall'art. 24, della L.R. 4.12.2009 n. 27;

- il Bilancio Consuntivo è formulato secondo le prescrizioni contenute negli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile e le informazioni prescritte dall'art. 23, comma 2, della L.R. 4.12.2009 n. 27;
- la Giunta Regionale, con deliberazione N. 7/13046, in data 16 Maggio 2003, ha approvato lo schema di Bilancio, il piano dei conti e lo schema di regolamento di contabilità da adottare per la gestione dell'ALER;
- Il Bilancio Consuntivo 2015 è stato predisposto in conformità all'art. 14 del Regolamento di Contabilità approvato dalla Giunta Regionale deliberazione N. 7/13046, in data 16 Maggio 2003;
- nella RELAZIONE DEL PRESIDENTE SULLA GESTIONE 2015, a corredo del BILANCIO CONSUNTIVO 2015, sono evidenziate le risultanze più significative di seguito elencate:

**Stato Patrimoniale**

| esercizio | 2014 | 2015 |
|---|---|---|
| Totale attivo | 320.591.015 | 323.560.455 |
| Totale passivo | 149.212.194 | 150.366.751 |
| Patrimonio netto | 171.050.842 | 173.193.704 |
| Utile d'esercizio | 1.371.734 | 618.769 |
| Conti d'ordine | 103.967.827 | 101.394.751 |

**Conto economico**

| | 2014 | 2015 |
|---|---|---|
| Valore della Produzione (A) | 31.951.519 | 31.768.229 |
| Costi della produzione (B) | 29.599.817 | 29.487.895 |
| Valore netto (A - B) | 2.351.702 | 2.280.334 |
| Proventi oneri finanziari | (369.735) | (329.246) |
| Proventi e oneri straordinari | 828.527 | (63.365) |
| Risultato prima delle imposte | 2.810.494 | 1.887.722 |
| Imposte Esercizio | 1.438.760 | 1.268.953 |
| Utile Esercizio | 1.371.734 | 618.769 |

- da una analisi del Bilancio Consuntivo 2015, si evidenza che:
  - nel corso dell'anno 2015 sono state destinate risorse mirate per interventi sul patrimonio edilizio al fine di migliorare lo stato di conservazione ed importi significativi sono stati utilizzati per l'attività di manutenzione ordinaria per un importo di € 3.700.000;
  - Il costo del personale ammonta ad euro 5.176.611 per un organico di 94 persone di cui 6 dirigenti (incluso il direttore generale) e gli indicatori previsti dalle Direttive Regionali sono i seguenti per l'esercizio 2015:
    - costo del personale per unità immobiliare euro 257;
    - peso del personale dirigente 6%;
    - unità immobiliare per dipendente 214
  - in bilancio è stato appostato un fondo svalutazione crediti ritenuto congruo dalla Società di Revisione e dal Collegio dei Sindaci, per un importo pari ad €. 850.000,00;
  - la morosità corrente, relativa agli alloggi di proprietà dell'Azienda, comprensiva di canoni e spese,si è attestata all' 11,33%,rispetto all'anno precedente, che era pari al 12,07% presenta un decremento di un punto percentuale ;
  - l'indice di indebitamento, dato dal rapporto fra i debiti da finanziamento ed i canoni di locazione , è pari allo 0,49%, come da Direttive Regionali;
  - l'indice dell'equilibrio finanziario che esprime la capacità di copertura dei costi del personale, ammortamento, della svalutazione crediti e degli altri costi d'esercizio ovvero il Margine Economico Lordo di I° livello è pari al 53% come da Direttive Regionali;
  - nella lettera informativa della Società di revisione, pervenuta in data 27 Giugno 2016, non sono fornite indicazioni di giudizio di merito riservandosi di terminare gli approfondimenti;

**Tutto quanto premesso e considerato**:

**Il Presidente**

- vista la Legge Regionale n. 2/2013 recante "Disposizioni urgenti per il funzionamento delle Aziende Regionali per l'edilizia residenziale pubblica (ALER)";

- vista la Legge Regionale 2 dicembre 2013 n. 17 - Modifiche alla legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27 (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica);
- visti gli artt. 23 e 24 della Legge Regionale 4.12.2009 n. 27;
- visti gli art. 25, 26, 27 dello Statuto dell'Azienda approvato dalla Giunta Regionale con delibera del 24 luglio 2015 N. 3912;
- visto il Capo IV del Regolamento di Contabilità;
- esaminato il Bilancio Consuntivo, Esercizio 2015 dell'Azienda;
- preso atto della nota informativa all'ALER di Bergamo, Lecco, Sondrio, pervenuta in data 27 Giugno 2016, dalla Società di Certificazione del Bilancio;
- preso atto del verbale del Collegio dei Sindaci;
- sentito il parere favorevole del Direttore Generale, Dott. Arch. Valter Teruzzi, in merito alla regolarità amministrativa dell'atto;

**D E L I B E R A**

1. di approvare l'allegato Bilancio Consuntivo Esercizio 2015 dell'ALER di Bergamo-Lecco-Sondrio costituito da :
   - Relazione del Presidente sulla gestione del Bilancio al 31.12.2015;
   - Stato Patrimoniale;
   - Conto Economico;
   - Nota integrativa;
2. di prendere atto della relazione del Collegio dei Sindaci che sarà trascritta sul "libro del Collegio Sindacale";
3. di approvare il Conto Consuntivo dell'esercizio 2015, nei seguenti risultati:

**Stato Patrimoniale**

| esercizio | 2015 |
|---|---|
| **Totale attivo** | 323.560.455 |
| **Totale passivo** | 150.366.751 |
| **Patrimonio netto** | 173.193.704 |
| **Utile d'esercizio** | 618.769 |
| **Conti d'ordine** | 101.394.751 |

**Conto economico**

| esercizio | 2015 |
|---|---|
| **Valore della Produzione (A)** | 31.768.229 |
| **Costi della produzione (B)** | 29.487.895 |
| **Valore netto (A - B)** | 2.280.334 |
| **Proventi oneri finanziari** | (329.246) |
| **Proventi e oneri straordinari** | (63.365) |
| **Risultato prima delle imposte** | 1.887.722 |
| **Imposte Esercizio** | 1.268.953 |
| **Utile Esercizio** | 618.769 |

4. di destinare l'utile dell'esercizio 2015, a norma dell'art. 26 dello Statuto, come segue:
   - quota di 1/20 pari ad €. 30.938,44 "alla costituzione di un fondo di riserva ordinario";
   - quota pari ad € 587.830,45 "alla costituzione del fondo di riserva straordinario";
5. di disporre la trasmissione del bilancio Consuntivo 2015 dell'ALER di Bergamo-Lecco-Sondrio, alla Regione Lombardia GIUNTA, DIREZIONE GENERALE CASA, HOUSING SOCIALE, EXPO 2015 e INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE.

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE BERGAMO LECCO SONDRIO

Il Presidente dell'ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO
Luigi Mendolicchio

**Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n. 24 in data 28 Giugno 2016.**

Oggetto:

**Approvazione dei Prospetti richiesti dall'Assessorato Regionale da allegare al Bilancio Consuntivo Esercizio 2015.**

L'anno duemilasedici, il giorno 28 (ventotto) del mese di Giugno, il Sottoscritto Luigi Mendolicchio, nominato Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO, con deliberazione della Giunta Regionale n. X/1207, del 23.12.2013;

**Premesso che:**

- con ATTO DI FUSIONE in data 1 Dicembre 2014, Dott. Nicoletta Morelli, Repertorio n. 57.822, Raccolta n. 12.854, Notaio in Caravaggio, ed iscritto presso il Collegio Notarile di Bergamo,
- l'Ente pubblico economico "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI BERGAMO", con sede in Bergamo, Via Mazzini n. 32/A,
- nonché l'Ente Pubblico Economico "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI LECCO - A.L.E.R." con sede in Lecco, Via Giusti n. 12;
- l'Ente pubblico economico "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI SONDRIO" con sede in Sondrio Piazza Radovljica n. 1,

si dichiarano fusi mediante incorporazione nell'Ente

- "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI BERGAMO";
- gli effetti giuridici della fusione, di cui all'art. 2 dell'ATTO DI FUSIONE, sono decorsi dal 1° Gennaio 2015;
- per effetto della fusione, la denominazione dell'Ente incorporante, di cui all'art.4 dell'ATTO DI FUSIONE, diverrà la seguente:

**"Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di BERGAMO- LECCO - SONDRIO"**

in sigla

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

**Preso atto che:**

- con Provvedimento n.23 in data 28 Giugno 2016 è stato deliberato di:
  1. approvare l'allegato Bilancio Consuntivo Esercizio 2015 dell'ALER di Bergamo-Lecco-Sondrio, costituito da :
     - Relazione del Presidente sulla gestione del Bilancio al 31.12.2015;
     - Stato Patrimoniale;
     - Conto Economico;
     - Nota integrativa;
  2. prendere atto della relazione del Collegio dei Sindaci che sarà trascritta sul "libro del Collegio Sindacale";
  3. approvare il Conto Consuntivo dell'esercizio 2015, nei seguenti risultati:

**Stato Patrimoniale**

| esercizio | 2015 |
|---|---|
| Totale attivo | 232.560.455 |
| Totale passivo | 150.366.751 |
| Patrimonio netto | 173.193.704 |
| Utile d'esercizio | 618.769 |
| Conti d'ordine | 101.394.751 |

**Conto economico**

| esercizio | 2015 |
|---|---|
| Valore della Produzione (A) | 31.768.229 |
| Costi della produzione (B) | 29.487.895 |
| Valore netto (A - B) | 2.280.334 |
| Proventi oneri finanziari | (329.246) |
| Proventi e oneri straordinari | (63.365) |
| Risultato prima delle imposte | 1.887.722 |
| Imposte Esercizio | 1.268.953 |
| Utile Esercizio | 618.769 |

4. destinare l'utile dell'esercizio 2015, a norma dell'art. 26 dello Statuto, come segue:
   - quota di 1/20 pari ad € 27.708 "alla costituzione di un fondo di riserva ordinario";
   - quota pari ad € 486.829 "alla costituzione del fondo di riserva straordinario";
   - quota pari ad € 39.621, al fondo di riserva per investimenti, di cui all'art. 46, commi 2 e 3, della L.R. 27/2009;

- la Regione Lombardia, con D.G.R. n. 8655, in data 12 Dicembre 2008, ha approvato i Prospetti che devono essere allegati al Bilancio Consuntivo 2008, come parte integrante;
- I prospetti sono la riclassificazione e la ricollocazione dei dati definitivi dell'attività aziendale al 31 Dicembre 2015, rilevabili dal Bilancio; tali prospetti sono utilizzati dalla Regione per l'analisi, il confronto e la verifica dei dati indicati nel Bilancio Consuntivo 2015, nonché il raggiungimento degli obiettivi prefissati dalla Giunta Regionale all'ALER;
- di seguito sono indicati, evidenziati ed illustrati i prospetti contenenti dati significativi per l'attività aziendale:

INDICATORI DI BILANCIO 1D:

*indicatori di solidità*

| | |
|---|---|
| indice di struttura | 71,24% |
| capitale circolante netto | 19.143.309 |
| grado di indebitamento oneroso | 7% |
| Quick test ratio | 13% |
| Acid test | 21% |

*Indicatori di efficienza*

| | |
|---|---|
| Gradi di spesa amministrativa | 6% |
| Grado di spese generali | 5% |
| Incidenza del costo del personale | 18% |
| Costo del lavoro per U.I. | 256,85 |

*Indicatori di manutenzione*

| | |
|---|---|
| Manutenzione ord. per alloggio | 258,96 |
| Incidenza manutenzione ord. | 8% |
| Incidenza manutenzione rispetto ai canoni | 15% |

*Morosità*

| | |
|---|---|
| Indice di morosità corrente | 11,33 |
| Gradi di incidenza contributo di solidarietà | 16% |
| Grado di incidenza della tassazione | 4% |

- PROSPETTO N. 4: Raggiungimento dell'equilibrio Costi-Ricavi di Gestione degli Alloggi a Canone sociale:

| | | |
|---|---|---|
| - Ricavi della Gestione | € 25.282.396 | pari al 36,03 |
| - Costi da coprire con i canoni | € 18.452.004 | pari al 26,29 |
| - Quota destinata a manutenzione, | € 6.827.242 | pari al 9,73 |
| *Totale generale dei costi* | € 25.279.246 | pari al 36,02 |

- PROSPETTO N. 6 - ENTRATE DA CANONI DI LOCAZIONE PER TITOLO GIURIDICO, così suddivisi:

| | | |
|---|---|---|
| 26) a Canone Sociale - canone medio annuo per alloggio | | € 1.599,45 |
| 34) Canone altri immobili residenziali E.R.P.medio | | € 3.000,36 |
| 37) Canoni altri immobili residenziali non E.R.P. medio | | € 2.871,53 |
| 39) Canoni posti auto e box medio | | € 345,96 |
| 40) Canoni attività commerciali medio | | € 4.630,92 |
| 26) Alloggi a Canone Sociale | n. 9.046 | |
| 34) altri immobili residenziali ERP | n. 401 | |
| 37) immobili residenziali non ERP | n. 142 | |
| totale unità residenziali | | n. 9.589 |
| 41) unità diverse non residenziali | | n. 6.379 |
| 43) unità immobiliari di proprietà | | n. 15.968 |
| 45) alloggi e unità diverse gestite da ALER amministrazione e manutenzione | n. 2.876 | |
| 46) alloggi e unità diverse gestite da ALER solo amministrazione | n. 1.310 | |
| totale | | n. 4.186 |

- PROSPETTO 9: NUMERO DIPENDENTI E COSTI PER ATTIVITA'

Nel prospetto è distinto e suddiviso il costo del personale per i vari servizi ed uffici costitutivi dell''ORGANIGRAMMA AZIENDALE 2015 dell'ALER di Bergamo, quali:

- Amministrazione Stabili;
- Manutenzione Stabili;
- Servizi a Rimborso;
- Interventi edilizi e Manutenzione Straordinaria;
- Altre gestioni come indicato nell'allegato A);
- Servizi Generali;
- Piano Vendite

Il numero di personale addetto al 31/12/2015 è di n. 94 compresi n. 6 Dirigenti per un costo complessivo di euro 5.176.611

- PROSPETTO 14: MONITORAGGIO RISORSE RELATIVE AL CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA'.

| N. | Ente | Quota conferita nell'esercizio da u.d. |
|---|---|---|
| 1 | QUOTA ALER (per alloggi ERP di sua proprietà). | € 281.821 |
| 2 | QUOTA ALER (per alloggi ERP di proprietà comunale gestiti da ALER come propri.) | 0,00 |
| 3 | QUOTA DEI COMUNI (per alloggi ERP di proprietà ALER) | |
| 4 | QUOTA DEI COMUNI (per alloggi ERP di proprietà comunale ma in gestione ad ALER) | 0,00 |
| 5 | TOTALE | € 281.821 |

**Tutto quanto premesso e considerato**:

**Il Presidente**

- visto il provvedimento di Approvazione del Bilancio Consuntivo Esercizio 2015;
- vista la Legge Regionale n. 2/2013 recante "Disposizioni urgenti per il funzionamento delle Aziende Regionali per l'edilizia residenziale pubblica (ALER)";
- vista la Legge Regionale 2 dicembre 2013 n. 17 - Modifiche alla legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27 (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica);

- visti gli artt. 23 e 24 della Legge Regionale 4.12.2009 n. 27;
- visti gli art. 25, 26, 27 dello Statuto dell'Azienda;
- visto il Capo IV del Regolamento di Contabilità;
- esaminato il Bilancio Consuntivo Esercizio 2015 dell'Azienda;
- preso atto del verbale del Collegio dei Sindaci;
- sentito il parere favorevole del Direttore Generale, Dott. Arch. Valter Teruzzi, in merito alla regolarità amministrativa dell'atto;

**D E L I B E R A**

1. di approvare gli allegati prospetti al Bilancio Consuntivo Esercizio 2015 dell'ALER *di Bergamo-Lecco-Sondrio, redatti ai sensi della D.G.R. n. 8655 del 12.12.2008:*
   - PROSPETTO N. 1A - Stato Patrimoniale;
   - PROSPETTO N. 1C - Riallocazione dei valori del conto economico ai fini della compilazione dei prospetti 2 - 3 - 4;
   - PROSPETTO N. 1D - Indicatori di Bilancio - anno 2015;
   - Prospetto n. 2 - Conto economico per attività istituzionali - anno 2015;
   - Prospetto n. 3 - Prospetto dimostrativo dell'equilibrio tra costi e ricavi dell'attività di manutenzione e amministrazione ad uso abitativo;
   - Prospetto n. 3bis - Prospetto dimostrativo dell'equilibrio tra costi e ricavi dell'attività di manutenzione e amministrazione della gestione E.R.P.;
   - PROSPETTO N. 4: RAGGIUNGIMENTO DELL'EQUILIBRIO COSTI-RICAVI DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI A CANONE SOCIALE anno 2015;
   - PROSPETTO N. 6: ENTRATE DA CANONI DI LOCAZIONE A TITOLO GIURIDICO;
   --PROSPETTO N. 9: NUMERO DIPENDENTI E COSTO ATTIVITA';
   ROSPETTO N. 10 CENTRI DI COSTO PER U.O.G.
   --PROSPETTO N. 14: MONITORAGGIO RISORSE RELATIVE AL CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA';
2. di disporre la trasmissione dei Prospetti allegati al bilancio Consuntivo 2015 dell'ALER di Bergamo-Lecco-Sondrio, alla Regione Lombardia - GIUNTA, DIREZIONE GENERALE CASA, HOUSING SOCIALE, EXPO 2015 e INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE.

Il Presidente dell'ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO
Luigi Meridolicchio

**Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n. 23 in data 28 giugno 2016.**

Oggetto:

**Approvazione del Bilancio Consuntivo Esercizio 2015 dell'ALER di Bergamo.**

L'anno duemilasedici, il giorno 28 (ventotto) del mese di Giugno, il Sottoscritto Luigi Mendolicchio, nominato Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO, con deliberazione della Giunta Regionale n. X/1207, del 23.12.2013;

**Premesso che:**

- con ATTO DI FUSIONE in data 1 Dicembre 2014, Dott. Nicoletta Morelli, Repertorio n. 57.822, Raccolta n. 12.854, Notaio in Caravaggio, ed iscritto presso il Collegio Notarile di Bergamo,
- l'Ente pubblico economico "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI BERGAMO", con sede in Bergamo, Via Mazzini n. 32/A,
- nonché l'Ente Pubblico Economico "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI LECCO - A.L.E.R." con sede in Lecco, Via Giusti n. 12;
- l'Ente pubblico economico "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI SONDRIO" con sede in Sondrio Piazza Radovljica n. 1,

si dichiarano fusi mediante incorporazione nell'Ente

- "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI BERGAMO";
- gli effetti giuridici della fusione, di cui all'art. 2 dell'ATTO DI FUSIONE, sono decorsi dal 1° Gennaio 2015;
- per effetto della fusione, la denominazione dell'Ente incorporante, di cui all'art.4 dell'ATTO DI FUSIONE, diverrà la seguente:

**"Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di BERGAMO- LECCO - SONDRIO"**

in sigla

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

**Considerato che:**

- il Bilancio Consuntivo 2015 dell'ALER di Bergamo-Lecco-Sondrio, ai sensi dell'art. 25 dello Statuto dell'Azienda, allegato all'ATTO DI FUSIONE, deve essere

approvato entro sei mesi dalla chiusura di ciascun esercizio, pertanto entro il 30 Giugno 2016, e trasmesso alla Giunta Regionale con la nota integrativa, la relazione sulla gestione, nonché la relazione del Collegio dei Sindaci e la delibera di approvazione, ai fini della vigilanza prevista dall'art. 24, della L.R. 4.12.2009 n. 27;

- il Bilancio Consuntivo è formulato secondo le prescrizioni contenute negli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile e le informazioni prescritte dall'art. 23, comma 2, della L.R. 4.12.2009 n. 27;
- la Giunta Regionale, con deliberazione N. 7/13046, in data 16 Maggio 2003, ha approvato lo schema di Bilancio, il piano dei conti e lo schema di regolamento di contabilità da adottare per la gestione dell'ALER;
- Il Bilancio Consuntivo 2015 è stato predisposto in conformità all'art. 14 del Regolamento di Contabilità approvato dalla Giunta Regionale deliberazione N. 7/13046, in data 16 Maggio 2003;
- nella RELAZIONE DEL PRESIDENTE SULLA GESTIONE 2015, a corredo del BILANCIO CONSUNTIVO 2015, sono evidenziate le risultanze più significative di seguito elencate:

**Stato Patrimoniale**

| esercizio | 2014 | 2015 |
|---|---|---|
| Totale attivo | 320.591.015 | 323.560.455 |
| Totale passivo | 149.212.194 | 150.366.751 |
| Patrimonio netto | 171.050.842 | 173.193.704 |
| Utile d'esercizio | 1.371.734 | 618.769 |
| Conti d'ordine | 103.967.827 | 101.394.751 |

**Conto economico**

| | 2014 | 2015 |
|---|---|---|
| Valore della Produzione (A) | 31.951.519 | 31.768.229 |
| Costi della produzione (B) | 29.599.817 | 29.487.895 |
| Valore netto (A - B) | 2.351.702 | 2.280.334 |
| Proventi oneri finanziari | (369.735) | (329.246) |
| Proventi e oneri straordinari | 828.527 | (63.365) |
| Risultato prima delle imposte | 2.810.494 | 1.887.722 |
| Imposte Esercizio | 1.438.760 | 1.268.953 |
| Utile Esercizio | 1.371.734 | 618.769 |

- da una analisi del Bilancio Consuntivo 2015, si evidenza che:
  - nel corso dell'anno 2015 sono state destinate risorse mirate per interventi sul patrimonio edilizio al fine di migliorare lo stato di conservazione ed importi significativi sono stati utilizzati per l'attività di manutenzione ordinaria per un importo di € 3.700.000;
  - Il costo del personale ammonta ad euro 5.176.611 per un organico di 94 persone di cui 6 dirigenti (incluso il direttore generale) e gli indicatori previsti dalle Direttive Regionali sono i seguenti per l'esercizio 2015:
    - costo del personale per unità immobiliare euro 257;
    - peso del personale dirigente 6%;
    - unità immobiliare per dipendente 214
  - in bilancio è stato appostato un fondo svalutazione crediti ritenuto congruo dalla Società di Revisione e dal Collegio dei Sindaci, per un importo pari ad €. 850.000,00;
  - la morosità corrente, relativa agli alloggi di proprietà dell'Azienda, comprensiva di canoni e spese,si è attestata all' 11,33%,rispetto all'anno precedente, che era pari al 12,07% presenta un decremento di un punto percentuale ;
  - l'indice di indebitamento, dato dal rapporto fra i debiti da finanziamento ed i canoni di locazione , è pari allo 0,49%, come da Direttive Regionali;
  - l'indice dell'equilibrio finanziario che esprime la capacità di copertura dei costi del personale, ammortamento, della svalutazione crediti e degli altri costi d'esercizio ovvero il Margine Economico Lordo di I° livello è pari al 53% come da Direttive Regionali;
  - nella lettera informativa della Società di revisione, pervenuta in data 27 Giugno 2016, non sono fornite indicazioni di giudizio di merito riservandosi di terminare gli approfondimenti;

**Tutto quanto premesso e considerato**:

**Il Presidente**

- vista la Legge Regionale n. 2/2013 recante "Disposizioni urgenti per il funzionamento delle Aziende Regionali per l'edilizia residenziale pubblica (ALER)";

- vista la Legge Regionale 2 dicembre 2013 n. 17 - Modifiche alla legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27 (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica);
- visti gli artt. 23 e 24 della Legge Regionale 4.12.2009 n. 27;
- visti gli art. 25, 26, 27 dello Statuto dell'Azienda approvato dalla Giunta Regionale con delibera del 24 luglio 2015 N. 3912;
- visto il Capo IV del Regolamento di Contabilità;
- esaminato il Bilancio Consuntivo, Esercizio 2015 dell'Azienda;
- preso atto della nota informativa all'ALER di Bergamo, Lecco, Sondrio, pervenuta in data 27 Giugno 2016, dalla Società di Certificazione del Bilancio;
- preso atto del verbale del Collegio dei Sindaci;
- sentito il parere favorevole del Direttore Generale, Dott. Arch. Valter Teruzzi, in merito alla regolarità amministrativa dell'atto;

**D E L I B E R A**

1. di approvare l'allegato Bilancio Consuntivo Esercizio 2015 dell'ALER di Bergamo-Lecco-Sondrio costituito da :
   - Relazione del Presidente sulla gestione del Bilancio al 31.12.2015;
   - Stato Patrimoniale;
   - Conto Economico;
   - Nota integrativa;
2. di prendere atto della relazione del Collegio dei Sindaci che sarà trascritta sul "libro del Collegio Sindacale";
3. di approvare il Conto Consuntivo dell'esercizio 2015, nei seguenti risultati:

**Stato Patrimoniale**

| esercizio | 2015 |
|---|---|
| **Totale attivo** | 323.560.455 |
| **Totale passivo** | 150.366.751 |
| **Patrimonio netto** | 173.193.704 |
| **Utile d'esercizio** | 618.769 |
| **Conti d'ordine** | 101.394.751 |

**Conto economico**

| esercizio | 2015 |
|---|---|
| **Valore della Produzione (A)** | 31.768.229 |
| **Costi della produzione (B)** | 29.487.895 |
| **Valore netto (A - B)** | 2.280.334 |
| **Proventi oneri finanziari** | (329.246) |
| **Proventi e oneri straordinari** | (63.365) |
| **Risultato prima delle imposte** | 1.887.722 |
| **Imposte Esercizio** | 1.268.953 |
| **Utile Esercizio** | 618.769 |

4. di destinare l'utile dell'esercizio 2015, a norma dell'art. 26 dello Statuto, come segue:
   - quota di 1/20 pari ad €. 30.938,44 "alla costituzione di un fondo di riserva ordinario";
   - quota pari ad € 587.830,45 "alla costituzione del fondo di riserva straordinario";
5. di disporre la trasmissione del bilancio Consuntivo 2015 dell'ALER di Bergamo-Lecco-Sondrio, alla Regione Lombardia GIUNTA, DIREZIONE GENERALE CASA, HOUSING SOCIALE, EXPO 2015 e INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE.

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE BERGAMO LECCO SONDRIO

Il Presidente dell'ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO
Luigi Mendolicchio

ALER
Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Bergamo Lecco Sondrio

***INDICE***


- *Relazione del Presidente a corredo del Bilancio Consuntivo 2015* *pag. 2*
- *Stato patrimoniale 2015* *pag. 51*
- *Conto economico 2015* *pag. 54*
- *Nota integrativa 2015* *pag. 56*
- *Stato patrimoniale aggregato 2014 – dettaglio per U.O.G.* *pag. 91*
- *Conto economico aggregato 2014 – dettaglio per U.O.G.* *pag. 95*
- *Prospetto 1A Stato patrimoniale* *pag. 98*
- *Prospetto 1C Riconciliazione dei valori del Conto Economico* *pag. 101*
- *Prospetto 1D Indicatori di performance* *pag. 103*
- *Prospetto 2 Conto economico per attività istituzionali* *pag. 104*
- *Prospetto 3 Dimostrativo dell'equilibrio tra costi e ricavi dell'attività di manutenzione ed amministrazione della gestione immobiliare ad uso abitativo* *pag. 105*
- *Prospetto 3 bis Dimostrativo dell'equilibrio dei costi-ricavi dell'attività di manutenzione e di amministrazione della gestione erp* *pag. 106*
- *Prospetto 4 Raggiungimento dell'equilibrio costi – ricavi gestione alloggi a canone sociale* *pag. 107*
- *Prospetto 6 Consuntivo delle entrate per canoni di locazione per titolo giuridico* *pag. 108*
- *Prospetto 9 Numero dei dipendenti e costi per attività* *pag. 110*
- *Prospetto 10 Centro di costo per U.O.G.* *pag. 111*
- *Prospetto 14 Monitoraggio risorse relative al Contributo di Solidarietà* *pag. 112*
- *Programma triennale anno 2016-2018* *pag. 113*


*Il Bilancio Consuntivo 2015 dell'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO è stato redatto da:*

*Il Presidente*

*Luigi Mendolicchio*

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE BERGAMO LECCO SONDRIO

*Il Direttore Generale*

*dott. arch. Valter Marco Teruzzi*

## *RELAZIONE DEL PRESIDENTE A CORREDO DEL BILANCIO CONSUNTIVO AL 31/12/2015*

Il bilancio d'esercizio 2015 è stato redatto secondo le disposizioni del Codice Civile artt. 2423, 1°- 4° comma, 2423 bis 2° comma, 2423 ter 2° comma, 2425 e 2426 1° comma 2,3,10,11 e 2427 ed in ossequio alla Delibera Regionale n. 13046 del 16/05/2003 e a quella più recente del 16/02/2005 n. 20839, come risulta dalla nota integrativa, redatta ai sensi dell'art.2427 del Codice Civile , che costituisce , ai sensi e per gli effetti dell'art.2423 parte integrante del Bilancio Consuntivo.

Ai fini di una migliore comprensione dell'andamento della gestione durante l'esercizio 2015 funzionale ad un confronto omogeneo e complessivo dei valori di inizio e fine esercizio 2015, le tabelle illustrative delle voci di bilancio sono state redatte indicando un dato di apertura che comprende non solo il saldo di chiusura dell'esercizio precedente, riferito alla sola Aler Bergamo, bensì il dato aggregato, inclusivo dei saldi di chiusura dell'esercizio 2014 delle aziende oggetto di fusione, Aler Sondrio ed Aler Lecco.

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.

I principi contabili utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2015 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.

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

## *PRIMA PARTE)*

## *PREMESSE LA L.R. 17/2013 DI RIFORMA DELLA "GOVERNANCE" DELLE ALER ENTRATA A REGIME.*

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

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

"Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di BERGAMO - LECCO - SONDRIO"

in sigla "ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO".

Gli effetti Giuridici della fusione, di cui all'art. 2 dell'ATTO DI FUSIONE, sono decorsi dal 1°Gennaio 2015.

Con Provvedimento n. 1 in data 2 Gennaio 2015 è stato preso atto della fusione.

## *STATUTO*

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

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

Nelle "DIRETTIVE ALLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ALER) PER L'ANNO 2015", approvate dalla Giunta Regionale con D.G.R. N° X/3122, in data 06.02.2015, alla SEZIONE INDIRIZZI - Obiettivi aziendali generali, al punto 2) così si disponeva "Per tutte le ALER, entro il 31 marzo 2015, adottare e trasmettere lo statuto alla Giunta regionale, sulla base dello schema tipo allagato alla DCR n. 424/2014. Si precisa che

le ALER sono tenute ad adottare lo statuto anche qualora il consiglio territoriale non sia stato ancora nominato, trattandosi di atto di grande importanza per la vita aziendale, cui sarà sempre possibile apportare eventuali variazioni successivamente, purché coerenti con lo schema tipo approvato dalla Giunta Regionale.

Questa Azienda, in carenza di nomina del Consiglio Territoriale da parte della Regione, con provvedimento del Presidente n. 21, in data 27 Marzo 2015, ha adottato lo STATUTO della "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI BERGAMO - LECCO - SONDRIO", ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.R. n. 27/2009 ed inviato, in data 1 Aprile 2015, alla DIREZIONE GENERALE CASA, HOUSING SOCIALE, EXPO 2015 e INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE per l'approvazione. La DIREZIONE GENERALE CASA ha chiesto lievi modifiche, recepite con delibera del Presidente n. 57, in data 30 Giugno 2015, e trasmesso alla Giunta per l'approvazione. Lo STATUTO è stato approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione N° X / 3912, nella seduta del 24/07/2015.

## *PIANO TRIENNALE 2015-2017 PER LA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE*

Con Provvedimento n. 13, in data 3 Febbraio 2015, è stato deliberato:

1. di approvare il "PIANO TRIENNALE 2015 - 2017 PER LA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE DELL'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO", ai sensi dell'art. 1, comma 8 della Legge n. 190/2012;
2. di approvare il "CODICE ETICO DI COMPORTAMENTO";
3. di pubblicare il "PIANO TRIENNALE 2015 -2017 PER LA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE DELL'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO" sul sito web aziendale.

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

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

L'art. 1, comma 34, della Legge n. 190/2012, così detta: "Le disposizioni dei commi 15 e 33 si applicano alle amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1, comma 2 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, agli enti pubblici nazionali, nonché alle società partecipate delle

amministrazioni pubbliche e dalle loro controllate, ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, limitatamente alle loro attività di pubblico interesse disciplinate dal diritto nazionale de dall'Unione Europea".

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

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

Pertanto l'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO, con provvedimento del Presidente n. 14, in data 4 Febbraio 2015, ha deliberato:

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

## *DIRETTIVE ALLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA PER L'ANNO 2015*

La Giunta Regionale con deliberazione N. X / 3122, nella seduta del 06.02.2015, ha deliberato:

1. di approvare le Direttive alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) per l'anno 2015 di cui all'allegato A), che costituisce parte sostanziale della deliberazione;
2. di dare atto che le disposizione ed i vincoli contenuti si configurano quali atti di coordinamento, indirizzo ai fini e per gli effetti di cui all'art. 11 L.R. 32/2008 e gli artt. 2, comma 1, lett. p) e 5 comma 1) e 4) L.R. 27/2009 e di richiedere pertanto agli organi di amministrazione ed ai vertici dirigenziali delle ALER di prendere atto formalmente, per quanto di competenza, delle determinazioni regionali.

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

L'Azienda, con provvedimento del Presidente n. 15, in data 26 Febbraio 2015, ha deliberato:

1. di prendere atto delle "DIRETTIVE ALLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDLIZIA RESIDENZIALE (ALER) PER L'ANNO 2015, di cui alla deliberazione della Giunta della Regione Lombardia N. X/3122, nella seduta del 06.02.2015.

## *CONVENZIONE TRA L'ALER ED I COMUNI PER L'ASSISTENZA AI RICHIEDENTI NELLA COMPILAZIONE E L'INOLTRO DELLA DOMANDA PER L'ATTUAZIONE DEL BANDO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA*

Diversi Comuni , siti nel territorio di competenza dell'Azienda, hanno inoltrato richiesta per lo svolgimento del servizio di assistenza ai cittadini nella compilazione e l'inoltro della domanda di assegnazione di alloggi di E.R.P. mediante il sistema informatico regionale.

Di conseguenza è stato predisposto uno Schema tipo di "CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI .....E L'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI BERGAMO - LECCO - SONDRIO: Unità Operativa Gestionale di ...., per l'assistenza ai richiedenti nella compilazione e l'inoltro della domanda mediante sistema informatico, per l'attuazione del BANDO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA";

Lo schema di Convenzione è stato approvato con Provvedimento n. 18, in data 11 Marzo 2015, e trasmesso ai Comuni per la sottoscrizione.

## *OSSERVATORIO PER LA LEGALITA' E TRASPARENZA*

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

## *BILANCIO DI PREVISIONE 2015 UNIFICATO DELL'ALER DI BERGAMO - LECCO - SONDRIO*

Le ex ALER di Bergamo, Lecco Sondrio, hanno approvato in data 1 Dicembre 2014, i Bilanci di Previsione 2015 con i relativi allegati.

Gli effetti giuridici della fusione sono decorsi dal 1 Gennaio 2015 e di conseguenza si è convenuto di procedere alla redazione di un "BILANCIO DI PREVISIONE UNIFICATO - ESERCIZIO 2015" delle tre ex ALER, approvato in data 8 Maggio 2016, con Provvedimento n. 28, e trasmesso alla Regione Lombardia.

## *CONSULTA DEGLI INQUILINI E DELLE LORO RAPPRESENTANZE SINDACALI*

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

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

## *PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI UN SISTEMA DI QUALITÀ UNIFICATO.*

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

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

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

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

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

## *APPROVAZIONE BILANCI CONSUNTIVI 2014 DELLE EX ALER DI BERGAMO, LECCO E SONDRIO*

I Bilanci Consuntivi delle ALER, ai sensi dell'art. 25 dello Statuto, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione N° X / 3912, nella seduta del 24/07/2015, deve essere approvato entro sei mesi dalla chiusura di ciascun esercizio, pertanto entro il 30 Giugno 2015:

- ex ALER di Bergamo:Provvedimento del Presidente n. 51 in data 30 Giugno 2015;
- ex ALER di Lecco:Provvedimento del Presidente n. 52 in data 30 Giugno 2015;
- ex ALER di Sondrio:Provvedimento del Presidente n. 53 in data 30 Giugno 2015.

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

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

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

La nuova Azienda ha elaborato un progetto di adeguamento, integrazione ed aggiornamento del Modello che è stato approvato dal Presidente con Provvedimento n. 59 in data 1 Luglio 2015.Il modello è in fase di rivisitazione in relazione alle nuove disposizioni legislative successivamente emanate ed entrate in vigore.

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

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

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

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

Il Presidente con Provvedimento n. 96, in data 13 Novembre 2015, ha nominato il Responsabile dell'attuazione del Piano per la prevenzione della corruzione, di cui all'art. 1 della Legge 6 Novembre 2012 n. 190, e del Responsabile della Trasparenza, come previsto dall'art. 43 del D.lgs. n. 33, in data 14.03.2013.

## *BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2016, DEL PROGRAMMA TRIENNALE 2016-2018 E L'ELENCO ANNUALE DEI LAVORI*

Il Bilancio di Previsione anno 2016 è il primo della nuova Azienda, ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO.

Il Bilancio, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto dell'Azienda, deve essere approvato entro il 31 Dicembre e deve essere trasmesso alla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 25 dello Statuto e ai fini del controllo previsto dall'art. 24 della L.R. 4.12.2009, n. 27.

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

- gli interventi Edilizi in corso di realizzazione o conclusi nel corso dell'anno, distinti per Unità Operativa Gestionale;
- interventi edilizi in progetto su immobili di proprietà dell'Azienda distinti per località e fonti di finanziamento;
- interventi delegati dai comuni di Bergamo e Lecco;
- Piano di Sicurezza Anno 2016;
- Voci di Bilancio e Indicatori Regionali anno 2016.

Con provvedimento n. 100, in data 23 Dicembre 2015, è stato deliberato:

1. di approvare il Bilancio di Previsione anno 2016 con i relativi allegati;
2. di approvare il Programma Triennale 2016 - 2018 e l'elenco annuale 2016 delle opere da eseguire ai sensi del D.M. Infrastrutture e Trasporti de 11.11.2011;
3. di disporre la trasmissione, nei termini di legge, del Bilancio Preventivo 2016, integrato dal Programma Triennale e dell'elenco annuale dei lavori da eseguire, alla Regione Lombardia per l'esercizio di vigilanza e controllo sugli organi e sugli atti delle ALER (Art. 24 L.R. n. 27/2009).

***PARTE SECONDA)***

***INTERVENTI EDILIZI***

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

## Unità Operativa Gestionale di Bergamo

**INIZIATIVA IN COMUNE DI BERGAMO, "QUARTIERE AUTOSTRADA", VIA CARNOVALI NN. 43 - 45 - 47 - 49 - 51 - 53 - 55 - 57 - 59 - 61 - 63 PER LA REALIZZAZIONE DI N. 90 ALLOGGI DA LOCARE A CANONE SOCIALE.**

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

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

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

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

In data 26 Novembre 2015 si è tenuta, alla presenza del Sindaco e delle autorità locali di Bergamo, la cerimonia per la consegna dei primi alloggi ai richiedenti aventi diritto ed ora l'assegnazione dei restanti alloggi è in fase di conclusione.

## INIZIATIVA IN COMUNE DI BERGAMO, PIAZZA AQUILEIA, PER LA REALIZZAZIONE DI N. 33 ALLOGGI DA LOCARE A CANONE MODERATO, N. 7 ATTIVITÀ COMMERCIALI E TERZIARIE, UNA SALA CIVICA DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI BERGAMO, LA SISTEMAZIONE DELLA PIAZZA ESTERNA E PARCHEGGI, NELL'AMBITO DEL CONTRATTO DI QUARTIERE PROMOSSO DA REGIONE LOMBARDIA.

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

Le diverse funzioni delle palazzine sono così suddivise:

- il piano terra è destinato ad attività commerciali, terziarie e pubbliche, più precisamente una sala comunale della superficie lorda di pavimento di mq. 200,00;

-il piano primo, secondo e terzo sono invece destinati all'edilizia Residenziale Pubblica, da locare a Canone Moderato, per complessivi n. 33 alloggi, di cui n. 3 monolocali, n. 15 bilocali, n. 11 trilocali e n. 4 quadrilocali.

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

E' stato sottoscritto con il Comune di Bergamo, in data 27 Gennaio 2016, l'atto di identificazione catastale e di cessione di alcune aree a parcheggio pubblico, della sala civica e dell'approvazione del Collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate (parcheggi, piazza antistante agli edifici, opere varie di urbanizzazione) e del contestuale versamento all'ALER di somme dovute per opere di urbanizzazione pari ad €. 283.204,42, oltre I.V.A. 10%, per un importo complessivo di €. 311.524,86. Nel frattempo si stanno definendo le modalità per ridefinire i canoni di locazione degli alloggi da locare a canone moderato.

## INIZIATIVA IN COMUNE DI BERGAMO, VIA BORGO PALAZZO, PER LA REALIZZAZIONE DI N. 107 ALLOGGI DI E.R.P., CON I RISPETTIVI BOX E CANTINE, DI CUI N. 30 IN LOCAZIONE A CANONE SOCIALE, N. 70 A CANONE MODERATO E N. 7 IN LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO.

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

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

I lavori sono stati consegnati in data 18.12.2009 e l'ultimazione era prevista per il giorno 17.12.2011.

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

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

- la risoluzione del contratto d'appalto stipulato in data 23.11.2010 con l'impresa Steda S.p.A., ai sensi dell'articolo 136 del Decreto legislativo n. 163/2006 e giuste le disposizioni del contratto e del Capitolato Speciale d'Appalto, riservati il risarcimento dei danni ed il ricorso ad ogni altra tutela ai sensi di legge;
- di dare mandato al Responsabile del Procedimento di notificare detta disposizione all'Impresa Steda S.p.A. e di procedere ai sensi di quanto disposto dall'art. 138 del D.Lgs. n. 163/2006.
- in data 08.01.2014 è stato redatto lo stato di consistenza delle opere realizzate, in contradditorio con l'Impresa e sottoscritto dalla stessa unitamente al Direttore dei Lavori e al R.U.P.;

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

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

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

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

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

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

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

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

I lavori sono stati affidati, con provvedimento del 22 Dicembre 2015, all'Impresa TERMOTECNICA SEBINA S.R.L., via Battisti n. 68, Costa Volpino (BG) e consegnati all'impresa in data 9 Marzo 2015 con ultimazione prevista per il 4 Dicembre 2016.

L'importo contrattuale ammonta ad €. 770.194,28 ed i lavori, al 31 Maggio 2016, sono stati eseguiti per il 19%.

Si stanno definendo le modalità di affidamento del 2° e del 3° lotto previsti per i mesi di luglio e ottobre.

## INIZIATIVA IN COMUNE DI CALVENZANO, "QUARTIERE LE VESTURE", VIA ROMA N. 47 - 49, PER LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO, PER COMPLESSIVI N. 12 ALLOGGI, CON RELATIVI SERVIZI, CANTINE E N. 12 AUTOBOX, DA DESTINARE ALLA VENDITA.

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

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

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

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

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

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

## PROGETTO "PROBIS"

La DIREZIONE GENERALE CASA, HOUSING SOCIALE E PARI OPPORTUNITA', PROGRAMMAZIONE POLITICHE ABITATIVE STRUMENTI DI GESTIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO, con nota in data 11.06.2014, protocollata in data 13.06.2014, avente per oggetto: Progetto Comunitario PROBIS - Manifestazione d'interesse alla partecipazione, ha informato tutte le ALER rispetto alla possibilità di partecipare al programma comunitario che già coinvolge la Regione Lombardia;

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

Il progetto ha la durata di 36 mesi e prevede una prima fase di definizione della gara

d'appalto (attraverso il coinvolgimento del sistema produttivo e della ricerca) e una seconda fase di realizzazione delle opere di riqualificazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E' stato predisposto un progetto preliminare con una stima presunta dei costi per realizzare gli interventi per un costo complessivo di €. 1.364.000,00.

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

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

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

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

Successivamente è stato predisposto il progetto esecutivo per un costo di intervento pari ad €. 1.684.050,00, approvato in data 14 Marzo 2016.

E' stata indetto, in data 16.03.2016, pubblico incanto per l'esecuzione dei lavori per un importo a base d'appalto di €. 1.243.240,17.

Nel termine prescritto nella lettera di invito del 9 Maggio 2016 sono pervenute n. 10 offerte.

Sono state esaminate le documentazioni amministrative presentate con esito favorevole.

## INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

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

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

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

  Le diffuse infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura dei giardini pensili avevano reso di fatto inutilizzabili una settantina di box interrati, causando disagi all'inquilinato e danni economici all'azienda derivanti dall'impossibilità di procedere alla locazione dei box interessati dalle infiltrazioni. Nelle more della definizione della vertenza giudiziaria nei confronti delle imprese realizzatrici delle opere contestate, il Servizio Tecnico ha provveduto alla stesura del progetto esecutivo degli interventi risolutivi delle problematiche sopra evidenziate e che comportano il rifacimento sia dell'impianto fognario che dell'impermeabilizzazione dei giardini pensili e dei vialetti pedonali per un costo complessivo a Collaudo di €. 1.467.108,80.

## Unità Operativa Gestionale di Lecco

### INIZIATIVA IN COMUNE DI LECCO, VIA MONSIGNOR POLVARA, INTERVENTO 02, PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO, PER COMPLESSIVI N. 36 ALLOGGI, DI CUI N. 18 DA LOCARE A CANONE SOCIALE E N. 18 A CANONE MODERATO

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

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

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

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

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

### INIZIATIVA IN COMUNE DI LECCO, VIA MONTE SABOTINO, PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO, PER COMPLESSIVI N. 14 ALLOGGI, DA LOCARE A CANONE SOCIALE.

L'edificio, a 3 piani fuori terra per abitazione per complessivi 14 alloggi, oltre a un piano interrato per cantine, autobox e locali comuni.

Il Costo di Costruzione dell'intervento ammonta ad €. 1.194.093,30, di cui l'85% realizzati dall'Impresa aggiudicataria dei lavori che non intende completare l'Intervento. Si sono definite le procedure per la risoluzione consensuale del contratto e l'affidamento delle opere di completamento di alcune opere impiantistiche ai sub-appaltatori dell'impresa già aggiudicataria. Nel merito dell'affidamento dei lavori di completamento, in data 13 maggio 2016, è stata indetta procedura negoziata ai sensi del D.lgs. 163/2006. I lavori sono stati affidati e consegnati all'impresa in data 9 Giugno 2016.

## Unità Operativa Gestionale di Sondrio

### INIZIATIVA IN COMUNE DI SONDRIO, VIA SCAMOZZI N. 9, PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO PER COMPLESSIVI N. 12 ALLOGGI, CANTINE, AUTOBOX DA LOCARE A CANONE SOCIALE.

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

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

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

L'edificio, a quattro piani fuori terra destinati al abitazione, per complessivi 14 alloggi, oltre il piano seminterrato per cantine, autobox e servizi.

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

Gli alloggi sono stati consegnati agli assegnatari, alla presenza del Sindaco di Sondrio e delle autorità locali in data 22 Ottobre 2015. L'intervento è stato collaudato in data 6 Novembre 2015.

### INIZIATIVA IN COMUNE DI MORBEGNO, VIA LIGARI, PER LA REALIZZAZIONE DI DUE EDIFICI, PER COMPLESSIVI N. 24 ALLOGGI, POSTI AUTO ESTERNI, DA LOCARE A CANONE SOCIALE.

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

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

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

L'intervento verrà realizzato nel rispetto di quanto previsto nella Convenzione sottoscritta tra l'ALER e il Comune.

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

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

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

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

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

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

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

E' stata esperita una procedura aperta per l'affidamento dei lavori di completamento; entro il termine fissato delle ore 12.00 del 16 Maggio 2016 sono pervenute n. 9 offerte.

Con determina del Direttore Generale in data 15 Giugno 2016 sono stati aggiudicati provvisoriamente i lavori in attesa della verifica dei requisiti previsti dalla legge.

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

**LA GIUNTA REGIONALE con deliberazione N. X/3577, in data 14 Maggio 2015, ha approvato il programma annuale di attuazione per il 2015 del PRERP 2014-2016 Approvato con D.C.R. 30 Luglio 2014, N. 456. Primo Provvedimento.**

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

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

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

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

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

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

**Allegato 1A Interventi Ammissibili e finanziabili**

**Intervento Linea a)Recupero alloggi inutilizzati**

| U.O.G | Alloggi n. | Costo Intervento (IVA Inclusa) €. | Finanziamento ammissibile e finanziabile €. | Quota a carico ALER €. |
|---|---|---|---|---|
| Bergamo | 3 | 228.798,37 | 45.000,00 | 183.798,37 |
| Bergamo | 7 | 228.798,37 | 105.000,00 | 123.798,37 |
| Lecco | 12 | 213.848,00 | 152.216,24 | 61.631,76 |
| Sondrio | 13 | 330.060,36 | 195.000,00 | 135.060.36 |
| Sondrio | 4 | 87.348,86 | 60.000,00 | 27.348,86 |
| **Totali** | **39** | **1.088.853,96** | **557.216,24** | **531.637,72** |

## Allegato 1B Interventi Ammissibili e finanziabili

## Interventi linea b)

| Linea | U.O.G. | Alloggi n. | Costo Intervento IVA compresa | Finanziamento ammissibile e finanziabile | Quota a Carico ALER | Tipologia intervento |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Linea b1) | Bergamo | 9 | 378.631,03 | 327.948,14 | 50.682,89 | Rec. all. inutilizzato |
| Linea b1) | Bergamo | 3 | 134.934,53 | 116.872,43 | 18.062,10 | Rec. all. inutilizzato |
| Linea b1) | Lecco | 0 | 0 | 0 | 0 | Rec. all. inutilizzato |
| Linea b1) | Sondrio | 14 | 979.177,56 | 700.000,00 | 279.177,56 | Rec. all. inutilizzato |
| **Totali Linea b1)** | | **26** | **1.492.743,12** | **1.144.820,57** | **347.922,55** | Rec. all. inutilizzato |
| Linea b5) | Bergamo | 0 | 0 | 0 | 0 | Intervento efficientamento energetico |
| | Sondrio Torre Y21 | | 211.429,60 | 183.128,00 | 28.301,60 | Intervento efficientamento energetico |
| | Sondrio Torre Y17 | | 211.429,60 | 183.128,00 | 28.301,60 | Intervento efficientamento energetico |
| | Sondrio Torre Z20 | | 191.668,40 | 166.012,00 | 25.656,40 | Intervento efficientamento energetico |
| | Sondrio L. 640/54 | | 224.824,04 | 194.729,48 | 30.094,56 | Intervento efficientamento energetico |
| | Lecco via Montebello | | 935.550,00 | 762.300,00 | 173.250,00 | Intervento efficientamento energetico |
| | Lecco via Giusti 15. | | 425.050,00 | 346.500,00 | 78.550,00 | Intervento efficientamento energetico |
| | Sondrio Torre Z19 | | 191.668,40 | 166.012,00 | 25.656,40 | Intervento efficientamento energetico |
| | Sondrio Torre Z18 | | 191.668,40 | 166.012,00 | 25.656,40 | Intervento efficientamento energetico |
| | Lecco via Giusti 19 | | 637.865,00 | 519.750,00 | 118.125,00 | Intervento efficientamento energetico |
| | Sondrio Via Maffei 29/29A | | 431.800,00 | 374.000,00 | 57.800,00 | Intervento efficientamento energetico |
| | Sondrio Via Maffei 31 B | | 358.140,00 | 310.200,00 | 47.940,00 | Intervento efficientamento energetico |
| **Totali Linea b5)** | | | **4.011.093,44** | **3.371.771,48** | **639.331,96** | **Intervento efficientamento energetico** |
| **Linea b8)** | **Lecco via Turbada 12-18.24** | | 3.000.000,00<br>**1.000.000,00** | **716.498,72** | **283.501,28** | **Messa in sicurezza componenti strutturali** |
| **Totali Linea b1)-b5)-b8** | | | **6.503.836,56** | **5.233.090,77** | **1.270.755,79** | |

**Allegato 2B Interventi Ammissibili e non finanziabili**

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

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

**Con decreto del Dirigente della Direzione Generale Casa N. 19753 del 02.12.2015, sono stati finanziati i primi 44 progetti in graduatoria della linea A), il cui importo è imputato al capitolo dell'esercizio finanziario 2015.**
**I Lavori devono concludersi entro il 31 Gennaio 2016 (Entro 60 giorni dalla data di approvazione del decreto).**

Per quanto riguarda la nostra Azienda trattasi di un totale di n. 28 alloggi, cosi distinti:
-U.O.G. Bergamo: alloggi 3;
-U.O.G. Lecco: alloggi 12;
-U.O.G. Sondrio: alloggi 13
I lavori per il recupero dei 28 alloggi sfitti sono stati tutti appaltati ed ultimati.

**La Giunta Regionale con deliberazione N. X/4142, nella seduta del 8 Novembre 2015, ha approvato il "SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014 - 2016, Approvato con DCR 30 Luglio 2014, N. 456.**
Il Provvedimento programma le risorse sulla base delle priorità individuate nel PRERP secondo le seguenti linee di azione:

## Linea di Azione A

**Interventi di completamento dei programmi di rimozione dell'amianto dagli immobili di edilizia residenziale pubblica delle ALER.**

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

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

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

## Linea di Azione B

**Interventi per il sostegno alla realizzazione di piani di Manutenzione Straordinaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica delle ALER.**

1.Finalità e oggetto

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

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

2.Tipologia di interventi ammissibili

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

3.Riparto delle risorse

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

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

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

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

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

### Linea di Azione C

**Interventi di installazione di sistemi di video sorveglianza finalizzati in particolare a scoraggiare il fenomeno delle occupazioni abusive.**

1.Finalità e oggetto

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

2.Tipologia interventi ammissibili

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

3.Riparto delle risorse

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

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

4.Termini

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

### Linea di Azione E

**Interventi per l'adeguamento dell'offerta abitativa pubblica alla domanda di completamento di investimenti previsti in strumenti di programmazione negoziata.**

Stanziamento €. 4.717.000,00.

1.Finalità e oggetto

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

2.Determinazione del contributo straordinario e modalità di erogazione.

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

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

3.Termini e decadenza contributo

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

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

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

-Scala A: alloggi n. 12 n. 3 locati

-Scala B: alloggi n. 8 nessuno locato

-Scala C: alloggi n. 12 nessuno locato

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

**La Regione con decreto n. 11012 del 04.12.2015, della Direzione Generale Casa, Housing Sociale, Expo 2015 e internazionalizzazione delle imprese ha approvato l'iniziativa e ha dichiarato ammissibile a contributo straordinario l'iniziativa (allegato 1), determinando il cofinanziamento in €.1.033.959,37 (Allegato 2).**

**Con Decreto N. 8320, in data 12.10.2015, della Direzione Generale Casa, sono state approvate le "Modalità operative per la redazione dei piani triennali di Manutenzione Straordinaria e di Sorveglianza dei quartieri a rischio di degrado delle ALER ai sensi della DGR. X/4142 del 8 Ottobre 2015.**

Questa Azienda ha predisposto per la **Linea di Azione B,** un Piano Triennale distinto per le Unità Operative Gestionali di Bergamo, Lecco e Sondrio, con i progetti preliminari di n. 26 interventi, come da successiva tabella "Sintesi del piano triennale":

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

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

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

-U.O.G. Bergamo €. 6.203.008,88

-U.O.G. Lecco €. 1.980.000,00

-U.O.G. Sondrio €. 1.199.999,87 Totale €. 9.383.007,88

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

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

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

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

-U.O.G. Bergamo €. 179.811,43

-U.O.G. Lecco €. 114.686,25

-U.O.G. Sondrio €. 14.850,00 TOTALE €. 309.347,68

**La Regione, con decreto N. 10713 del 02.12.2015, della Direzione Generale Casa, Housing Sociale, Expo 2015 e Internazionalizzazione delle imprese, ha approvato i piani straordinari di Video Sorveglianza, destinando all'ALER un finanziamento pari ad €. 309.347,68.**

**INTERVENTI DELEGATI DAI COMUNI**

## Comune di Bergamo

Deliberazione Giunta Regionale 14 Maggio 2015 n. X/3577

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

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

Contributo massimo finanziabile Regione €. 250.000,00

Finanziamento Decreto N. 7706 del 23.09.2015

Allegato 1A Interventi Ammissibili e finanziabili

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

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

Contributo massimo finanziabile Regione €. 1.250.000,00

Allegato 1B Interventi Ammissibili e finanziabili

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

Totale Finanziamenti richiesti e Approvati

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

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

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

## Comune di Lecco

Deliberazione Giunta Regionale 14 Maggio 2015 n. X/3577

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

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

Finanziamento Decreto N. 7706 del 23.09.2015

Allegato 1A Interventi Ammissibili e finanziabili

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

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

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

Allegato 1B Interventi Ammissibili e finanziabili

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

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

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

Sono stati appaltati i lavori all'Impresa Consorzio Stabile Engineering & Business Group di Treviso, con contratto sottoscritto in data 2 Ottobre 2006. sono state realizzate solo le opere

strutturali, alcune opere di finitura oltre che, parzialmente, alcuni impianti tecnologici. Il contratto è stato risolto per inadempimento della Ditta appaltatrice in data 11.09.2011.

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

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

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

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

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

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

## *PARTE TERZA)*

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

L’Esercizio 2015 è stato caratterizzato dall’implementazione di tutte quelle operazioni

contabili e finanziarie necessarie perché la fusione fra l'Aler di Bergamo con l'Aler di Lecco e Sondrio andasse a buon fine, nonché dalla riorganizzazione della struttura aziendale che troverà il suo completo perfezionamento nel secondo semestre 2016.

Il Bilancio Consuntivo 2015 ci dà adeguate informazioni in merito all'equilibrio economico finanziario dell'azienda.

Per quanto riguarda l'andamento dei ricavi e costi della produzione si rilevano i seguenti fatti economici:

**il valore della produzione** 2015 ammonta ad euro 31.768.229 rispetto al valore della produzione aggregato 2014, che ammontava ad euro 31.951.519, presenta un decremento pari ad euro 183.290 , dovuto in particolare ad una contrazione dei canoni di locazione e delle vendite

**il costo della produzione** 2015 ammonta ad euro 29.487.895 rispetto al costo della produzione aggregato 2014 , che ammonta ad euro 29.599.817 presenta un decremento pari ad euro 119.922 dovuto ad una contrazione nell'attività di manutenzione e del costo del personale.

La differenza tra valore e costo della produzione 2015, pari ad euro 2.280.334, e la differenza tra valore e costo della produzione 2014, pari ad euro 2.351.702 con una riduzione di euro 71.368.

**Il costo del personale** 2015 ammonta ad euro 5.176.611 rispetto al costo del personale 2014, pari ad euro 5.333.166, presenta un decremento di euro 156.555.

Di seguito vengono riportati gli indicatori di bilancio 2015 che meglio esprimono l'incidenza dei costi per servizi rispetto al costo della produzione:

| | |
|---|---|
| incidenza dei costi per le spese amministrative rispetto al costo di produzione : | 6% |
| incidenza delle spese generali rispetto al costo della produzione : | 5% |
| incidenza del costo del personale rispetto al costo della produzione: | 18% |
| incidenza del costo di manutenzione rispetto al costo della produzione: | 8% |
| incidenza del costo di manutenzione rispetto al gettito dei canoni: | 15% |
| costo medio di manutenzione per alloggio | Euro 258,96 |

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

L'indice che meglio rappresenta l'equilibrio economico-finanziario è ***il Margine Economico***

***Lordo di I livello***, 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 non dovrebbe essere inferiore al 50%. Tale percentuale è stata determinata sulla base di risultati storici e di un margine di recupero di efficienza compatibile con la struttura aziendale; per l'esercizio 2015 il margine economico lordo di I livello è pari al 53%.

| | AGGREGATO | | | |
|---|---|---|---|---|
| anno | Ricavi delle vendite e delle prestazioni | Costi per servizi | Margine lordo di primo livello | Margine % |
| 2010 | 31.882.433 | 17.182.533 | 14.699.900 | 46% |
| 2011 | 29.028.182 | 16.839.906 | 12.188.276 | 42% |
| 2012 | 30.862.779 | 16.842.929 | 14.019.850 | 45% |
| 2013 | 32.551.710 | 17.779.314 | 14.772.397 | 45% |
| 2014 | 34.664.328 | 17.549.768 | 17.114.560 | 49% |
| **2015** | **29.524.046** | **13.947.698** | **15.576.348** | **53%** |

***La gestione finanziaria :***

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 15.320.269,58 e sono depositate su Conti Correnti presso la Banca Popolare di Sondrio, con la quale nel 2016 scadrà la convenzione di Cassiere e presso i Conti Correnti Postali di Bergamo e Sondrio.

| **descrizione** | **importo** |
|---|---|
| B.P.S. - Fondi ordinari c/c 10003/38 | 15.116.812,41 |
| B.P.S.-Fondi Cer 10002/37 | 5.921,53 |
| B.PS. -Fondi Legge 560/93 | 92,43 |
| B.P.S. - Wall Street c/c 6975/17 | 121.336,81 |
| P.I.-Conti correnti postali | 71.194,14 |
| Valori in Cassa | 3.944,19 |
| Liquidità da incassare non contabilizzata | 968,07 |
| **saldo al 31/12/2015** | **15.320.269,58** |

In particolare si evidenzia di seguito il dettaglio delle somme effettivamente derivanti dalla gestione ordinaria , che ammontano ad euro 15.116.812,41 a disposizione dell'Azienda.

| descrizione | importo |
|---|---|
| Gestione Ordinaria | 7.254.921,45 |
| Fondi Cer L.513/77 | 1.198.324,00 |
| Gestione alloggi comunali sede Bergamo | 189.000,00 |
| Gestione alloggi comunali sede Lecco | 847.967,61 |
| Gestione alloggi comunali sede Sondrio | 62.228,61 |
| Gestione alloggi Comune di Bergamo | 547.633,22 |
| Zingonia fiananziamento vincolato da parte Regione Lombardia | 3.416.694,70 |
| Lecco finanziamento intervento Ostello della Gioventù | 1.264.670,64 |
| Somme derivanti da diritto di prelazione L. 560/93 - L. 513/77 | 335.372,18 |
| **saldo al 31/12/2015** | **15.116.812,41** |

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

Le somme pari ad euro 3.416.694,70 sono un finanziamento Regionale a disposizione di Aler (UOG Bergamo) per attuare gli accordi di programma di Zingonia che prevedono l'acquisto di tutti gli alloggi che compongono le tre torri e successivamente la loro riconsegna alla Regione per l'abbattimento e l'attuazione del successivo programma edilizio.

Nel prossimo biennio ALER, (UOG Lecco), si è resa disponibile all'attuazione di un accordo di recupero edilizio dell'Ostello in Lecco. Il Comune di Lecco ha anticipato in parte l'importo di euro 1.264.670,70 da utilizzare per la ristrutturazione.

Per quanto riguarda l'importo di euro 1.198.324,00, sono somme riferite alla gestione speciale della legge 513/77, la titolarità, in parte, è dell'Aler, (Uog sede Bergamo), che dovrà utilizzare queste somme per interventi di manutenzione straordinaria, previa presentazione del piano in Regione.

L'indice QTR ossia il rapporto fra liquidità e passività a breve è pari al 13%, mentre nello scorso esercizio il dato aggregato era pari al 9%. Il miglioramento dell'indice è sostanzialmente dovuto ad una significativa contrazione delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria durante l'esercizio. In particolare, oltre al rallentamento dovuto alle operazioni derivanti dalla fusione che hanno interessato tutte le aree dell'azienda, per la Sede di Bergamo gli uffici competenti si sono occupati principalmente di chiudere tutti cantieri aperti, già da anni. Questa scelta ha comportato un rallentamento per quanto riguarda le altre

attività di manutenzione. Per le sedi di Lecco e Sondrio il volume di attività è da considerarsi soddisfacente nonostante sia a livelli inferiori rispetto agli esercizi passati.

Al 31/12/2015 è stato effettuato un accantonamento al fondo per manutenzione, recupero e sviluppo del patrimonio anno 2015 per euro 3.700.000.

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

| AGGREGATO | | | |
|---|---|---|---|
| anno | Costi del personale | Unità immobiliari | Costo del personale per unità immobiliare |
| 2009 | 4.812.768 | 20.177 | 239 |
| 2010 | 5.050.917 | 20.374 | 248 |
| 2011 | 5.095.912 | 20.478 | 249 |
| 2012 | 5.252.441 | 20.512 | 256 |
| 2013 | 5.365.420 | 20.657 | 260 |
| 2014 | 5.333.166 | 20.193 | 264 |
| **2015** | **5.176.161** | **20.154** | **257** |

| ***personale*** | |
|---|---|
| Dirigenti (incluso DG) | 6 |
| Personale (o dipendenti totali) | 94 |
| Unità immobiliari | 20.154 |
| ***Indicatori:*** | |
| Peso del personale dirigente 2015 | **6%** |
| Unità immobiliari per dipendente | **214** |

Per l'esercizio 2015 gli indicatori ottenuti sono decisamente in linea con quanto previsto dalle Direttive Regionali.

Per effetto della fusione per incorporazione, il personale in servizio al 31/12/2014 nelle Aler di Bergamo,Lecco e di Sondrio è confluito nella nuova Azienda. Pertanto il dato al 31/12/2014 deriva dalla sommatoria delle tre situazioni preesistenti. L'organico aziendale, ripartito per categorie, ha subito rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

| **Organico** | **31/12/2015** | **31/12/2014** | **Variazioni** |
|---|---|---|---|
| Dirigenti | 6 | 7 | -1 |
| Impiegati | 88 | 94 | -6 |
| Operai | 0 | 0 | 0 |
| Altri | 0 | 0 | 0 |
| **Totale** | **94** | **101** | **-7** |

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti dell'ALER era pari a n. 94 unità (di cui n.1 a tempo determinato e n. 14 a tempo parziale). Le variazioni in diminuzione sono principalmente imputabili a dimissioni per raggiungimento dell'età pensionabile.

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

***L'indebitamento***

Per quanto riguarda l'indebitamento aziendale di medio lungo periodo per il finanziamento degli investimenti effettuati dalle ex Aler Bergamo, Lecco e Sondrio, negli scorsi esercizi, in attività di costruzioni ,di ristrutturazione e di costruzione per la vendita, il livello aggregato, è pari al 0,49%, in linea con quanto previsto dalle Direttive Regionali. L'indice di indebitamento è dato dal rapporto fra i debiti da finanziamento ed i ricavi da canoni, nel nostro caso ciò comporta che l'incidenza finanziaria delle quote di ammortamento dei mutui annualmente è relativamente bassa e non vi siano particolari difficoltà nel rimborsare le rate alle varie scadenze.

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

## *La morosità*

La peculiarità dei clienti/assegnatari Aler e il momento economico difficile, che sta attraversando il Paese, fa sì che l'attenzione alla gestione finanziaria sia alta. I dati di bilancio 2015 sono in linea con i dati aggregati dello scorso esercizio, pur presentando tuttavia una contrazione nell'emissione dei canoni. Il decremento è sostanzialmente dovuto al numero delle domande di variazione al ribasso dei canoni sempre più in aumento e dal fatto che la maggior parte delle nuove assegnazioni sono fatte a nuclei familiari con redditi molto bassi e di conseguenza appartenenti alla prima fascia.

Per il contenimento della morosità ed per un maggior controllo degli incassi si è provveduto ad intensificare l'attività di verifica mediante convocazioni mirate per meglio comprendere la situazione socio economica dei nuclei familiari in difficoltà, facendo emergere le situazioni di morosità incolpevole. Il ricorso ai legali è stato momentaneamente contenuto per ovviare ad ulteriori gravami e spese da porre a carico degli assegnatari morosi. Solo in casi estremi si è ricorso alle procedure di sfratto, di pignoramento, laddove possibile, e a piani di rientro personalizzati che prevedono una rateizzazione del credito a favore degli assegnatari in difficoltà.

La collaborazione con i Comuni è diventata fondamentale al fine di razionalizzare le risorse economiche da erogare, mediante l'applicazione dell'art. 7 della nuova legge sui canoni, Lex n.27/2007, che ha introdotto il Contributo di Solidarietà da erogare secondo il regolamento approvato congiuntamente da Aler e dai Comuni, recependo le indicazioni della Regione Lombardia.

| MOROSITA' | 2014 | | | | 2015 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | totale | di cui | | | totale | di cui | | |
| | | BG | LC | SO | | BG | LC | SO |
| **emesso ALER** | **32.022.016** | 19.127.127 | 8.135.715 | 4.759.174 | **29.723.733** | 17.501.204 | 7.827.335 | 4.395.194 |
| **morosità ALER totale** | **10.644.710** | 8.447.561 | 1.097.248 | 1.099.900 | **11.683.237** | 9.290.435 | 1.166.347 | 1.226.455 |
| **morosità annuale** | **3.864.143** | 2.808.842 | 615.828 | 439.472 | **3.367.547** | 2.339.559 | 649.961 | 378.026 |
| **% morosità corrente** | **12,07** | 14,69 | 7,57 | 9,23 | **11,33** | 13,37 | 8,30 | 8,60 |
| **emesso Comuni** | **2.730.413** | 1.153.578 | 1.405.745 | 171.089 | **4.287.383** | 2.633.457 | 1.498.952 | 154.974 |
| **morosità Comuni totale** | **956.869** | 602.239 | 233.161 | 121.469 | **1.437.924** | 1.026.807 | 277.131 | 133.986 |
| **morosità annuale** | **248.435** | 128.873 | 91.104 | 28.457 | **991.077** | 835.158 | 126.578 | 29.341 |
| **% morosità corrente** | 9,10 | 11,17 | 6,48 | 16,63 | 23,12 | 31,71 | 8,44 | 18,93 |
| **emesso totale** | **34.752.428** | **20.280.705** | **9.541.461** | **4.930.263** | **34.011.116** | **20.134.661** | **9.326.287** | **4.550.169** |
| **morosità totale** | **11.601.579** | **9.049.800** | **1.330.410** | **1.221.369** | **13.121.161** | **10.317.242** | **1.443.478** | **1.360.441** |
| **morosità complessiva** | **4.112.577** | **2.937.716** | **706.932** | **467.929** | **4.358.624** | **3.174.717** | **776.539** | **407.367** |
| **% morosità complessiva sull'anno corrente** | **11,83** | 14,49 | 7,41 | 9,49 | **12,82** | 15,77 | 8,33 | 8,95 |

L'andamento della morosità anno 2015 rispetto all'esercizio precedente è soddisfacente. La morosità corrente per il patrimonio Aler si attesta 11,33% (morosità/emesso complessivo) mentre lo scorso esercizio era pari al 12,07%. Il risultato deve essere considerato positivo, poiché per la prima volta dopo gli ultimi esercizi abbiamo un'inversione di tendenza. Invece la morosità complessiva, sempre per Aler, è pari al 12,82% mentre lo scorso esercizio era pari al 11,83%. Infine la morosità complessiva per il patrimonio comunale è pari al 23,12% rispetto al 9,10%. Il dato risente dall'entrata in vigore lo scorso anno della convenzione fra Aler e il Comune di Bergamo.

E' evidente che la crisi economica, principalmente nel settore produttivo, ha influenzato l'occupazione in maniera decisiva. La cassa integrazione e la mobilità hanno caratterizzato ancora una volta ,tutto l'anno 2015, creando difficoltà soprattutto nelle famiglie monoreddito e/o con minori a carico. In tutto l'esercizio 2015 massima è stata la collaborazione con le parti sociali (sindacati inquilini, Caritas ,San Vincenzo etc.) e con le istituzioni al fine di creare una rete organica in grado di accogliere, con modalità differenti, le esigenze dei nuclei familiari in difficoltà. L'azione di recupero credito si è sviluppata in termini diversi a seconda delle situazioni economiche e sociali. Sono state ricercate soluzioni ad hoc, come i piani di rientro personalizzati, al fine di contenere/ridurre la morosità.
Il monitoraggio delle posizioni debitorie avviene inizialmente attraverso una procedura interna aziendale che va dal sollecito, e/o diffida alla convocazione dell'assegnatario moroso. Successivamente, in caso di continua insolvenza, la pratica viene affidata al legale per il recupero del credito, mediante procedura di sfratto e/o pignoramento mobiliare.

## Riforma Regionale : fusione per incorporazione e implementazione del nuovo sistema informatico regionale (Sireal)

Durante il 2013 Regione Lombardia ha svolto un'attività finalizzata alla preparazione ed all' approvazione della riforma delle Aziende da parte del Consiglio Regionale della Lombardia.
Nel mese di Aprile 2013, scaduti i C.d.A, la Regione Lombardia ha provveduto a nominare sino al 30 Giugno 2013 i Collegi Commissariali nelle figure degli stessi componenti in Consiglio di Amministrazione in carica.
Con decorrenza 1 Luglio 2013 sino al 31 Dicembre 2013, la Giunta Regionale ha nominato Giuseppe Canali (precedente Presidente) Commissario Straordinario dell'ALER di Lecco.

In data 2 dicembre 2013 con Legge Regionale n.17/2013 è stata approvata la riforma delle Aler.

La Legge Regionale n. 17 del 2 dicembre 2013 con il comma r) ha sostituito l'art. 27 della Legge Regionale n.27 del 4 dicembre 2009 e prevede che gli accorpamenti delle ALER, indicate nell'allegato A,avvengono mediante fusione per incorporazione entro dodici mesi dall'entrata in vigore della legge recante "modifiche alla legge regionale 4 dicembre 2009 n.27 ( Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica) e che L'ALER incorporante è individuata sulla base del maggio numero di alloggi in proprietà

La Legge Regionale 2 dicembre 2013 n. 17, è entrata in vigore il giorno successivo a quello di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione n. 49 suppl. del 2 dicembre 2013, di conseguenza i dodici mesi decorrono da tale data.

Pertanto l'allegato A, di cui all'art.11 della L.R. n. 27 del 4 dicembre 2009, come sostituito dal comma s) della L.R. n. 17 del 2 dicembre 2013, accorpa l'ALER di Bergamo (ALER incorporante) con le ALER di Lecco e Sondrio (ALER incorporande).

La Giunta Regionale con delibera n. X/1207, nella seduta del 23 dicembre 2013, avente per oggetto determinazione in ordine alle Aziende Lombarde per L' Edilizia Residenziale di cui alla L.R. 27/2209, ha nominato quale presidente dell'ALER di Bergamo- Lecco-Sondrio il sig. Luigi Mendolicchio, che riveste anche l'incarico di Commissario Straordinario dell'ALER di Lecco.

Nei mesi di aprile e maggio 2014 le ALER di Bergamo, Lecco e Sondrio hanno redatto un progetto di fusione,unico per le tre Aziende coinvolte nel rispetto di quanto previsto dall'art.2501-ter del Codice Civile.

L'ALER di Lecco, contestualmente anche le altre due Aziende, in data 19 giugno 2014, ha depositato il progetto di fusione per l'iscrizione nel registro delle imprese di Bergamo, con delibera del Commissario Straordinario n. LC/11 del 19 giugno 2014. Nella stessa data il progetto di fusione unitamente ai bilanci degli ultimi tre esercizi, è stato depositato in copia presso la sede di ciascuna azienda.

In data 16 luglio 2014 con verbale di deliberazione redatto presso il Notaio dott.ssa Nicoletta Morelli, Notaio in Caravaggio , iscritto presso il Collegio Notarile di Bergamo, rep. N. 57.410, è stato approvato il progetto di fusione mediante incorporazione da parte delle ALER di Lecco e Sondrio nell'ALER di Bergamo. Gli accorpamenti delle tre Aziende avvengono mediante fusione per incorporazione entro 12 mesi dall'entrata in vigore della Legge Regionale del 2 dicembre 2013 n. 17.Con delibera n. 35 del 30 luglio 2014 è stato trascritto sul libro societario della Azienda il progetto di fusione tra le ALER sopracitate .

Con atto notarile del 1 dicembre 2014 è stata formalizzata la fusione delle tre ALER in un unico soggetto giuridico con effetti che sono entrati in vigore a partire dal 1 gennaio 2015.
Le ALER sono state organizzate in strutture decentrate sul territorio attraverso unità operative gestionali, dotate di bacino ottimale di alloggi per una gestione efficiente.
Le unità operative gestionali sono strutture organizzative che ricoprono funzioni gestionali, organizzative, manutentive, amministrative, di accompagnamento, supporto all'abitare, monitoraggio dei quartieri, in rapporto diretto con i comuni del bacino territoriale dove svolgono l'attività.

## SIREAL

La Regione Lombardia, ai sensi degli articoli 2, 3 e 5 della legge regionale 27/2009 (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale Pubblica) ha poteri di coordinamento ed indirizzo nei confronti delle ALER.
L'articolo 1 comma 2 lett. a della legge regionale 30/2006 (disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale), ai sensi dell'articolo 9/ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della regione - collegato 2007) prevede che gli enti che appartengono al sistema regionale (individuati nell'allegato A1 della medesima legge), tra i quali rientrano sia Lombardia Informatica S.p.a. (che ha sviluppato il sistema SIREAL) che le ALER, "svolgono tra loro e a favore della Regione le prestazioni dirette alla produzione di beni e servizi strumentali alle rispettive attività".
Il medesimo articolo 1 comma 2 lett. c) prevede che la Giunta Regionale adotta misure finalizzate a "rendere quanto più possibile omogenei i sistemi informativi degli enti del sistema regionale. I rapporti e le modalità di erogazione dei servizi e delle attività individuati sono regolati mediante apposite convenzioni".
Sulla base di questi indirizzi la Giunta ha adottato la deliberazione n. IX/2628 del 06.12.2011 nella quale all'articolo 5 (Sistema informativi) ha previsto che le "ALER sono tenute a partecipare attivamente alla realizzazione del "Sistema informativo Integrato" (SIREAL) che sarà avviato nel 2012 presso le Aler "pilota" poi esteso progressivamente a tutte le Aler. […] In considerazione dell'attuazione del progetto SIREAL, nel 2012 le Aler dovranno limitare gli acquisti e gli investimenti in hardware e software". Con l'introduzione della riforma delle Aler la Regione ha accelerato il processo di integrazione dei sistemi informatici fra le nuove Aziende in modo da poter rendere il più possibile omogenea la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

A partire dal mese di luglio 2014 sono incominciate tutte le attività propedeutiche per l'implementazione del nuovo sistema informatico regionale (Sireal). In una prima fase l'attenzione è stata posta sull'organizzazione della strumentazione tecnica a disposizione e da predisporre in modo da poter dialogare con Lispa (software, adsl, vnp ect.) mentre dal mese di settembre sono state implementate le attività di trasporto e bonifica dei dati patrimoniali( fabbricati, aree) e reddituali- anagrafici dell'inquilinato . Nel mese di novembre è stato organizzato un focus group per la contabilità al fine di addivenire ad un sistema contabile che comprendesse tutte le peculiarità delle tre aziende soggette a fusione per incorporazione. Nel mese di dicembre sono state completate le giornate di formazione del personale, addetto alla contabilità, utenza e patrimonio. In data 19 dicembre 2014 sono state bloccate tutte le attività aziendali ed è stata fatta la migrazione definitiva nel nuovo sistema. Nei primi mesi dell'anno 2015 il personale è stato impegnato nell'attività di controllo dei dati e nella formazione per l'utilizzo delle nuove procedure. Di seguito viene riportata la tabella dello stato di avanzamento dell'implementazione Sireal:

| | | **Aler Bergamo-Lecco-Sondrio** | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **Rilascio in produzione** | **Collaudo** | **Note** |
| **FASE1:** | Protocollo PA: | 15/01/2015 | 09/03/2015 | |
| | Contabilità: | 15/01/2015 | 09/03/2015 | |
| | Patrimonio/contratti: | 19/01/2015 | 09/03/2015 | |
| | Fatturazione: | 03/02/2015 | 09/03/2015 | |
| **FASE2:** | Morosità: | 11/06/2015 | | A regime in attesa di collaudo |
| | Spese reversibili: | 22/07/2015 | | In fase di messa a regime |
| | Manutenzione: | 09/12/2015 | | In fase di messa a regime |
| | Condomini: | 03/12/2015 | | A regime in attesa di collaudo |

Nel corso del 2016 si sono concluse le fasi di collaudo.

## Area Utenza- attività amministrativa

L'attività dell'area utenza impatta a livello economico sul gettito dei canoni di locazione e quindi sulla gestione finanziaria dell'Azienda. Nel corso del 2015 dopo una serie di incontri con gli uffici delle tre sedi si è cercato di uniformare le modalità di comportamento e di lavoro in modo che i dati , le informazioni raccolte e più in generale la gestione dell'assegnatario fossero omogenee e confrontabili. Sono state analizzate le procedure di assegnazione, dei bandi e dell'anagrafe, alla luce del nuovo sistema informatico e delle procedure in particolare. Si sono intensificati i rapporti con i comuni in modo che la tempistica, soprattutto per le assegnazione, venga ridotta al fine di meglio soddisfare la domanda di alloggi. Di seguito vengono riportati, in sintesi, i dati salienti per gli esercizi 2014-2015 delle tre U.O.G., riferiti alle attività di assegnazione, variazione canoni e subentri.

Tabella U.O.G. Bergamo

| UOG BERGAMO | anno 2014 | | | anno 2015 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | totale | Bergamo | Provincia | totale | Bergamo | Provincia |
| **Ospitalità Temp.** | 72 | 46 | 26 | 67 | 45 | 22 |
| **Ospitalità Badanti** | 21 | 11 | 10 | 21 | 12 | 9 |
| **Revisioni canone** | 967 | 425 | 542 | 588 | 269 | 319 |
| **Revisioni canone provv.** | 210 | 111 | 99 | 159 | 90 | 69 |
| **Conguagli Rev. Provv.** | == | == | == | 15 | 9 | 6 |
| **Ampiamenti** | 168 | 77 | 91 | 233 | 121 | 112 |
| **Subentri contratto** | 108 | 57 | 51 | 103 | 48 | 55 |
| **TOTALI** | **1546** | **727** | **819** | **1186** | **594** | **592** |

| COMUNE DI BERGAMO anno 2015 | |
|---|---|
| **Ospitalità Temp.** | 5 |
| **Ospitalità Badanti** | 2 |
| **Revisioni canone** | 43 |
| **Revisioni canone provv.** | 2 |
| **Conguagli Rev. Provv.** | 0 |
| **Ampiamenti** | 13 |
| **Subentri contratto** | 5 |
| **TOTALI** | **70** |

Tabella U.O.G. Bergamo bis)

| Domande inserite nelle graduatorie | provincia di Bergamo |
|---|---|
| 2009 | 967 |
| 2010 | 916 |
| 2011 | 895 |
| 2012 | 766 |
| 2013 | 590 |
| 2014 | nessuna convenzione |
| 2015 | 716 |
| | |

| Assegnazioni | anno 2014 | Bergamo | provincia | anno 2015 | Bergamo | provincia |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **A canone sociale** | 162 | 77 | 85 | 113 | 68 | 45 |
| **Bandi speciali** | 16 | 11 | 5 | 8 | 5 | 3 |
| **cambi effettuati nel sociale** | 57 | 45 | 12 | 22 | 18 | 4 |
| **assegnazioni in deroga: sfrattati** | 24 | 24 | | 14 | 14 | |
| **assegnazioni in deroga: altre condizioni** | 6 | 6 | | 8 | 8 | |
| **assegnazione FF.O.** | 1 | 1 | | | | |
| | | | | | | |
| **TOTALI** | **266** | **164** | **102** | **165** | **113** | **52** |

Per quanto riguarda l'attività di gestione dei bandi comunali per la presentazione delle domande per alloggi di edilizia residenziale pubblica si precisa che l'Azienda ha sottoscritto delle convenzioni ad hoc con i Comuni della provincia per un corrispettivo orario di euro 68,00+ I.V.A.. Nel corso del 2015 i Comuni convenzionati sono stati n.35 con una raccolta di domande pari a n. 716 per un corrispettivo di euro 48.688,00 + IVA.

Tabella Lecco )

| U.O.G LECCO<br>Variazione canone | anno 2014<br>totale | anno 2015<br>totale |
|---|---|---|
| **ospitalità temp.** | 7 | 18 |
| **ospitalità badanti** | 0 | 0 |
| **revisione canoni** | 232 | 252 |
| **revisione canoni provv.** | 9 | 7 |
| **conguaglio rev. Provv. ampliamenti** | 0 | 0 |
| **subentri contratto** | 42 | 32 |
| **totale** | **290** | **309** |

| domande inserite nella graduatoria | Lecco | Provincia |
|---|---|---|
| anno 2014 | 186 | 184 |
| anno 2015 | 128 | 175 |
| **totale** | **314** | **359** |

| assegnazioni | anno 2014 | Lecco | Provincia | anno 2015 | Lecco | Provincia |
|---|---|---|---|---|---|---|
| a canone sociale | 124 | 47 | 77 | 106 | 35 | 71 |
| a canone moderato | 2 | 0 | 2 | 27 | 23 | 4 |
| cambi effettuati nel sociale | 18 | 7 | 11 | 13 | 8 | 5 |
| assegnazioni in deroga: altre condizioni | 7 | 7 | 0 | 2 | 2 | 0 |
| assegnazioni in deroga: sfrattati | 3 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| **totali** | **154** | **64** | **90** | **149** | **69** | **80** |

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

Nel corso del 2014 sono state raccolte n. 186 domande per la graduatoria di Lecco città e n. 184 domande per i Comuni della Provincia per un corrispettivo annuo di euro 18.924,64. Nel corso del 2015 sono state raccolte n. 128 domande per la graduatoria di Lecco città e n. 175 domande per i Comuni della Provincia per un corrispettivo annuo di euro 17.341,08.

Tabella Sondrio)

| U.O.G SONDRIO<br>Variazione canone | anno 2014<br>totale | anno 2015<br>totale |
|---|---|---|
| **ospitalità temp.** | 12 | 15 |
| **ospitalità badanti** | 0 | 0 |
| **revisione canoni** | 112 | 143 |
| **revisione canoni provv.** | 0 | 0 |
| **conguaglio rev. Provv. ampliamenti** | 0 | 0 |
| **subentri contratto** | 19 | 36 |
| **totale** | **143** | **194** |

| domande inserite nella graduatoria | Sondrio | Provincia |
|---|---|---|
| anno 2014 | 103 | 46 |
| anno 2015 | 105 | 137 |
| **totale** | **208** | **183** |

| assegnazioni | anno 2014 | Sondrio | Provincia | anno 2015 | Sondrio | Provincia |
|---|---|---|---|---|---|---|
| a canone sociale | 41 | 23 | 18 | 54 | 28 | 26 |
| a canone moderato | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| cambi effettuati nel sociale | 4 | 1 | 3 | 11 | 7 | 0 |
| assegnazioni in deroga: altre condizioni | 1 | 1 | 0 | 2 | 2 | 0 |
| assegnazioni in deroga: sfrattati | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| assegnazioni FF.O. | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| **totali** | **47** | **26** | **21** | **69** | **39** | **30** |

Per quanto riguarda l'attività di gestione dei bandi comunali per la presentazione delle domande per alloggi di edilizia residenziale pubblica si precisa che l'Azienda ha sottoscritto delle convenzioni ad hoc con i Comuni della provincia. Nel corso del 2014 sono state raccolte n. 103 domande per la graduatoria di Sondrio città e n. 46 domande per i Comuni della Provincia per un corrispettivo annuo di euro 7.829,60. Nel corso del 2015 sono state raccolte n. 105 domande per la graduatoria di Sondrio città e n. 137 domande per i Comuni della Provincia per un corrispettivo annuo di euro 12.807,00.

## Relazione sulla gestione alloggi comunali

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

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

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

1) in base al numero di alloggi gestiti; viene individuato un corrispettivo per unità immobiliare con relativa emissione di fattura assoggettata ad IVA

2) in base ad una percentuale concordata sull'incassato dei canoni di locazione che viene direttamente trattenuta e assoggettata ad imposta

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

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

- rappresentanza nelle assemblee condominiali

Di seguito vengono riportati i corrispettivi della gestione degli alloggi comunali anno 2014-2015 suddivise nelle tre Unità Operative Gestionali:

**Unità Operativa Gestionale di Bergamo**

*alloggi di proprietà comunale gestiti n 1.884 al 31 dicembre 2015*

corrispettivo anno 2014 euro 200.378,36 (n.894)

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

**Unità Operativa Gestionale di Lecco**

*alloggi di proprietà comunale gestiti n. 841 al 31 dicembre 2015*

corrispettivo anno 2014 euro 362.553,00

corrispettivo anno 2015 euro 425.053,52

**Unità Operativa Gestionale di Sondrio**

*alloggi di proprietà comunale gestiti n. 112 al 31 dicembre 2015*

corrispettivo anno 2014 euro 23.879,70

corrispettivo anno 2015 euro 24.081,20

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

Nei mesi di giugno e luglio 2014 si sono tenuti diversi incontri con il Sindaco di Bergamo, Dott. Giorgio Gori, per verificare la possibilità di ottenere in gestione gli alloggi di proprietà comunale. Nel corso delle varie riunioni con l'Assessore delegato Dott. Francesco Valesini e i dirigenti del Comune di Bergamo è stata elaborata una proposta di Convenzione approvata dal Consiglio Comunale di Bergamo con deliberazione n. 180, Reg. 95 prot. del 15.12.2015
La Convenzione per la gestione di n. 990 alloggi di proprietà comunale è stata sottoscritta in data 19 Gennaio 2015.
In riferimento al Regolamento Regionale 10 febbraio 2004 n. 1 ed alla L.R. 8 novembre 2007 n. 27 Aler svolge le seguenti funzioni in particolare :

- rilevazione dell'anagrafe utenza e determinazione dei canoni di locazione degli alloggi (art.7 comma 1);
- bollettazione ,riscossione e rendicontazione dei canoni degli alloggi (art.7 comma 2);
- gestione servizi reversibili-periodo transitorio (art.7 comma 3);
- manutenzione ordinaria e straordinaria (art.7 comma 4);

- recupero alloggi da ristrutturare ( art.8);
- e quanto previsto dall'art.3 della convenzione.

Di seguito viene riportata la rendicontazione del 1° esercizio 2015 .

**Gestione rapporti con il Comune di Bergamo**

| | emesso 2015 | incassato 2015 | da incassare |
|---|---|---|---|
| canone sociale | € 1.077.074,48 | € 859.899,55 | € 217.174,93 |
| conguaglio canone | € 105.106,09 | € 59.589,55 | € 45.516,54 |
| canone moderato | € 7.846,09 | € 2.125,13 | € 5.720,96 |
| canone box | € 50.328,90 | € 40.939,45 | € 9.389,45 |
| totale | € 1.240.355,56 | € 962.553,68 | € 277.801,88 |

| | | ripartizione incassi | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | incassi 2015 | quota 20% | quota 50% | quota 25% | quota 5% |
| canone sociale | € 859.899,55 | € 171.979,91 | € 429.949,78 | € 214.974,89 | € 42.994,98 |
| conguaglio canone | € 59.589,55 | € 11.917,91 | € 29.794,78 | € 14.897,39 | € 2.979,48 |
| canone moderato | € 2.125,13 | € 425,03 | € 1.062,57 | € 531,28 | € 106,26 |
| canone box | € 40.939,45 | € 8.187,89 | € 20.469,73 | € 10.234,86 | € 2.046,97 |
| totale | € 962.553,68 | € 192.510,74 | € 481.276,84 | € 240.638,42 | € 48.127,68 |

| | ripartizione importi da incassare | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | da incassare | quota 20% | quota 50% | quota 25% | quota 5% |
| canone sociale | € 217.174,93 | € 43.434,99 | € 108.587,47 | € 54.293,73 | € 10.858,75 |
| conguaglio canone | € 45.516,54 | € 9.103,31 | € 22.758,27 | € 11.379,14 | € 2.275,83 |
| canone moderato | € 5.720,96 | € 1.144,19 | € 2.860,48 | € 1.430,24 | € 286,05 |
| canone box | € 9.389,45 | € 1.877,89 | € 4.694,73 | € 2.347,36 | € 469,47 |
| totale | € 277.801,88 | € 55.560,38 | € 138.900,94 | € 69.450,47 | € 13.890,09 |

Riepilogo percentuali previste dalla convenzione:
Quota 20% a favore Aler (convenzione art.2 comma 1)
Quota 50% destinata a manutenzione straordinaria (convenzione art.7 comma 4 punto 7)
Quota 25% destinata a manutenzione ordinaria e pronto intervento (convenzione art.7 comma 4 punto 2)
Quota 5% destinata a erogazione contributo di solidarietà (convenzione art.4 comma 6)

## 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 definita;
- non risultano sanzioni o pene definitive inflitte alla società per reati o danni ambientali;

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

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

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

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

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

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

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

Non vi sono fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;

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

Nel corso dell'esercizio 2016 è prevista l'anagrafe dell'utenza come da R.R. n. 1/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

Non vi sono tali rischi

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

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

## I) PROPOSTA IN ORDINE ALLA DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

A norma dell' art.26 dello Statuto Aziendale, l'utile d'esercizio di euro 618.769 verrà destinato a Riserva Legale nella misura del 5% pari ad euro 30.938,44 e a "Riserva utili o perdite a nuovo"( Riserva Straordinaria) pari ad euro 587.830,45.

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE BERGAMO LECCO SONDRIO

**Il Presidente di ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO**
**Luigi Mendolicchio**

# ALER BERGAMO LECCO SONDRIO

## BILANCIO D'ESERCIZIO 2015

| STATO PATRIMONIALE | anno 2015 | anno 2014 |
|---|---|---|
| **Stato patrimoniale attivo** | | |
| **A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti** | **0** | **0** |
| **B) Immobilizzazioni** | **280.662.410** | **176.521.294** |
| **I. Immateriali** | **12.589** | **3.636** |
| 1) Costi di impianto e di ampliamento | | |
| 2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità | | |
| 3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno | 12.589 | 3.636 |
| 4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | | |
| 5) Avviamento | | |
| 6) Immobilizzazioni in corso e acconti | | |
| 7) Altre | | |
| **II. Materiali** | **280.563.381** | **176.469.423** |
| 1) Terreni e fabbricati | 263.354.489 | 148.081.625 |
| 2) Impianti e macchinario | 75.881 | 23.407 |
| 3) Attrezzature industriali e commerciali | 128 | 1.300 |
| 4) Altri beni | 106.742 | 48.861 |
| 5) Immobilizzazioni in corso e acconti | 17.026.143 | 28.314.231 |
| **III. Finanziarie** | **86.440** | **48.235** |
| 1) Partecipazioni in: | **58.777** | **12.329** |
| *a) imprese controllate* | | |
| *b) imprese collegate* | | |
| *c) imprese controllanti* | | |
| *d) altre imprese* | 58.777 | 12.329 |
| 2) Crediti | **27.663** | **35.906** |
| *a) verso imprese controllate* | 0 | 0 |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| *b) verso imprese collegate* | 0 | 0 |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| *c) verso controllanti* | 0 | 0 |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | 0 | |
| *d) verso altri* | 27.663 | 35.906 |
| - entro 12 mesi | 17.988 | 19.797 |
| - oltre 12 mesi | 9.674 | 16.109 |
| 3) Altri titoli | | |
| 4) Azioni proprie (valore nominale complessivo) | | |
| 5) Altri crediti e c/c Banca d'Italia | **0** | |
| **C) Attivo circolante** | **42.012.858** | **25.427.967** |
| **I. Rimanenze** | **6.579.200** | **5.121.664** |
| 1) Materie prime, sussidiarie e di consumo | | |
| 2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | 2.762.971 | 2.704.985 |
| 3) Lavori in corso su ordinazione | | |
| 4) Prodotti finiti e merci | 3.816.230 | 2.416.679 |
| 5) Acconti | | |
| **II. Crediti** | **12.417.601** | **9.180.844** |
| 1) Verso clienti | 9.160.728 | 5.560.596 |
| - entro 12 mesi | 9.123.093 | 5.560.596 |
| - oltre 12 mesi | 37.635 | |
| 2) Verso imprese controllate | 0 | |

| | | |
|---|---|---|
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| 3) Verso imprese collegate | 0 | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| 4) Verso controllanti | 0 | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| 4-bis) Per crediti tributari | 601.456 | 1.051.989 |
| - entro 12 mesi | 545.770 | 1.008.765 |
| - oltre 12 mesi | 55.686 | 43.224 |
| 4-ter) Per imposte anticipate | 998.946 | 1.007.755 |
| - entro 12 mesi | | 760.655 |
| - oltre 12 mesi | 998.946 | 247.100 |
| 5) Verso altri | 1.656.471 | 1.560.504 |
| - entro 12 mesi | 928.305 | 1.413.223 |
| - oltre 12 mesi | 728.166 | 147.281 |
| **III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni** | **7.695.787** | **2.576.212** |
| 1) Partecipazioni in imprese controllate | | |
| 2) Partecipazioni in imprese collegate | | |
| 3) Partecipazioni in imprese controllanti | | |
| 4) Altre partecipazioni | | |
| 5) Azioni proprie (valore nominale complessivo) | | |
| 6) Altri: c/c ex L. 513/77 e L. 560/93 | 7.695.787 | 2.576.212 |
| **IV. Disponibilità liquide** | **15.320.270** | **8.549.247** |
| 1) Depositi bancari e postali | 15.316.325 | 8.545.488 |
| 2) Assegni | | |
| 3) Denaro e valori in cassa | 3.944 | 3.759 |
| | | |
| **D) Ratei e risconti** | **885.188** | **152.739** |
| - disaggio su prestiti | | |
| - vari | 885.188 | 152.739 |
| | | |
| **Totale Stato patrimoniale Attivo** | **323.560.455** | **202.102.000** |
| | | |
| **Stato patrimoniale passivo** | | |
| | | |
| **A) Patrimonio netto** | **173.193.704** | **104.856.971** |
| **I. Capitale** | **3.077.527** | **99.874** |
| **II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni** | | |
| **III. Riserva di rivalutazione** | **275.553** | **269.102** |
| **IV. Riserva legale** | **628.814** | **411.976** |
| **V. Riserve statutarie** | **2.827.713** | |
| **VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio** | | |
| **VII. Altre riserve** | **165.765.328** | **103.521.861** |
| Riserva straordinaria | | |
| Versamenti in conto capitale | | |
| Versamenti conto copertura perdite | | |
| Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U. | 145.095.779 | 89.239.057 |
| 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... | 20.669.549 | 14.282.804 |
| **VIII. Utili (perdite) portati a nuovo** | | |
| **IX. Utile d'esercizio** | **618.769** | **554.158** |
| **IX. Perdita d'esercizio** | | |

| | | |
|---|---|---|
| **B) Fondi per rischi e oneri** | **10.279.877** | **5.674.797** |
| 1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili | | |
| 2) Fondi per imposte, anche differite | | |
| 3) Altri | 10.279.877 | 5.674.797 |
| | | |
| **C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato** | **2.601.553** | **1.247.625** |
| | | |
| **D) Debiti** | **37.108.689** | **23.102.787** |
| 1) Obbligazioni | 0 | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| 2) Obbligazioni convertibili | 0 | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| 3) Debiti verso soci per finanziamenti | 0 | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| 4) Debiti verso banche | 12.014.276 | 8.321.221 |
| - entro 12 mesi | 661.392 | 286.482 |
| - oltre 12 mesi | 11.352.884 | 8.034.739 |
| 5) Debiti verso altri finanziatori | 0 | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| 6) Acconti | 0 | 0 |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| 7) Debiti verso fornitori | 8.001.504 | 4.361.554 |
| - entro 12 mesi | 8.001.504 | 4.361.554 |
| - oltre 12 mesi | | |
| 8) Debiti rappresentati da titoli di credito | 0 | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| 9) Debiti verso imprese controllate | 0 | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| 10) Debiti verso imprese collegate | 0 | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| 11) Debiti verso controllanti | 0 | 0 |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | | |
| 12) Debiti tributari | 22.345 | 58.112 |
| - entro 12 mesi | 22.345 | 58.112 |
| - oltre 12 mesi | | |
| 13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 121.319 | 64.437 |
| - entro 12 mesi | 121.319 | 64.437 |
| - oltre 12 mesi | | |
| 14) Altri debiti | 16.949.246 | 10.297.463 |
| - entro 12 mesi | 4.110.502 | 9.381.056 |
| - oltre 12 mesi | 12.838.744 | 916.407 |
| | | |
| **E) Ratei e risconti** | **100.376.631** | **67.219.820** |
| - aggio su prestiti | | |
| - vari | 100.376.631 | 67.219.820 |
| | | |
| **Totale Stato Patrimoniale Passivo** | **323.560.455** | **202.102.000** |
| | | |
| **Conti d'ordine** | | |
| 1) Garanzie e fideiussioni | 14.475.000 | 17.083.642 |
| - fideiussioni | | 2.608.642 |
| - garanzie reali | 14.475.000 | 14.475.000 |
| 3) Depositi cauzione di terzi | 17.575.615 | |

| | | |
|---|---|---|
| 4) Altri Conti d'ordine | 69.344.137 | 69.454.249 |
| **Totale Conti d'Ordine** | **101.394.751** | **86.537.891** |
| | | |
| **CONTO ECONOMICO** | **TOTALE** | **TOTALE** |
| | | |
| **A) Valore della produzione** | | |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 29.889.279 | 16.884.479 |
| 2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti | -95.873 | 921.994 |
| 3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione | 0 | |
| 4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni | 0 | 350.274 |
| 5) Altri ricavi e proventi: | 1.974.822 | **1.105.977** |
| - vari | 304.715 | 134.508 |
| - contributi in conto esercizio | 1.670.107 | 59.065 |
| - Contributi in conto capitale (quote esercizio) | 0 | 912.404 |
| **Totale Valore della produzione** | **31.768.229** | **19.262.724** |
| | | |
| | | |
| | | |
| **B) Costi della produzione** | | |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 19.700 | 921.994 |
| 7) Per servizi | 14.029.394 | 8.780.390 |
| 8) Per godimento di beni di terzi | 0 | |
| 9) Per il personale | **5.176.611** | **2.836.873** |
| *a) Salari e stipendi* | 3.757.256 | 2.054.039 |
| *b) Oneri sociali* | 1.153.078 | 620.932 |
| *c) Trattamento di fine rapporto* | 266.248 | 147.479 |
| *d) Trattamento di quiescenza e simili* | 0 | |
| *e) Altri costi* | 30 | 14.423 |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni | **2.018.043** | **1.816.012** |
| *a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali* | 9.170 | 4.146 |
| *b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali* | 1.987.537 | 1.123.310 |
| *c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni* | 0 | |
| *d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disp. liquide* | 21.336 | 688.556 |
| 11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | | |
| 12) Accantonamento per rischi | 850.000 | 1.400.000 |
| 13) Altri accantonamenti | 3.715.000 | 824.918 |
| 14) Oneri diversi di gestione | 3.679.147 | 2.054.980 |
| **Totale Costi della produzione** | **29.487.895** | **18.635.168** |
| | | |
| **Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)** | **2.280.334** | **627.556** |
| | | |
| **C) Proventi e oneri finanziari** | | |
| 15) Proventi da partecipazioni: | | |
| - da imprese controllate | | |
| - da imprese collegate | | |
| - altri | | |
| 16) Altri proventi finanziari: | **101.106** | **93.775** |
| *a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni* | | |
| - da imprese controllate | | |
| - da imprese collegate | | |
| - da controllanti | | |
| - altri | 374 | 810 |
| *b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni* | 50 | 37 |
| *c) da titoli iscritti nell'attivo circolante* | | |
| *d) proventi diversi dai precedenti:* | **100.683** | **92.928** |
| - da imprese controllate | | |
| - da imprese collegate | | |
| - da controllanti | | |
| - altri | 100.683 | 92.928 |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari: | **430.352** | **367.399** |
| - da imprese controllate | | |
| - da imprese collegate | | |
| - altri | 24.573 | 367.399 |

| | | |
|---|---|---|
| - interessi su mutui | 405.780 | |
| 17-bis) Utili e Perdite su cambi | | |
| **Totale proventi e oneri finanziari** | **-329.246** | **-273.624** |
| | | |
| **D) Rettifiche di valore di attività finanziarie** | | |
| 18) Rivalutazioni: | | |
| *a) di partecipazioni* | | |
| *b) di immobilizzazioni finanziarie* | | |
| *c) di titoli iscritti nell'attivo circolante* | | |
| 19) Svalutazioni: | | |
| *a) di partecipazioni* | | |
| *b) di immobilizzazioni finanziarie* | | |
| *c) di titoli iscritti nell'attivo circolante* | | |
| **Totale rettifiche di valore di attività finanziarie** | | |
| | | |
| **E) Proventi e oneri straordinari** | | |
| 20) Proventi: | **873.262** | **1.169.647** |
| - plusvalenze da alienazioni | | |
| - sopravvenienze attive/insussistenze passive | 696.676 | 1.169.647 |
| - varie | 176.585 | |
| 21) Oneri: | **936.627** | **190.918** |
| - minusvalenze da alienazioni | 1.700 | |
| - sopravvenienze passive/insussistenze attive | 758.342 | 190.918 |
| - varie | 176.585 | |
| | | |
| **Totale delle partite straordinarie** | **-63.365** | **978.729** |
| | | |
| **Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)** | **1.887.722** | **1.332.661** |
| 22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 1.268.953 | 778.503 |
| *a) Imposte correnti* | 1.257.879 | 1.079.969 |
| *b) Imposte differite (anticipate)* | 11.074 | -301.466 |
| | | |
| **23) Utile (Perdita) dell'esercizio** | **618.769** | **554.158** |

**Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale**
**di Bergamo-Lecco-Sondrio**
Sede in Via G. Mazzini 32/a – 24128 BERGAMO
Reg. Imp. di Bg n. 444145/1996 - r.e.a. di Bg n. 0293663
Codice Fiscale/Partita IVA 00225430164

***Nota integrativa al bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015***

## Premessa

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale , come previsto dalla legge regionale di riforma n.13/96 e successive modificazioni ed integrazioni, è un ente pubblico di natura economica, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale e contabile e di proprio statuto approvato dal consiglio regionale. L'azienda ha il compito di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica nel quadro della programmazione regionale, provinciale e comunale anche mediante la realizzazione di attività imprenditoriali.
Con atto notarile del 1 dicembre 2014 è stata formalizzata la fusione delle ALER di Bergamo con quelle di Lecco e Sondrio, in un unico soggetto giuridico con effetti che sono entrati in vigore a partire dal 1 gennaio 2015.
Le ALER sono state organizzate in strutture decentrate sul territorio attraverso unità operative gestionali, dotate di bacino ottimale di alloggi per una gestione efficiente.
Le unità operative gestionali sono strutture organizzative che ricoprono funzioni gestionali, organizzative, manutentive, amministrative, di accompagnamento, supporto all'abitare, monitoraggio dei quartieri, in rapporto diretto con i comuni del bacino territoriale dove svolgono l'attività.

## Criteri di formazione

Il bilancio d'esercizio 2015 è stato redatto secondo le disposizioni del Codice Civile artt. 2423, 1°- 4° comma, 2423 bis 2° comma, 2423 ter 2° comma, 2425 e 2426 1° comma 2,3,10,11 e 2427 ed in ossequio alla Delibera Regionale n. 13046 del 16/05/2003 e a quella più recente del 16/02/2005 n. 20839, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'art.2427 del Codice Civile , che costituisce , ai sensi e per gli effetti dell'art.2423 parte integrante del Bilancio Consuntivo
Ai fini di una migliore comprensione dell'andamento della gestione durante l'esercizio 2015 funzionale ad un confronto omogeneo e complessivo dei valori di inizio e fine esercizio 2015, le tabelle illustrative delle voci di bilancio sono state redatte indicando un dato di apertura che comprende non solo il saldo di chiusura dell'esercizio precedente, riferito alla sola Aler Bergamo, bensì il dato aggregato, inclusivo dei saldi di chiusura dell'esercizio 2014 delle aziende oggetto di fusione, Aler Sondrio ed Aler Lecco

## 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.
I principi contabili utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2015, di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza e nella prospettiva

della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica degli elementi attivi e passivi considerati.

Per ciascuna voce in ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter codice civile, è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.
L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423 e dall'art.2423 bis 2° comma.
La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci dell'ente.

## 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 rettificate 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 16nonché 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

I crediti sono stati iscritti al presunto valore di realizzo, determinato stanziando un apposito fondo svalutazione crediti a diretto decremento del valore nominale.

## Debiti

I debiti sono rilevati al valore nominale.

## 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.

### Conti d'ordine

Sono esposti al valore nominale, tenendo conto degli impegni e dei rischi in essere alla chiusura dell'esercizio.
Sono riferibili essenzialmente agli stabili in gestione, ai fondi della gestione speciale per finanziamento interventi edilizi, alle cauzioni ad altre imprese (sono rappresentate da fideiussioni da imprese assicurative rilasciate nei confronti di Regione Lombardia e Comuni a garanzia di parte dei finanziamenti per interventi costruttivi).

## Dati sull'occupazione

Per effetto della fusione per incorporazione, il personale in servizio al 31/12/2014 nelle Aler di Bergamo,Lecco e di Sondrio è confluito nella nuova Azienda. Pertanto il dato al 31/12/2014 deriva dalla sommatoria delle tre situazioni preesistenti. L'organico aziendale, ripartito per categorie, ha subito rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

| Organico | 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variazioni |
|---|---|---|---|
| Dirigenti | 6 | 7 | -1 |
| Impiegati | 88 | 94 | -6 |
| Operai | 0 | 0 | 0 |
| Altri | 0 | 0 | 0 |
| **Totale** | **94** | **101** | **-7** |

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti dell'ALER era pari a n. 94 unità (di cui n.1 a tempo determinato e n. 14 a tempo parziale). Le variazioni in diminuzione sono principalmente imputabili a dimissioni per raggiungimento dell'età pensionabile.
Il contratto nazionale di lavoro applicato agli impiegati è il CCNL FEDERCASA, il contratto applicato alla sfera dirigenziale è il CCNL CISPEL per dirigenti delle imprese dei servizi pubblici locali.

# Parte B – Informazioni sullo Stato Patrimoniale

## *A) Crediti per versamenti ancora dovuti*

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

## *B) Immobilizzazioni*

### *BI. Immobilizzazioni immateriali*

| Saldo al 31/12/2015 | Saldo al 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| 12.588,78 | 3.636,00 | 8.952,78 |

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

| Descrizione | valore 31/12/2014 | incrementi esercizio | decrementi esercizio | amm.to esercizio | valore 31/12/2015 |
|---|---|---|---|---|---|
| diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno altre immobilizzazioni | 13.737,20 | 8.021,50 | | -9.169,92 | 12.588,78 |
| **totale** | **13.737,20** | **8.021,50** | **0,00** | **-9.169,92** | **12.588,78** |

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

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

| Descrizione | costo storico | fondo amm.to | rivalutazione | svalutazione | valore netto |
|---|---|---|---|---|---|
| diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno altre immobilizzazioni | **611.743,72** | **-599.154,94** | | | **12.588,78** |
| **totale** | **611.743,72** | **-599.154,94** | **0,00** | **0,00** | **12.588,78** |

## *BII. Immobilizzazioni materiali*

Le immobilizzazioni materiali , a fine esercizio, espongono un saldo di euro 280.563.381,27 :

| Saldo al 31/12/2015 | Saldo al 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| 280.563.381,27 | 176.469.423,20 | 104.093.958,07 |

| | 31/12/2014 | Apporto Lc | Apporto SO | Incrementi | decrementi | 31/12/2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Costo Storico** | | | | | | |
| Terreni e Fabbricati | 165.173.424,17 | 64.302.853,88 | 44.840.129,74 | 25.661.030,11 | -5.146.170,08 | 294.831.267,82 |
| Impianti e macchinari | 72.022,02 | 15.901,08 | 102.721,78 | 11.526,63 | | 202.171,51 |
| attrezzature | 5.200,00 | | 1.700,00 | | | 6.900,00 |
| altri beni | 690.802,39 | 444.899,01 | 256.107,64 | 53.147,07 | -7.022,95 | 1.437.933,16 |
| immobilizzazioni in corso | 28.314.230,32 | 5.278.803,58 | 1.554.887,76 | 3.418.278,14 | -21.540.057,01 | 17.026.142,79 |
| **Totale Costo Storico** | 194.255.678,90 | 70.042.457,55 | 46.755.546,92 | 29.143.981,95 | -26.693.250,04 | 313.504.415,28 |

| | 31/12/2014 | Apporto Lc | Apporto SO | Incrementi | decrementi | 31/12/2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Fondo Ammortamento** | | | | | | |
| Terreni e Fabbricati | 17.091.799,08 | 7.208.800,04 | 5.259.998,55 | 1.916.181,59 | | 31.476.779,26 |
| Impianti e macchinati | 48.614,85 | 15.756,23 | 40.443,65 | 21.476,17 | | 126.290,90 |
| attrezzature | 3.900,00 | | 1.572,50 | 1.300,00 | | 6.772,50 |
| altri beni | 641.941,32 | 401.741,49 | 238.929,21 | 48.579,33 | | 1.331.191,35 |
| immobilizzazioni in corso | | | | | | - |
| **Totale Costo Storico** | 17.786.255,25 | 7.626.297,76 | 5.540.943,91 | 1.987.537,09 | - | 32.941.034,01 |

| **Valore netto Contabile** | 31/12/2014 | Apporto Lc | Apporto SO | Incrementi | decrementi | 31/12/2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Terreni e Fabbricati | 148.081.625,09 | 57.094.053,84 | 39.580.131,19 | 23.744.848,52 | - 5.146.170,08 | 263.354.488,56 |
| Impianti e macchinati | 23.407,17 | 144,85 | 62.278,13 | - 9.949,54 | - | 75.880,61 |
| attrezzature | 1.300,00 | - | 127,50 | - 1.300,00 | - | 127,50 |
| altri beni | 48.861,07 | 43.157,52 | 17.178,43 | 4.567,74 | - 7.022,95 | 106.741,81 |
| immobilizzazioni in corso | 28.314.230,32 | 5.278.803,58 | 1.554.887,76 | 3.418.278,14 | - 21.540.057,01 | 17.026.142,79 |
| **Totala Valore netto Contabile** | 176.469.423,65 | 62.416.159,79 | 41.214.603,01 | 27.156.444,86 | - 26.693.250,04 | 280.563.381,27 |

la voce *Terreni e Fabbricati* presenta un saldo di euro 263.354.488,56: l'incremento è dovuto all'entrata a reddito dei seguenti fabbricati e capitalizzazioni di lavori:

| | | |
|---|---|---|
| Bergamo :Via Carnovali , intervento a canone sociale, | per euro | 8.705.052,03 |
| Bergamo :Piazzale Aquileia, intervento a canone moderato, | per euro | 6.112.001,38 |
| Ciserano: località Zingonia, | per euro | 472.437,32 |
| Zanica : Via Padre Davide , lavori di impermeabilizzazione | per euro | 5.584,56 |
| Lecco : Via Besonda , intervento a canone sociale, | per euro | 1.968.037,25 |
| Lecco : Via besonda , intervento a canone moderato, | per euro | 1.993.407,80 |
| Sondrio: Via Scamozzi, intervento a canone sociale, | per euro | 1.255.027,84 |
| Interventi manutenzione straordinaria località diverse | per euro | 22.886,69 |
| Cessione alloggio Ponte Nossa via Romelli | per euro | (11.291,03) |

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

| descrizione | importo |
|---|---|
| costo storico | 274.316.407,79 |
| ammortamenti esercizi precedenti | -29.560.597,67 |
| **saldo al 01/01/2015** | **244.755.810,12** |
| acquisizioni dell'esercizio | 25.661.030,11 |
| decrementi dell'esercizio | -5.146.170,08 |
| ammortamenti dell'esercizio | -1.916.181,59 |
| **saldo al 31/12/2015** | **263.354.488,56** |

| Terreni e Fabbricati | valore lordo | Fondo amm.to | valore netto |
|---|---|---|---|
| terreni | 19.794.960,78 | | 19.794.960,78 |
| stabili di proprietà in locazione | 129.532.440,80 | -2.868.278,26 | 126.664.162,54 |
| stabili di proprietà in diritto di superficie in locazione | 142.848.217,06 | -27.318.114,53 | 115.530.102,53 |
| stabili in proprietà ad uso diretto | 2.649.771,69 | -1.284.508,98 | 1.365.262,71 |
| ***totale*** | **294.825.390,33** | **-31.470.901,77** | **263.354.488,56** |

Terreni (aree) (Bg) euro 13.460.397,18
Terreni (aree) (Lc) euro 5.265.815,99
Terreni (aree) (So) euro 1.068.747,61

Stabili di proprietà alloggi (Bg) euro 73.377.868,61
Stabili di proprietà alloggi (Lc) euro 29.355.954,65
Stabili di proprietà alloggi (So) euro 15.646.152,60

Stabili di proprietà boxes (Bg) euro 4.538.081,90
Stabili di proprietà boxes (Lc) euro 4.920.024,88
Stabili di proprietà boxes (So) euro 1.694.358,16

Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Bg) euro 81.697.635,28
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Lc) euro 24.075.781,48
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (So) euro 25.050.867,16

Stabili di proprietà boxes in diritto di superficie (Bg) euro 6.643.018.62
Stabili di proprietà boxes in diritto di superficie (Lc) euro 3.561.767,64
Stabili di proprietà boxes in diritto di superficie (So) euro 1.819.146,88

Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (Bg) euro 760.814,86
di cui area euro 25.869,75
Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (Lc) euro 1.073.071,66
di cui area euro 137.812,33
Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (So) euro 815.885,17
di cui area euro 153.791,41

Fondo ammortamento stabili in proprietà (Bg) euro (945.411,06)
Fondo ammortamento stabili in proprietà (Lc) euro (1.248.305,52)
Fondo ammortamento stabili in proprietà (So) euro (674.561,68)

Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Bg) euro (17.138.322,18)

Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Lc) euro (5.764.904,39)
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (So) euro (4.414.887,96)

Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Bg) euro (154.860,98)
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Lc) euro (671.948,87)
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (So) euro (457.699,13)

La voce *altri beni* ammonta ad euro 182.750,75:

**Altri beni**

| descrizione | importo |
|---|---|
| costo storico | 1.589.353,92 |
| ammortamenti esercizi precedenti | -1.392.899,25 |
| **saldo al 01/01/2015** | **196.454,67** |
| acquisizioni dell'esercizio | 64.673,70 |
| decrementi dell'esercizio | -7.022,95 |
| ammortamenti dell'esercizio | -71.355,00 |
| **saldo al 31/12/2015** | **182.750,42** |

La voce *immobilizzazioni in corso ed acconti* è pari ad euro 17.026.142,79

**Immobilizzazioni in corso e acconti**

Gli interventi costruttivi di risanamento e di ristrutturazione in corso sono stati iscritti al costo.
Le immobilizzazioni in corso includono esclusivamente i cantieri in corso al 31 dicembre 2015 di seguito elencati per sede di competenza:

| sede | descrizione | 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-manutenzione straordinaria via Rovelli L.560/93 | 1.439.573,64 |
| Bg | Bergamo- Borgo Palazzo fondi propri -i | 6.562.921,15 |
| Bg | Bergamo-Borgo Palazzo L.27/2009 | 538.424,52 |
| Bg | Bergamo manutenzione fabbricati aler in condomini | 635.682,00 |
| Bg | Bergamo-Borgo Palazzo lotto 1°-2° fondi Regione Lombardia | 2.271.723,18 |
| Bg | integrazione Via Carnovali fondi L.27/2009 vendita | -228.640,28 |
| | **totale sede Bergamo** | **14.802.869,23** |
| Lc | Airuno viale della libertà | 198.398,00 |
| Lc | Costamasnaga Via Volta stazione dei carabinieri | 19.311,00 |
| Lc | Lecco via Gorizia | 170.181,00 |
| Lc | Lecco via Monte Sabotino | 1.219.134,05 |
| | **totale sede Lecco** | **1.607.024,05** |
| So | Morbegno via Ligari | 616.249,51 |
| | **totale sede Sondrio** | **616.249,51** |
| | **totale** | **17.026.142,79** |

Questi cantieri si riferiscono ad immobili patrimonio locati o ad immobili in costruzione che verranno locati, e i lavori di manutenzione sono straordinari in quanto incrementativi e non ricorrenti.

I lavori in corso d'esecuzione sono iscritti in base al criterio dello stato d'avanzamento: i costi sono riconosciuti e imputati in funzione dell'avanzamento effettivo dei lavori.
Si segnala che non sono state effettuate nel presente esercizio rivalutazioni o svalutazioni.

### *BIII. Immobilizzazioni Finanziarie*

| Saldo al 31/12/2015 | Saldo al 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| 86.439,52 | 48.235,00 | 38.204,52 |

Le immobilizzazioni finanziarie sono pari ad euro 86.439,52 che ricomprendono la voce "partecipazioni in altre imprese" per un importo pari ad euro 58.776,89 così dettagliata:

- n. 621 Azioni UBI BANCA valorizzate al costo d'acquisto, euro 1.407, che è inferiore alla quotazione di borsa del 2° semestre 2015
- quote C.L.S. (Cispel Lombardia Servizi s.r.l.) euro 7.370,00
- fondo Pro Valtellina euro 50.000,00
  partecipazione iscritta in bilancio nell'esercizio 2009, in seguito della costituzione di un fondo aler presso la Fondazione no – profit Pro Valtellina

la voce *crediti verso altri enti pubblici* è stata riclassificata nella voce attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni per un importo di euro 968.331,31.
La voce crediti verso stato per euro 1.924.440 è stata riclassificata nel patrimonio netto.
La voce crediti fondi Cer su c/c vincolato B.P.S. è stata riclassificata per euro 2.548.152,96 nella voce attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

La voce "Crediti" ammonta da euro 27.662,63 ed è così dettagliata:

| Descrizione | 31/12/2014 | incrementi | decrementi | 31/12/2015 |
|---|---|---|---|---|
| crediti ex CER | 1.924.440,59 | | -1.924.440,59 | 0,00 |
| crediti verso altri enti pubblici | 968.331,38 | | -968.331,38 | 0,00 |
| crediti verso altri | 2.579.707,21 | 3.405,03 | -2.559.504,84 | 23.607,40 |
| crediti per cessioni L.560/93 | 16.108,61 | 0,02 | -10.514,64 | 5.593,99 |
| crediti verso utenti | 0,00 | 10.514,61 | -12.053,37 | -1.538,76 |
| **Totale** | **5.488.587,79** | **13.919,66** | **-5.474.844,82** | **27.662,63** |

## *C) ATTIVO CIRCOLANTE*

### *CI. Rimanenze*

| Saldo al 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| 6.579.200,49 | 5.121.664,00 | 1.457.536,49 |

| descrizione | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|---|---|
| Nuove costruzioni in corso di edilizia sovvenzionata destinate alla vendita | 2.762.970,62 | 2.743.271,11 |
| Fabbricati ultimati di edilizia sovvenzionata destinati alla vendita | 3.816.229,87 | 3.931.802,36 |
| **Totale** | **6.579.200,49** | **6.675.073,47** |

- Valore contabile delle costruzioni in corso destinate alla vendita:

| | |
|---|---|
| - Bg-Calvenzano | euro 1.623.633,06 |
| - Bg-Ghisalba V. Borsellino | euro 423.430,93 |
| - Bg-Stezzano P.P. Tartaruga | euro 677.620,63 |
| - So-Colorina | euro 38.286,00 |
| | euro 2.762.970,62 |

- Valore contabile delle costruzioni ultimate destinate alla vendita:

| | |
|---|---|
| - Bg-Treviglio V. Peschiera | Euro 624.401,17 |
| - Bg-Calusco - P.L. Capora | Euro 1.676.705,14 |
| - So-Madesimo | euro 191.229,98 |
| - So-Castione | euro 568.539,64 |
| - So-Andalo | euro 755.353,94 |
| | Euro 3.816.229,87 |

Rispetto all'esercizio precedente si rilevano variazioni nei saldi contabili delle nuove costruzioni destinate alla vendita per effetto di una vendita di un alloggio ceduto a Calusco d'Adda.

*CII. Crediti*

| Saldo al 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| 12.417.600,76 | 9.180.844,00 | 3.236.756,76 |

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 | 8.947.961,23 | | | 8.947.961,23 |
| crediti verso stato | 0,00 | 37.634,51 | | 37.634,51 |
| crediti verso altri enti territoriali | 175.131,92 | | | 175.131,92 |
| crediti tributari | 545.770,06 | 55.686,00 | | 601.456,06 |
| crediti per imposte anticipate | 0,00 | 998.946,41 | | 998.946,41 |
| crediti verso altri | 928.304,58 | 728.166,05 | | 1.656.470,63 |
| **saldo al 31/12/2015** | **10.597.167,79** | **1.820.432,97** | **0,00** | **12.417.600,76** |

I *crediti verso clienti ed utenti* ammontano ad euro 8.947.961,23 e sono iscritti al netto del Fondo Svalutazione Crediti di Euro 5.446.418,89.

| descrizione | importo |
|---|---|
| crediti verso clienti | 12.130.012,39 |
| crediti per servizi a rimborso | 42.836,30 |
| corrispettivi e rimborsi alloggi comunali | 1.170.699,66 |
| crediti per dilazione pagamenti | 52.362,67 |
| crediti verso altri clienti | 506.479,09 |
| crediti per fatture da emettere | 491.990,01 |
| fondo svalutazione crediti | -5.446.418,89 |
| **saldo al 31/12/2015** | **8.947.961,23** |

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 31/12/2014** | **4.001.872,58** | **659.775,83** | **4.661.648,41** |
| utilizzo nell'esercizio | -61.562,09 | -25.003,35 | -86.565,44 |
| accantonamento nell'esercizio | 850.000,00 | 21.335,92 | 871.335,92 |
| **saldo al 31/12/2015** | **4.790.310,49** | **656.108,40** | **5.446.418,89** |

Il fondo svalutazione crediti fiscalmente deducibile è stato incrementato per un importo pari ad euro 21.335,92.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti tassato è pari ad euro 850.000,00 ed è finalizzato a coprire i rischi derivanti da insolvenze riferite a crediti di vecchia formazione relativi ad inquilini ancora attivi. Per quanto riguarda i crediti verso gli inquilini cessati, che ammontano a Euro 4.789.375,98, essendo di difficile esazione, sono completamente coperti dal fondo svalutazione crediti già postato negli esercizi precedenti. Al 31/12/2015 l'ammontare del fondo, pari ad euro 5.446.418,89, è ritenuto congruo.

L'attività di recupero della morosità è stata significativa e intensa ed ha portato a risultati soddisfacenti. La morosità corrente per il patrimonio Aler si attesta al 11,33% (morosità/emesso complessivo) mentre lo scorso esercizio era pari al 12,07%. Il risultato deve essere considerato positivo, poiché per la prima volta dopo tre esercizi si è verificata un'inversione di tendenza nel recupero della morosità.

Di seguito viene riportata la tabella dei crediti inquilini suddivisa per anno di formazione:

| | | di cui | | |
|---|---|---|---|---|
| anno | totale | bg | lc | so |
| ante 2000 | 192.968,46 | 192.968,46 | | |
| 2000 | 40.857,62 | 40.857,62 | | |
| 2001 | 84.151,25 | 84.151,25 | | |
| 2002 | 76.206,80 | 76.206,80 | | |
| 2003 | 95.982,75 | 90.718,69 | 1.004,00 | 4.260,06 |
| 2004 | 120.083,87 | 117.933,64 | | 2.150,23 |
| 2005 | 157.925,28 | 146.636,86 | 664,00 | 10.624,42 |
| 2006 | 202.037,19 | 166.226,47 | 90,00 | 35.720,72 |
| 2007 | 202.084,23 | 164.034,58 | 2.823,00 | 35.226,65 |
| 2008 | 267.339,29 | 221.270,44 | 4.261,00 | 41.807,85 |
| 2009 | 360.673,79 | 276.208,89 | 14.480,00 | 69.984,90 |
| 2010 | 563.735,08 | 481.586,57 | 30.408,00 | 51.740,51 |
| 2011 | 813.991,91 | 691.179,35 | 48.514,00 | 74.298,56 |
| 2012 | 1.221.817,01 | 1.003.915,10 | 92.624,00 | 125.277,91 |
| 2013 | 1.966.619,20 | 1.567.756,80 | 220.010,00 | 178.852,40 |
| 2014 | 2.732.632,96 | 2.157.442,79 | 252.061,00 | 323.129,17 |
| 2015 | 4.022.053,92 | 2.838.147,50 | 776.539,00 | 407.367,42 |
| | **13.121.160,61** | **10.317.241,81** | **1.443.478,00** | **1.360.440,80** |

La voce *crediti tributari* che ammonta ad euro1.600.402,47 comprende:

- il credito verso Erario per IVA per euro 249.978,05
- i crediti per istanza di rimborso IRES per mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato per gli anni dal 2007 al 2011 per Euro 14.653,00, competenza ex Aler Bergamo, euro 20.976,00 competenza ex Aler Lecco ed euro 20.057,00 competenza ex aler Sondrio. (Decreto Legge 201/2011);
- il credito per saldo 2015 IRES per euro 153.520,23;
- Il credito IRAP anno 2015 per euro 136.330,43:
- Il credito verso l'Erario per imposta sost. riv. TFR per euro 5.940,86;
- I crediti per imposte anticipate per euro 998.946,41, determinati dall'effetto fiscale connesso alle differenze temporanee dei componenti positivi di reddito rilevati contabilmente e fiscalmente rinviati in esercizi futuri.
  Il bilancio al 31 dicembre 2015 evidenzia componenti negativi di reddito a tassazione anticipata (accantonamenti al fondo svalutazione crediti tassato) relativamente ai quali vi sono imposte differite attive per euro 618.768,89 per IRES. Inoltre si sono rilevate ai fini delle imposte gli utilizzi fondi per svalutazione crediti e manutenzione programmata.

La voce *crediti verso altri* ammonta ad euro 1.656.470,03 e sono costituiti da crediti :

- *Entro 12 mesi per un importo di euro 928.304,58:*

| descrizione | importo |
|---|---|
| Crediti per anticipazioni diverse | 19.073,48 |
| Crediti verso Enti previdenziali | 47.197,65 |
| Crediti verso Inps per imposta sostitutiva | 253,84 |
| Crediti verso condomini per anticipo spese rev. | 492.851,01 |
| Crediti verso Comune di Bergamo per conguaglio canoni anni 2010-2012 | 35.061,09 |
| Crediti verso Comune di Bergamo per spese reversibili | 193.756,35 |
| Anticipazioni contrattuale imprese | 137.913,98 |
| Crediti diversi | 2.197,18 |
| **saldo al 31/12/2015** | **928.304,58** |

- *Oltre 12 mesi per un importo di euro 728.166,05*

| descrizione | importo |
|---|---|
| Crediti verso Enti mutuanti(C.D.P) | 129.196,50 |
| Crediti INPS verso Tesoreria dello Stato | 598.969,55 |
| **saldo al 31/12/2015** | **728.166,05** |

## *CIII. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni*

| Saldo al 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| 7.695.787,18 | 2.576.212,23 | 5.119.574,95 |

La voce *attività che non costituiscono immobilizzazioni* ammonta ad euro 7.695.787,18 e comprendono somme depositate presso Banca d'Italia e presso Banca Popolare di Sondrio (cassiere) che devono essere impiegate in nuove costruzioni, ristrutturazioni e attività di manutenzione straordinaria ,in attuazione di piani di reinvestimento soggetti ad autorizzazione da parte di Regione Lombardia.

| descrizione | importo |
|---|---|
| Banca d'Italia gestione speciale c/c 2757 fondi L.560/93 | 2.170.442,00 |
| Banca d'Italia gestione speciale c/c 1882 fondi CER L. 513/77 | 809.887,36 |
| Banca d'Italia gestione speciale c/c 1812 fondi CER L. 513/77 | 2.167.304,96 |
| B.P.S. - Fondi CER L.R. n. 27/2009 ART. 13 | 2.548.152,86 |
| **saldo al 31/12/2015** | **7.695.787,18** |

### *CIV. Disponibilità liquide*

| Saldo al 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| 15.320.269,58 | 8.549.247,00 | 6.771.022,58 |

La voce *disponibilità liquide* ammonta ad euro 15.320.269,58 ed è così dettagliata:

| descrizione | importo |
|---|---|
| B.P.S. - Fondi ordinari c/c 10003/38 | 15.116.812,41 |
| B.P.S.-Fondi Cer 10002/37 | 5.921,53 |
| B.PS. -Fondi Legge 560/93 | 92,43 |
| B.P.S. - Wall Street c/c 6975/17 | 121.336,81 |
| P.I.-Conti correnti postali | 71.194,14 |
| Valori in Cassa | 3.944,19 |
| Liquidità da incassare non contabilizzata | 968,07 |
| **saldo al 31/12/2015** | **15.320.269,58** |

Il conto ordinario presso B.P.S. presenta un saldo di euro 15.116.812,41 che è costituito dai seguenti importi:

| descrizione | importo |
|---|---|
| Gestione Ordinaria | 7.254.921,45 |
| Fondi Cer L.513/77 | 1.198.324,00 |
| Gestione alloggi comunali sede Bergamo | 189.000,00 |
| Gestione alloggi comunali sede Lecco | 847.967,61 |
| Gestione alloggi comunali sede Sondrio | 62.228,61 |
| Gestione alloggi Comune di Bergamo | 547.633,22 |
| Zingonia fiananziamento vincolato da parte Regione Lombardia | 3.416.694,70 |
| Lecco finanziamento intervento Ostello della Gioventù | 1.264.670,64 |
| Somme derivanti da diritto di prelazione L. 560/93 - L. 513/77 | 335.372,18 |
| **saldo al 31/12/2015** | **15.116.812,41** |

## *D. Ratei e risconti attivi*

| Saldo al 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| 885.187,63 | 152.739,00 | 732.448,63 |

La voce *ratei attivi* ammonta ad euro 10.551,91 così di seguito:

| descrizione | importo |
|---|---|
| **compensi amministrazione stabili diversi in condominio sede Sondrio:** | **10.551,91** |
| condominio delle rose | |
| condominio Rasella | |
| condominio delle Ortensie | |
| condominio Edera | |
| condominio casa del Sole | |
| condominio 2000 | |
| condominio solare | |
| condominio delle querce | |
| condominio la Valeta | |
| **saldo al 31/12/2015** | **10.551,91** |

La voce *risconti attivi* è pari ad un importo di euro 874.635,72 così dettagliato:
risconti attivi sede Bergamo ammontano ad euro 126.597,94

| descrizione | importo |
|---|---|
| **risconti attivi sede bergamo** | |
| spese rendicontazione gestione condomini | 94.005,01 |
| abbonamenti e canoni | 4.579,46 |
| spese diverse | 1.875,91 |
| noleggio autosanitar | 335,56 |
| polizze R.C.T.O.-KASKO | 25.792,00 |
| **saldo al 31/12/2015** | **126.587,94** |

risconti attivi sede Sondrio ammontano ad euro 62.557,26

| descrizione | importo |
|---|---|
| **risconti attivi sede Sondrio** | |
| spese rendicontazione gestione condomini | 38.726,05 |
| spese diverse | 69,92 |
| polizze R.C.T.O.-KASKO | 23.761,29 |
| **saldo al 31/12/2015** | **62.557,26** |

risconti attivi sede Lecco ammontano ad euro 685.490,52

| descrizione | importo |
|---|---|
| **risconti attivi sede Lecco** | |
| risconti pluriennali fabbricati comunali in convenzione: Lecco via Caprera-Sirone via Fimuli | 681.786,66 |
| abbonamenti e canoni | 2.221,96 |
| spese diverse | 91,80 |
| polizze auto KASKO | 1.390,10 |
| **saldo al 31/12/2015** | **685.490,52** |

## *A) Patrimonio Netto*

| Saldo al 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| 173.193.704,43 | 104.856.971,00 | 68.336.733,43 |

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 sono riportate nel seguente prospetto:

| Descrizione | 31/12/2014 (Aler Bergamo) | Apporto Lecco | Aler Sondrio | incrementi | decrementi | 31/12/2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| capitale di dotazione | 99874,14 | 3.252.137,33 | 144.574,95 | 4.757.517,23 | -5.176.577,92 | 3.077.525,73 |
| riserva di rivalutazione L.74/1952 | 269102,23 | | 6.450,54 | | 0,00 | 275.552,77 |
| Fondo riserva legale | 411975,72 | 160.575,49 | | 56.262,31 | 0,00 | 628.813,52 |
| riserve statutarie e regolamenti | 2239,22 | | 2.581.222,22 | 246.490,10 | 0,00 | 2.829.951,54 |
| altre riserve (riserve contributi) | 103519621,6 | 30.037.621,00 | 24.007.444,33 | 2.796.170,52 | -292.926,71 | 160.067.930,70 |
| utile o perdite portate a nuovo | | 5.186.270,00 | | 537.444,42 | -28.554,31 | 5.695.160,11 |
| utile o perdita d'esercizio | 554158 | 571.086,00 | 246.490,00 | 618.768,89 | -1.371.734,00 | 618.768,89 |
| **Totale** | **104.856.970,87** | **39.207.689,82** | **26.986.182,04** | **9.012.653,47** | **-6.869.792,94** | **173.193.703,26** |

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 | 628.813,52 | B | 628.813,52 | | |
| riserve statutarie | 2.829.952,28 | B | 2.829.952,28 | | |
| altre riserve | 145.093.540,65 | B | 145.093.540,65 | | |
| utili portati a nuovo (riserva straordinaria) | 20.669.549,05 | B | 20.669.549,05 | | |
| utile d'esercizio | 618.768,89 | B | 618.768,89 | | |
| **totale** | **173.193.704,43** | | **173.193.704,43** | | |

(*) 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 | 332.487,80 |
| riserva statutaria straordinaria | 305.301,83 |
| riserva per nuovi inerventi | 2.192.162,43 |
| riseva straordinaria vendite L.R. 27/2009 | 2.025.335,39 |
| **saldo al 31/12/2015** | **4.855.287,45** |

Trattamento fiscale delle altre riserve così costituite:

| riserve in sospensione di imposta | importo |
|---|---|
| riserve contributi di Stato ed altri Enti (1992) esenti | 2.771.712,26 |
| riserva contributi 1993/1997 tassati al 50% | 7.969.861,00 |
| riserva contributi tassati fino al 2007 | 76.129.481,32 |
| riserva contributi finanziamento art.88 TUIR | 56.408.138,51 |
| riserva fondo pensioni L. 124/93 e L. 335/95 | 50.615,15 |
| riserva di rivalutazione L.74/1992 | 275.552,77 |
| **saldo al 31/12/2015** | **143.605.361,01** |

| riserve | importo |
|---|---|
| utili portati a nuovo | 669.549,05 |
| riserva statutaria | 2.829.952,28 |
| riserva legale | 628.813,52 |
| **saldo al 31/12/2015** | **4.128.314,85** |

| riserve di capitale | importo |
|---|---|
| dotazione e devoluzione | 3.077.527,27 |
| **saldo al 31/12/2015** | **3.077.527,27** |

## *B) Fondi per rischi e oneri*

| Saldo al 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| 10.279.876,97 | 5.674.797,00 | 4.605.079,97 |

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

| Descrizione | 31/12/2014 | decrementi | incrementi | 31/12/2015 |
|---|---|---|---|---|
| Fondo imposte per accertamento IMU | 1.400.000,00 | 0,00 | 0,00 | 1.400.000,00 |
| LC-Fondo rischi per cause legali per appalti | 314.846,89 | -314.846,89 | 0,00 | 0,00 |
| Fondo contributo cassiere | 35.013,09 | 0,00 | 15.000,00 | 50.013,09 |
| Fondo rischi per attività contenzioso | 949.500,00 | -312.000,00 | 0,00 | 637.500,00 |
| Fondo spese per controversie legali | 39.394,87 | -5.345,29 | 0,00 | 34.049,58 |
| **Totale** | **2.738.754,85** | **-632.192,18** | **15.000,00** | **2.121.562,67** |

Fondo accantonamento per accertamento IMU anno 2012 per euro 1.400.000:è stato postato a seguito di avviso di accertamento in data 15/01/2015 n.2012298 da parte del Comune di Bergamo per IMU 2012 non versata. L'importo tiene conto dell'imposta , delle sanzioni e degli interessi;
Fondo contributo Cassiere per servizio Tesoreria per ad euro 50.013,09 :riguarda il contributo erogato dalla Banca Tesoriere (Banca Popolare di Sondrio) per attività istituzionali;
Fondo rischi per attività contenziosa pari ad euro 637.500,00: riguarda l'accantonamento per rischio relativo alla causa ALER/Fallimento Valcantieri e Wallight System;
Fondo rischi per cause legali in corso", pari ad Euro 34.049,58:stanziato negli esercizi precedenti e adeguato in questo esercizio a fronte di pratiche riguardanti controversie legali diverse.

| Descrizione | 31/12/2014 | decrementi | incrementi | 31/12/2015 |
|---|---|---|---|---|
| Fondo 2010 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009 | 92.163,50 | 0,00 | 0,00 | 92.163,50 |
| Fondo 2011 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2010 | 935.886,12 | 0,00 | 3.399,71 | 939.285,83 |
| Fondo 2012 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2011 | 530.083,14 | -14.842,38 | 1.990,95 | 517.231,71 |
| Fondo 2013 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2012 | 872.838,50 | 0,00 | 0,00 | 872.838,50 |
| Fondo 2014 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2013 | 819.918,00 | 0,00 | 0,00 | 819.918,00 |
| Fondo 2015 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2014 | | -219.325,03 | 3.919.325,03 | 3.700.000,00 |
| LC-fondo manutenzione ordinaria programmata | 553.999,99 | -56.527,00 | 0,00 | 497.472,99 |
| SO- fondo manutenzione ordinaria programmata | 923.428,13 | -204.024,36 | 0,00 | 719.403,77 |
| **Totale** | **4.728.317,38** | **-494.718,77** | **3.924.715,69** | **8.158.314,30** |

"Fondo 2010 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 92.164.
"Fondo 2011 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 939.285,83, nel corso dell'anno 2015 è stato utilizzato l'importo di Euro 3.399,71,
"Fondo 2012 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 517.231,71.

“Fondo 2013 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009”, pari a Euro 872.839..
"Fondo 2014 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009”, pari a Euro 819.918,00 ;E’ stato appostato il “Fondo 2015 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009”, per euro 3.700.000
LC- Fondo manutenzione ordinaria programmata ammonta ad euro 497.472,99 con un utilizzo di euro 56.527,00 per manutenzione programmata per la sede di Lecco
SO- Fondo manutenzione ordinaria programmata ammonta ad euro 719.403,77 con un utilizzo di euro 204.024,36 per manutenzione programmata per la sede di Sondrio

## *C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato*

| Saldo al 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| 2.601.553,14 | 1.247.625,00 | 1.353.928,14 |

| Valore TFR al 31/12/2015 | importo |
|---|---|
| Quota la 31/12/2014 | 2.126.424,89 |
| accantonamento d'esercizio | 236.107,94 |
| rivalutazione netta d'esercizio | 30.948,68 |
| utilizzo nell'esercizio | |
| per liquidazioni/anticpazioni d'esercizio | -148.825,83 |
| per devoluzioni a fondi pensioni | -94.800,59 |
| per versamenti tesoreria INPS | -147.271,49 |
| **TFR c/o datore lavoro al 31/12/2015** | **2.002.583,60** |
| | |
| Quota la 31/12/2014 | 492.915,15 |
| rivalutazione netta d'esercizio | 5.932,53 |
| accantonamento d'esercizio | 141.339,00 |
| per liquidazioni/anticpazioni d'esercizio | -41.217,14 |
| **TFR c/o Tesoreria INPS al 31/12/2015** | **598.969,54** |
| **saldo al 31/12/2015** | **2.601.553,14** |

## *D) Debiti*

| Saldo al 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| 37.108.689,30 | 23.102.787,00 | 14.005.902,30 |

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 | 661.391,65 | 8.797.211,25 | | 9.458.602,90 |
| debiti verso fornitori | 8.001.503,92 | | | 8.001.503,92 |
| debiti verso stato(CER) per gestione speciale | | 1.917.750,14 | | 1.917.750,14 |
| debiti tributari | 22.345,23 | 0,00 | | 22.345,23 |
| debiti verso Istututi previdenziali | 121.318,76 | 0,00 | | 121.318,76 |
| altri debiti | 4.110.502,20 | 10.920.993,53 | | 15.031.495,73 |
| **saldo al 31/12/2015** | **12.917.061,76** | **24.191.627,54** | **0,00** | **37.108.689,30** |

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 9.458.602,90 ed è così dettagliata:

| mutui | importo |
|---|---|
| BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Calusco d'Adda | 1.657.010,71 |
| BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Romano di Lombardia | 1.957.258,92 |
| BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Trescore B.rio | 517.347,53 |
| BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Borgo Palazzo | 3.903.122,07 |
| LC-Cassa Depositi e Prestiti Lecco via ghislanzoni | 819.051,28 |
| LC-Cassa Depositi e Prestiti Lecco via Dell'Eremo | 421.226,67 |
| LC-Banca Popolare di Sondrio Lecco -Brivio-Airuno | 183.585,72 |
| **saldo al 31/12/2015** | **9.458.602,90** |

La voce *debiti verso fornitori* ammonta ad euro 8.001.503,92 di cui euro 1.833.100,05 di fatture da ricevere ed euro 14.757,04 di compensi da pagare nell'esercizio 2015.

La voce *debiti verso lo Stato per gestione speciale* ammonta ad euro 1.917.750,14 derivanti dai pagamenti rateali delle vendite L.560/93, dai diritti di prelazione incassati negli ultimi esercizi e da somme derivanti dalla L.513/77.

La voce *debiti tributari* ammonta ad euro 22.345,23 e comprende i debiti per le ritenute a terzi , per euro 15.825,39 e il debito verso l'erario per il saldo imposta sost.11% su rivalutazione TFR per euro 6.209,60

La voce *debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale* è pari ad euro 121.318,76 ed è costituita da contributi a carico azienda, sul premio di risultato e ferie non godute, di competenza dell'esercizio 2015 e che verranno liquidati nel corso dell'esercizio 2016.

La voce *Altri Debiti* è pari ad euro 15.031.495,73 , di seguito viene riportato il dettaglio:

| descrizione | importo |
|---|---|
| Depositi Cauzionali | 1.840.538,53 |
| Enti diversi | 3.426.526,51 |
| debti verso il personale dipendente e coll. | |
| Coord. e cont. | 432.589,62 |
| debiti diversi | 7.836.366,08 |
| debiti per conguaglio spese | -42.214,79 |
| anticipi da assegnatari | 30.100,47 |
| debiti speciali | 1.507.589,31 |
| **saldo al 31/12/2015** | **15.031.495,73** |

La voce *depositi cauzionali* è pari ad euro 1.840.538,53 e comprende i depositi cauzionali versati dagli assegnatari in sede di sottoscrizione contratti di locazione

| descrizione | importo |
|---|---|
| BG-Depositi cauzionali | 926.444,01 |
| LC-Depositi cauzionali | 638.784,62 |
| SO-Depositi cauzionali | 270.012,08 |
| BG-Depositi cauzionali Comune di Bergamo | 5.297,82 |
| **saldo al 31/12/2015** | **1.840.538,53** |

La voce *enti diversi* è pari ad euro 3.426.526,51 e comprende il debito iscritto per euro 3.416.694,70 nei confronti di Regione Lombardia per l'attuazione degli accordi di programma di riqualificazione dell'area di Zingonia.

La voce *debiti verso il personale dipendente e coll. Coord. e cont.* è pari ad euro 432.589,62. Comprende le voci accantonamento premio di produttività 2015, ferie non godute di competenza. .
La voce *debiti diversi* ammonta ad euro 7.836.366,08 ed è così composta:

| descrizione | importo |
|---|---|
| debiti verso comune di Lecco - Ostello della gioventù | 1.264.670,36 |
| SO-debiti verso comuni- gestione comunale | 124.229,60 |
| BG-debiti verso comuni- gestione comunale | 1.145.747,30 |
| BG-debiti verso Comune di Bergamo-gestione comunale | 743.549,00 |
| Debiti verso inquilini per interessi su depositi cauzionali | 194.842,67 |
| debiti per Fondi G.S. tesoreria dello stato | 2.167.304,96 |
| debiti per contributi vincolati l.560/93 | 2.170.442,00 |
| debiti diversi | 25.580,19 |
| **saldo al 31/12/2015** | **7.836.366,08** |

La voce *debiti speciali* ammonta ad euro 1.507.589,31 e comprende le seguenti poste di bilancio.

| descrizione | importo |
|---|---|
| SO-Contributo Regione Lombardia - legge 179 Chiavenna | 578.709,92 |
| SO-Finanziamento Regione Lombardia - legge 513/77 | 116.061,69 |
| SO-Finanziamento Regione Lombardia - art.5 bis Morbegno | 693.825,67 |
| LC-debiti verso Comuni-gestione comunale | 118.992,03 |
| **saldo al 31/12/2015** | **1.507.589,31** |

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 15 anni senza interessi a partire dall'anno 2031.
La voce SO- Finanziamenti Regione Lombardia legge 513/77 di importo pari ad euro 116.061,69 comprende somme da reinvestire , come previsto dalla normativa.
La voce SO - Finanziamento Regione Lombardia – art.5 bis Morbegno ammonta ad euro 693.825,67 ed è riferita a somme destinate a nuova costruzione , 2 palazzine di 24 alloggi a canone sociale, in Morbegno.

## *E) Ratei e risconti passivi*

| Saldo al 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| 100.376.631,37 | 67.219.820,00 | 33.156.811,37 |

La voce *ratei e risconti passivi* ammonta ad euro 100.376.631,37 e comprende :

| ratei e risconti passivi | importo |
|---|---|
| ratei passivi | 185.263,76 |
| risconti passivi | 1.666,68 |
| **saldo al 31/12/2015** | **186.930,44** |

| ratei e risconti passivi pluriennali | importo |
|---|---|
| SO- risconti passivi pluriennali | 14.317.733,61 |
| LC- risconti passivi pluriennali | 19.668.545,00 |
| BG- risconti passivi pluriennali | 66.203.422,32 |
| **saldo al 31/12/2015** | **100.189.700,93** |

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
I risconti passivi pluriennali iscritti a bilancio per euro 100.189.700,93, si riferiscono a contributi percepiti per fabbricati in diritto di superficie, oltre al diritto d'uso unità immobiliare per 30 anni (scadenza 2032) al Comune di Castione della Presolana.

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

### *Conti d'ordine*

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

| conti d'ordine | importo |
|---|---|
| Enti diversi per stabili in gestione | 197.636,93 |
| Depositi e cauzioni di terzi | 17.575.614,60 |
| Fondo L.560/93 - L. 513/77 e Valore locativo | 2.170.442,00 |
| Recuperi edilizi Conto Comuni Finanz. CER | 60.891.152,58 |
| Delibere annullamento crediti inesigibili | 1.332.669,29 |
| Fondi ex Cer Gestione Speciale art. 25 | |
| L.513/77 e 0,50% valore locativo | 3.321.478,70 |
| garanzie reali | 14.475.000,00 |
| Depositari nostri beni | 1.430.757,29 |
| **saldo al 31/12/2015** | **101.394.751,39** |

## PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

## *A) Valore della produzione*

| Saldo al 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| 31.768.228,79 | 19.262.724,00 | 12.505.504,79 |

La voce ricavi delle vendite e prestazioni ammonta ad euro 29.889.279,31 e comprende:

- la voce *ricavi da immobili costruiti per la vendita* pari ad euro 144.410,31
- la voce *canoni da locazione* per un importo di euro 19.242.687,55. Di seguito viene riportato il dettaglio dei canoni emessi nel loro complesso e per sedi:

| descrizione | importo |
|---|---|
| canone sociale | 14.437.205,63 |
| canone moderato | 596.879,85 |
| altri canoni erp | 637.662,67 |
| altri canoni non erp | 407.757,92 |
| canoni box | 2.180.269,24 |
| canoni negozi | 356.580,34 |
| altri canoni unità immob. Diverse | 1.639,38 |
| canoni alloggi c/terzi | 617.564,21 |
| canoni diversi | 7.128,31 |
| **totale** | **19.242.687,55** |

Si riporta il dettaglio dei canoni di locazione per sede:

Sede Bergamo

| descrizione | importo |
|---|---|
| canone sociale | 8.416.313,40 |
| canone moderato | 104.608,47 |
| altri canoni erp | 551.094,51 |
| altri canoni non erp | 223.660,72 |
| canoni box | 1.157.764,36 |
| canoni negozi | 281.565,07 |
| altri canoni unità immob. Diverse | 0,00 |
| canoni alloggi c/terzi | 192.510,69 |
| canoni diversi | 0,00 |
| **totale** | **10.927.517,22** |

Sede Lecco

| descrizione | importo |
|---|---|
| canone sociale | 3.710.073,73 |
| canone moderato | 492.271,38 |
| altri canoni erp | 31.399,84 |
| altri canoni non erp | 158.694,69 |
| canoni box | 661.758,69 |
| canoni negozi | 52.185,87 |
| altri canoni unità immob. diverse | 0,00 |
| canoni alloggi c/terzi | 425.053,52 |
| canoni diversi | 7.128,31 |
| **totale** | **5.538.566,03** |

Sede Sondrio

| descrizione | importo |
|---|---|
| canone sociale | 2.310.818,50 |
| canone moderato | 0,00 |
| altri canoni erp | 55.168,32 |
| altri canoni non erp | 25.402,51 |
| canoni box | 360.746,19 |
| canoni negozi | 22.829,40 |
| altri canoni unità immob. diverse | 1.639,38 |
| canoni alloggi c/terzi | 0,00 |
| canoni diversi | 0,00 |
| **totale** | **2.776.604,30** |

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

| descrizione | importo |
|---|---|
| proventi per amministrazione stabili | 685.075,37 |
| rimborsi per amministrazione stabili | 9.717.417,30 |
| rimborsi da inquilini per spese di manutenzione | 87.988,79 |
| **totale** | **10.490.481,46** |

La voce *rimborsi per amministrazione stabili* che ammonta ad euro 9.717.417,30 è così composta:

Sede Bergamo

| descrizione | importo |
|---|---|
| rimborsi per stipulazione contratti | 96.509,85 |
| rimborsi per procedimenti legali | 118.804,04 |
| rimborsi per servizi e utenze | 4.979.422,70 |
| rimborsi per servizi diversi | 311.160,54 |
| **totale** | **5.505.897,13** |

Sede Lecco

| descrizione | importo |
|---|---|
| rimborsi per stipulazione contratti | 88.900,50 |
| rimborsi per procedimenti legali | 63.210,83 |
| rimborsi per servizi e utenze | 2.271.320,76 |
| rimborsi per servizi diversi | 139.636,77 |
| **totale** | **2.563.068,86** |

Sede Sondrio

| descrizione | importo |
|---|---|
| rimborsi per stipulazione contratti | 42.845,65 |
| rimborsi per procedimenti legali | 29.820,36 |
| rimborsi per servizi e utenze | 1.505.753,03 |
| rimborsi per servizi diversi | 70.050,78 |
| **totale** | **1.648.469,82** |

La voce *variazione degli interventi edilizia in corso di costruzione o finiti destinati alla vendita* ammonta ad euro 95.872,98 così dettagliata:

| descrizione | importo |
|---|---|
| variazione costruzione in corso per la vendita | 19.699,51 |
| variazione costruzione ultimati per la vendita | -115.572,49 |
| **totale** | **-95.872,98** |

La voce a*ltri ricavi e proventi* è pari ad euro 1.974.822,46 così dettagliata:

| descrizione | importo |
|---|---|
| rimborsi e proventi diversi | 225.117,24 |
| proventi vendita immobili ex l.r.27/2009 | 79.598,08 |
| contributi in conto esercizio | 1.670.107,14 |
| **totale** | **1.974.822,46** |

Nella voce contributi in conto esercizio che ammonta ad euro 1.670.107,14 sono iscritti,per la quota di competenza, i contributi in c/esercizio riferiti agli ammortamenti finanziari rilevati sui fabbricati in diritto di superficie. Di seguito viene riportata la voce nel suo dettaglio:

| descrizione | importo |
|---|---|
| contributi in c/esercizio ammortamento finz. Bergamo | 973.500,55 |
| contributi in c/esercizio ammortamento finz. Lecco | 299.076,59 |
| contributi in c/esercizio ammortamento finz. Sondrio | 222.848,53 |
| **totale** | **1.495.425,67** |

| descrizione | importo |
|---|---|
| contributi c/interesse dello stato | 4.021,14 |
| contributi inc/interesse da parte Regione | 127.206,06 |
| altri contributi | 43.454,27 |
| **totale** | **174.681,47** |

## *B) Costi della produzione*

| Saldo al 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| 29.487.895,14 | 18.635.168,00 | 10.852.727,14 |

La voce *costi della produzione* ammonta ad euro 29.487.895,14 ed è così costituita:

- *costi della produzione per immobili destinati alla vendit*a per euro 19.699,51
- *costi per servizi generali* per euro 14.029.394,16 così di seguito:

| descrizione | importo |
|---|---|
| spese generali | 1.593.197,93 |
| spese amministrazione stabili | 1.738.067,39 |
| spese di manutenzione stabili | 2.369.520,13 |
| spese servizi a rimborso a carico aassegnatari | 8.169.574,06 |
| spese per interventi edilizi | 159.034,65 |
| **totale** | **14.029.394,16** |

La voce *costo del personale* è pari ad euro 5.176.611,19, 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.

| descrizione | importo |
|---|---|
| **Stipendi** | **3.757.255,52** |
| retribuzioni | 3.191.111,54 |
| lavoro straordinario | 86.665,65 |
| premio produttività | 301.272,35 |
| premio produttività dirigenti | 70.658,29 |
| premio incentivante ex art.18 L.109 | 107.547,69 |
| **oneri sociali** | **1.153.077,50** |
| contributi assicurativie previdenziali | 1.153.077,50 |
| **Trattamento di Fine Rapporto** | **266.248,12** |
| **Altri costi del personale** | **30,00** |
| **totale** | **5.176.611,14** |

### *Ammortamenti e svalutazioni*

La voce *ammortamenti delle immobilizzazioni* sono pari a Euro 2.018.042,93 e sono così suddivise:

- Immobilizzazioni immateriali per euro 9.169,92
- Immobilizzazioni materiali per euro 1.987.537,09(a+b) nel dettaglio:

a)

| descrizione | importo |
|---|---|
| **ammortamento delle immobilizzazioni materiali** | |
| ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes) | 324.084,33 |
| ammortamento stabili in diritto di superficie | 1.522.357,00 |
| ammortamento stabili in uso diretto (sedi) | 69.740,36 |
| **totale** | **1.916.181,69** |

Sede Bergamo

| descrizione | importo |
|---|---|
| **ammortamento delle immobilizzazioni materiali** | |
| ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes) | 141.522,00 |
| ammortamento stabili in diritto di superficie | 989.102,27 |
| ammortamento stabili in uso diretto (sedi) | 22.048,35 |
| **totale** | **1.152.672,62** |

Sede Lecco

| descrizione | importo |
|---|---|
| **ammortamento delle immobilizzazioni materiali** | |
| ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes) | 139.563,21 |
| ammortamento stabili in diritto di superficie | 308.737,76 |
| ammortamento stabili in uso diretto (sedi) | 28.057,78 |
| **totale** | **476.358,75** |

Sede Sondrio

| descrizione | importo |
|---|---|
| **ammortamento delle immobilizzazioni materiali** | |
| ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes) | 42.999,02 |
| ammortamento stabili in diritto di superficie | 224.516,97 |
| ammortamento stabili in uso diretto (sedi) | 19.634,23 |
| **totale** | **287.150,22** |

L'ammortamento tecnico, con aliquota 3% è stato calcolato sui beni strumentali e sulle tre sedi , mentre per quanto riguarda l'ammortamento finanziario sui fabbricati in diritto di superficie è stato calcolato in base alla durate delle convenzioni in essere. Nei contributi in conto esercizio è stato rilevata la quota di risconti pluriennali di competenza che ammonta ad euro 1.495.425,67.

b)

| descrizione | aliquota | importo |
|---|---|---|
| ammortamento impianti generici | 20% | 10.803,30 |
| ammortamento impianti specifici | 20% | 10.545,37 |
| ammortamento attrezzature | 15% | 3.861,92 |
| ammortamento impianti allarme, fotografici | 20%-30% | 1.427,50 |
| ammortamento mobili e arredi | 12%-10% | 8.421,10 |
| ammortamento autovetture e auto furgoni | 25% | 1.245,22 |
| ammortamento macchine ufficio elettroniche | 20% | 35.051,09 |
| **totale** | | **71.355,50** |

La voce *svalutazione dei crediti***,** ammonta ad euro 21.335,92 calcolata sulla base dei crediti iscritti a bilancio nei limiti fiscali dell'0,50% .

### *Accantonamenti per rischi*

La voce *accantonamenti per rischi* comprende l'accantonamento al fondo svalutazione crediti per un l'importo pari ad euro 850.000,00 per rischi su crediti.

### *Altri accantonamenti*

La voce *altri accantonamenti* è pari a Euro 3.715.000,00 ed è così costituita:

| descrizione | importo |
|---|---|
| accantonamento al fondo manutenzione L.27/2009 | 3.700.000,00 |
| accantonamento al fondo contributi Cassiere B.P.S. | 15.000,00 |
| **totale** | **3.715.000,00** |

### *Oneri diversi di gestione*

La voce *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro **3.679.147,35** di seguito viene riportato il dettaglio:

| descrizione | importo |
|---|---|
| imposta di bollo e di registro | 204.169,05 |
| IVA indetraibile pro-rata | 1.777.875,96 |
| altre imposte e tasse | 1.696.441,94 |
| altri oneri diversi da gestione | 660,40 |
| **totale** | **3.679.147,35** |

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 204.169,05 pari al 50% dell'imposta che è a carico dell'azienda
- IVA indetraibile ammonta ad euro 1.777.875,96, imputabile principalmente alle attività di costruzione e di manutenzione. La percentuale di detraibilità è pari al 13% che si evince dalla dichiarazione annuale dell'Iva.

- IMU-TASI: le imposte pagate nell'esercizio ammontano ad euro 191.312,79 per quanto riguarda l'IMU e per euro 1.373.612,04 per quanto riguarda la TASI. Con la legge di stabilità n.147/2013 al comma 707 dell'art.1 sono state escluse dall'imposta municipale propria" i fabbricati di civile abitazione, destinati ad alloggi sociali, come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.146 del 24 giugno 2008". Ill D.L. 102/2013 art.2 comma 4 convertito in legge n.124/2013 ai fini dell'applicazione della disciplina IMU dal 1 gennaio 2014 equipara all'abitazione principale gli alloggi di cui al D.M. del 22 aprile 2008, ne consegue che gli alloggi a destinazione sociale sono assoggettati a TASI secondo l'aliquota dovuta per l'abitazione principale e sono esclusi dall'IMU. L'IMU è stata versata , come previsto per legge, per i beni strumentali.

## *C) Proventi e oneri finanziari*

| Saldo al 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| -329.246,28 | -273.624,00 | -55.622,28 |

La voce *proventi finanziari* ammonta ad euro 101.106,20 ed è così composta:

| descrizione | importo |
|---|---|
| proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni | 373,98 |
| proventi fianziarida titoli iscritti nelle immobilizzazioni | 49,68 |
| interessi attivi su mutui da erogare (Cassa Depositi e Prestiti) | 287,12 |
| interessi attivi presso Banche e Poste | 99.437,93 |
| interessi di mora su crediti verso assegnatari | 954,38 |
| interessi attivi su proventi finanziari diversi | 3,11 |
| **totale** | **101.106,20** |

La voce *oneri finanziari* ammonta ad euro 430.352,48 ed è così composta:

| descrizione | importo |
|---|---|
| interessi bancari su depositi di c/c | 64,42 |
| inrterssi bancari su prestiti | 16.553,74 |
| nteressi su altri debiti | 7.954,69 |
| interessi su mutui ipotecari e chirografari | 405.779,63 |
| **totale** | **430.352,48** |

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) Proventi ed oneri straordinari*

| Saldo al 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| -63.365,00 | 978.729,00 | -1.042.094,00 |

La voce *proventi straordinari* ammonta ad euro 873.261,62 ed è così composta per le voci più significative:

- sopravvenienze attive diverse euro 696.676,18 di cui
- sopravvenienza attiva per chiusura fondi rischio per contenziosi e cause legali per un importo pari ad euro 626.846,89
- sopravvenienze attive per euro 15.807,62 per chiusura partite di credito riferite a mutui cassa depositi e prestiti a carico del provveditorato e mai accreditati

- riscatto diritto prelazione alloggi venduti con legge 513/1977 e 560/1993 euro 176.585,44.

la voce *oneri straordinari* è pari ad euro 936.626,62 e comprendono le seguenti voci più significative:

- sopravvenienze passive per imposta IRAP per euro 206.274,84; è dovuta all'azzeramento dell'aliquota IRAP in applicazione della legge di stabilità di Regione Lombardia anno 2015
- sopravvenienze passive riferite al diritto di prelazione L. 513/77 e L.516/93 per euro 176.585,44; sono somme ricevute a titolo di rinuncia al diritto di prelazione per il riacquisto degli alloggi ceduti e da versare sul c/c dei fondi L.560/93 presso la Banca d'Italia;
- sopravvenienza passiva per euro 219.325,03 rimborso inquilini per contratto calore addebitato erroneamente ante 2007
- sopravvenienza passiva per euro 123.285,21 rimborso inquilini per contratto calore addebitato erroneamente ante 2007
- sopravvenienze passive per euro 35.884,40 per rilevazione dei costi di competenza del collegio sindacale pagati in via anticipata nell'esercizio precedente

## *E) Imposte sul reddito*

| Saldo al 31/12/2015 | 31/12/2014 | Variazione |
|---|---|---|
| 1.268.953,48 | 778.503,00 | 490.450,48 |

L'imposta IRES è stata calcolata assoggettando il reddito fiscale all'aliquota del 13,75% (50% dell'aliquota ordinaria) così come previsto dall'art. 6, lettera c bis del DPR 601/73.
Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata.

**Fiscalità differita/anticipata**
Le imposte differite e anticipate iscritte in bilancio sono relative a differenze temporanee iscritte negli esercizi precedenti e nell'esercizio 2015 e la fiscalità differita/anticipata è stata calcolata con le aliquote in vigore, IRES 13,75% IRAP 3,9%.

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 1.268.953,48, di seguito si riporta il dettaglio:

| descrizione | importo |
|---|---|
| **IMPOSTE CORRENTI** | **1.257.879,00** |
| imposte ai fini IRES | 1.257.879,00 |
| **IMPOSTE ANTICIPATE** | **11.074,48** |
| imposte anticipate ai fini Ires | -23.532,11 |
| imposte anticipate ai fini Irap | 34.606,59 |
| **totale** | **1.268.953,48** |

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

| RICONCILIAZIONE AI FINI IRES | Importi |
|---|---|
| **Utile/perdita d'es. ante imposte correnti** | 1.887.723,00 |
| Accantonamento imposte differite | |
| Accantonamento imposte anticipate | 116.875,00 |
| Utilizzo imposte differite | |
| Utilizzo imposte anticipate | 127.949,28 |
| **Utile/perdita d'es. ante imposte correnti** | **1.876.648,72** |
| **Variazione in aumento** | 22.180.453,21 |
| Fondo manutenzione programmata | 3.700.000,00 |
| Fondo rischi ed oneri ed altri accantonamenti | 0,00 |
| IMU | 191.312,79 |
| fondo svalutazione crediti | 850.000,00 |
| **Totale variazione in aumento** | **26.921.766,00** |
| **Variazione in diminuazione** | **19.263.207,00** |
| **imponibile fiscale** | **9.535.207,72** |
| A.C.E. | -343.359,00 |
| **Reddito imponibile** | **9.191.848,72** |

- Imponibile teorico ai fini IRES Euro 1.876.648,72– Aliquota 13,75%
  *Imposta euro 258.039,19 al lordo della detrazione della 3° rata risparmio energetico (euro 6.000)*
- Imponibile fiscale ai fini IRES Euro 9.191.848,72– Aliquota 13,75%
  *Imposta euro 1.263.879,19 al lordo della detrazione della 3° rata risparmio energetico (euro 6.000)*

## PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

### *Indennità degli amministratori e collegio sindacale*

Il compenso del Presidente per indennità di carica e rimborsi dell' anno 2015 ammonta ad euro 87.481,77 così dettagliato:

| | |
|---|---|
| emolumenti | euro 53.146,80 |
| rimborsi spese per viaggi e missioni | euro 18.930,91 |
| indennità di trasferta | euro 15.404,06 |

*Le consulenze e spese legali a carico assegnatari*

Così nel dettaglio *le consulenze e spese legali a carico assegnatari* dell'esercizio 2015

| Consulenze | importo |
|---|---|
| consulenza, pubblicazioni,addetto stamoa | 37.685,00 |
| consulenze legali | 94.727,00 |
| consulenze tributarie,contabili, fiscali | 82.910,00 |
| consuleza per operazione fusione | 30.442,00 |
| **totale** | **245.764,00** |
| | |

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

Non vi sono parti correlate.

*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.

*Altre informazioni sul conto economico*

L'utile di esercizio pari a Euro 618.768,89 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 30.938,44 a riserva legale, e euro 587.830,45 alla "riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)":

*Società di revisione*

L'affidamento per l'attività di revisione legale dei conti è stata fatto con determina del Direttore Generale n.003 del 22 gennaio 2016 e trasmesso con lettera di incarico ns. protocollo n. 2290/2016 del 2 febbraio 2016 alla società di revisione BDO Spa per euro 19.000,00 corrispettivo forfettario omnicomprensivo più IVA .

Non esistono rapporti economici con società controllate e collegate.

## PARTE E - RENDICONTO FINANZIARIO

Ai sensi dei principi contabili OIC 10, si redige il Rendiconto finanziario per valori aggregati.

| | |
|---|---|
| **RENDICONTO FINANZIARIO PER L'ESERCIZIO 2015** | |
| **A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)** | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | **618.769** |
| Imposte sul reddito | **1.268.953** |
| Interessi passivi/(Interessi attivi) | **329.296** |
| (Dividendi) | **- 50** |
| (Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività | |
| **1. Utile (Perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione [EBIT]** | **2.216.969** |
| *Rettifiche per elementi monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto* | |
| Accantonamento ai fondi | **4.586.336** |
| Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | **1.916.182** |
| Ammortamento altri beni | **71.356** |
| ammortamento immateriali | **9.170** |
| Altre rettifiche per elementi non monetari | |
| Accantonamento TFR | **266.248** |
| Svalutazioni per perdite durevoli di valore | |
| Altre rettifiche per elementi non monetari | |
| **2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN [EBITDA]** | **6.849.291** |
| *Variazioni del capitale circolante netto* | |
| Decremento/(incremento) delle rimanenze | **95.873** |
| Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti | **106.245** |
| Decremento/incremento altri crediti | **602.109** |
| Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi | **222.735** |
| Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi | **- 1.016.115** |
| Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori | **512.174** |
| Incremento/(decremento) altri debiti | **- 1.465.404** |
| Altre variazioni del capitale circolante netto | |
| **3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN** | **- 942.383** |
| *Altre rettifiche* | |
| Interessi incassati/(pagati) | **- 329.296** |
| (Imposte sul reddito pagate) | **- 1.328.219** |
| Dividendi incassati | |
| utilizzo Tfr | **- 289.497** |
| (Utilizzo dei fondi) manutenzione | **- 234.167** |
| (Utilizzo dei fondi) contr. Legali | **- 5.345** |
| (Utilizzo fondi) sval. Crediti | **- 86.565** |
| **4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche** | **- 2.273.091** |
| **Flusso finanziario della gestione reddituale (A)** | **5.850.786** |
| **B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento** | |
| *Immobilizzazioni materiali* | |
| *terreni e fabbricati* | **- 1.764.392** |
| *altri beni* | **- 52.761** |
| *immob. In corso* | **- 375.836** |

| | | |
|---|---|---|
| Prezzo di realizzo disinvestimenti | | |
| *Immobilizzazioni immateriali* | | |
| (Investimenti) | - | **8.022** |
| Prezzo di realizzo disinvestimenti | | |
| *Immobilizzazioni Finanziarie* | | |
| (Investimenti) | - | **3.405** |
| Prezzo di realizzo disinvestimenti | | **19.437** |
| *Attività finanziarie non immobilizzate* | | |
| (Investimenti) | | |
| Prezzo di realizzo disinvestimenti | | |
| *Acqusizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide* | | |
| **Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)** | - | **2.184.978** |
| **C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento** | | |
| *Mezzi di terzi* | | |
| Incremento (decremento) debiti a breve verso Banche | | |
| Accensione finanziamenti | | |
| Rimborso finanziamenti | | |
| *Mezzi propri* | | |
| Aumenti di capitale a pagamento | | **997.365** |
| Cessione (acquisto) di azioni proprie | | |
| Dividendi (e acconti su dividendi) pagati | | |
| **Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C')** | | **997.365** |
| **Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C')** | | **4.663.173** |
| Disponibilità liquide al 1 gennaio 2015 | | **10.657.096** |
| | | **10.657.096** |
| Disponibilità liquide al 31 dicembre 2015 | | **15.320.270** |
| | | **15.320.270** |
| **Variazioni delle disponibilità liquide** | | **4.663.173** |

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

**Il Direttore Generale**
**Valter Teruzzi**

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE BERGAMO LECCO SONDRIO

**Il Presidente**
**Luigi Mendolicchio**

| ALER BERGAMO LECCO SONDRIO<br>BILANCIO D'ESERCIZIO 2015 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **STATO PATRIMONIALE** | **anno 2015** | **anno 2014** | **BERGAMO** | **LECCO** | **SONDRIO** |
| **Stato patrimoniale attivo** | | | | | |
| **A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **B) Immobilizzazioni** | **280.662.410** | **285.664.838** | **176.521.294** | **66.900.721** | **42.242.823** |
| **I. Immateriali** | **12.589** | **13.737** | **3.636** | **1.893** | **8.208** |
| 1) Costi di impianto e di ampliamento | | 0 | | | |
| 2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità | | 0 | | | |
| 3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno | 12.589 | 13.737 | 3.636 | 1.893 | 8.208 |
| 4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | | 0 | | | |
| 5) Avviamento | | 0 | | | |
| 6) Immobilizzazioni in corso e acconti | | 0 | | | |
| 7) Altre | | 0 | | | |
| **II. Materiali** | **280.563.381** | **280.100.184** | **176.469.423** | **62.416.158** | **41.214.603** |
| 1) Terreni e fabbricati | 263.354.489 | 244.747.421 | 148.081.625 | 57.085.665 | 39.580.131 |
| 2) Impianti e macchinario | 75.881 | 85.829 | 23.407 | 144 | 62.278 |
| 3) Attrezzature industriali e commerciali | 128 | 1.428 | 1.300 | | 128 |
| 4) Altri beni | 106.742 | 109.197 | 48.861 | 43.158 | 17.178 |
| 5) Immobilizzazioni in corso e acconti | 17.026.143 | 35.156.309 | 28.314.231 | 5.287.191 | 1.554.888 |
| **III. Finanziarie** | **86.440** | **5.550.917** | **48.235** | **4.482.670** | **1.020.012** |
| 1) Partecipazioni in: | **58.777** | **62.329** | **12.329** | **0** | **50.000** |
| *a) imprese controllate* | | 0 | | | |
| *b) imprese collegate* | | 0 | | | |
| *c) imprese controllanti* | | 0 | | | |
| *d) altre imprese* | 58.777 | 62.329 | 12.329 | | 50.000 |
| 2) Crediti | **27.663** | **4.518.576** | **35.906** | **4.482.670** | **0** |
| *a) verso imprese controllate* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - entro 12 mesi | | 0 | | | |
| - oltre 12 mesi | | 0 | | | |
| *b) verso imprese collegate* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - entro 12 mesi | | 0 | | | |
| - oltre 12 mesi | | 0 | | | |
| *c) verso controllanti* | 0 | 1.924.441 | 0 | 1.924.441 | 0 |
| - entro 12 mesi | | 0 | | | |
| - oltre 12 mesi | 0 | 1.924.441 | | 1.924.441 | |
| *d) verso altri* | 27.663 | 2.594.135 | 35.906 | 2.558.229 | 0 |
| - entro 12 mesi | 17.988 | 19.797 | 19.797 | | |
| - oltre 12 mesi | 9.674 | 2.574.338 | 16.109 | 2.558.229 | |
| 3) Altri titoli | | 0 | | | |
| 4) Azioni proprie (valore nominale complessivo) | | 0 | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 5) Altri crediti e c/c Banca d'Italia | **0** | **970.012** | | | **970.012** |
| | | | | | |
| **C) Attivo circolante** | **42.012.858** | **33.818.253** | **25.427.967** | **2.656.037** | **5.734.249** |
| | | | | | |
| **I. Rimanenze** | **6.579.200** | **6.675.074** | **5.121.664** | **0** | **1.553.410** |
| 1) Materie prime, sussidiarie e di consumo | | 0 | | | |
| 2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | 2.762.971 | 2.743.271 | 2.704.985 | | 38.286 |
| 3) Lavori in corso su ordinazione | | 0 | | | |
| 4) Prodotti finiti e merci | 3.816.230 | 3.931.803 | 2.416.679 | | 1.515.124 |
| 5) Acconti | | 0 | | | |
| **II. Crediti** | **12.417.601** | **13.909.871** | **9.180.844** | **1.096.428** | **3.632.600** |
| 1) Verso clienti | 9.160.728 | 9.801.384 | 5.560.596 | 809.465 | 3.431.323 |
| - entro 12 mesi | 9.123.093 | 9.801.384 | 5.560.596 | 809.465 | 3.431.323 |
| - oltre 12 mesi | 37.635 | 0 | | | |
| 2) Verso imprese controllate | 0 | 0 | | | |
| - entro 12 mesi | | 0 | | | |
| - oltre 12 mesi | | 0 | | | |
| 3) Verso imprese collegate | 0 | 0 | | | |
| - entro 12 mesi | | 0 | | | |
| - oltre 12 mesi | | 0 | | | |
| 4) Verso controllanti | 0 | 0 | | | |
| - entro 12 mesi | | 0 | | | |
| - oltre 12 mesi | | 0 | | | |
| 4-bis) Per crediti tributari | 601.456 | 1.179.578 | 1.051.989 | 11.951 | 115.638 |
| - entro 12 mesi | 545.770 | 1.136.354 | 1.008.765 | 11.951 | 115.638 |
| - oltre 12 mesi | 55.686 | 43.224 | 43.224 | | |
| 4-ter) Per imposte anticipate | 998.946 | 1.216.296 | 1.007.755 | 144.260 | 64.281 |
| - entro 12 mesi | | 824.936 | 760.655 | | 64.281 |
| - oltre 12 mesi | 998.946 | 391.360 | 247.100 | 144.260 | |
| 5) Verso altri | 1.656.471 | 1.712.614 | 1.560.504 | 130.752 | 21.358 |
| - entro 12 mesi | 928.305 | 1.529.289 | 1.413.223 | 116.066 | |
| - oltre 12 mesi | 728.166 | 183.325 | 147.281 | 14.686 | 21.358 |
| **III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni** | **7.695.787** | **2.576.212** | **2.576.212** | **0** | **0** |
| 1) Partecipazioni in imprese controllate | | | | | |
| 2) Partecipazioni in imprese collegate | | | | | |
| 3) Partecipazioni in imprese controllanti | | | | | |
| 4) Altre partecipazioni | | | | | |
| 5) Azioni proprie (valore nominale complessivo) | | | | | |
| 6) Altri: c/c ex L. 513/77 e L. 560/93 | 7.695.787 | 2.576.212 | 2.576.212 | | |
| **IV. Disponibilità liquide** | **15.320.270** | **10.657.096** | **8.549.247** | **1.559.609** | **548.240** |
| 1) Depositi bancari e postali | 15.316.325 | 10.652.310 | 8.545.488 | 1.559.547 | 547.275 |
| 2) Assegni | | 0 | | | |
| 3) Denaro e valori in cassa | 3.944 | 4.785 | 3.759 | 62 | 964 |
| | | | | | |
| **D) Ratei e risconti** | **885.188** | **1.107.923** | **152.739** | **822.799** | **132.385** |
| - disaggio su prestiti | | 0 | | | |
| - vari | 885.188 | 1.107.923 | 152.739 | 822.799 | 132.385 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Totale Stato patrimoniale Attivo** | **323.560.455** | **320.591.015** | **202.102.000** | **70.379.557** | **48.109.458** |
| | | | | | |
| **Stato patrimoniale passivo** | | | | | |
| | | | | | |
| **A) Patrimonio netto** | **173.193.704** | **171.050.842** | **104.856.971** | **39.207.688** | **26.986.183** |
| **I. Capitale** | **3.077.527** | **3.496.586** | **99.874** | **3.252.137** | **144.575** |
| **II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni** | | **0** | | | |
| **III. Riserva di rivalutazione** | **275.553** | **275.553** | **269.102** | | **6.451** |
| **IV. Riserva legale** | **628.814** | **572.550** | **411.976** | **160.574** | |
| **V. Riserve statutarie** | **2.827.713** | **2.581.223** | | | **2.581.223** |
| **VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio** | | **0** | | | |
| **VII. Altre riserve** | **165.765.328** | **162.753.196** | **103.521.861** | **35.223.891** | **24.007.444** |
| Riserva straordinaria | | 0 | | | |
| Versamenti in conto capitale | | 0 | | | |
| Versamenti conto copertura perdite | | 0 | | | |
| Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U. | 145.095.779 | 143.284.122 | 89.239.057 | 30.037.621 | 24.007.444 |
| Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U. | | 0 | | | |
| Fondi riserve in sospensione di imposta | | 0 | | | |
| Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975) | | 0 | | | |
| Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982 | | 0 | | | |
| Fondi di accantonamento (art. 2 legge n. 168/1992) | | 0 | | | |
| Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993 | | 0 | | | |
| Riserva non distribuibile ex art. 2426 | | 0 | | | |
| Riserva per conversione/arrotondamento in EURO | | 0 | | | |
| Altre... | 20.669.549 | 19.469.074 | 14.282.804 | 5.186.270 | |
| **VIII. Utili (perdite) portati a nuovo** | | 0 | | | |
| **IX. Utile d'esercizio** | **618.769** | **1.371.734** | **554.158** | **571.086** | **246.490** |
| **IX. Perdita d'esercizio** | | | | | |
| | | | | | |
| **B) Fondi per rischi e oneri** | **10.279.877** | **7.467.072** | **5.674.797** | **854.000** | **938.275** |
| 1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili | | | | | |
| 2) Fondi per imposte, anche differite | | | | | |
| 3) Altri | 10.279.877 | 7.467.072 | 5.674.797 | 854.000 | 938.275 |
| | | | | | |
| **C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato** | **2.601.553** | **2.619.340** | **1.247.625** | **958.980** | **412.735** |
| | | | | | |
| **D) Debiti** | **37.108.689** | **38.061.014** | **23.102.787** | **9.391.267** | **5.566.960** |
| 1) Obbligazioni | 0 | 0 | | | |
| - entro 12 mesi | | 0 | | | |
| - oltre 12 mesi | | 0 | | | |
| 2) Obbligazioni convertibili | 0 | 0 | | | |
| - entro 12 mesi | | 0 | | | |
| - oltre 12 mesi | | 0 | | | |
| 3) Debiti verso soci per finanziamenti | 0 | 0 | | | |
| - entro 12 mesi | | 0 | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| - oltre 12 mesi | | 0 | | | |
| 4) Debiti verso banche | 12.014.276 | 8.940.849 | 8.321.221 | 619.625 | 3 |
| - entro 12 mesi | 661.392 | 321.462 | 286.482 | 34.977 | 3 |
| - oltre 12 mesi | 11.352.884 | 8.619.387 | 8.034.739 | 584.648 | 0 |
| 5) Debiti verso altri finanziatori | 0 | 1.804.260 | | 1.804.260 | |
| - entro 12 mesi | | 361.800 | | 361.800 | |
| - oltre 12 mesi | | 1.442.460 | | 1.442.460 | |
| 6) Acconti | 0 | 2.541.985 | 0 | 0 | 2.541.985 |
| - entro 12 mesi | | 2.541.985 | | | 2.541.985 |
| - oltre 12 mesi | | 0 | | | |
| 7) Debiti verso fornitori | 8.001.504 | 7.375.197 | 4.361.554 | 2.504.976 | 508.667 |
| - entro 12 mesi | 8.001.504 | 7.375.197 | 4.361.554 | 2.504.976 | 508.667 |
| - oltre 12 mesi | | 0 | | | |
| 8) Debiti rappresentati da titoli di credito | 0 | 0 | | | |
| - entro 12 mesi | | 0 | | | |
| - oltre 12 mesi | | 0 | | | |
| 9) Debiti verso imprese controllate | 0 | 0 | | | |
| - entro 12 mesi | | 0 | | | |
| - oltre 12 mesi | | 0 | | | |
| 10) Debiti verso imprese collegate | 0 | 0 | | | |
| - entro 12 mesi | | 0 | | | |
| - oltre 12 mesi | | 0 | | | |
| 11) Debiti verso controllanti | 0 | 1.779.158 | 0 | 1.779.158 | 0 |
| - entro 12 mesi | | 0 | | | |
| - oltre 12 mesi | | 1.779.158 | | 1.779.158 | |
| 12) Debiti tributari | 22.345 | 83.062 | 58.112 | -12.459 | 37.409 |
| - entro 12 mesi | 22.345 | 83.062 | 58.112 | -12.459 | 37.409 |
| - oltre 12 mesi | | 0 | | | |
| 13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 121.319 | 150.791 | 64.437 | 24.477 | 61.877 |
| - entro 12 mesi | 121.319 | 150.791 | 64.437 | 24.477 | 61.877 |
| - oltre 12 mesi | | 0 | | | |
| 14) Altri debiti | 16.949.246 | 15.385.712 | 10.297.463 | 2.671.230 | 2.417.019 |
| - entro 12 mesi | 4.110.502 | 9.804.430 | 9.381.056 | 115.557 | 307.817 |
| - oltre 12 mesi | 12.838.744 | 5.581.282 | 916.407 | 2.555.673 | 2.109.202 |
| | | | | | |
| **E) Ratei e risconti** | **100.376.631** | **101.392.747** | **67.219.820** | **19.967.622** | **14.205.305** |
| - aggio su prestiti | | | | | |
| - vari | 100.376.631 | 101.392.747 | 67.219.820 | 19.967.622 | 14.205.305 |
| | | | | | |
| **Totale Stato Patrimoniale Passivo** | **323.560.455** | **320.591.015** | **202.102.000** | **70.379.557** | **48.109.458** |
| | | | | | |
| **Conti d'ordine** | | | | | |
| 1) Garanzie e fideiussioni | 14.475.000 | 25.434.775 | 17.083.642 | 8.351.133 | 0 |
| - fideiussioni | | 10.959.775 | 2.608.642 | 8.351.133 | |
| - garanzie reali | 14.475.000 | 14.475.000 | 14.475.000 | | |
| 3) Depositi cauzione di terzi | 17.575.615 | 6.615.839 | | | 6.615.839 |
| 4) Altri Conti d'ordine | 69.344.137 | 71.917.213 | 69.454.249 | 1.032.207 | 1.430.757 |
| **Totale Conti d'Ordine** | **101.394.751** | **103.967.827** | **86.537.891** | **9.383.340** | **8.046.596** |

| CONTO ECONOMICO | TOTALE | TOTALE | BERGAMO | LECCO | SONDRIO |
|---|---|---|---|---|---|
| **A) Valore della produzione** | | | | | |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 29.889.279 | 27.981.182 | 16.884.479 | 8.016.679 | 3.080.024 |
| 2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti | -95.873 | 921.994 | 921.994 | | 0 |
| 3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione | 0 | 0 | | | 0 |
| 4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni | 0 | 390.983 | 350.274 | | 40.709 |
| 5) Altri ricavi e proventi: | 1.974.822 | **2.657.360** | **1.105.977** | **739.747** | **811.636** |
| - vari | 304.715 | 438.762 | 134.508 | 192.121 | 112.133 |
| - contributi in conto esercizio | 1.670.107 | 1.306.194 | 59.065 | 547.626 | 699.503 |
| - Contributi in conto capitale (quote esercizio) | 0 | 912.404 | 912.404 | | 0 |
| **Totale Valore della produzione** | **31.768.229** | **31.951.519** | **19.262.724** | **8.756.426** | **3.932.369** |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| **B) Costi della produzione** | | | | | |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 19.700 | 921.994 | 921.994 | | |
| 7) Per servizi | 14.029.394 | 14.684.095 | 8.780.390 | 4.417.831 | 1.485.874 |
| 8) Per godimento di beni di terzi | 0 | | | | |
| 9) Per il personale | **5.176.611** | **5.333.166** | **2.836.873** | **1.358.764** | **1.137.529** |
| *a) Salari e stipendi* | 3.757.256 | 3.873.261 | 2.054.039 | 980.213 | 839.009 |
| *b) Oneri sociali* | 1.153.078 | 1.161.029 | 620.932 | 300.940 | 239.157 |
| *c) Trattamento di fine rapporto* | 266.248 | 283.990 | 147.479 | 77.611 | 58.900 |
| *d) Trattamento di quiescenza e simili* | 0 | | | | |
| *e) Altri costi* | 30 | 14.885 | 14.423 | | 462 |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni | **2.018.043** | **2.613.866** | **1.816.012** | **483.939** | **313.915** |
| *a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali* | 9.170 | 7.298 | 4.146 | 2.409 | 743 |
| *b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali* | 1.987.537 | 1.899.443 | 1.123.310 | 474.361 | 301.772 |
| *c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni* | 0 | | | | |
| *d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disp. liquide* | 21.336 | 707.125 | 688.556 | 7.169 | 11.400 |
| 11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | | | | | |
| 12) Accantonamento per rischi | 850.000 | 1.400.000 | 1.400.000 | | |
| 13) Altri accantonamenti | 3.715.000 | 824.918 | 824.918 | | |
| 14) Oneri diversi di gestione | 3.679.147 | 3.821.779 | 2.054.980 | 1.321.846 | 444.953 |
| **Totale Costi della produzione** | **29.487.895** | **29.599.817** | **18.635.168** | **7.582.380** | **3.382.270** |
| | | | | | |
| **Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)** | **2.280.334** | **2.351.702** | **627.556** | **1.174.046** | **550.099** |
| | | | | | |
| **C) Proventi e oneri finanziari** | | | | | |
| 15) Proventi da partecipazioni: | | | | | |
| - da imprese controllate | | | | | |
| - da imprese collegate | | | | | |
| - altri | | | | | |
| 16) Altri proventi finanziari: | **101.106** | **127.906** | **93.775** | **24.359** | **9.772** |
| *a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni* | | 0 | | | |
| - da imprese controllate | | 0 | | | |
| - da imprese collegate | | 0 | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| - da controllanti | | 0 | | | |
| - altri | 374 | 810 | 810 | | |
| *b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni* | 50 | 1.366 | 37 | 1.329 | |
| *c) da titoli iscritti nell'attivo circolante* | | 0 | | | |
| *d) proventi diversi dai precedenti:* | **100.683** | **125.730** | **92.928** | **23.030** | **9.772** |
| - da imprese controllate | | 0 | | | |
| - da imprese collegate | | 0 | | | |
| - da controllanti | | 0 | | | |
| - altri | 100.683 | 125.730 | 92.928 | 23.030 | 9.772 |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari: | **430.352** | **497.641** | **367.399** | **128.578** | **1.664** |
| - da imprese controllate | | 0 | | | |
| - da imprese collegate | | 0 | | | |
| - altri | 24.573 | 392.569 | 367.399 | 23.506 | 1.664 |
| - interessi su mutui | 405.780 | 105.072 | | 105.072 | |
| 17-bis) Utili e Perdite su cambi | | 0 | | | |
| **Totale proventi e oneri finanziari** | **-329.246** | **-369.735** | **-273.624** | **-104.219** | **8.108** |
| | | | | | |
| **D) Rettifiche di valore di attività finanziarie** | | | | | |
| 18) Rivalutazioni: | | | | | |
| *a) di partecipazioni* | | | | | |
| *b) di immobilizzazioni finanziarie* | | | | | |
| *c) di titoli iscritti nell'attivo circolante* | | | | | |
| 19) Svalutazioni: | | | | | |
| *a) di partecipazioni* | | | | | |
| *b) di immobilizzazioni finanziarie* | | | | | |
| *c) di titoli iscritti nell'attivo circolante* | | | | | |
| **Totale rettifiche di valore di attività finanziarie** | | | | | |
| | | | | | |
| **E) Proventi e oneri straordinari** | | | | | |
| 20) Proventi: | **873.262** | **1.281.655** | **1.169.647** | **73.359** | **38.648** |
| - plusvalenze da alienazioni | | 416 | | | 416 |
| - sopravvenienze attive/insussistenze passive | 696.676 | 1.243.006 | 1.169.647 | 73.359 | |
| - varie | 176.585 | 38.232 | | | 38.232 |
| 21) Oneri: | **936.627** | **453.128** | **190.918** | **111.082** | **151.127** |
| - minusvalenze da alienazioni | 1.700 | | | | |
| - sopravvenienze passive/insussistenze attive | 758.342 | 302.000 | 190.918 | 111.082 | |
| - varie | 176.585 | 151.127 | | | 151.127 |
| | | | | | |
| **Totale delle partite straordinarie** | **-63.365** | **828.527** | **978.729** | **-37.723** | **-112.479** |
| | | | | | |
| **Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)** | **1.887.722** | **2.810.494** | **1.332.661** | **1.032.104** | **445.728** |
| 22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 1.268.953 | 1.438.760 | 778.503 | 461.018 | 199.239 |
| *a) Imposte correnti* | 1.257.879 | 1.767.674 | 1.079.969 | 461.018 | 226.687 |
| *b) Imposte differite (anticipate)* | 11.074 | -328.914 | -301.466 | | -27.448 |
| | | | | | |
| **23) Utile (Perdita) dell'esercizio** | **618.769** | **1.371.734** | **554.158** | **571.086** | **246.489** |

ALER

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Bergamo Lecco Sondrio

# Prospetti Regionali
# d.g.r. n. 8655 del 12 dicembre 2008

# STATO PATRIMONIALE

| Riclassificato secondo criteri finanziari | | | 2014 | 2015 | Variaz. % |
|---|---|---|---|---|---|
| **I** | **ATTIVITA' A BREVE** | | **34.308.267** | **41.077.613** | **-16,48** |
| | **A** | ***LIQUIDITA'*** | **10.657.095** | **15.320.269** | **-30,44** |
| | 1) | Denaro e valori in cassa | 4.785 | 3.944 | 21,32 |
| | 2) | Assegni | | | |
| | 3) | Depositi bancari e postali presso: | **10.652.310** | **15.316.325** | -30,45 |
| | | a) Tesoriere | | | |
| | | b) Banche | 10.652.310 | 15.316.325 | -30,45 |
| | | c) Poste | | | |
| | 4) | Altri Titoli | | | |
| | **B** | ***CREDITI (CON SCADENZA ENTRO 12 MESI)*** | **13.291.963** | **10.597.168** | |
| | 1) | verso utenti in locazione | | | |
| | 2) | verso clienti | 9.801.384 | 8.947.961 | 9,54 |
| | 3) | verso imprese controllate | | | |
| | 4) | verso imprese collegate | | | |
| | 5) | verso Regione per Gestione Speciale | | | |
| | 6) | verso altri: | 3.490.579 | 1.649.207 | 111,65 |
| | | a) Stato | | | |
| | | b) Regione | | | |
| | | c) altri Enti territoriali | | 175.132 | -100,00 |
| | | d) Erario | 1.961.290 | 545.770 | 259,36 |
| | | e) Enti mutuanti per somme da erogare | | | |
| | | f) diversi | 1.529.289 | 928.305 | 64,74 |
| | **C** | ***ALTRE DISPONIBILITA'*** | **10.359.209** | **15.160.176** | |
| | **C.a)** | **PARTECIPAZIONI E ALTRI TITOLI CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI** | **2.576.212** | **7.695.787** | |
| | 1) | Partecipazioni in imprese controllate | | | |
| | 2) | Partecipazioni in imprese collegate | | | |
| | 3) | Altre partecipazioni | | | |
| | 4) | Altri titoli | 2.576.212 | 7.695.787 | -66,52 |
| | **C.b)** | **RATEI E RISCONTI ATTIVI** | **1.107.923** | **885.188** | |
| | 1) | Ratei e risconti attivi | 1.107.923 | 885.188 | 25,16 |
| | **C.c)** | **RIMANENZE** | **6.675.074** | **6.579.201** | |
| | 1) | Aree e Immobili da destinare alla vendita e magazzino | | | |
| | 2) | Immobili in costruzione o ristrutturazione destinati alla vendita | 2.743.271 | 2.762.971 | -0,71 |
| | 3) | Interventi costruttivi su ordinazione | | | |
| | 4) | Fabbricati finiti destinati alla vendita | 3.931.803 | 3.816.230 | 3,03 |
| | 5) | Acconti a fornitori | | | |
| **II** | **ATTIVITA' IMMOBILIZZATE** | | **286.282.748** | **282.482.842** | |
| | **D** | ***IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI*** | **13.737** | **12.589** | |
| | 1) | Costi impianto e ampliamento | | - | |
| | 2) | Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità | | - | |
| | 3) | Diritto di brevetto industriale e diritti utilizzazione delle opere dell'ingegno | 13.737 | 12.589 | 9,12 |
| | 4) | Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | | | |
| | 5) | Avviamento | | | |
| | 6) | Immobilizzazioni in corso e acconti | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 7) | Altre immobilizzazioni immateriali | | | |
| | **E** | ***IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI*** | **280.100.184** | **280.563.383** | |
| | 1) | Terreni e fabbricati destinati alla locazione | 244.747.421 | 263.354.489 | -7,07 |
| | 2) | Impianti e macchinari | 85.829 | 75.881 | 13,11 |
| | 3) | Attrezzature industriali e commerciali | 1.428 | 128 | 1.015,63 |
| | 4) | Altri beni | 109.197 | 106.742 | 2,30 |
| | 5) | Immobili in costruzione destinati alla locazione e acconti | 35.156.309 | 17.026.143 | 106,48 |
| | **F** | ***IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE*** | **6.168.827** | **1.906.870** | |
| | 1) | Partecipazioni in: | - | - | |
| | | a) imprese controllate | | | |
| | | b) imprese collegate | | | |
| | | c) altre imprese | | | |
| | 2) | Altri titoli | 62.329 | 58.777 | 6,04 |
| | 3) | Crediti con scadenza oltre l'esercizio successivo | 6.106.498 | 1.848.093 | 230,42 |
| | | a) verso imprese controllate | | | |
| | | b) verso imprese collegate | | | |
| | | c) verso Stato | 1.924.441 | 37.635 | 5.013,50 |
| | | d) verso la Regione | | | |
| | | e) verso altri enti pubblici | 434.584 | 1.054.632 | -58,79 |
| | | f) verso altri | 2.777.460 | | |
| | | g) verso utenti | | | |
| | | h) verso clienti | 970.013 | 755.826 | 28,34 |
| | **G** | ***RATEI E RISCONTI ATTIVI SCADENTI OLTRE 12 MESI*** | **-** | **-** | |
| | 1) | Ratei e risconti attivi pluriennali | | | |
| | | **TOTALE IMPIEGHI** | **320.591.015** | **323.560.455** | |
| | | | | | |
| **III** | **PASSIVITA' A BREVE** | | **20.922.717** | **21.934.304** | |
| | ***H*** | ***DEBITI CON SCADENZA ENTRO 12 MESI*** | **20.922.717** | **21.934.304** | |
| | 1) | Debiti verso fornitori | 7.375.197 | 8.001.504 | -7,83 |
| | 2) | Debiti tributari | 83.062 | 22.345 | 271,73 |
| | 3) | Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 150.791 | 121.319 | 24,29 |
| | 4) | Debiti per mutui in scadenza entro l'esercizio successivo | 321.462 | 661.392 | -51,40 |
| | 5) | Debiti bancari: | | | |
| | | a) verso tesoriere | | | |
| | | b) verso banche | | | |
| | 6) | Debiti rappresentati da titoli di credito | | | |
| | 7) | Debiti verso imprese controllate | | | |
| | 8) | Debiti verso imprese collegate | | | |
| | 9) | Debiti verso Regione per Gestione Speciale | | | |
| | 10) | Altri debiti | 12.992.205 | 13.127.744 | -1,03 |
| | **I** | ***RATEI E RISCONTI PASSIVI*** | **-** | **-** | |
| | 1) | Ratei e risconti passivi | - | - | |
| | **L** | ***FONDI PER RISCHI E ONERI A BREVE TERMINE*** | **-** | **-** | |
| | 1) | Fondo imposte | | | |
| | 2) | Altri fondi | - | - | |
| | | a) Fondo manutenzione | | | |
| | | b) Altri fondi | | | |
| **IV** | **PASSIVITA' A MEDIO/LUNGO TERMINE** | | **128.617.456** | **128.432.447** | |
| | **M** | ***DEBITI CON SCADENZA OLTRE 12 MESI*** | **19.757.638** | **17.775.939** | |
| | 1) | Mutui al netto della quota corrente | 8.619.387 | 11.352.884 | -24,08 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2) | Altri debiti | 7.023.742 | 4.110.502 | 70,87 |
| | 3) | Debiti verso: | 1.779.159 | - | |
| | | a) verso Tesoriere | | | |
| | | b) verso Banche | | | |
| | | c) verso Poste | | | |
| | | d) verso imprese collegate | | | |
| | | e) verso imprese controllate | | | |
| | | f) Debiti verso Regione per Gestione Speciale | 1.779.159 | | |
| | 4) | Debiti per TFR (al netto quota dell'anno) | 2.335.350 | 2.312.553 | 0,99 |
| | ***N*** | ***FONDI RISCHI E ONERI A MEDIO/LUNGO TERMINE*** | ***7.467.071*** | ***10.279.877*** | |
| | 1) | Fondo per imposte | 1.400.000 | 1.400.000 | 0,00 |
| | 2) | Altri fondi | 6.067.071 | 8.879.877 | |
| | | a) Fondo manutenzione | 6.067.071 | 8.879.877 | -31,68 |
| | | b) Altri Fondi | | | |
| | **O** | ***RATEI E RISCONTI PASSIVI SCADENTI OLTRE 12 MESI*** | **101.392.747** | **100.376.631** | |
| | 1) | Ratei e risconti passivi pluriennali | 101.392.747 | 100.376.631 | 1,01 |
| **V** | **CAPITALE PROPRIO** | | **171.050.842** | **173.193.704** | |
| | **P** | ***PATRIMONIO NETTO*** | | | |
| | 1) | Capitale di dotazione | 3.496.586 | 3.077.527 | 13,62 |
| | 2) | Riserve di rivalutazione | 275.553 | 275.553 | 0,00 |
| | 3) | Riserva legale | 2.581.223 | 2.827.713 | -8,72 |
| | 4) | *Altre riserve, distintamente indicate:* | *163.325.746* | *166.394.142* | -1,84 |
| | | a) riserva contributi accantonati art.55 TUIR | 143.284.122 | 145.095.779 | -1,25 |
| | | b) altre riserve | 19.469.074 | 20.669.549 | -5,81 |
| | | *c) Riserve da arrotondamento* | 572.550 | 628.814 | -8,95 |
| | | *d) Riserva per sviluppo e conservazione del patrimonio* | | | |
| | 5) | Utili o perdite portate a nuovo | - | - | |
| | 6) | Utile dell'esercizio | 1.371.734 | 618.769 | 121,69 |
| | | **TOTALE FONTI** | **320.591.015** | **323.560.455** | |

# CONTO ECONOMICO

**Riallocazione dei valori del conto economico**

| | | |
|---|---|---|
| **A) Valore della produzione** | | |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 29.889.280 | |
| *a) Ricavi derivanti da immobili costruiti per la vendita* | *144.410* | |
| *b) Canoni di locazione* | *16.296.441* | |
| *c) Canoni diversi* | *2.957.947* | |
| *d) Rimborsi e proventi per amministrazione stabili* | *685.075* | |
| *e) Rimborsi e proventi per manutenzione stabili* | *87.989* | |
| *f) Corrispettivi per servizi a rimborso* | *9.196.588* | |
| g) *Corrispettivi diversi* | *520.830* | |
| 2) Variazioni degli interventi edilizi in corso di costruzione o finiti destinati alla vendita | 19.699,51 | |
| 3) Variazione degli interventi edilizi in corso per conto terzi | - | |
| 4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni | (115.572) | |
| 5) Altri ricavi e proventi | 1.974.822 | |
| *a) rimborsi e proventi diversi* | *225.117* | |
| *b) contributi in conto esercizio* | *1.670.107* | |
| *c) Sopravvenienze/insussistenze non derivanti da errore* | *79.598* | |
| | | |
| **TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)** | | **31.768.229** |
| | | |
| **B) Costi della produzione** | | |
| 6) Per immobili destinati alla vendita e magazzino | 19.700 | |
| 7) Per servizi | 14.029.394 | |
| *a) spese generali* | 1.593.198 | |
| *b) spese per amministrazione stabili* | 1.738.067 | |
| *c) spese per manutenzione stabili* | 2.369.520 | |
| *d) spese a rimborso a carico assegnatari* | 8.169.574 | |
| *e) spese per interventi edilizi* | 159.035 | |
| 8) Per godimento di beni di terzi | - | |
| 9) Per il personale: | 5.176.611 | |
| *a) salari e stipendi* | *3.757.256* | |
| *b) oneri sociali* | *1.153.078* | |
| *c) trattamento di fine rapporto* | *266.248* | |
| *d) Trattamento di quiescienza e simili* | - | |
| *e) altri costi* | *30* | |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni | 2.868.043 | |
| *a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali* | *9.170* | |
| *b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali* | *1.987.537* | |
| *c) svalutazioni delle immobilizzazioni* | - | |
| *d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide* | *871.336* | |
| 11) Variaz. del magazzino e delle aree destinate alla vendita o su ordinazione | - | |
| 12) Accantonamento per rischi | - | |
| 13) Altri accantonamenti | 3.715.000 | |
| *a) Accantonamento per manutenzione, recupero e sviluppo del patrimonio* | *3.700.000* | |
| *b) Altri accantonamenti* | *15.000* | |
| 14) Oneri diversi di gestione | 3.679.147 | |
| | | |
| **TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)** | | **29.487.895** |
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| **RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA (A-B)** | | **2.280.334** |
| | | |
| **C) Proventi ed oneri finanziari** | | |
| 15) Proventi da partecipazioni | - | |
| *a) in imprese controllate* | - | |
| *b) in imprese collegate* | - | |
| *c) in altre imprese* | - | |
| 16) Altri proventi finanziari | 101.106 | |
| *a) da immobili ceduti* | *424* | |
| *b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni* | - | |
| *c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni* | - | |
| *d) da proventi diversi dai precedenti* | *100.683* | |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari verso: | 430.353 | |
| *a) imprese controllate* | - | |
| *b) imprese collegate* | - | |
| *c) interessi passivi diversi* | *24.574* | |
| *d) interessi su mutui* | *405.780* | |
| **PROVENTI E ONERI FINANZIARI ( C )** | | **(329.247)** |
| | | |
| **D) Rettifiche di valore di attività finanziarie** | | |
| 18) Rivalutazioni: | - | |
| *a) di partecipazioni* | - | |
| *b) di immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni* | - | |
| *c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni* | - | |
| 19) Svalutazioni: | - | |
| *a) di partecipazioni* | - | |
| *b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipaz.* | - | |
| *c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.* | - | |
| *d) altre* | - | |
| **TOTALE RETTIFICHE (D)** | | **-** |
| | | |
| **E) Proventi ed oneri straordinari** | | |
| 20) Proventi straordinari | 873.261 | |
| *a) plusvalenze da alienazioni di beni patrimoniali* | - | |
| *b) sopravvenienze attive/insussistenze passive* | *696.676* | |
| *c) quota contributi in conto capitale* | - | |
| *d) riscatto diritti di prelazione* | *176.585* | |
| *e) altri proventi straordinari* | - | |
| 21) Oneri straordinari: | 936.626 | |
| *a) minusvalenze da alienazione di beni patrimoniali* | *1.700* | |
| *b) sopravvenienze passive/insussistenze attive* | *758.342* | |
| *c) altri oneri straordinari* | *176.585* | |
| **COMPONENTI STRAORDINARIE (E)** | | **(63.365)** |
| | | |
| **RISULTATO ANTE IMPOSTE (A-B+C+D+E)** | | **1.887.723** |
| | | |
| 22) Imposte sul reddito dell'esercizio | 1.268.954 | |
| *a) Ires corrente* | *1.257.879* | |
| *b) Ires anticipata e differita* | *(116.874)* | |
| *c) Irap corrente* | - | |
| *d) Irap anticipate e differite* | *127.949* | **irap ed ires** |
| | | |
| **RISULTATO DI ESERCIZIO** | | **618.769** |

# INDICATORI DI PERFORMANCE

## ALER DI BERGAMO-LECCO-SONDRIO - ANNO 2016

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ***INDICATORI DI SOLIDITA'*** | | |
| 1 | INDICE DI STRUTTURA | 106,78% | |
| 2 | CAPITALE CIRCOLANTE NETTO | | 19.143.308,74 |
| 3 | GRADO DI INDEBITAMENTO ONEROSO | 7% | |
| 4 | IMPEGNI A BREVE E LIQUIDITA' (QUICK TEST RATIO) | 70% | |
| 5 | ACID TEST | 118% | |
| | ***INDICATORI DI EFFICIENZA*** | | |
| 6 | GRADO DI SPESA AMMINISTRATIVA | 6% | |
| 7 | GRADO DI SPESE GENERALI | 5% | |
| 8 | INCIDENZA COSTO DEL PERSONALE | 18% | |
| 9 | COSTO DEL LAVORO PER U.I. | | 256,85 |
| | ***INDICATORI DI MANUTENZIONE*** | | |
| 10 | MANUTENZIONE ORDINARIA PER ALLOGGIO | | 258,96 |
| 11 | INCIDENZA DI MANUTENZIONE ORDINARIA | 8% | |
| 12 | INCIDENZA DELLA MANUTENZIONE RISPETTO Ai CANONI | 15% | |
| 13 | GRADO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA | | - |
| | ***MOROSITA'*** | | |
| 14 | INDICE DI MOROSITA' CORRENTE | #DIV/0! | |
| 15 | INDICE DI MOROSITA' PREGRESSA | #DIV/0! | |
| 16 | GRADO DI INCIDENZA DEL CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA' | 16% | |
| | ***ALTRI INDICATORI*** | | |
| 17 | INCIDENZA DELLA TASSAZIONE | 4% | |
| 18 | PERCENTUALE DI INVESTIMENTO | 0% | |

# Prospetto n. 2 – Conto economico per attività istituzionali – anno 2015

NOTA BENE - Dopo il risultato lordo di gestione, inserire solo valori con segno + salvo che sia indicato il segno (+ / -)

| | VOCI | Gestione stabili | | | | Interventi di edilizia e manutenzione straordinaria | | | Attività c/terzi e altre gestioni | Gestione piani di vendita | Servizi generali | Bilancio consuntivo | Composizione percentuale su valore produzione |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5=2+3+4 | 6 | 7 | 8=6+7 | 9 | 10 | 11 | 12=5+8+9+10+11 | |
| | | Amministrazione stabili | Manutenzione ordinaria stabili | Servizi a rimborso | Totale | Edilizia sovvenzionata + agevolata + M.S. | Edilizia con fondi propri + M.S. | Totale | *secondo le imputazioni del person. tab.9 lett. A* | *secondo le imputazioni del person. tab.9 lett. B* | *Direttore Gener. + Segreteria + Contabilità (Ragioneria) tab. 9 lett. C* | Totale | |
| 1 | **Valore produzione** | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Canoni di locazione | 16.099.974 | | | **16.099.974** | | | **0** | 617.564 | 0 | | **16.717.538** | 52,6% |
| 3 | Canoni diversi | 2.536.850 | | | **2.536.850** | | | **0** | 0 | 0 | 0 | **2.536.850** | 8,0% |
| 4 | Servizi a rimborso | | | 9.196.588 | **9.196.588** | | | **0** | 0 | 0 | | **9.196.588** | 28,9% |
| 5 | Ricavi accessori | 685.075 | 0 | 0 | **685.075** | 0 | | **0** | 0 | 0 | 0 | **685.075** | 2,2% |
| 6 | Ricavi derivanti dalla vendita di immobili merce | 0 | | | **0** | 0 | | **0** | | 224.008 | | **224.008** | 0,7% |
| 7 | Corrispettivi diritti di prelazione | | | | **0** | | | **0** | | 0 | | **0** | 0,0% |
| 8 | Variazioni degli immobili in corso di costruzione o finiti | 0 | | | **0** | 0 | | **0** | | 19.700 | | **19.700** | 0,1% |
| 9 | Variazione degli immobili in corso su ordinazione | | | | **0** | 0 | | **0** | | 0 | | **0** | 0,0% |
| 10 | Incrementi di immobilizzazioni per competenze tecniche interne | | | | **0** | | | **0** | | -115.572 | | **-115.572** | -0,4% |
| 11 | Rimborsi e proventi diversi | 520.830 | 87.989 | 0 | **608.819** | 0 | | **0** | 0 | 0 | 225.117 | **833.936** | 2,6% |
| 12 | Rimborsi ex gestione speciale | 0 | | | **0** | | | **0** | 0 | 0 | 0 | **0** | 0,0% |
| 13 | Contributi in c/esercizio | 1.670.107 | 0 | | **1.670.107** | | | **0** | 0 | 0 | 0 | **1.670.107** | 5,3% |
| **14** | **Totale valore della produzione** | **21.512.836** | **87.989** | **9.196.588** | **30.797.413** | **0** | **0** | **0** | **617.564** | **128.135** | **225.117** | **31.768.230** | **100,0%** |
| **15** | **Costo della produzione** | | | | | | | | | | | | |
| 16 | Per immobili merce o su ordinazione e magazzino | | | | **0** | 0 | | **0** | | 19.700 | 0 | **19.700** | 0,1% |
| 17 | Per servizi | 1.456.246 | 2.369.520 | 8.169.574 | **11.995.340** | 159.035 | | **159.035** | 0 | | 1.594.300 | **13.748.675** | 43,3% |
| 18 | Per godimento di beni di terzi | 0 | 0 | 0 | **0** | | | **0** | 0 | 0 | 0 | **0** | 0,0% |
| 19 | Per il personale | 841.505 | 834.485 | 207.331 | **1.883.322** | 814.198 | | **814.198** | 488.931 | 9.415 | 1.980.745 | **5.176.611** | 16,3% |
| 20 | Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 0 | 0 | 0 | **0** | | | **0** | 0 | 0 | 9.170 | **9.170** | 0,0% |
| 21 | Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 1.987.537 | 0 | 0 | **1.987.537** | | | **0** | | 0 | 0 | **1.987.537** | 6,3% |
| 22 | Svalutazione delle immobilizzazioni | | | | **0** | | | **0** | | 0 | | **0** | 0,0% |
| 23 | Svalutazione crediti att. Circol. e disp.tà liquide | 871.336 | | | **871.336** | | | **0** | | 0 | | **871.336** | 2,7% |
| 24 | Variaz. del magazzino e delle aree destinate alla vendita o su ordinazione | | | | **0** | | | **0** | | 0 | | **0** | 0,0% |
| 25 | Accantonamenti per rischi | | | | **0** | | | **0** | | 0 | | **0** | 0,0% |
| 26 | Altri accantonamenti | 281.821 | 3.715.000 | | **3.996.821** | | | **0** | | 0 | 0 | **3.996.821** | 12,6% |
| 27 | Oneri diversi di gestione (esclusa IMU-TASI) | 204.169 | 0 | 0 | **204.169** | | | **0** | 0 | 0 | 1.778.534 | **1.982.703** | 6,2% |
| 28 | IMU-TASI | 1.564.925 | | 0 | **1.564.925** | | | **0** | 0 | 0 | 130.417 | **1.695.342** | 5,3% |
| **29** | **Totale costo della produzione** | **-7.207.539** | **-6.919.005** | **-8.376.905** | **-22.503.450** | **-973.233** | **0** | **-973.233** | **-488.931** | **-29.115** | **-5.493.166** | **-29.487.895** | **-92,8%** |
| **30** | **A - B - Risultato lordo di gestione** | **14.305.297** | **-6.831.016** | **819.683** | **8.293.964** | **-973.233** | **0** | **-973.233** | **128.633** | **99.020** | **-5.268.049** | **2.280.335** | **7,2%** |
| **31** | **Proventi finanziari (tutti i valori con segno +)** | **101.106** | **0** | **0** | **101.106** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **101.106** | **0,3%** |
| 32 | Proventi da partecipazione | 0 | 0 | | **0** | | | **0** | | | | **0** | 0,0% |
| 33 | Altri proventi finanziari | 101.106 | 0 | | **101.106** | | | **0** | 0 | 0 | | **101.106** | 0,3% |
| **34** | **Oneri finanziari (tutti i valori con segno +)** | **-430.353** | **0** | **0** | **-430.353** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **-430.353** | **-1,4%** |
| 35 | Int. e altri on. fin verso imprese contr., coll., e altri | | | | **0** | | | **0** | | | | **0** | 0,0% |
| 36 | Interessi bancari | 24.573 | | | **24.573** | | | **0** | | | | **24.573** | 0,1% |
| 37 | Interessi su altri debiti | 0 | | | **0** | | | **0** | 0 | | 0 | **0** | 0,0% |
| 38 | interessi su mutui | 405.780 | 0 | 0 | **405.780** | | | **0** | 0 | 0 | 0 | **405.780** | 1,3% |
| 39 | Interessi ed oneri v/ CER | | | | **0** | | | **0** | 0 | 0 | 0 | **0** | 0,0% |
| **40** | **Rettifiche di valore di attività finanziarie** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0,0%** |
| 41 | Rivalutazioni (valori con segno +) | 0 | 0 | | **0** | | | **0** | | | | **0** | 0,0% |
| 42 | Svalutazioni (N. B. valore con segno +) | | | | **0** | | | **0** | | | | **0** | 0,0% |
| **43** | **Proventi straordinari(tutti i val. con segno +)** | **145.594** | **0** | **0** | **145.594** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **727.667** | **873.261** | **2,7%** |
| 44 | Plusvalenze da alienazione di beni patrimoniali | 0 | | | **0** | | | **0** | | 0 | 0 | **0** | 0,0% |
| 45 | Sopravvenienze attive/insussistenze passive | 145.594 | 0 | 0 | **145.594** | 0 | | **0** | 0 | 0 | 551.082 | **696.676** | 2,2% |
| 46 | Quota contributo in conto capitale | 0 | 0 | | **0** | | | **0** | | | | **0** | 0,0% |
| 47 | Altri proventi straordinari | | 0 | | **0** | | | **0** | | 0 | 176.585 | **176.585** | 0,6% |
| **48** | **Oneri straordinari (tutti i valori con segno +)** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **-936.627** | **-936.627** | **-2,9%** |
| 49 | Minusvalenze da alienazione di beni patrimoniali | 0 | | | **0** | | | **0** | | 0 | 0 | **0** | 0,0% |
| 50 | Sopravvenienze passive/insussistenze attive | 0 | 0 | | **0** | 0 | | **0** | 0 | 0 | 760.041 | **760.041** | 2,4% |
| 51 | Altri oneri straordinari (al netto dello 0,5%) | | | | **0** | | | **0** | | 0 | 176.585 | **176.585** | 0,6% |
| **52** | **Imposte (IRES e IRAP) (segno +)** | **1.268.954** | **0** | **0** | **1.268.954** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **-1.268.954** | **-4,0%** |
| 53 | Ires | 1.268.954 | | | **1.268.954** | | | **0** | 0 | 0 | 0 | **1.268.954** | **4,0%** |
| 54 | Irap | 0 | | | **0** | | | **0** | 0 | 0 | 0 | **0** | **0,0%** |
| **55** | **Risultato di esercizio** | **12.852.690** | **-6.831.016** | **819.683** | **6.841.357** | **-973.233** | **0** | **-973.233** | **128.633** | **99.020** | **-5.477.008** | **618.769** | **1,9%** |
| 56 | Prospetto di calcolo automatico - Non sovrascrivere | | | | | | | | | | | | |
| 57 | Percentuale di imputazione servizi generali B) | 26,33% | 26,11% | 6,49% | 58,93% | 25,48% | 0,00% | 25,48% | 15,30% | 0,29% | 0,00% | 100,00% | |
| 58 | Ris. Servizi Gen.li imputato agli altri servizi | -1.442.154 | -1.430.123 | -351.360 | **-3.223.637** | -1.395.356 | 0 | **-1.395.356** | -841.879 | -16.136 | 5.477.008 | 0 | |
| **59** | **Risultato di es. rettificato da servizi generali** | **11.410.536** | **-8.261.139** | **468.323** | **3.617.720** | **-2.368.590** | **0** | **-2.368.590** | **-713.246** | **82.884** | **0** | **618.769** | |

| | |
|---|---|
| A) | amministrazione condomini; gestioni c/terzi: esempio produzione-costi Comuni secondo la convenzione; assegnazioni (esempio: ex art. 6 della l.r n. 91/83); gestione speciale (esempio: 0,50%); L. 560/93 (vendite) |
| B) | i criteri di ripartizione delle spese generali secondo la percentuale di spesa del personale sul totale detratti i servizi generali |

# Prospetto 3 - Prospetto dimostrativo dell'equilibrio tra costi e ricavi dell'attività di manutenzione e amministrazione della gestione immobiliare ad uso abitativo

**NOTA BENE - I valori delle colonne 2, 3 e 4 sono ripresi in automatico dal prospetto del foglio. Dopo il risultato lordo di gestione, inserire solo valori con segno +**

| | VOCI | Gestione stabili | | | | Rettifiche della gestione stabili | | | | | | | | | | | | Gestione alloggi e.r.p. | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5=2+3+4 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21=18+19+20 | |
| | | | | | | Unità diverse (negozi, box, uffici, ecc…) | | | | Allog. Extra-ERP | | | | Alloggi comunali extra-ERPgestiti come propri | | | | | | | | |
| | | Amministrazione stabili | Manutenzione stabili | Servizi a rimborso | Totale | amministraz. | manutenz. | Servizi a rimborso | Totale | amministraz. | manutenz. | Servizi a rimborso | Totale | amministraz. | manutenz. | Servizi a rimborso | Totale | Amministraz. stabili | Manutenz. ordinaria stabili | Servizi a rimborso | Totale ricavi e costi riferibili all'e.r.p. | percentuali |
| 1 | **Valore produzione** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Canoni di locazione | 16.099.974 | - | - | **16.099.974** | - | | | **-** | 407.758 | | | **407.758** | | | | **-** | 15.692.216 | - | - | **15.692.216** | |
| 3 | Canoni diversi | 2.536.850 | - | - | **2.536.850** | 2.536.850 | | | **2.536.850** | - | | | **-** | | | | **-** | 0 | - | - | **0** | 0,0% |
| 4 | Servizi a rimborso | | - | 9.196.588 | **9.196.588** | | | 367.864 | **367.864** | | | 367.864 | **367.864** | | | | **-** | - | - | 8.460.861 | **8.460.861** | |
| 5 | Ricavi accessori | 685.075 | - | - | **685.075** | 27.403 | - | - | **27.403** | 27.403 | - | - | **27.403** | | | | **-** | 630.269 | - | - | **630.269** | 2,3% |
| 6 | Ricavi derivanti dalla vendita di immobili merce | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | 0,0% |
| 7 | Corrispettivi diritti di prelazione | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | |
| 8 | Variazioni degli immobili in corso di costruzione o finiti | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | |
| 9 | Variazione degli immobili in corso su ordinazione | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | |
| 10 | Incrementi di immobilizzazioni per competenze tecniche interne | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | |
| 11 | Rimborsi e proventi diversi | 520.830 | 87.989 | - | **608.819** | 20.833 | 12.318 | - | **33.152** | 20.833 | 12.318 | - | **33.152** | | | | **-** | 479.164 | 63.352 | - | **542.516** | 2,0% |
| 12 | Rimborsi ex gestione speciale | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | |
| 13 | Contributi in c/esercizio | 1.670.107 | - | - | **1.670.107** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | 1.670.107 | - | - | **1.670.107** | 6,2% |
| 14 | **Totale valore della produzione** | **21.512.836** | **87.989** | **9.196.588** | **30.797.413** | **2.585.086** | **12.318** | **367.864** | **2.965.268** | **455.994** | **12.318** | **367.864** | **836.176** | **-** | **-** | **-** | **-** | **18.471.756** | **63.352** | **8.460.861** | **26.995.969** | **100,0%** |
| 15 | **Costo della produzione** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | Per immobili merce o su ordinazione e magazzino | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | |
| 17 | Per servizi | 1.456.246 | 2.369.520 | 8.169.574 | **11.995.340** | 58.250 | - | 326.783 | **385.033** | 29.125 | - | 163.391 | **192.516** | | | | **-** | 1.368.871 | 2.369.520 | 7.679.400 | **11.417.791** | 42,3% |
| 18 | Per godimento di beni di terzi | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | 0,0% |
| 19 | Per il personale | 841.505 | 834.485 | 207.331 | **1.883.322** | 33.660 | 33.379 | 8.293 | **75.333** | 16.830 | - | 4.147 | **20.977** | | | | **-** | 791.015 | 801.106 | 194.891 | **1.787.012** | 6,6% |
| 20 | Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | |
| 21 | Ammortammento delle immobilizzazioni materiali | 1.987.537 | - | - | **1.987.537** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | 1.987.537 | - | - | **1.987.537** | |
| 22 | Svalutazione delle immobilizzazioni | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | 0,0% |
| 23 | Svalutazione crediti att. Circol. e disp.tà liquide | 871.336 | - | - | **871.336** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | 871.336 | - | - | **871.336** | |
| 24 | Variaz. del magazzino e delle aree destinate alla vendita o su ordinazio | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | 0,0% |
| 25 | Accantonamenti per rischi | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | 0,0% |
| 26 | Altri accantonamenti | 281.821 | 3.715.000 | - | **3.996.821** | - | | | **-** | - | | | **-** | | | | **-** | 281.821 | 3.715.000 | - | **3.996.821** | 14,8% |
| 27 | Oneri diversi di gestione (esclusa ICI) | 204.169 | - | - | **204.169** | 14.292 | | | **14.292** | | | | **-** | | | | **-** | 189.877 | - | - | **189.877** | 0,7% |
| 28 | ICI | 1.564.925 | - | - | **1.564.925** | - | | | **-** | - | | | **-** | | | | **-** | 1.564.925 | - | - | **1.564.925** | 5,8% |
| 29 | **Totale costo della produzione** | **7.207.539** | **6.919.005** | **8.376.905** | **22.503.450** | **106.202** | **33.379** | **335.076** | **474.658** | **45.955** | **-** | **167.538** | **213.493** | **-** | **-** | **-** | **-** | **7.055.382** | **6.885.626** | **7.874.291** | **21.815.299** | **80,8%** |
| 30 | **A - B - Risultato lordo di gestione** | 14.305.297 | - 6.831.016 | 819.683 | **8.293.964** | 2.478.884 | - 21.061 | 32.787 | **2.490.610** | 410.039 | 12.318 | 200.325 | **622.683** | - | | - | **-** | 11.416.374 | - 6.822.274 | 586.570 | **5.180.670** | |
| 31 | **Proventi finanziari (tutti i valori con segno +)** | **101.106** | **-** | **-** | **101.106** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **101.106** | **-** | **-** | **101.106** | |
| 32 | Proventi da partecipazione | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | |
| 33 | Altri proventi finanziari | 101.106 | - | - | **101.106** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | 101.106 | - | - | **101.106** | |
| 34 | **Oneri finanziari (tutti i valori con segno +)** | **- 430.353** | **-** | **-** | **- 430.353** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **- 430.353** | **-** | **-** | **- 430.353** | |
| 35 | Int. e altri on. fin verso imprese contr., coll., e altri | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | |
| 36 | Interessi bancari | 24.573 | - | - | **24.573** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | 24.573 | - | - | **24.573** | |
| 37 | Interessi su altri debiti | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | |
| 38 | interessi su mutui | 405.780 | - | - | **405.780** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | 405.780 | - | - | **405.780** | |
| 39 | Interessi ed oneri diversi | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | |
| 40 | **Rettifiche di valore di attività finanziarie** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | |
| 41 | Rivalutazioni (valore con segno +) | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | |
| 42 | Svalutazioni (**N. B.** anche questo valore con segno +) | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | |
| 43 | **Proventi straordinari(tutti i val. con segno +)** | **484** | **-** | **-** | **484** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **484** | **-** | **-** | **484** | **0,0%** |
| 44 | Plusvalenze da alienazione di beni ptrimoniali | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | |
| 45 | Sopravvenienze attive/insussistenze passive | 484 | - | - | **484** | - | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | 484 | - | - | **484** | 0,0% |
| 46 | Quota contributo in conto capitale | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | - | **-** | |
| 47 | Altri proventi straordinari | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | - | **-** | |
| 48 | **Oneri straordinari (tutti i valori con segno +)** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **0,0%** |
| 49 | Minusvalenze da alienazione di beni patrimoniali | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | | - | **-** | |
| 50 | Sopravvenienze passive/insussistenze attive | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | |
| 51 | Altri oneri straordinari | - | - | - | **-** | | | | **-** | | | | **-** | | | | **-** | - | | - | **-** | |
| 52 | **Imposte sul reddito dell'es. (segno +)** | **1.268.954** | **-** | **-** | **1.268.954** | **63.448** | **-** | **-** | **63.448** | **19.034** | **-** | **-** | **19.034** | **-** | **-** | **-** | **-** | **1.186.472** | **-** | **-** | **1.186.472** | **4,4%** |
| 53 | Ires | 1.268.954 | - | - | **1.268.954** | **63.448** | | | **63.448** | 19.034 | | | **19.034** | | | | **-** | 1.186.472 | - | - | **1.186.472** | |
| 54 | Irap | - | - | - | **-** | **-** | | | **-** | - | | | **-** | | | | **-** | - | - | - | **-** | |
| 55 | **Quota servizi generali** | - 1.442.154 | - 1.430.123 | - 351.360 | **- 3.223.637** | - 64.055 | - 42.255 | - 884 | **- 107.194** | - 7.436 | - 4.905 | - 1.518 | **- 13.859** | - | - | - | **-** | - 1.370.664 | - 1.382.963 | - 348.958 | **- 3.102.584** | -11,5% |
| 56 | **Risultato di esercizio compreso servizi generali** | 11.164.320 | - 8.261.139 | 468.323 | **3.371.504** | 2.351.382 | - 63.316 | 31.903 | **2.319.969** | 383.569 | 7.413 | 198.808 | **589.790** | - | - | - | **-** | 8.530.475 | - 8.205.236 | 237.613 | **562.852** | |

# Prospetto 3bis - Prospetto dimostrativo dell'equilibrio tra costi e ricavi dell'attività di manutenzione e amministrazione della gestione E.R.P

**NOTA BENE - I valori delle colonne2, 3 e 4 sono ripresi in automatico dal prospetto del foglio. Dopo il risultato lordo di gestione, inserire solo valori con segno**

| | VOCI | Gestione alloggi ERP | | | | Tipologie delle gestioni ERP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 18 | 19 | 20 | 21=18+19+20 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 |
| | | Amministraz. stabili | Manutenz. ordinaria stabili | Servizi a rimborso | Totale ricavi e costi riferibili all'e.r.p. | Alloggi a canone moderato (r.r. n.1/2004, art. 1, c.3 lett b) | | | | Alloggi in locazione temporanea (r.r. n.1/2004, art. 30) | | | | Alloggi SACC permanente (ex art. 1, l.r. 14/2007) | | | | Alloggi SACC temporaneo (ex art. 1, l.r. 14/2007) | | | | Altro ERP | | | | Alloggi a canone sociale (r.r. n.1/2004, art. 1, c.3 lett a) | | | |
| | | | | | | amministraz. | manutenz. | Servizi a rimborso | Totale | amministraz. | manutenz. | Servizi a rimborso | Totale | amministraz. | manutenz. | Servizi a rimborso | Totale | amministraz. | manutenz. | Servizi a rimborso | Totale | amministraz. | manutenz. | Servizi a rimborso | Totale | amministraz. | manutenz. | Servizi a rimborso | Totale |
| 1 | **Valore produzione** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Canoni di locazione | 15.692.216 | - | - | **15.692.216** | 596.880 | | | **596.880** | | | | - | | | | - | | | | - | 658.132 | | | **658.132** | 14.437.205 | - | - | **14.437.205** |
| 3 | Canoni diversi | 0 | - | - | **0** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | 0 | - | - | **0** |
| 4 | Servizi a rimborso | - | - | 8.460.861 | **8.460.861** | | | 338.434 | **338.434** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | - | - | 8.122.427 | **8.122.427** |
| 5 | Ricavi accessori | 630.269 | - | - | **630.269** | 25.211 | - | - | **25.211** | | | | - | | | | - | | | | - | 25.211 | | | | 579.847 | - | - | **579.847** |
| 6 | Ricavi derivanti dalla vendita di immobili merce | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | - | - | - | **-** |
| 7 | Corrispettivi diritti di prelazione | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | - | - | - | **-** |
| 8 | Variazioni degli immobili in corso di costruzione o finiti | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | - | - | - | **-** |
| 9 | Variazione degli immobili in corso su ordinazione | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | - | - | - | **-** |
| 10 | Incrementi di immobilizzazioni per competenze tecniche interne | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | - | - | - | **-** |
| 11 | Rimborsi e proventi diversi | 479.164 | 63.352 | - | **542.516** | - | 3.801 | - | **3.801** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | 479.164 | 59.551 | - | **538.715** |
| 12 | Rimborsi ex gestione speciale | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | - | - | - | **-** |
| 13 | Contributi in c/esercizio | 1.670.107 | - | - | **1.670.107** | 167.011 | | | **167.011** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | 1.503.096 | - | - | **1.503.096** |
| 14 | **Totale valore della produzione** | **18.471.756** | **63.352** | **8.460.861** | **26.995.969** | **789.101** | **3.801** | **338.434** | **1.131.337** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | **658.132** | - | - | **658.132** | **16.999.312** | **59.551** | **8.122.427** | **25.181.290** |
| 15 | **Costo della produzione** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | Per immobili merce o su ordinazione e magazzino | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | - | - | - | **-** |
| 17 | Per servizi | 1.368.871 | 2.369.520 | 7.679.400 | **11.417.791** | 5.600 | 27.000 | 315.571 | **348.171** | | | | - | | | | - | | | | - | 27.377 | | | | 1.335.894 | 2.342.520 | 7.363.829 | **11.042.242** |
| 18 | Per godimento di beni di terzi | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | - | - | - | **-** |
| 19 | Per il personale | 791.015 | 801.106 | 194.891 | **1.787.012** | 31.641 | 48.066 | 7.796 | **87.503** | | | | - | | | | - | | | | - | 79.102 | | | | 680.273 | 753.039 | 187.096 | **1.620.408** |
| 20 | Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | - | - | - | **-** | - | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | - | - | - | **-** |
| 21 | Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 1.987.537 | - | - | **1.987.537** | - | | | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | 1.987.537 | - | - | **1.987.537** |
| 22 | Svalutazione delle immobilizzazioni | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | - | - | - | **-** |
| 23 | Svalutazione crediti att. Circol. e disp.tà liquide | 871.336 | - | - | **871.336** | | | | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | 871.336 | - | - | **871.336** |
| 24 | Variaz. del magazzino e delle aree destinate alla vendita o su ordinazione | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | - | - | - | **-** |
| 25 | Accantonamenti per rischi | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | - | - | - | **-** |
| 26 | Altri accantonamenti | 281.821 | 3.715.000 | - | **3.996.821** | | | | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | 281.821 | 3.715.000 | - | **3.996.821** |
| 27 | Oneri diversi di gestione (esclusa ICI) | 189.877 | - | - | **189.877** | - | | | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | 189.877 | - | - | **189.877** |
| 28 | IMU-TASI | 1.564.925 | - | - | **1.564.925** | 62.597 | | | **62.597** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | 1.502.328 | - | - | **1.502.328** |
| 29 | **Totale costo della produzione** | **7.055.382** | **6.885.626** | **7.874.291** | **21.815.299** | **99.838** | **75.066** | **323.367** | **498.271** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | **106.479** | - | - | **106.479** | **6.849.066** | **6.810.559** | **7.550.924** | **21.210.549** |
| 30 | **A - B - Risultato lordo di gestione** | **11.416.374** | - **6.822.274** | **586.570** | **5.180.670** | 689.264 | - 71.265 | 15.068 | **633.066** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 551.653 | - | - | **551.653** | 10.150.247 | - 6.751.008 | 571.502 | **3.970.741** |
| 31 | **Proventi finanziari** (tutti i valori con segno +) | **101.106** | **-** | **-** | **101.106** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **101.106** | **-** | **-** | **101.106** |
| 32 | Proventi da partecipazione | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | - | - | - | **-** |
| 33 | Altri proventi finanziari | 101.106 | - | - | **101.106** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | 101.106 | - | - | **101.106** |
| 34 | **Oneri finanziari** (tutti i valori con segno +) | - **430.353** | **-** | **-** | - **430.353** | - **350.000** | **-** | **-** | - **350.000** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | - **80.353** | **-** | **-** | - **80.353** |
| 35 | Int. e altri on. fin verso imprese contr., coll., e altri | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | - | - | - | **-** |
| 36 | Interessi bancari | 24.573 | - | - | **24.573** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | 24.573 | - | - | **24.573** |
| 37 | Interessi su altri debiti | - | - | - | **-** | - | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | - | - | - | **-** |
| 38 | interessi su mutui | 405.780 | - | - | **405.780** | 350.000 | | | **350.000** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | 55.780 | - | - | **55.780** |
| 39 | Interessi ed oneri diversi | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | - | - | - | **-** |
| 40 | **Rettifiche di valore di attività finanziarie** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 41 | Rivalutazioni (valore con segno +) | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | - | - | - | **-** |
| 42 | Svalutazioni (**N. B.** anche questo valore con segno +) | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | - | - | - | **-** |
| 43 | **Proventi straordinari** (tutti i val. con segno +) | **484** | **-** | **-** | **484** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 44 | Plusvalenze da alienazione di beni ptrimoniali | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | - | - | - | **-** |
| 45 | Sopravvenienze attive/insussistenze passive | 484 | - | - | **484** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | - | - | - | **-** |
| 46 | Quota contributo in conto capitale | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | - | - | - | **-** |
| 47 | Altri proventi straordinari | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | - | - | - | **-** |
| 48 | **Oneri straordinari** (tutti i valori con segno + | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 49 | Minusvalenze da alienazione di beni patrimoniali | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | - | - | - | **-** |
| 50 | Sopravvenienze passive/insussistenze attive | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | - | - | - | **-** |
| 51 | Altri oneri straordinari | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | - | - | - | **-** |
| 52 | **Imposte sul reddito dell'es.** (segno +) | **1.186.472** | **-** | **-** | **1.186.472** | **163.140** | **-** | **-** | **163.140** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **118.647** | **-** | **-** | **118.647** | **904.685** | **-** | **-** | **904.685** |
| 53 | Ires | 1.186.472 | - | - | **1.186.472** | 163.140 | | | **163.140** | | | | - | | | | - | | | | - | 118.647 | | | | 904.685 | - | - | **904.685** |
| 54 | Irap | - | - | - | **-** | | | | - | | | | - | | | | - | | | | - | | | | | - | - | - | **-** |
| 55 | **Quota servizi generali** | - 1.370.664 | - 1.382.963 | - 348.958 | - **3.102.584** | - 12.072 | - 7.964 | - 1.091 | - **21.128** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | - 1.358.592 | - 1.374.999 | - 347.866 | - **3.081.457** |
| 56 | **Risultato di esercizio compreso servizi generali** | 8.530.475 | - 8.205.236 | 237.613 | **562.852** | 164.052 | - 79.229 | 13.976 | **98.799** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 433.006 | - | - | **433.006** | 7.907.723 | - 8.126.007 | 223.636 | **5.352** |

## PROSPETTO N.4: RAGGIUNGIMENTO DELL'EQUILIBRIO COSTI-RICAVI DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI A CANONE SOCIALE anno 2015

| | | Voci | n. delle voci del prospetto 3bis | Importi parziali in euro | Importo totali in euro | percentuali | valori a mq |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RICAVI | 1 | **Valore di produzione:** | | | | | |
| | 2 | Canoni di locazione | riga 2, col. 25 | | 14.437.205 | 57,10% | 20,57 |
| | 3 | di cui: quota addizionale di canone per riqualificazione unità abitative | | | | | |
| | 4 | Proventi per gestione servizi a carico degli inquilini | riga 5, col. 24 | | - | 0,00% | 0,00 |
| | 5 | Servizi a rimborso: restituzioni somme anticipate da Aler | riga 4 col. 25 | | 8.122.427 | 32,13% | 11,57 |
| | 6 | Rimborsi e proventi diversi | riga 5 col 22 e 23 + riga 11 col. 25 | | 1.118.562 | 4,42% | 1,59 |
| | 7 | Proventi finanziari e rettifiche | riga 31+ 41 col. 25 | | 101.106 | 0,40% | 0,14 |
| | 8 | Proventi straordinari | riga 43 col. 25 | | - | 0,00% | 0,00 |
| | 9 | Quota annua contributi in c/esercizio | riga 13, col. 25 | | 1.503.096 | 5,95% | 2,14 |
| | 10 | **Totale valore della produzione** | | | 25.282.396 | 100,00% | 36,03 |
| COSTI | 11 | **Costo della produzione** | | | | | |
| | 12 | Amministrazioni stabili | riga 29-27-28, col. 22 | | 4.875.040 | 19,29% | 6,95 |
| | 13 | Oneri diversi di gestione | riga 27, col. 25 | | 189.877 | 0,75% | 0,27 |
| | 14 | Oneri finanziari e rettifiche | riga 34 + 42, col. 25 | | 80.353 | 0,32% | 0,11 |
| | 15 | IMU-TASI | riga 28, col. 25 | | 1.502.328 | 5,94% | 2,14 |
| | 16 | Spese sociali per l'utenza (contributo di solidarietà) | quota parte di riga 17, col. 22 | | 281.821 | 1,11% | 0,40 |
| | 17 | Imposte (IRES + IRAP) | riga 52, col. 25 | | 904.685 | 3,58% | 1,29 |
| | 18 | Quota servizi generali | riga 55, col. 25 | | 3.081.457 | 12,19% | 4,39 |
| | 19 | Servizi a rimborso: quota anticipata da Aler | riga 29, col. 24 | | 7.550.924 | 29,87% | 10,76 |
| | 20 | Oneri straordinari | riga 48, col. 25 | | - | 0,00% | 0,00 |
| | 21 | **TOTALE COSTI DA COPRIRE CON I CANONI (da 12 a 20)** | | | 18.466.484 | 73,06% | 26,31 |
| | 22 | Quota destinata a manutenzione | | | 6.810.559 | 26,94% | 9,70 |
| | 23 | **TOTALE GENERALE COSTI (21+22)** | | | 25.277.044 | 100,00% | 36,02 |
| | 24 | **VERIFICA EQUILIBRIO TRA RICAVI E COSTI (10 - 23)** | | | 5.352 | | 0,01 |

**PROSPETTO DELL'EQUILIBRIO RICAVI - COSTI A EURO/MQ**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 25 | **Superficie alloggi a canone sociale** | | | | 701.785,64 |
| | 26 | **RICAVI a euro/mq (10-5)/ 25** | | | Ricavi a mq | 24,45 |
| | 27 | **COSTI a euro/mq (23-19)/ 25** | | | Costi a mq | 25,26 |
| | 28 | **DIFFERENZA TRA RICAVI E COSTI a euro/mq (24 / 25)** | | | differenza ricavi - costi a mq | 0,01 |

## PROSPETTO N. 6: PROSPETTO DELLE ENTRATE DA CANONI DI LOCAZIONE PER TITOLO GIURIDICO ANNO 2015

| | Titolo giuridico | numero alloggi | superficie convenzionale in mq | canoni di affitto alloggi (competenza) | canone affitto medio per alloggio all'anno (5/3) | canone affitto medio per alloggio mensile (6/12) | canone affitto medio annuo per mq (5/4) | canone affitto medio mensile per mq (8/12) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| **1** | **ALER: alloggi a canone sociale (r.r. 1/2004, art. 1, c. 3, lett. a)** | | | | | | | |
| 2 | con contratto | 8.326 | 673.674,91 | 14.363.348,63 | 1.725,12 | 143,76 | 21,32 | 1,78 |
| 3 | senza contratto | 0 | | | | | | |
| 4 | sfitti di cui: | 628 | 22.318,73 | | | | | |
| 5 | da ristrutturare | 336 | 24.799,04 | | | | | |
| 6 | in corso di riassegnazione | 292 | 22.318,73 | | | | | |
| 7 | destinati a piani di vendita | | - | | | | | |
| **8** | **Totale Aler** | **8.954** | **695.993,64** | **14.363.348,63** | **1.604,13** | **133,68** | **20,64** | **1,72** |
| **9** | **STATO: alloggi a canone sociale (r.r. 1/2004, art. 1, c. 3, lett. a)** | | | | | | | |
| 10 | con contratto | 21 | 1.710,00 | 31.399,84 | 1.495,23 | 124,60 | 18,36 | 1,53 |
| 11 | senza contratto | | | | | | | |
| 12 | sfitti di cui: | 0 | 0 | | | | | |
| 13 | da ristrutturare | | | | | | | |
| 14 | in corso di riassegnazione | | | | | | | |
| 15 | destinati a piani di vendita | | | | | | | |
| **16** | **Totale Stato** | **21** | **1710** | **31.399,84** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **17** | **TOTALE ALER a canone sociale (8+16)** | **8.975** | **697.703,64** | **14.394.748,47** | **1.603,87** | **133,66** | **20,63** | **1,72** |
| **18** | **COMUNI: alloggi a canone sociale (r.r. 1/2004, art. 1, c. 3, lett. a)), che Aler gestisce come propri** | | | | | | | |
| 19 | con contratto | 69 | 3.952,00 | 73.857,00 | 1.070,39 | 89,20 | 18,69 | 1,56 |
| 20 | senza contratto | | | | | | | |
| 21 | sfitti di cui: | 2 | 130,00 | | | | | |
| 22 | da ristrutturare | | | | | | | |
| 23 | in corso di riassegnazione | 2 | 130,00 | | | | | |
| 24 | destinati a piani di vendita | | | | | | | |
| **25** | **Totale Comuni a canone sociale** | **71** | **4.082,00** | **73.857,00** | **1.040,24** | **86,69** | **18,09** | **1,51** |
| **26** | **TOTALE a canone sociale (17+25)** | **9.046** | **701.785,64** | **14.468.605,47** | **1.599,45** | **133,29** | **20,62** | **1,72** |
| **27** | **ALER: altri immobili residenziali** | | | | | | | |
| 28 | alloggi a canone moderato (art. 1, c. 3 lett. b) - r.r. 1/2004) | 101 | 7.082,50 | 357.964,00 | 3.544,20 | 295,35 | 50,54 | 4,21 |
| 29 | Alloggi in locazione temporanea (art. 30 - r.r. 1/2004) P.O.R. | 35 | 2.144,00 | 130.000,00 | 3.714,29 | 309,52 | 60,63 | 5,05 |
| 30 | Alloggi a canone convenzionato (SACC permanente ex art 1 l.r. 14/2007) | | | | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! |
| 31 | Alloggi a canone convenzionato (SACC temporaneo ex art 1 l.r. 14/2007) | | | | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! |
| 32 | altri canoni ERP (include agevolata e 179/92) | 218 | 15.796,29 | 715.178,68 | 3.280,64 | 273,39 | 45,28 | 3,77 |
| 33,00 | alloggi erp sfitti in attesa di assegnazione | 47 | 3.257,53 | | | | | |
| **34** | **Totale altri immobili residenziali erp** | **401** | **28.280,32** | **1.203.142,68** | **3.000,36** | **250,03** | **42,54** | **3,55** |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 35 | altri canoni residenziali compresi gli alloggi esclusi, non profit, ecc… | 112 | 8.448,20 | 407.757,92 | 3.640,70 | 303,39 | 48,27 | 4,02 |
| 36,00 | alloggi non erp sfitti in attesa di assegnazione | 30 | 2.453,97 | | | | | |
| **37** | **Totale immobili residenziali non erp** | **142** | **10.902,17** | **407.757,92** | **2.871,53** | **239,29** | **37,40** | **3,12** |
| **38** | **Altre unità non residenziali** | | | | | | | |
| 39 | ALER: posti auto e box | 6302 | 89.484,09 | 2.180.269,24 | 345,96 | 28,83 | 24,36 | 2,03 |
| 40 | ALER: attività commerciali | 77 | 4.746,95 | 356.580,47 | 4.630,92 | 385,91 | 75,12 | 6,26 |
| **41** | **Totale unità diverse non residenziali** | **6379** | **94.231,04** | **2.536.849,71** | **397,69** | **33,14** | **26,92** | **2,24** |
| **42** | **Comuni-Altri non residenziale che Aler gestisce come propri** | **0** | **0,00** | **0,00** | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! |
| **43** | **TOTALE GENERALE (26+34+37+41+42)** | **15.968** | **806.919** | **18.616.356** | 1.165,85 | 97,15 | 23,07 | 1,92 |

| **44** | **Attività c/terzi** | Numero totali unità gestite | % convenzione | Peso unità gestite | NOTE |
|---|---|---|---|---|---|
| **45** | Alloggi e unità diverse gestiti da ALER in convenzione totale (amministr.+manuten.) | **2.876** | **100%** | **2.876** | |
| **46** | Alloggi e unità diverse gestiti da ALER in convenzione parziale (solo amministr.) | **1.310** | **45%** | **590** | |
| **48** | **TOTALE attività c/terzi (45+46)** | **4.186** | | **3.466** | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **49** | **Occupazioni abusive** | | | | | | | |
| 50 | Unità occupate | 5 | | | | | | |

# PROSPETTO N. 9: NUMERO DIPENDENTI E COSTI PER ATTIVITA' - ANNO 2015

| ALER | Amministrazione stabili | | | Manutenzione Ordinaria Stabili | | | Servizi a rimborso | | | Interventi edilizi + m.s. | | | Attività c/terzi (vedi A) | | | Gestione piani di vendita (vedi B) | | | Servizi generali (vedi C) | | | TOTALE | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | n. dipendenti | costo dei dipendenti | costo medio dipendente | n. dipendenti | costo dei dipendenti | costo medio dipendente | n. dipendenti | costo dei dipendenti | costo medio dipendente | n. dipendenti | costo dei dipendenti | costo medio dipendente | n. dipendenti | costo dei dipendenti | costo medio dipendente | n. dipendenti | costo dei dipendenti | costo medio dipendente | n. dipendenti | costo dei dipendenti | costo medio dipendente | n. dipendenti | costo dei dipendenti | costo medio dipendente |
| Direttore G. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1,00 | 229.694,53 | 229.694,53 | 1,00 | 229.694,53 | 229.694,53 |
| Dirigenti: | 0,50 | 65.920,56 | 131.841,12 | 0,00 | 0,00 | | 0,30 | 40.435,53 | 134.785,10 | 1,00 | 187.467,63 | 187.467,63 | 0,45 | 58.910,15 | 130.911,44 | | | | 3,75 | 551.767,79 | 140.316,68 | 6,00 | 904.501,66 | 150.750,28 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Quadri:Q1 | 0,40 | 33.026,81 | 82.567,03 | 0,60 | 60.714,35 | 101.190,58 | 0,10 | 8.256,70 | 82.567,00 | 1,40 | 118.881,90 | 84.915,64 | 0,50 | 41.283,51 | 82.567,02 | | | | 1,00 | 78.325,20 | 78.325,20 | 4,00 | 340.488,47 | 85.122,12 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| Quadri:Q2 | 0,50 | 31.067,37 | 62.134,74 | 0,00 | 0,00 | | | | | 1,00 | 67.749,84 | 67.749,84 | 0,50 | 31.067,37 | 62.134,74 | | | | | 2.362,90 | #DIV/0! | 2,00 | 132.247,48 | 66.123,74 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Livello A: **A1** | 1,50 | 77.658,68 | 51.772,45 | 2,00 | 122.650,84 | 61.325,42 | | | | 4,00 | 237.813,63 | 59.453,41 | 1,00 | 56.186,57 | 56.186,57 | | | | 1,50 | 90.228,82 | 60.152,55 | 10,00 | 584.538,54 | 58.453,85 |
| Livello A: **A2** | 0,00 | 1.980,51 | #DIV/0! | 1,80 | 91.536,41 | 50.853,56 | | | | 0,20 | 9.775,17 | 48.875,85 | 0,00 | 0,00 | | | | | 2,50 | 121.442,06 | 48.576,82 | 4,50 | 224.734,15 | 49.940,92 |
| Livello A: **A3** | 4,65 | 253.184,08 | 54.415,42 | 2,00 | 96.043,86 | 48.021,93 | 1,00 | 48.002,21 | 48.002,21 | 2,50 | 112.127,92 | 44.851,17 | 0,85 | 35.982,19 | 42.331,99 | 0,20 | 9.415,23 | 47.086,15 | 3,70 | 162.389,18 | 43.888,97 | 14,90 | 717.144,67 | 48.121,47 |
| Livello B: **B1** | 2,50 | 109.692,15 | 43.876,86 | 6,85 | 323.037,54 | 47.158,76 | 1,70 | 72.148,75 | 42.440,44 | 0,50 | 24.596,74 | 49.193,48 | 1,10 | 49.017,63 | 44.561,48 | | | | 9,62 | 374.973,15 | 38.967,16 | 22,27 | 953.465,96 | 42.808,54 |
| Livello B: **B2** | 5,61 | 200.157,41 | 35.710,51 | 2,56 | 102.906,23 | 40.266,95 | 0,60 | 23.389,22 | 38.982,03 | 2,20 | 55.785,56 | 25.357,07 | 4,85 | 183.303,63 | 37.794,56 | | | | 5,48 | 225.924,68 | 41.244,44 | 21,29 | 791.466,73 | 37.178,48 |
| Livello B: **B3** | 1,87 | 68.817,88 | 36.801,01 | 1,00 | 37.595,97 | 37.595,97 | 0,40 | 15.098,68 | 37.746,70 | 0,00 | 0,00 | #DIV/0! | 0,87 | 33.179,59 | 38.137,46 | | | | 2,90 | 111.121,08 | 38.317,61 | 7,04 | 265.813,20 | 37.757,56 |
| Livello C: **C1** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1,00 | 32.515,80 | 32.515,80 | 1,00 | 32.515,80 | 32.515,80 |
| Livello C: **C2** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Livello C: **C3** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Livello D | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTALE | 17,53 | 841.505,45 | 48.009,76 | 16,81 | 834.485,20 | 49.655,19 | 4,10 | 207.331,09 | 50.568,56 | 12,80 | 814.198,39 | 63.609,25 | 10,12 | 488.930,64 | 48.313,30 | 0,40 | 9.415,23 | 23.538,08 | 32,45 | 1.980.745,19 | 61.038,97 | 94,00 | 5.176.611,19 | 55.068,05 |
| Operai | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Custodi/altri | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTALE | 17,53 | 841.505,45 | 48.009,76 | 16,81 | 834.485,20 | 49.655,19 | 4,10 | 207.331,09 | 50.568,56 | 12,80 | 814.198,39 | 63.609,25 | 10,12 | 488.930,64 | 48.313,30 | 0,40 | 9.415,23 | 23.538,08 | 32,45 | 1.980.745,19 | 61.038,97 | 94,00 | 5.176.611,19 | 55.068,05 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| * | Personale part-time al ……...% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ** | Quota premio di risultato da attribuire con determinazione del Direttore Generale. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *** | Quota incentivi prestazioni tecniche ex art.18, legge 11 febbraio 1994, n.109 e successive modifiche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A)** | **Personale addetto a: amministrazione condomini; gestioni c/terzi: esempio Comuni secondo la convenzione; progettazioni c/terzi; gestione bandi c/terzi (r.r. 1/2004); altri servizi per c/terzi.** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **B)** | **Personale addetto a: gestione speciale; L. 560/93- L. 27/2007- L. 6/2007 (piani di vendita)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **C)** | **Direttore Generale + segreteria + contabilità ( ragioneria) + addetti ai servizi generali** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

# PROSPETTO N. 10: CENTRO DI COSTI PER U.O.G. - ANNO 2015

## CONTO ECONOMICO PER UOG

| | UOG BERGAMO | UOG LECCO | UOG SONDRIO |
|---|---|---|---|
| **RICAVI** | | | |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | | | |
| a) Ricavi derivanti da immobili costruiti per la vendita | 144.410,31 | | |
| b) Canoni di locazione | 10.927.517,22 | 5.538.566,03 | 2.776.604,30 |
| c) Canoni diversi | 200,00 | | 11.499,99 |
| d) Rimborsi e proventi per amministrazione stabili | 914.205,68 | 151.931,36 | 143.369,16 |
| e) Rimborsi e proventi per manutenzione stabili | 39.468,01 | 29.911,93 | 18.608,85 |
| f) Corrispettivi per servizi a rimborso | 4.979.422,70 | 2.271.320,76 | 1.505.753,00 |
| g) Corrispettivi diversi | 1.043.144,37 | 570.870,12 | 264.934,99 |
| 20) Proventi straordinari | | | |
| a) plusvalenze da alienazioni di beni patrimoniali | 396,00 | 0,00 | 0,00 |
| **COSTI** | | | |
| 7) Per servizi | | | |
| a) spese generali | 1.033.673,85 | 187.419,71 | 372.104,37 |
| b) spese per amministrazione stabili | 1.277.894,77 | 188.916,05 | 271.256,57 |
| c) spese per manutenzione stabili | 784.925,62 | 1.084.419,20 | 500.175,31 |
| d) spese a rimborso a carico assegnatari | 4.631.922,58 | 2.256.244,54 | 1.281.406,94 |
| e) spese per interventi edilizi | 93.844,23 | 38.101,14 | 27.089,28 |
| 9) Per il personale: | | | |
| Costo totale di personale | 2.832.523,00 | 1.200.917,00 | 1.143.171,00 |
| 14) Oneri diversi di gestione | 2.061.010,56 | 1.064.652,47 | 552.823,92 |
| 21) Oneri straordinari | | | |
| a) minusvalenze da alienazione di beni patrimoniali | 1.699,66 | | |

## PROSPETTO N. 14: MONITORAGGIO RISORSE RELATIVE AL CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA' - anno 2015

| N. | Ente | Totale risorse da locazione u.d. (ex art. 7, l.r. 27/2007) | Quota conferita nell'esercizio da unità diverse | Quota derivante da altri finanziamenti | Utilizzo risorse | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | per canoni di locazione | per servizi e mobilità | Totale (7+8) |
| 1 | 2 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | QUOTA DELL' ALER (per alloggi ERP di sua proprietà) | 0 | 0 | 0 | 194.167 | 87.654 | 281.821 |
| 2 | QUOTA DELL' ALER (per alloggi ERP di proprietà comunale gestiti da Aler come propri) | 0 | 0 | 0 | | 0 | - |
| 3 | QUOTA DEI COMUNI (per alloggi ERP di proprietà Aler) | - | 0 | 0 | - | - | - |
| 4 | QUOTA DEI COMUNI (per alloggi ERP di proprietà comunale ma in gestione ad Aler) | - | 0 | 0 | - | - | - |
| **5** | **TOTALE** | **0** | **0** | **0** | **194.167** | **87.654** | **281.821** |

* il dato riferito all'erogazione del contributo di soliderietà del Comune  non è riportato poiché è di difficile reperimento

ALER
Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Bergamo Lecco Sondrio

# PIANO TRIENNALE 2016 – 2018
# ED ELENCO ANNUALE

**Scheda 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2016/2018**

**DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA LOMBARDA PER L' EDILIZIA RESIDENZIALE DI BERGAMO LECCO SONDRIO**

**QUADRO RISORSE DISPONIBILI**

| Tipologia Risorse Disponibili | Arco Temporale Di Validita' Del Programma | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Disponibilita' Finanziaria Primo Anno 2016 | Disponibilita' Finanziaria Secondo Anno 2017 | Disponibilita' Finanziaria Terzo Anno 2018 | Importo Totale |
| Entrate avente destinazione vincolata per legge | 4.512.703,91 | 6.015.639,86 | 2.665.152,49 | 13.193.496,26 |
| Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Entrate acquisite mediante apporti di capitale privato | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Trasferimento immobili ex art. 53, c.6 e 7 Dlgs. 163/2006 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Stanziamenti di Bilancio | 8.089.100,49 | 7.355.729,95 | 6.487.916,30 | 21.932.746,74 |
| Altro | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALI | 12.601.804,40 | 13.371.369,81 | 9.153.068,79 | 35.126.243,00 |

| | IMPORTO (in euro) |
|---|---|
| Accantonamento di cui all''art. 12 comma 1, del d.P.R. n 207/2012 al primo anno | 250.000,00 |

**Note:**

**IL RESPONSABILE**

## Scheda 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2016/2018

## DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA LOMBARDA PER L' EDILIZIA RESIDENZIALE DI BERGAMO LECCO SONDRIO

## ARTICOLAZIONE COPERTURA FINANZIARIA

| N. Progr. | Cod. Int. Amm.ne | Codice Istat | | | Codice Nuts | Tipologia | Categoria | Descrizione Intervento | Priorità' | Stima Dei Costi Del Programma | | | | Cessione Immobili | Apporto Di Capitale Privato | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Reg | Prov | Com | | | | | | Primo Anno 2016 | Secondo Anno 2017 | Terzo Anno 2018 | Totale | Si/No | Importo | Tipologia |
| 1 | | 030 | 016 | 024 | | COMPLETAMENTO | EDILIZIA ABITATIVA | Completamento Bergamo Via Borgo Palazzo 1° lotto | 1 | 1.200.000,00 | 0,00 | 0,00 | 1.200.000,00 | No | 0,00 | |
| 2 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Ripristino alloggi di risulta - linea "A" | 1 | 123.798,37 | 105.000,00 | 0,00 | 228.798,37 | No | 0,00 | |
| 3 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Installazione ascensori 4a tranche | 1 | 260.000,00 | 0,00 | 0,00 | 260.000,00 | No | 0,00 | |
| 4 | | 030 | 016 | 170 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Sostituzione infissi esterni Ponte S.Pietro | 1 | 93.000,00 | 0,00 | 0,00 | 93.000,00 | No | 0,00 | |
| 5 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Manutenzione ordinaria 2016 | 1 | 1.200.000,00 | 0,00 | 0,00 | 1.200.000,00 | No | 0,00 | |
| 6 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Manutenzione ordinaria 2017 | 2 | 0,00 | 1.200.000,00 | 0,00 | 1.200.000,00 | No | 0,00 | |
| 7 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Manutenzione ordinaria 2018 | 3 | 0,00 | 0,00 | 1.200.000,00 | 1.200.000,00 | No | 0,00 | |
| 8 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Ripristino alloggi di risulta - linea "B" | 2 | 0,00 | 378.631,03 | 0,00 | 378.631,03 | No | 0,00 | |
| 9 | | 030 | 016 | 024 | | COMPLETAMENTO | EDILIZIA ABITATIVA | Completamento Bergamo Via Borgo Palazzo 2° lotto | 2 | 0,00 | 900.000,00 | 300.000,00 | 1.200.000,00 | No | 0,00 | |
| 10 | | 030 | 016 | 024 | | COMPLETAMENTO | EDILIZIA ABITATIVA | Completamento Bergamo Via Borgo Palazzo 3° Lotto | 2 | 0,00 | 200.000,00 | 1.000.000,00 | 1.200.000,00 | No | 0,00 | |



Adigè

| N. Progr. | Cod. Int. Amm.ne | Codice Istat | | | Codice Nuts | Tipologia | Categoria | Descrizione Intervento | Priorità' | Stima Dei Costi Del Programma | | | | Cessione Immobili | Apporto Di Capitale Privato | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Reg | Prov | Com | | | | | | Primo Anno 2016 | Secondo Anno 2017 | Terzo Anno 2018 | Totale | Si/No | Importo | Tipologia |
| 11 | | 030 | 097 | 042 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Manutenzione ordinaria opere edili | 1 | 1.100.000,00 | 0,00 | 0,00 | 1.100.000,00 | No | 0,00 | |
| 12 | | 030 | 097 | 042 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Recupero alloggi (linea 1A) | 1 | 213.848,00 | 0,00 | 0,00 | 213.848,00 | No | 0,00 | |
| 13 | | 030 | 097 | 042 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Alloggi risulta | 1 | 700.000,00 | 0,00 | 0,00 | 700.000,00 | No | 0,00 | |
| 14 | | 030 | 097 | 042 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Manutenzione ordinaria opere edili | 2 | 0,00 | 1.100.000,00 | 0,00 | 1.100.000,00 | No | 0,00 | |
| 15 | | 030 | 097 | 042 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Alloggi risulta | 2 | 0,00 | 550.000,00 | 0,00 | 550.000,00 | No | 0,00 | |
| 16 | | 030 | 097 | 042 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Recupero alloggi (linea 1B) Lecco Via Montebello 60/62/64 | 3 | 0,00 | 0,00 | 935.550,00 | 935.550,00 | No | 0,00 | |
| 17 | | 030 | 097 | 042 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Alloggi risulta | 3 | 0,00 | 0,00 | 500.000,00 | 500.000,00 | No | 0,00 | |
| 18 | | 030 | 097 | 042 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Manutenzione ordinaria opere edili | 3 | 0,00 | 0,00 | 1.100.000,00 | 1.100.000,00 | No | 0,00 | |
| 19 | | 030 | 014 | 061 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Trasformazione impianto riscaldamento Y17-Y21 | 1 | 170.000,00 | 0,00 | 0,00 | 170.000,00 | No | 0,00 | |
| 20 | | 030 | 014 | 061 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Trasformazione impianti di riscaldamento Meandro 13 e Meandro 27 | 1 | 130.000,00 | 0,00 | 0,00 | 130.000,00 | No | 0,00 | |
| 21 | | 030 | 014 | 061 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Recupero alloggi (linea A) | 1 | 417.409,22 | 0,00 | 0,00 | 417.409,22 | No | 0,00 | |



Allegato

| N. Progr. | Cod. Int. Amm.ne | Codice Istat | | | Codice Nuts | Tipologia | Categoria | Descrizione Intervento | Priorità' | Stima Dei Costi Del Programma | | | | Cessione Immobili | Apporto Di Capitale Privato | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Reg | Prov | Com | | | | | | Primo Anno 2016 | Secondo Anno 2017 | Terzo Anno 2018 | Totale | Si/No | Importo | Tipologia |
| 22 | | 030 | 014 | 061 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Recupero alloggi (linea B) | 1 | 490.000,00 | 0,00 | 0,00 | 490.000,00 | No | 0,00 | |
| 23 | | 030 | 014 | 061 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Recupero alloggi sfitti fuori Sondrio | 1 | 100.000,00 | 0,00 | 0,00 | 100.000,00 | No | 0,00 | |
| 25 | | 030 | 014 | 061 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Manutenzione stabili | 1 | 500.000,00 | 0,00 | 0,00 | 500.000,00 | No | 0,00 | |
| 26 | | 030 | 014 | 061 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Manutenzione stabili | 2 | 0,00 | 500.000,00 | 0,00 | 500.000,00 | No | 0,00 | |
| 27 | | 030 | 014 | 061 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Recupero alloggi (linea B) | 2 | 0,00 | 490.000,00 | 0,00 | 490.000,00 | No | 0,00 | |
| 28 | | 030 | 014 | 061 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Y21 (linea B) | 2 | 0,00 | 211.500,00 | 0,00 | 211.500,00 | No | 0,00 | |
| 29 | | 030 | 014 | 061 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Y17 (linea B) | 2 | 0,00 | 211.500,00 | 0,00 | 211.500,00 | No | 0,00 | |
| 30 | | 030 | 014 | 061 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Z20 (linea B) | 2 | 0,00 | 191.500,00 | 0,00 | 191.500,00 | No | 0,00 | |
| 31 | | 030 | 014 | 061 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Manutenzione stabili | 3 | 0,00 | 0,00 | 500.000,00 | 500.000,00 | No | 0,00 | |
| 32 | | 030 | 014 | 061 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Riqualificazione energetica Via Maffei 29 29A (linea B) | 3 | 0,00 | 0,00 | 431.800,00 | 431.800,00 | No | 0,00 | |
| 33 | | 030 | 014 | 061 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Z19 (linea B) | 3 | 0,00 | 0,00 | 191.668,40 | 191.668,40 | No | 0,00 | |
| 34 | | 030 | 014 | 061 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Z18 (linea B) | 3 | 0,00 | 0,00 | 191.668,40 | 191.668,40 | No | 0,00 | |

| N. Progr. | Cod. Int. Amm.ne | Codice Istat | | | Codice Nuts | Tipologia | Categoria | Descrizione Intervento | Priorità' | Stima Dei Costi Del Programma | | | | Cessione Immobili | Apporto Di Capitale Privato | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Reg | Prov | Com | | | | | | Primo Anno 2016 | Secondo Anno 2017 | Terzo Anno 2018 | Totale | Si/No | Importo | Tipologia |
| 35 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Riattamento alloggi 2016 | 1 | 1.200.000,00 | 0,00 | 0,00 | 1.200.000,00 | No | 0,00 | |
| 36 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Riattamento alloggi 2017 | 2 | 0,00 | 1.200.000,00 | 0,00 | 1.200.000,00 | No | 0,00 | |
| 37 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Riattamento alloggi 2018 | 3 | 0,00 | 0,00 | 1.200.000,00 | 1.200.000,00 | No | 0,00 | |
| 38 | | 030 | 014 | 066 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Tirano Via Cattaneo | 1 | 503.071,91 | 0,00 | 0,00 | 503.071,91 | No | 0,00 | |
| 39 | | 030 | 014 | 045 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico I II L. 640 Morbegno | 1 | 163.751,03 | 0,00 | 0,00 | 163.751,03 | No | 0,00 | |
| 40 | | 030 | 014 | 018 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Chiavenna Via Tre Leghe - Tognoni | 2 | 0,00 | 740.631,00 | 0,00 | 740.631,00 | No | 0,00 | |
| 41 | | 030 | 097 | 013 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Realizzazione piattaforma elevatrice Calolziocorte | 1 | 285.500,00 | 0,00 | 0,00 | 285.500,00 | No | 0,00 | |
| 42 | | 030 | 097 | 008 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Bellano Via Bonzeno | 1 | 398.000,00 | 0,00 | 0,00 | 398.000,00 | No | 0,00 | |
| 43 | | 030 | 097 | 030 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Dervio Via Invernizzi | 1 | 325.000,00 | 0,00 | 0,00 | 325.000,00 | No | 0,00 | |
| 44 | | 030 | 097 | 026 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Costa Masnaga Via Giovanni XXIII | 2 | 0,00 | 229.000,00 | 0,00 | 229.000,00 | No | 0,00 | |
| 45 | | 030 | 097 | 046 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Mandello Via Segantini | 2 | 0,00 | 470.000,00 | 0,00 | 470.000,00 | No | 0,00 | |
| 46 | | 030 | 097 | 013 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Calolziocorte Via Di Vittorio | 2 | 0,00 | 244.000,00 | 0,00 | 244.000,00 | No | 0,00 | |

| N. Progr. | Cod. Int. Amm.ne | Codice Istat | | | Codice Nuts | Tipologia | Categoria | Descrizione Intervento | Priorità' | Stima Dei Costi Del Programma | | | | Cessione Immobili | Apporto Di Capitale Privato | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Reg | Prov | Com | | | | | | Primo Anno 2016 | Secondo Anno 2017 | Terzo Anno 2018 | Totale | Si/No | Importo | Tipologia |
| 47 | | 030 | 097 | 013 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Calolziocorte Via Di Vittorio e Corso Europa | 2 | 0,00 | 300.000,00 | 0,00 | 300.000,00 | No | 0,00 | |
| 48 | | 030 | 097 | 038 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | RIMOZIONE AMIANTO E POSA NUOVA COPERTURA | 2 | 0,00 | 77.000,00 | 0,00 | 77.000,00 | No | 0,00 | |
| 49 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico casa L. 865/71 Bergamo in Luzzati | 1 | 433.912,59 | 650.868,89 | 0,00 | 1.084.781,48 | No | 0,00 | |
| 50 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico I e II Casa L. 640/54 Bergamo Piazza Ampere | 1 | 516.612,47 | 0,00 | 0,00 | 516.612,47 | No | 0,00 | |
| 51 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Bergamo Via Righi | 1 | 264.426,07 | 396.639,11 | 0,00 | 661.065,18 | No | 0,00 | |
| 52 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Bergamo Santa Caterina | 1 | 96.837,17 | 0,00 | 0,00 | 96.837,17 | No | 0,00 | |
| 53 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Bergamo Via Tremana | 2 | 0,00 | 342.024,31 | 513.036,50 | 855.060,81 | No | 0,00 | |
| 54 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Bergamo Via Mendel | 1 | 568.375,64 | 852.563,44 | 0,00 | 1.420.939,08 | No | 0,00 | |
| 55 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Via Morali | 1 | 562.094,39 | 0,00 | 0,00 | 562.094,39 | No | 0,00 | |
| 56 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Bergamo Via Gorizia | 2 | 0,00 | 115.191,11 | 172.786,68 | 287.977,79 | No | 0,00 | |
| 57 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Bergamo Via Pignolo | 1 | 114.534,52 | 171.801,78 | 0,00 | 286.336,30 | No | 0,00 | |

| N. Progr. | Cod. Int. Amm.ne | Codice Istat | | | Codice Nuts | Tipologia | Categoria | Descrizione Intervento | Priorità' | Stima Dei Costi Del Programma | | | | Cessione Immobili | Apporto Di Capitale Privato | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Reg | Prov | Com | | | | | | Primo Anno 2016 | Secondo Anno 2017 | Terzo Anno 2018 | Totale | Si/No | Importo | Tipologia |
| 58 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Bergamo Via Dell'Era A-B-C | 1 | 169.318,15 | 253.977,22 | 0,00 | 423.295,37 | No | 0,00 | |
| 59 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Bergamo Via Dell'Era | 1 | 159.355,99 | 239.033,98 | 0,00 | 398.389,97 | No | 0,00 | |
| 60 | | 030 | 016 | 233 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Verdello Via Don Gnocchi | 2 | 0,00 | 176.978,80 | 265.467,59 | 442.446,39 | No | 0,00 | |
| 61 | | 030 | 016 | 219 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Treviglio Via Peschiera | 1 | 142.958,88 | 214.438,33 | 0,00 | 357.397,21 | No | 0,00 | |
| 62 | | 030 | 016 | 024 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Bergamo Via Celadina | 2 | 0,00 | 117.927,97 | 176.891,95 | 294.819,92 | No | 0,00 | |
| 63 | | 030 | 016 | 086 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Efficientamento energetico Costa Volpino Via Degli Alpini | 2 | 0,00 | 316.162,84 | 474.199,27 | 790.362,11 | No | 0,00 | |
| 64 | | 030 | 014 | 061 | | MANUTENZIONE | EDILIZIA ABITATIVA | Riqualificazione energetica V Casa L. 640 (Linea B) | 2 | 0,00 | 225.000,00 | 0,00 | 225.000,00 | No | 0,00 | |
| | | | | | | | | | TOTALI | 12.601.804,40 | 13.371.369,81 | 9.153.068,79 | 35.126.243,00 | | | |

**Note:**

**IL RESPONSABILE**