

Bilancio di Previsione Esercizio 2021

INDICE BILANCIO DI PREVISIONE 2021

- | | |
|--|--------|
| 1. Relazione sulla gestione | pag. 3 |
| 2. Conto Economico comparato 2021-2020 | pag. 4 |
| 3. Proiezione del Bilancio di Previsione sulle annualità 2022-2023 | pag.29 |
| 4. Relazione programmazione annuale/triennale 21/23 ai sensi del Decreto MIT 16/01/2018 n.14 -
art.21 D.lgs. 50/2016 - Programma Triennale 2021-2023 ed Elenco Annuale dei Lavori 2021-
Programma Biennale degli acquisti di forniture e di servizi 2021-2022 ed Elenco Annuale 2021 | |
| 5. Tabelle regionali 2021 approvate con DGR n.6074/2016 e D. Dir. n.5387/2017 | |
| 6. Programma delle manutenzioni art.43 comma 1 L.R.16/2016 – art. 33 comma 4 L.R. 27/2009 | |
| 7. Piano dei conti- COSTI-RICAVI anno 2021 | |
| 8. Piano della sicurezza anno 2021 | |

In allegato:

- | |
|--|
| 9. Fabbisogno triennale del personale D.G.R. n. XI/2526 del 26/11/2019 |
| 10. Programma triennale di manutenzione D.G.R. n. XI/2526 del 26/11/2019 |

Bilancio di Previsione 2021: Relazione sulla gestione

La presente Relazione sul Bilancio Preventivo 2021 è composta dal Conto Economico a valori raffrontati con l'esercizio precedente, dall'analisi delle voci di Bilancio, dall'esposizione degli indicatori di Bilancio previsti dalle Direttive Regionali 2021 approvate con D.G.R. n. XI/3897 del 23/11/2020, dalla relazione sul "Fabbisogno del personale triennale" punto 3.1.3 - Obiettivi aziendali per il 2020 Direttive Regionali anno 2020, dalla relazione sul "Piano di manutenzione triennale" redatto ai sensi del punto 3.1.1 - Obiettivi aziendali per il 2020 Direttive Regionali anno 2020.

In base all'art. 11, comma 4, lett. b) della legge regionale n. 16/2016 spetta al Presidente ed Amministratore Unico l'approvazione del Bilancio di Previsione 2021, con il quale vengono adottati il Programma Triennale 2021-2023 e l'Elenco Annuale dei Lavori 2021 e lo schema di Programma Biennale degli acquisti di forniture e di servizi 2021-2022 ed Elenco annuale 2021 da eseguire, ai sensi del Decreto MIT n. 14 del 16/01/2018 *"Regolamento recante le procedure e schema-tipo per la redazione e la pubblicazione del programma triennale dei lavori pubblici, del programma biennale per l'acquisizione di forniture e servizi e dei relativi elenchi annuali e aggiornamenti annuali"*.

Alla luce delle disposizioni e dei vincoli contenuti negli atti di indirizzo e di programmazione di cui alle Direttive Regionali alle ALER per l'anno 2021, il Bilancio Preventivo 2021 e la relazione sulla gestione esprimono le linee programmatiche del Presidente, da tradursi in obiettivi da parte del Direttore Generale, e tengono conto delle indicazioni previsionali fornite dai Dirigenti di Area.

Il Bilancio risulta redatto in conformità alla legislazione vigente, integrata ed interpretata dai principi contabili enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, oltre che alla legislazione nazionale e regionale specifica per gli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati. Pertanto, il Bilancio di Previsione è formulato con i criteri dell'art. 2425 del Codice Civile e secondo i principi contabili, ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza e della prospettiva della continuazione dell'attività, tenendo conto della funzione economica degli elementi considerati. Inoltre, il Bilancio di previsione è predisposto in conformità a quanto stabilito dalla D.G.R. 16 maggio 2003 n. 7/13046, dalla D.G.R. 16 febbraio 2005 n. 7/20839 e dalla D.G.R. n. 3897 del 23/11/2020 che ha approvato lo schema del nuovo regolamento di contabilità delle ALER.

Il Bilancio Preventivo 2021 ha lo scopo di dare adeguate informazioni in merito alla situazione economico - finanziaria e alle attività gestionali dell'Azienda, ai sensi dell'art. 3 dello Schema di Regolamento di Contabilità approvato con D.G.R. n. 3897 del 23/11/2020. La relazione si chiude con l'indicazione delle variazioni dei compensi degli amministratori e dei sindaci e di ogni altro elemento funzionale a capire la ratio di formazione del Bilancio e il suo grado di congruità.

CONTO ECONOMICO				
A) Valore della produzione	ANNO 2021	ANNO 2020	delta	delta percentuale
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	30.939.211	30.987.262	(48.051)	-0,16
a) <i>Canoni</i>	19.457.991	19.697.232	(239.241)	-1,23
b) <i>Servizi a rimborso</i>	10.167.504	10.161.722	5.782	0,06
c) <i>Ricavi accessori</i>	1.041.716	770.308	271.408	26,05
d) <i>Ricavi derivanti dalla vendita di immobili merce</i>			-	
e) <i>Corrispettivi diritti di prelazione</i>	272.000	358.000	(86.000)	-31,62
2) Variazioni degli immobili in corso di costruzione o finiti	-	-	-	
3) Variazione degli immobili in corso su ordinazione	-	-	-	
4) Incrementi di immobilizzazioni per competenze tecniche interne	-	-	-	
5) Altri ricavi e proventi	2.029.973	4.165.725	(2.135.752)	-105,21
a) <i>rimborsi e proventi diversi</i>	350.441	177.379	173.062	49,38
b) <i>rimborsi per Gestione Speciale</i>			-	
c) <i>quota annua contributi in conto esercizio</i>	1.679.532	3.988.346	(2.308.814)	-137,47
Totale valore della produzione (A)	32.969.184	35.152.987	(2.183.803)	-6,62
B) Costi della produzione				
6) Per immobili merce o su ordinazione e magazzino	3.000	-	3.000	
7) Per servizi	20.326.597	19.842.481	484.116	2,38
8) Per godimento di beni di terzi			-	
9) Per il personale:	5.508.164	5.581.854	(73.690)	-1,34
a) <i>salari e stipendi</i>	3.968.569	3.992.191	(23.622)	-0,60
b) <i>oneri sociali</i>	1.272.595	1.291.797	(19.202)	-1,51
c) <i>trattamento di fine rapporto</i>	265.000	282.866	(17.866)	-6,74
d) <i>altri costi</i>	2.000	15.000	(13.000)	-650,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	2.184.594	2.060.790	123.804	5,67
a) <i>ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	15.000	9.187	5.813	38,75
b) <i>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	2.095.594	2.051.603	43.991	2,10
c) <i>altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>			-	
d) <i>svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	74.000		74.000	
11) Variaz. del magazzino e delle aree destinate alla vendita o su ordinazione			-	
12) Accantonamento per rischi	-	-	-	
13) Altri accantonamenti	-	3.556.014	(3.556.014)	
a) <i>Accantonamento per manutenzione programmata</i>	-	1.572.814	(1.572.814)	
b) <i>Altri accantonamenti</i>		1.983.200	(1.983.200)	
14) Oneri diversi di gestione	3.432.500	2.728.351	704.149	20,51
Totale costi della produzione (B)	31.454.855	33.769.490	(2.314.635)	-7,36
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	1.514.329	1.383.497	130.832	8,64
C) Proventi ed oneri finanziari				
15) Proventi da partecipazioni	-	-	-	
a) <i>in imprese controllate</i>			-	
b) <i>in imprese collegate</i>			-	
c) <i>in altre imprese</i>			-	
16) Altri proventi finanziari	21.497	28.438	(6.941)	-32,29
a) <i>interessi attivi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie</i>			-	
b) <i>da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni</i>			-	
c) <i>da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni</i>			-	
d) <i>da proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate</i>	21.497	28.438	(6.941)	-32,29
17) Interessi e altri oneri finanziari verso:	329.600	361.127	(31.527)	-9,57
a) <i>imprese controllate</i>			-	
b) <i>imprese collegate</i>			-	
c) <i>altri interessi passivi</i>	6.100	14.027	(7.927)	-129,95
d) <i>interessi su mutui</i>	323.500	347.100	(23.600)	-7,30
e) <i>interessi v/CER</i>			-	
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17)	(308.103)	(332.689)	24.586	-7,98
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie				
18) Rivalutazioni:	-	-	-	
a) <i>di partecipazioni</i>			-	
b) <i>di immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni</i>			-	
c) <i>di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni</i>			-	
19) Svalutazioni:	-	-	-	
a) <i>di partecipazioni</i>			-	
b) <i>di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipaz.</i>			-	
c) <i>di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.</i>			-	
d) <i>altre</i>			-	
Totale (D) rettifiche (18-19)	-	-	-	
Risultato d'esercizio prima delle imposte (A-B+C+D)	1.206.226	1.050.808	155.418	12,88
20) Imposte sul reddito dell'esercizio	1.153.000	1.045.000	108.000	9,37
a) <i>Ires</i>	1.153.000	1.045.000	108.000	9,37
Risultato di esercizio dopo le imposte	53.226	5.808	47.418	89,09

CONTO ECONOMICO - VOCI DI BILANCIO - INDICATORI REGIONALI ANNO 2021

Il Bilancio di Previsione 2021 chiude con un utile dopo le imposte pari ad euro 53.226.

I ricavi e i costi sono esposti secondo i principi della competenza e dell'inerenza e sono in linea con i dati contenuti nel Bilancio di Previsione 2020 e nel Bilancio dell'esercizio 2019. In particolare, per il valore e per i costi della produzione si è tenuto conto dell'incidenza media storica laddove il dato non fosse noto.

A) Valore della produzione

Il valore della produzione ammonta ad euro 32.969.184 con un decremento di euro 2.183.803, pari al 6,62% rispetto al valore di euro 35.152.987 contenuto nel Bilancio di Previsione 2020. Lo scostamento è dovuto essenzialmente alla previsione di accredito dei finanziamenti in conto esercizio previsti dal *Piano di manutenzione programmata degli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) per il triennio 2021-2023* (D.G.R. n. XI/2526 del 26 novembre 2019) di cui si dirà in seguito, a partire dall'esercizio 2022, e a una contrazione del gettito dei canoni dovuta sia alle variazioni di reddito rilevate in sede di aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza condotto nel 2020, con il conseguente riallineamento dei canoni da applicare sin dall'inizio 2021, sia ad uno stimato incremento degli alloggi sfitti.

Tale ultimo fenomeno ha caratterizzato l'esercizio 2020 in quanto, nonostante una intensa attività aziendale volta alla riattazione degli alloggi rilasciati, la censura della disciplina regionale sulla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici, operata prima dalla Corte Costituzionale (sentenza n. 44 del 28 gennaio 2020) e poi con l'ordinanza del 27 luglio 2020 resa dal Tribunale di Milano, ha determinato un vuoto normativo la cui persistenza ha portato alla materiale impossibilità di procedere alla assegnazione degli alloggi disponibili per buona parte dell'anno. Da un lato, infatti, l'immediata cessazione di efficacia della disposizione regionale dichiarata illegittima ha reso necessario, da parte degli uffici, il riesame e la riammissione in graduatoria delle posizioni dei candidati già verificate e rigettate in quanto prive del requisito temporale della residenza quinquennale in Regione Lombardia. Dall'altro, l'accertamento del carattere discriminatorio del regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4, nella parte in cui prevede (art. 7, comma 1) che il cittadino extra UE debba documentare l'assenza di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili ubicati all'estero con modalità diverse da quelle che vengono richieste al cittadino italiano, ha reso necessario che Regione Lombardia, verificato che "le procedure per l'assegnazione delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) risultano fortemente rallentate in attesa della definizione del contenzioso giurisdizionale in atto, con pregiudizio per i nuclei familiari richiedenti e rischio, a fronte di alloggi liberi non assegnati, di incremento dei fenomeni di occupazione abusiva", fornisse

indicazioni ai comuni e alle ALER affinché potessero comunque procedere alle assegnazioni degli alloggi liberi. Le attività di assegnazione sono quindi riprese solo a seguito della approvazione della DGR n. 3679 del 13/10/2020, ma la situazione di incertezza normativa si prevede caratterizzare anche buona parte dell'anno 2021 in quanto le disposizioni ivi previste valgono sino a concorrenza delle unità abitative rese disponibili negli avvisi pubblici di riferimento delle graduatorie già approvate ed è necessario un intervento di riforma del Regolamento Regionale di cui non sono dati i tempi.

Inoltre, considerato che l'art. 6 della Legge Regionale 16/2016 e l'art. 8 del R.R. 4/2017 prevedono che l'emanazione degli avvisi pubblici che segnalano la disponibilità degli alloggi competa ai comuni capofila degli Ambiti territoriali, si è rilevato nel 2020 un ritardo nell'emanazione degli avvisi che ha determinato inevitabili rallentamenti nel processo di assegnazione e quindi l'aumento del periodo di sfittanza degli alloggi, che si prevede possa riproporsi anche per buona parte dell'anno 2021.

Infine, lo stato di emergenza sanitaria causata dall'epidemia da COVID-19 è, allo stato, dichiarato sino al 31 gennaio 2021 ma è facilmente prevedibile abbia ripercussioni sull'andamento dei ricavi anche per l'intero anno 2021.

valore della produzione	BP 2021	BP 2020	delta
ricavi delle vendite e delle prestazioni	30.939.211	30.987.262	- 48.051
variazioni degli immobili in corso di costruzione	0	0	-
variazioni degli immobili in corso su ordinazione	0	0	-
incrementi di immobilizzazioni per competenze tecniche interne	0	0	-
altri ricavi e proventi	2.029.973	4.165.725	- 2.135.752
totale	32.969.184	35.152.987	- 2.183.803

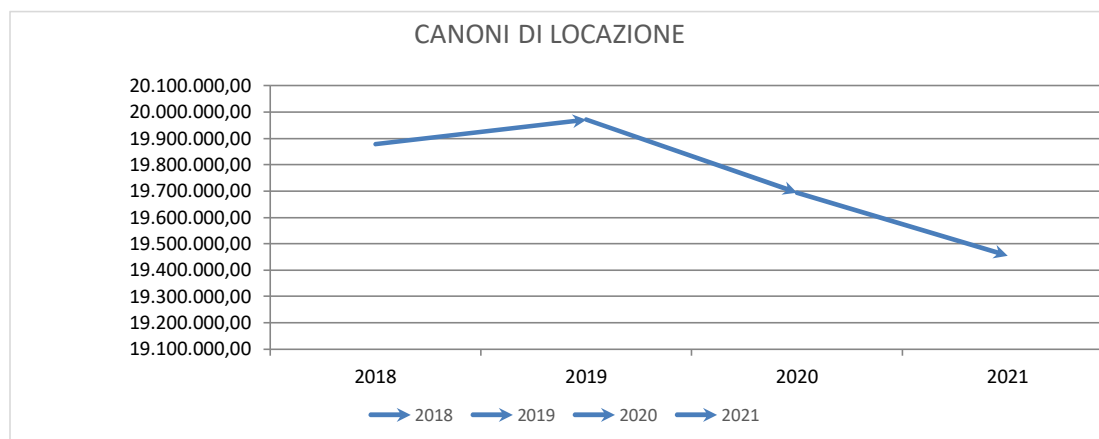
La voce **1) ricavi delle vendite e delle prestazioni** è stimata in euro 30.969.211 con una riduzione di euro 48.051 rispetto a quanto appostato nel Bilancio di Previsione 2020. La contrazione è dovuta essenzialmente alla previsione di una riduzione del gettito dei canoni di locazione, causato dalla crisi economico-sociale provocata dal COVID-19 e da una valutazione prudentiale dell'andamento dei canoni, basata sull'analisi storica dell'emesso e dell'impatto delle variazioni reddituali-patrimoniali derivanti dall'anagrafe dell'utenza 2020. Inoltre, come si è detto sopra, si stima che l'incidenza negativa del numero di alloggi sfitti registrato nel corso del 2020 si protragga anche nel 2021.

La voce **1a) Canoni** di locazione di alloggi e box di proprietà di ALER e dei comuni è stimata in euro 19.457.991:

canoni di locazione	BP 2021	BP 2020	delta
canoni sociale	14.259.440	14.667.825	- 408.385
canone moderato	970.500	798.000	172.500
altri canoni ERP	580.373	567.716	12.657
altri canoni non ERP	454.300	491.064	- 36.764
canoni per box	2.174.340	2.183.152	- 8.812
canoni per negozi	305.556	305.287	269
altri canoni U.I. ad uso diverso		1.773	- 1.773
canoni alloggi comunali	710.782	679.670	31.112
canoni diversi	2.700	2.744	- 44
totale	19.457.991	19.697.232	- 239.241

Di seguito viene riportato l'**andamento previsionale del gettito dei canoni** di locazione nel periodo 2018-2021, dal quale si evince la contrazione in atto, una discesa correlata all'emissione dei canoni di locazione e in particolar modo a quelli riferiti agli alloggi SAP:

ANNO	CANONI DI LOCAZIONE
2018	19.879.038,00
2019	19.971.878,00
2020	19.694.489,16
2021	19.455.290,69



La voce **1b) servizi a rimborso** è riferita all'attività di gestione amministrativa degli alloggi. I **Rimborsi amministrazione stabili**, stimati in euro 10.167.504, sono in linea con i dati del Bilancio di Previsione 2020 e si riferiscono alle somme recuperate dagli inquilini per le attività di bollettazione, incasso gestione spese condominiali così di seguito dettagliate:

rimborsi per amministrazione stabili	BP 2021	BP 2020	delta
rimborsi per bollet.ne e riscossione canone			-
rimborsi per stipulazione contratti	328.317	387.332	- 59.015
rimborsi per procedimenti legali	155.000	232.000	- 77.000
rimborsi utenze e servizi	9.170.421	9.005.942	164.479
rimborsi diversi	513.766	536.448	- 22.682
rimborsi utenze e servizi Comune di Bergamo			-
totale	10.167.504	10.161.722	5.782

La voce **1c) ricavi accessori**, stimata in euro 1.041.716, è riferita ai corrispettivi derivanti dalla gestione conto terzi e dai rimborsi da parte degli inquilini per manutenzioni così di seguito dettagliata:

- **Proventi per amministrazione stabili** pari ad euro 637.261 in linea con il dato compreso nel B.P. 2020 come indicato di seguito:

proventi per amministrazione stabili	BP 2021	BP 2020	delta
corrispettivi gestione u.i. cedute	3.000	3.000	-
corrispettivi gestione u.i. In locazione	223.135	231.771	- 8.636
compenso gestione alloggi c/terzi	230.000	248.610	- 18.610
compenso gestione alloggi condominiali	148.000	253.800	- 105.800
compensi diversi	33.126	33.126	- 0
proventi per amm.ne stabili esercizi precedenti			-
totale	637.261	770.308	- 133.047

- **rimborsi per manutenzione stabili** ammontano ad euro 310.018 di cui euro 255.000 appostati per utilizzo fondo manutenzione, recupero, sviluppo patrimonio.

La voce **1e) corrispettivi diritti di prelazione** stimata in euro 272.000 è riferita ai rimborsi dei diritti di prelazione gravanti su alloggi venduti ex lege n. 513/1977 ed ex lege n. 560/1993.

La voce **5) altri ricavi e proventi** ammonta ad euro 2.029.973 con un decremento di euro 2.135.753 rispetto al BP 2020. Comprende la voce **5a) rimborsi e proventi diversi** che ammonta ad euro 350.440 ed è riferita alla voce rimborsi assicurazione per danni ai fabbricati, istruttorie diverse e recupero spese. La voce **5c) quota annua contributi in c/esercizio**, stimata per euro 1.679.532, comprende il contributo in conto esercizio correlato alla quota di ammortamento finanziario relativo agli alloggi e box in diritto di superficie per un importo pari ad euro 1.495.323. Infine, in via prudenziale non sono state rilevate le quote di finanziamento come contributi in conto esercizio, riferiti al piano triennale di manutenzione, in quanto non vi è certezza di riceverli prima del 2022.

altri ricavi e proventi	BP 2021	BP 2020	delta
rimborsi e proventi diversi	350.440	177.379	173.061
rimborsi per gestione speciale	0	0	-
quota annua contributi in c/ esercizio	1.679.532	3.988.346	- 2.308.814
totale	2.029.973	4.165.725	- 2.135.752

B) Costo della produzione

La **voce costi della produzione** è stimata in euro 31.454.855 con un decremento percentuale del 7,36% pari ad euro 2.314.636 rispetto al BP 2020, la cui voce ammontava ad euro 33.769.491. Lo scostamento è dovuto a un incremento dei costi per servizi pari ad euro 484.116, a un decremento dei costi del personale per euro 73.690 e a un incremento degli oneri diversi di gestione per euro 704.148. Di seguito si riporta il dettaglio:

Costi della produzione	BP 2021	BP 2020	delta
per immobili merce o su ordinazione	3.000		3.000
costi per servizi	20.326.597	19.842.481	484.116
costi per godimento beni terzi			-
costi del personale	5.508.164	5.581.854	- 73.690
variazioni delle rimanenze			-
ammortamenti e svalutazioni	2.184.594	2.060.790	123.804
accantonamenti per rischi	0	0	-
altri accantonamenti	0	3.556.013	- 3.556.013
oneri diversi di gestione	3.432.500	2.728.352	704.148
totale	31.454.855	33.769.491	- 2.314.636

I **COSTI PER SERVIZI B7)** sono stimati in euro 20.326.597 con uno scostamento in aumento di euro 484.116, e comprendono le **spese generali** per euro 1.593.998, le **spese per amministrazione stabili** per euro 2.185.312, le **spese per manutenzione stabili** per euro 7.448.217, le **spese per servizi a rimborso** per euro 8.855.570. Infine, nella voce **spese per interventi edilizi** vengono iscritte spese per progettazione, collaudi, accatastamento, direzione lavori per euro 243.500:

Costi per servizi	BP 2021	BP 2020	delta
spese generali	1.593.998	1.593.052	946
spese amministrazione stabili	2.185.312	1.982.000	203.312
spese manutenzione stabili	7.448.217	7.288.065	160.152
spese a rimborso a carico assegnatari	8.855.570	8.795.368	60.202
spese per interventi edilizi	243.500	183.995	59.505
totale	20.326.597	19.842.481	484.116

La stima delle **spese generali**, che ammonta ad euro 1.593.998 registrando un decremento rispetto al B.P. 2020 di euro 946, tiene conto degli indirizzi contenuti nelle Direttive Regionali per il 2021 correlata all'andamento dei costi rilevato negli esercizi antecedenti. L'obiettivo è quello di contenere i costi ad un livello fisiologico e funzionale per le attività amministrative. Di seguito vengono riportate le stime previste:

Spese Generali	BP 2021	BP 2020	delta
indennità e compensi amministratori	53.150	53.150	-
indennità e compensi collegio sindacale	21.000	47.320	- 26.320
rimborsi amministratori	25.000	25.000	-
spese rappresentanza	10.000	10.000	-
spese per servizi e manutenzione sede	180.000	205.000	- 25.000
spese postali e telefoniche	86.000	103.000	- 17.000
cancelleria, stampati e pubblicazioni	69.900	72.000	- 2.100
gestione automezzi	16.000	25.000	- 9.000
manutenzione e canoni macchine di ufficio	30.000	30.000	-
gestione sistema informatico	240.000	170.000	70.000
contributi associativi diversi	50.000	45.200	4.800
partecipazione a corsi e convegni	5.000	35.000	- 30.000
consulenze e prestazioni professionali diverse	228.377	186.976	41.401
organismo di vigilanza	33.200	33.200	-
certificazione della qualità	2.500	16.000	- 13.500
spese su depositi bancari			-
altre spese generali	142.870	129.252	13.618
rimborsi missione ed indennità km	36.000	61.500	- 25.500
buoni pasto	95.000	90.000	5.000
spese per comunicazione e pubblicità	15.000	10.000	5.000
spese varie per il personale	86.709	60.007	26.702
costo personale interinale	113.000	60.000	53.000
assicurazioni diverse	55.292	45.447	9.845
spese generali esercizi precedenti		80.000	- 80.000
totale	1.593.998	1.593.052	946

In particolare, si segnala che:

- la voce **“spese per servizi e manutenzione sede”**, che ammonta ad euro 180.000, si riferisce in particolare ai costi di gestione delle tre sedi operative sul territorio e comprendono le spese per le utenze, per i canoni di manutenzione e di pronto intervento;
- la voce **“gestione sistema informatico”**, che ammonta ad euro 240.000, si riferisce in particolare ai costi di manutenzione del sistema informatico Sireal come da convenzione sottoscritta a gennaio 2019 con Lispa S.P.A. ora ARIA S.P.A.;
- la voce **partecipazione a corsi e convegni** comprende la partecipazione a corsi e convegni per un importo stimato di euro 5.000;
- la voce **altre spese generali** che ammonta ad euro 142.870 comprende come spese più significative: la spesa relativa ad assicurazioni diverse per euro 33.370 che include la polizza RC patrimoniale per euro 9.900, la polizza RCTO per euro 23.470; la spesa destinata all'attività di formazione e all'aggiornamento del personale per un importo stimato di euro 25.000. Si segnala che negli ultimi anni l'Azienda ha intrapreso un'attività intensa di formazione, specifica e generale, sia finanziata con Bandi Regionali sia a carico dell'Azienda; inoltre, include la spesa stimata per l'acquisto dei dispositivi di sicurezza per l'emergenza sanitaria COVID-19 che ammonta ad euro 35.000;
- la voce **“consulenze e prestazioni professionali”**, stimata in euro 228.377, si riferisce ai costi per consulenze e prestazioni professionali, e in particolare: a) fiscali e contabili per euro 25.000; b) giuridico-amministrative per euro 35.000; c) per la privacy per euro 8.000; d) informatiche stimato in euro 20.000; e) per la certificazione e revisione del Bilancio per euro 18.176; f) in diritto e organizzazione del lavoro per euro 20.000; g) per il RSPP per euro 12.000; h) incarichi legali stimati in euro 50.000; i) incarico, stimato in euro 10.200, per progettazione, rifacimento sito web e servizi digitali (service design, content design, user research, user interface) in conformità alle linee guida AGID; l) incarico, stimato in euro 30.000, per aggiornamento MOG, adozione ed implementazione di un sistema di misurazione e di valutazione delle performance (SMV), adozione ed implementazione di un regolamento del protocollo;
- nell'ambito della riorganizzazione degli strumenti informatici si valuterà con alcuni principali operatori del settore la fattibilità di un progetto integrato di telefonia mobile-fisso e/o con strumenti web, sito web ed applicazioni aziendali; l'obiettivo è quello di poter implementare un sistema di comunicazione interno ed esterno integrato efficace nella comunicazione a favore dell'utenza e con una riduzione dei costi di gestione;

- la voce **"spese per comunicazione e pubblicità"**, stimata in euro 15.000, si riferisce ad attività di promozione finalizzata a far conoscere l'Azienda sul territorio e promuovere iniziative anche mediante tecnologie di marketing e strumenti di comunicazione integrata per aumentare la conoscenza pubblica sulle azioni realizzate e le attività in corso (comunicazione, convegni, inaugurazioni, vendite alloggi). Ai sensi delle Direttive regionali per il 2021, l'Azienda attiverà iniziative di carattere sociale finalizzate a favorire l'incontro tra gestori, inquilini e residenti ed effettuerà sondaggi di valutazione quali strumenti di comunicazione;
- la voce **assicurazioni per il personale:** è stimato in euro 37.209 e si riferisce alle polizze vita stipulate in favore del personale dirigente come previsto dal CCNL CONF SERVIZI-FEDERMANAGER per euro 9.900, alle polizze Tutela legale per euro 16.500, polizza infortuni collettivi per euro 10.753;
- la voce **costo del personale interinale:** è stimata in euro 113.00 di cui euro 75.000 destinati a nuovo affidamento;
- la voce **assicurazioni diverse** è stimata in euro 55.292 e comprende la polizza responsabilità ambientale per euro 15.000; la polizza furto incendio per 14.924, polizza apparecchiature elettroniche per 2.483, polizze auto rischi (kasko) per euro 11.985 e la polizza auto aziendali per euro 10.900.

La voce **amministrazione stabili** ammonta ad euro 2.185.312 registrando un incremento pari ad euro 203.312 rispetto al B.P. 2020, e comprende le seguenti voci:

spese di amministrazione degli stabili	BP 2021	BP 2020	delta
assicurazione stabili	220.000	225.000	-5.000
bollettazione e riscossione canoni	105.000	110.000	-5.000
contributo di solidarietà	100.000	160.000	-60.000
procedimenti legali	15.000	15.000	0
quota amministrazione per alloggi in condominio	407.312	342.000	65.312
rimborsi quote per amm.ne stabili autogestiti		0	0
istruttorie pratiche diverse		0	0
anagrafe utenza		23.000	-23.000
spese per tutela patrimonio da occupazioni abusive		0	0
spese sociali per l'utenza	150.000	150.000	0
spesa per mobilità, traslochi custodia mobilio	5.000	5.000	0
costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	960.000	780.000	180.000
altre spese di amministrazione stabili	223.000	172.000	51.000
spese di amministrazione esercizi precedenti		0	0
totale	2.185.312	1.982.000	203.312

Le voci più significative sono:

- la voce **assicurazione stabili** è pari ad euro 220.000 in linea con il dato contenuto nel B.P. 2020;
- la **voce contributo di solidarietà** (comunale) è stimata in euro 100.000 a copertura dei canoni e dei servizi a rimborso per quei nuclei familiari che hanno subito una contrazione del proprio reddito per effetto dell'emergenza sanitaria;
- la voce **quota amministrazione per gli alloggi in condominio**, che ammonta ad euro 407.312, presenta un incremento di euro 65.312 dovuto all'incremento delle spese le manutenzioni ordinarie e per le spese dei servizi e delle utenze a carico dell'Azienda per una tendenza in aumento delle sfittanze;
- la voce **spese sociali per l'utenza**, che ammonta ad euro 150.000, si riferisce al costo previsto per n. 6 portierati in Bergamo per euro 120.000 e per l'eventuale attivazione di un portierato sociale a Sondrio, Quartiere La Piastra, per euro 30.000;
- la voce **costi per alloggi sfitti**, sono stimati in euro 960.000, con incremento di euro 180.000 rispetto a quanto postato come previsione lo scorso esercizio. Tale spesa è correlata all'andamento del numero di alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda correlato a quanto sopra descritto.

La voce **spese di manutenzione stabili**, che ammonta ad euro 7.448.217, si riferisce a) alle attività di manutenzione ordinaria e di pronto intervento sui fabbricati di proprietà ALER per un importo di euro 3.594.161; b) alle quote di spese per manutenzione sugli alloggi in condominio per euro 244.000; c) all'attività di riattazione alloggi sfitti o riconsegnati dagli assegnatari negli ultimi anni. In particolare, per la sede di Bergamo è previsto un importo pari euro 2.527.654, per la sede di Sondrio un importo pari ad euro 299.701 ed infine per la sede di Lecco un importo pari per euro 752.701, per un totale complessivo di euro 3.549.854.

In data 31/10/2020 è stato trasmesso a Regione Lombardia il *Piano di manutenzione programmata degli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) per il triennio 2021-2023* (D.G.R. n. XI/2526 del 26 novembre 2019) finalizzato al recupero e alla riqualificazione delle unità abitative destinate alla locazione; il Piano prevede anche l'individuazione di alloggi sfitti con carenze manutentive che hanno la necessità di eliminare la presenza di barriere architettoniche. Pertanto, relativamente ai solo alloggi di proprietà ALER, nel primo semestre del 2021 sarà indetta una gara di appalto per la riattazione alloggi con a base d'asta un importo di euro 7.016.400, mentre nel secondo semestre verrà indetta la gara di appalto per la manutenzione ordinaria e pronto intervento per un importo a base d'asta di euro 4.320.000.

La voce **spese a rimborso a carico degli inquilini** ammonta ad euro 8.855.569 e registra un incremento pari ad euro 60.201 in linea rispetto al B.P. 2020; il valore è stimato in base all'incidenza media storica. Di seguito vengono riportate le voci di spesa a carico degli assegnatari:

spese a rimborso a carico assegnatari	BP 2021	BP 2020	Delta
acqua	1.615.000	1.490.000	125.000
energia elettrica	948.500	848.080	100.420
riscaldamento	3.899.003	4.182.500	- 283.497
servizi in condominio	138.500	105.000	33.500
manutenzione ascensori e altri impianti	623.210	550.000	73.210
servizi ambientali e verde	713.356	692.500	20.856
spese legali a carico inquilini	155.000	220.000	- 65.000
imposta di bollo e registro	528.000	519.900	8.100
altre spese a carico assegnatari	235.000	187.388	47.612
totale	8.855.569	8.795.368	60.201

La voce **spese per interventi edilizi** ammonta ad euro 243.500 registrando un incremento pari ad euro 59.505 dovuto sostanzialmente alla previsione di costi maggiori derivati da incarichi per i professionisti nelle attività di coordinamento della sicurezza, progettazione e termointerimpianti. Di seguito il dettaglio delle voci:

spese per interventi edilizi	BP 2021	BP 2020	delta
progettazione	85.000	19.186	65.814
direzione ed assistenza lavori	35.000	35.000	-
commissioni e collaudi	3.500	3.028	472
consulenze tecniche	25.000	8.135	16.865
procedimenti legali	20.000	42.000	- 22.000
spese per pubblicazioni bandi per appalti		0	-
altre spese tecniche	75.000	76.646	- 1.646
attività di manutenzione straordinaria	0	-	
totale	243.500	183.995	59.505

La voce **B9) COSTO DEL PERSONALE** ammonta ad euro 5.508.163 ed è conforme alle indicazioni contenute nelle Direttive Regionali, che individuano due parametri standard quanto a livelli di costo del personale: quello del costo del personale per unità immobiliare e quello delle unità immobiliari gestite per dipendente. Il conteggio viene effettuato considerando tutte le componenti non legate ad attività straordinarie o ulteriori rispetto a quanto normalmente svolto dal personale. In tal senso sono esclusi i costi relativi agli incentivi ex Legge Merloni, ma sono ricompresi i costi da lavoro straordinario.

Gli importi delle retribuzioni dei dipendenti sono riferiti al CCNL FEDERCASA in vigore, mentre gli importi delle retribuzioni dei Dirigenti discendono dai contratti individuali dei singoli dirigenti, in applicazione del CCNL CONF SERVIZI-Federmanager in vigore.

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

costi del personale	BP 2021	BP 2020	delta
salari e stipendi	3.969.569,00	3.992.160,00	-22.591,00
oneri sociali	1.271.594,00	1.291.797,00	-20.203,00
trattamento di fine rapporto	265.000,00	282.866,00	-17.866,00
altri costi del personale	2.000,00	15.000,00	-13.000,00
totale	5.508.163,00	5.581.823 -	73.660

Il decremento del costo del personale, nonostante la previsione di assunzione di n. 10 figure in corso d'anno, è dovuto al fatto che le assunzioni verranno fatte n. 9 in AREA B e n. 1 in AREA A, tenuto conto dei tempi necessari per l'espletamento delle relative procedure di selezione pubblica.

Alla voce **B10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI**: gli **ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali 10a) e delle immobilizzazioni materiali 10b)**, che sono stimati pari ad euro 2.184.594, sono stati calcolati con le stesse aliquote dell'esercizio precedente, rappresentative della normale obsolescenza e deperimento dei beni, ridotti al 50% per il primo anno di acquisizione limitatamente ai beni materiali. Anche l'ammortamento finanziario è stato calcolato con lo stesso criterio dell'esercizio precedente, sulla base della durata della concessione dei beni gratuitamente devolvibili; tuttavia, l'effetto dell'ammortamento viene neutralizzato dall'iscrizione nei ricavi, alla voce contributi in conto esercizio per amm.to finanziario, di un importo pari a quello calcolato.

La voce **B10 d) Svalutazione attivo circolante e disponibilità liquide** ammonta ad euro 74.000 ex art. 106 comma 3 bis del TUIR. Quanto alle voci **B12) accantonamento per manutenzione programmata** e **B13) altri accantonamenti**: non sono previsti accantonamenti.

La voce **B14) Oneri diversi di gestione** è stimata pari ad euro 3.432.500 e comprende: imposte di bollo e di registro sui contratti di locazione per quota di competenza dell'Azienda per un importo pari ad euro 117.500, IVA indetraibile pro rata per euro 2.100.000, altre imposte per euro 165.000. la voce IMU è postata per un importo stimato di euro 1.050.000 secondo quanto previsto dalla normativa vigente con particolare riferimento all'art. 1 dal comma 738 al comma 782 della Legge di Bilancio del 27 dicembre 2019 n.160 - Circolare MEF - chiarimenti del 18 marzo 2020. Si ricorda che l'art.1 comma 738 della legge di Bilancio n. 160 ha introdotto, a decorrere dal 2020, l'abolizione dell'imposta unica comunale di cui all'art. 1 comma 639 della legge n. 147/2013 con contestuale eliminazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI) di cui era una componente, ad eccezione delle disposizioni relative alla TARI.

Il Conto Economico prevede l'iscrizione, alla voce **C16d)**, di **interessi attivi lordi** per euro 21.497, di cui euro 13.554 circa di interessi versati dagli inquilini per ritardato pagamento ed euro 3.000 stimato in base alle giacenze medie dell'esercizio 2020 e al tasso creditore annuo lordo applicato dal Cassiere (Euribor a tre mesi/365 media mese precedente, vigente tempo per tempo con liquidazione trimestrale degli interessi + spread 0,32) e all'andamento degli accrediti da parte di Regione Lombardia dei finanziamenti correlati agli stati d'avanzamento lavori previsti in attuazione dei Programmi di recupero e razionalizzazione del patrimonio contenuti nel programma triennale di manutenzione straordinaria, presentato dall'Azienda in relazione al secondo programma di attuazione del PRERP 2016-2018, approvato con DGR N. X/4142 del 8 ottobre 2015 e impegno delle risorse a favore di ALER.

Vengono iscritti, alla voce **C17d)**, **interessi passivi su mutui** accesi per l'attività di importo pari a euro 323.500, riferiti a mutui di competenza delle sedi di Bergamo e Lecco.

Quanto alla voce **E20) Imposte sul reddito correnti, differite ed anticipate**, l'IRES è stata calcolata tenendo conto della tassazione sui redditi fondiari con l'applicazione dell'aliquota del 24% ridotta del 50% ai sensi dell'art. 6 del DPR 601/1973. L'aliquota applicata è pari al 12% e l'importo stimato è di euro 1.153.000.

Si ricorda che per quanto riguarda l'IRAP, "a decorrere dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2014, l'aliquota Irap applicata alle aziende lombarde per l'edilizia residenziale è azzerata ai sensi di quanto disposto all'art. 5 comma 1 del D.Lgs. 68/2011" (legge di stabilità della Regione Lombardia n.36 del 30 dicembre 2014). L'azzeramento dell'aliquota IRAP viene considerata un'agevolazione fiscale che permette di disporre di risorse aggiuntive finanziarie da reinvestire in attività di manutenzione (rif. FONDO PERMANENTE PER IL PATRIMONIO).

INDICATORI REGIONALI ANNO 2021

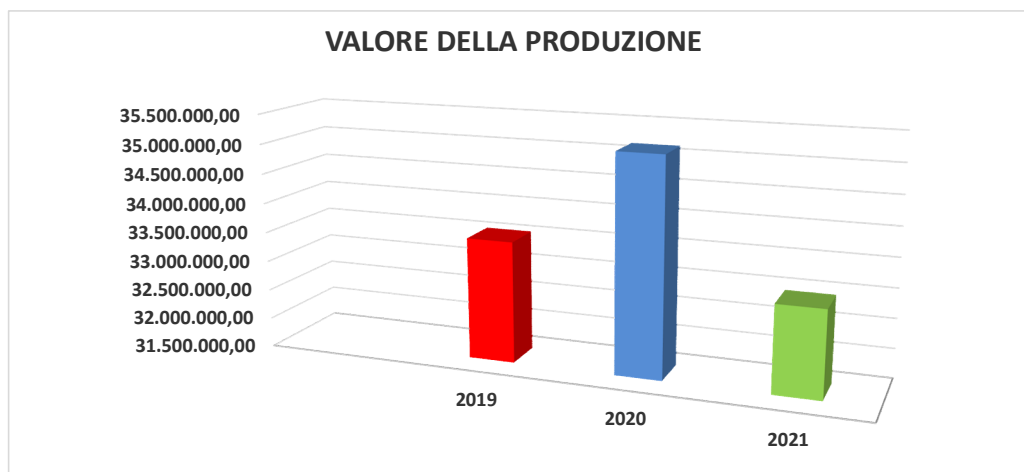
Conto Economico anno 2021-2020-2019

	2021	2020	2019
Valore della Produzione (A)	32.969.184	35.152.987	33.554.838
Costi della produzione (B)	31.454.855	33.769.490	31.609.448
Valore netto (A - B)	1.514.329	1.383.497	1.945.389
Proventi oneri finanziari	(308.103)	(332.689)	(350.036)
Risultato prima delle imposte	1.206.226	1.050.808	1.595.353
Imposte Esercizio	1.153.000	1.045.000	1.172.503
Utile Esercizio	53.226	5.808	423.850

Il raffronto fra il C.E. 2021 e il C.E. 2020 evidenzia un aumento percentuale del 8,64% del margine operativo netto (MON) (differenza tra valore della produzione e costi della produzione) pari ad euro 130.832 in quanto il valore della produzione 2021 presenta un decremento del 6,62% pari ad euro 2.183.803 rispetto al valore 2020; così come il costo della produzione 2021 presenta un decremento del 7,36% pari ad euro 2.314.635 rispetto al valore del 2020. I proventi ed oneri finanziari 2021 presentano un decremento del 7,98% pari ad euro 24.586 rispetto al valore 2020, mentre l'utile prima delle imposte d'esercizio 2021 presenta un incremento del 12,88% pari ad euro 155.418. Le imposte aumentano del 9,37% pari ad euro 37.418 e l'utile d'esercizio dopo le imposte incrementa del 89,09% per euro 47.418.

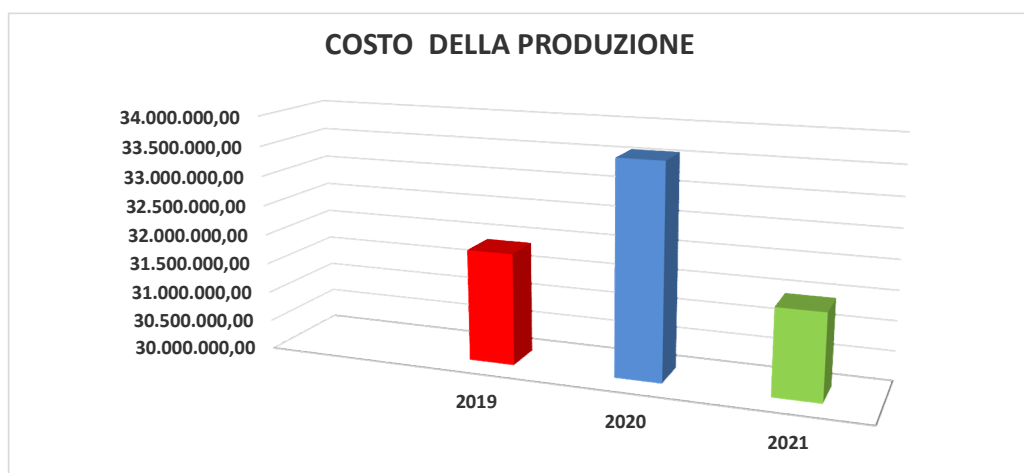
VALORE DELLA PRODUZIONE A)

ANNO	VALORE DELLA PRODUZIONE
2019	33.554.838
2020	35.152.987
2021	32.969.184



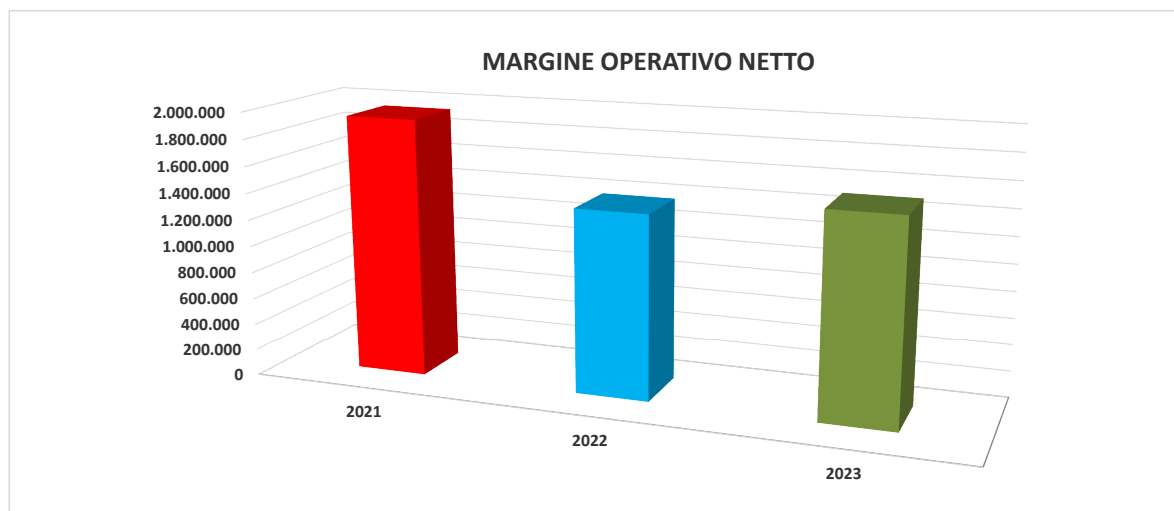
COSTO DELLA PRODUZIONE B)

ANNO	COSTO DELLA PRODUZIONE
2019	31.894.448
2020	33.582.513
2021	31.454.855



MARGINI OPERATIVI NETTI (A-B)

ANNO	MARGINE OPERATIVO NETTO
2021	1.945.389
2022	1.383.497
2023	1.514.329



Il raggiungimento **dell'equilibrio economico-finanziario** per il conseguimento delle finalità istituzionali proprie dell'Azienda diventa, anche per l'esercizio 2021, l'obiettivo principale. Tuttavia, rispetto all'esercizio passato tale equilibrio sarà condizionato, oltre che da una serie di fattori gestionali legati all'andamento della morosità, all'attività di manutenzione ordinaria e alla capacità di contenere i costi dei servizi generali a livelli fisiologici, dall'introduzione dell'imposta municipale sulle unità immobiliari sfitte siano esse alloggi sociali, box pertinenziali, altre unità diverse dagli alloggi ed aree di proprietà dell'Azienda. In particolare, l'impatto IMU non è solamente economico ma anche finanziario. Come conseguenza, dal punto di vista economico, vista l'entità stimata dell'imposta pari ad euro 1.050.000, nel B.P. 2021 non è stato possibile fare alcuna previsione in merito all'accantonamento al Fondo svalutazione crediti, se non quello previsto dall'art. 106 del T.U.I.R., né all'accantonamento fondo rischi.

EQUILIBRIO ECONOMICO-GENERALE (ai sensi delle Direttive regionali alle ALER per il 2021 D.G.R. n. 3897 del 23/11/2020): l'indicatore esprime la capacità di garantire una struttura di costi e ricavi adeguata al mantenimento di un profilo di sostenibilità economico-finanziaria. L'indicatore rappresenta il valore economico residuale al netto dei costi sostenuti per l'attività di manutenzione ordinaria, a disposizione per la copertura dei costi del personale, ammortamenti, svalutazione crediti, imposte ecc. In termini percentuali, il parametro di riferimento è dato dal seguente rapporto:

**Margine lordo di I livello escluse le manutenzioni/
ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni**

TARGET ANNO 2021	60%
-------------------------	------------

$$(30.439.211)-(12.878.380)/ 30.439.210= 58\%$$

- *I ricavi delle vendite e prestazioni al netto dei rimborsi di manutenzione: euro 30.439.211*
- *Differenza fra i ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi di manutenzione e i costi per servizi al netto dei costi di manutenzione: euro (30.439.211-12.878.380) = euro 17.560.830.*

La previsione per l'esercizio 2021 è stimata in base alla capacità di contenere le spese generali e di svolgere le attività di manutenzioni previste nell'Elenco annuale dei lavori 2021 ed è pari ad una percentuale del 58% che risente in maniera significativa della stima al ribasso del gettito dei canoni di locazione di cui si è detto.

PERSONALE: ai sensi delle citate Direttive regionali alle ALER per il 2021:

- 1) il mantenimento di un costo del personale adeguato rispetto alle dimensioni del patrimonio aziendale è dato dal seguente standard:

Costo del personale/numero di unità immobiliari gestite $\leq$ 270

ANNO 2021	270
------------------	------------

$$\text{Rapporto: euro } 5.508.164/ \text{ n. } 20.955 = 263$$

Il costo del personale è depurato delle voci non ricorrenti o ulteriori rispetto all'attività ordinaria e tengono conto dell'assunzione di n. 10 persone, il cui costo entrerà a regime nel 2021.

- 2) il mantenimento dell'adeguatezza della numerosità dell'organico rispetto al patrimonio gestito è dato dal seguente standard:

Numero di unità immobiliari gestite/numero dipendenti >200,00

ANNO 2021	200
------------------	------------

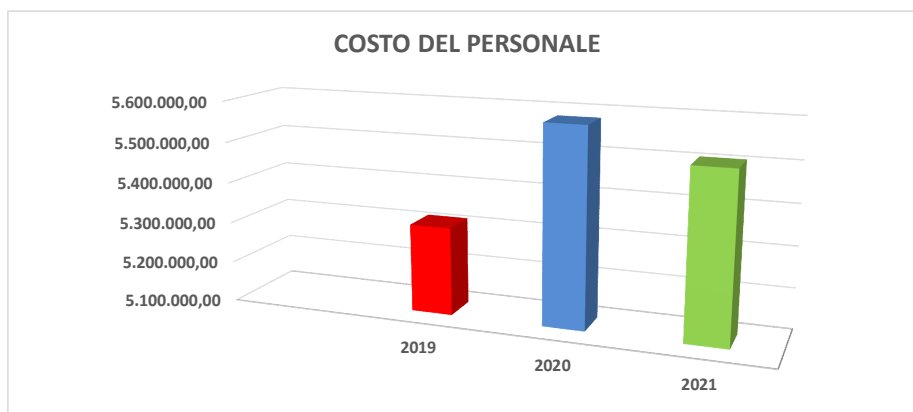
Rapporto: n. 20.955/n. 103 = 203

- 3) Numero di personale dirigenziale / numero dipendenti $\leq 5\%$ (Direttive Regionali 2016)

rapporto n. 6 / n. 103 = 5,83%

Si segnala che il numero del personale dirigenziale indicato è quello massimo attualmente previsto dalla dotazione organica e non tiene conto del personale effettivo in servizio. D'altra parte, il numero dei dipendenti è quello che si prevede a regime al termine del 2021.

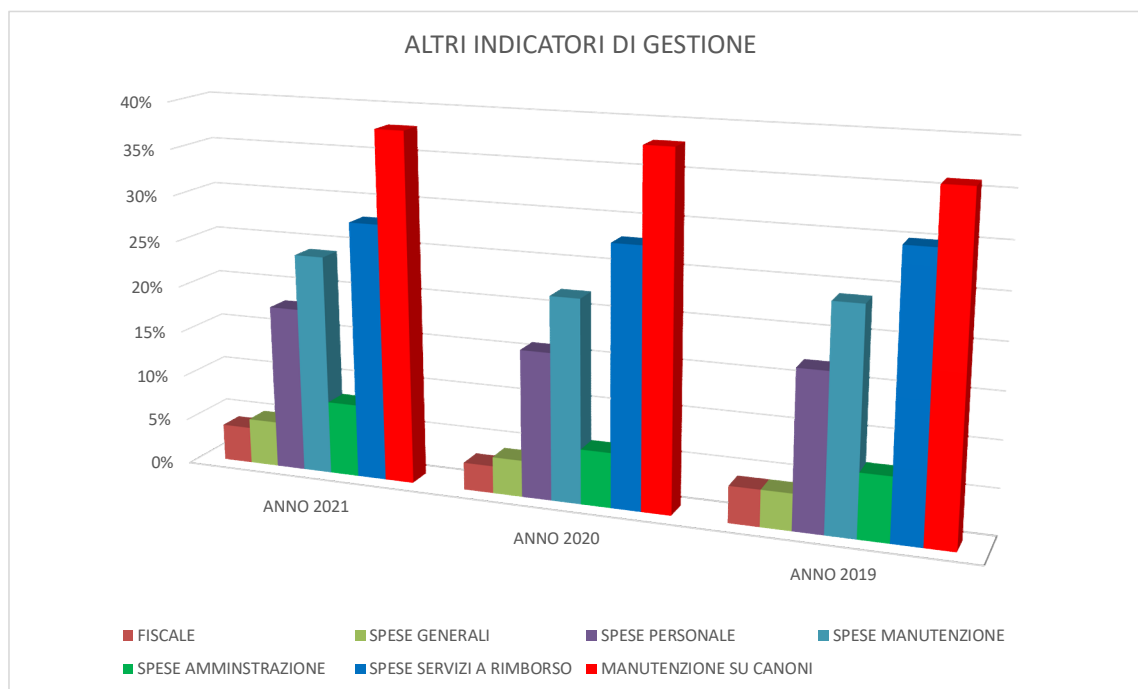
ANNO	COSTO DEL PERSONALE
2019	5.315.850
2020	5.581.854
2021	5.508.164



INDEBITAMENTO: ai sensi delle citate Direttive regionali alle ALER per il 2021, il rapporto tra debito per finanziamenti e ricavi da canoni di locazione deve essere contenuto al di sotto della soglia standard del 100%. L'Azienda ha un livello di indebitamento pari al 4,5% come da Bilancio di esercizio 2019. Per quanto riguarda l'indebitamento di medio lungo periodo dell'Azienda non vi è necessità di ricorrere a finanziamenti bancari in quanto i programmi di riqualificazione del patrimonio contenuti nell'elenco annuale 2021 e per il prossimo triennio 2021-2023 sono finanziati in parte con risorse proprie e in parte da Regione Lombardia.

ALTRI INDICATORI DI BILANCIO

Altri indicatori di Bilancio IMPATTO %	Anno 2021	Anno 2020	Anno 2019	Anno 2018
FISCALE	4%	3%	4%	3%
SPESE GENERALI	5%	4%	4%	4%
SPESE PERSONALE	18%	16%	17%	16%
SPESE MANUTENZIONE	24%	22%	24%	15%
SPESE AMMINISTRA.NE	7%	6%	7%	6%
SPESE REVERSIBILI	28%	28%	30%	28%
MANUTENZIONE PER ALLOGGIO	826	810	781	500
IMPATTO MANUTEZIONE SU CANONI	38%	38%	36%	24%





FONDO PERMANENTE PER IL PATRIMONIO

Come da Direttive Regionali **p.to 4.5 Area tecnica e patrimonio** “il Fondo permanente per il patrimonio viene confermato quanto specificato nelle precedenti Direttive, rispetto alla destinazione annuale di una quota di risorse con vincolo di reinvestimento sul patrimonio aziendale. Detta quota è conteggiata, annualmente, in almeno il 5% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ad esclusione dei corrispettivi per servizi a rimborso e dei ricavi da vendite immobiliari, se effettuate in base a piani di alienazione di patrimonio ERP. Vanno invece ricomprese nel conteggio dei ricavi le vendite di patrimonio non ERP. Tali somme comprendono, essendo di norma superiori, il mancato onere per IRAP a seguito dell’entrata in vigore della Legge Regionale 30 dicembre 2014, n. 36, “Legge di stabilità 2015”. Per le ALER di Milano e Pavia-Lodi anche per l’anno 2019 l’accantonamento è rappresentato dal mancato esborso per IRAP”.

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

località	Descrizione lavori	Costo stimato	Acc.to fondo permanente	Somme utilizzate	finanziato	Stato avanzamento
LC	Efficientamento energetico via Montebello	965.272	202.972	202.972	762.300	70%
SO-CHIAVENNA	Efficientamento energetico via Tognoni	1.070.720	137.810	137.810	932.300	70%
BG-TREVIGLIO	Sostituzione serramenti e posa cappotto via	776.339	68.039	68.039	694.287	60%

	Peschiera					
BG	Rifacimento tetto e sottotetto via Pignolo	439.620	39.551	39.551	400.620	100%
BG-VERDELLO	Sostituzione serramenti via Don Gnocchi	936.429	84.959	84.959	837.459	35%
BG	Rifacimento linee interne per contabilizzazione calore e valvole via Rovelli	303.994	303.994	303.994	0	100%
SO	Trasformazione impianto riscaldamento via Meandro	147.604	147.604	147.604	0	100%
Costi a carico ALER	totale		984.930	984.930		

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

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

	Celadina					
SO	Intervento di M.S. località la Piastra	2.287.800	370.116	*	1.443.000	20%
Costi a carico ALER	totale		964.912	282.876		

Accantonamento anno 2019: successivamente all'approvazione del Bilancio Consuntivo 2019 avvenuta in data 30/06/2020 è stato effettuato l'accantonamento di competenza anno 2019 pari ad euro 995.047,00 che sarà destinato per euro 500.000 al Contributo Straordinario di Solidarietà Regionale anno 2020 come previsto da DGR n. XI/3278 del 23/06/2020 al **punto 3.1-bis obiettivi aziendali aggiuntivi connessi all'emergenza sanitaria da COVID-19** R.L. che stabilisce che *"ciascuna azienda, stante la ridotta liquidità derivante dall'incremento di morosità a seguito dell'emergenza COVID-19, è autorizzata, sulla base di indirizzi comuni forniti dalla Direzione Generale competente ad utilizzare la quota delle risorse disponibili non ancora impegnate sul **FONDO PERMANENTE PER IL PATRIMONIO**, incluso quanto da accantonare nel 2020, in base al Bilancio Consuntivo 2019 a copertura del mancato introito dei canoni e dei servizi a rimborso nel periodo dell'emergenza"*. Tale importo è stato accreditato sul conto corrente dedicato al Contributo Straordinario di Solidarietà Regionale per l'anno 2020. La quota residua 2019 che ammonta ad euro 495.047 verrà investita nel Programma Triennale 2021-2023.

EVENTI RILEVANTI AI FINI DEL BILANCIO PREVISTI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2021

- Con la DGR n. XI/985 dell'11 dicembre 2018 Regione Lombardia ha emanato le disposizioni in ordine alla sperimentazione di una misura premiale a favore degli inquilini assegnatari di alloggi sociali destinati a servizi pubblici di proprietà ALER. I beneficiari sono tutti coloro che hanno compiuto 70 anni e che sono assegnatari da almeno 10 anni, appartenenti alla fascia di protezione e regolari nei pagamenti negli ultimi 5 anni. La DGR prevede un abbuono del canone di locazione secondo modalità e budget previsti.
- Nel primo semestre 2021 verrà pubblicato il bando per le assegnazioni degli alloggi a canone moderato di Borgo Palazzo (BG). Gli alloggi sono n. 107, di cui n. 30 a canone sociale, n. 70 a canone moderato e n. 7 a canone convenzionale. Nei primi mesi del 2021 si procederà con l'assegnazione dei n.30 alloggi a canone sociale mediante la procedura del cambio alloggio.
- Il nuovo regolamento regionale n. 11 del 10 Ottobre 2019 "Disciplina del contributo regionale di solidarietà a favore dei nuclei assegnatari dei servizi abitativi pubblici in condizioni di indigenza o di comprovate difficoltà economiche, in attuazione dell'articolo 25, commi 2 e 3, della legge regionale 16/2016" che ne definisce le condizioni di accesso, la misura e la durata". L'entità del contributo regionale di solidarietà viene stabilita in un valore non superiore ad euro 1.850 per i nuclei familiari in condizioni di indigenza e di euro 2.700 per i nuclei familiari in condizioni di comprovate difficoltà economiche. I requisiti

di accesso vengono ampliati oltre che alle fasce di protezione e di accesso, anche alla fascia di permanenza di cui all'art. 21 della legge 27/2009; i beneficiari devono avere un'assegnazione di un servizio abitativo pubblico da almeno 24 mesi, un ISEE in corso di validità inferiore ad euro 9.360, oltre che assenze di provvedimenti di decadenza indicate nel regolamento stesso e il possesso di una soglia patrimoniale uguale a quella prevista per l'accesso. Di seguito gli stanziamenti di Regione Lombardia nel periodo sperimentale a favore dell'Azienda e gli importi complessivamente erogati agli assegnatari beneficiari:

ANNO	STANZIATO	ECONOMIE	STANZIATO+ECONOMIE	EROGATO	ECONOMIE
D.G.R. 5446+D.G.R. 5802 ANNO 2016	811.200	//	811.200	743.004	68.196
D.G.R. 5446+D.G.R. 5802 ANNO 2017	865.791	68.196	933.987	831.895	102.092
D.G.R. 5446+D.G.R. 5802 ANNO 2018	1.438.600	102.092	1.540.692	1.324.202	216.489
D.G.R. 5446+D.G.R. 5802 ANNO 2019	967.500	216.489	1.183.989	1.183.951	216.489
D.G.R. 5446+D.G.R. 5802 ANNO 2020	1.061.200	39	1.561.239	//	39
PP ALER n. 43/2020	500.00				

d) Il Regolamento Regionale 4 agosto 2017, n. 4 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servi abitativi pubblici" coinvolge l'Azienda, e in particolare l'Area Utenza, in numerosi adempimenti. Premesso che il territorio delle province di Bergamo, Lecco e Sondrio è suddiviso in n. 22 Ambiti di piani di zona, l'art. 4 prevede la redazione ed approvazione del piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, che definisce la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, individua le unità abitative destinate, rispettivamente, ai servizi abitativi pubblici e sociali, prevedibilmente assegnabili nell'anno, stabilisce per ciascun comune l'eventuale soglia eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza delle unità abitative di proprietà comunale, determina per ciascun comune e sulla base di adeguata motivazione l'eventuale ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale, determina le unità abitative da destinare ai servizi abitativi transitori. Nel corso del 2021 si prevede vengano emanati a cura dei Comuni capofila per singoli ambiti Avvisi pubblici per l'assegnazione di alloggi destinati ai servizi abitati pubblici e pertanto dovrà provvedersi all'assegnazione, in conformità all'art. 15, delle singole unità abitative per tutte le graduatorie definitive approvate per l'anno 2021. Non è quantificabile il numero di assegnazioni che verranno effettuate nel corso dell'anno 2021.

e) Con Decreto n. 15442 del 29/10/2019 Regione Lombardia ha fornito la disciplina attuativa e di dettaglio delle modalità di funzionamento della banca dati regionale degli occupanti senza titolo. Nel 2020 si è provveduto al caricamento nella banca dati delle informazioni relative a coloro che risultano individuati come occupanti senza titolo al 14/10/2019 rilevando i dati anagrafici, eventuali ulteriori dati da registrare, la tipologia dell'occupazione senza titolo, gli atti che rilevano l'occupazione senza titolo, i dati identificativi dell'immobile, la data d'inizio dell'occupazione, la data di cessazione dell'occupazione e l'eventuale debito. Nel corso del 2021 si provvederà all'aggiornamento periodico della banca stessa.

f) Nel corso dell'anno 2021 si dovrà provvedere, a seguito dell'anagrafe dell'utenza, ad inviare preavviso di decadenza agli assegnatari come previsto dall'art. 25 comma 7 del R.R 4/2017.

g) Nel corso del 2021 è prevista l'esternalizzazione della gestione degli stipendi.

h) Nel corso dell'anno 2020 a causa della pandemia di COVID-19 si è assistito ad un progressivo incremento sia nel numero di assegnatari morosi che nell'importo del debito maturato nei confronti dell'Azienda. Analogamente è salito l'importo medio complessivo della morosità. Nel corso dell'anno 2021 l'Azienda dovrà attivarsi al fine di ridurre significativamente sia i valori complessivi sia il numero di soggetti con morosità, con una più incisiva e capillare attività di monitoraggio nonché di sollecito della posizione debitoria e quindi con la ripresa delle azioni legali nei confronti degli insolventi.

Queste attività dovranno, anche, essere supportate da iniziative nei confronti delle amministrazioni comunali (in particolare i Servizi Sociali) che dovranno fornire la necessaria collaborazione al fine di attivare i processi di recupero della morosità nei confronti di assegnatari meritevoli di tutela.

Nel corso dell'anno si prevede l'erogazione del Contributo di Solidarietà, di cui all'art. 25, comma 3, della L.R. n. 16/2016, relativo all'anno 2020 che contribuirà a garantire la sopportabilità delle locazioni sociali da parte dei nuclei familiari assegnatari dei SAP che si trovano in comprovate difficoltà economiche.

Inoltre, non appena verrà approvata la nuova D.G.R., da parte di Regione Lombardia, di riparto delle risorse Regionali relative al contributo Regionale 2021, che si prevede di importo pari a quello erogato per l'anno 2020 (€ 1.061.000,00), l'Area Utenza si attiverà prontamente per provvedere alla relativa erogazione con la massima sollecitudine. Oltre all'importo stanziato da R.L., con Provvedimento del Presidente n. 43/2020 l'Azienda ha destinato all'incremento delle risorse del contributo regionale di solidarietà l'importo di euro 500.000 attingendo alle risorse non ancora impegnate del **FONDO PERMANENTE PER IL PATRIMONIO**, al fine di intercettare le nuove situazioni di fragilità generate dal perdurare dello stato di emergenza sanitaria mediante l'utilizzo di un canale già esistente e attivo.

Ai sensi delle Direttive regionali per l'anno 2021 e sotto il coordinamento di Regione Lombardia, l'Azienda promuoverà l'analisi e l'accertamento di quelle componenti della morosità pregressa costituite dai crediti di fatto ormai inesigibili (es. legati a inquilini cessati) e dai crediti ancora esigibili, distinti questi ultimi tra crediti derivanti da morosità colpevole e crediti derivanti da morosità incolpevole. Il risultato atteso da

questa segmentazione, da perseguire attraverso criteri e procedure certi ed omogenei, riguarda, per un verso, la svalutazione dei crediti accertati e certificati come inesigibili, per altro verso, l'attivazione di procedure per il recupero di quei crediti derivanti da morosità accertata come colpevole.

l) Nell'ambito dell'accordo di programma sottoscritto in data 29/10/2012 tra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo e Comuni di Boltiere, Ciserano, Osio Sotto, Verdello e Verdellino, approvato con D.P.G.R. n. 10563 del 27/11/2012 in relazione al piano attuativo del Comune di Ciserano denominato "ARU 01", riguardante la riqualificazione urbanistica del Comparto Zingonia ove sono ubicate le aree delle torri Athena ed Anna, ALER ha acquisito le sei torri di Ciserano e, successivamente, tramite Infrastrutture Lombarde S.p.A. ha provveduto alla demolizione delle torri medesime e delle piastre commerciali. Nel corso del 2021 è prevista l'alienazione, da parte di ALER, delle aree di Zingonia al soggetto aggiudicatario di gara ad evidenza pubblica cui è demandata l'attuazione del predetto piano urbanistico.

COMPENSI AMMINISTRATORE UNICO E SINDACI

Per l'esercizio 2021 i compensi del Presidente sono quantificati in euro 53.000, mentre per il Collegio Sindacale l'importo previsto è pari ad euro 21.000.

ALTRE INFORMAZIONI E CONGRUITA'

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

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

I criteri di formulazione sono conformi agli art. 2423 bis e 2425 del codice civile, al D.Lgs. n. 139/2015 e all'art. 3 del Regolamento di Contabilità e tengono conto delle Direttive Regionali in vigore, in particolare Direttive Regionali 2021 approvate con Deliberazione di Giunta n. XI/3897 del 23/11/2020.

Essendo stato quindi il Bilancio di Previsione 2021 redatto nel rispetto delle disposizioni di legge in materia e del vigente Regolamento di Contabilità, il Direttore Generale ne propone l'approvazione secondo quanto illustrato nella presente Relazione.

Proiezioni del Bilancio di Previsione sulle annualità 2022-2023

in un contesto economico e sociale di forte crisi, dovuta principalmente alla pandemia che è in atto, la prospettiva previsionale per l'esercizio 2021 già evidenzia la tendenza generale per il prossimo biennio di un quadro economico-finanziario piuttosto incerto se non vi saranno accadimenti che possano favorire la ripresa economica ed in particolare del lavoro, se il supporto finanziario verrà confermato da R.L. mediante l'attuazione di politiche sociali di sostegno alle fasce più deboli in difficoltà economica, e mediante l'attuazione di politiche di finanziamento dei programmi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di efficientamento energetico ecc., e se infine verrà assunta da parte del Governo una politica fiscale che agevoli il nostro settore.

Il **valore della produzione** per il Biennio 2022-2023 è soprattutto condizionato dall'andamento del gettito dei canoni di locazione delle unità immobiliari e dai finanziamenti in c/esercizio erogati in attuazione del *"Piano di manutenzione programmata degli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) per il triennio 2021-2023 (D.G.R. n. XI/2526 del 26 novembre 2019)"* finalizzato al recupero ed alla riqualificazione delle unità abitative destinate alla locazione; il piano prevede anche l'individuazione di alloggi sfitti con carenze manutentive che hanno la necessità di eliminare la presenza di barriere architettoniche e dal punto di vista finanziario ai finanziamenti accordati per i lavori ricompresi nei Programmi triennali 2020-2022 e Programmi triennali 2021-2023.

La voce **1) ricavi delle vendite e delle prestazioni** si compone come di seguito illustrato:

1a) Canoni. L'analisi dei flussi dei canoni del periodo 2018-2020 e la previsione 2021 consegna un quadro economico-finanziario che rileva una forte contrazione dei canoni di locazione SAP nel corso dell'esercizio 2020 correlato da un andamento costante, in crescita, della morosità, mitigato solamente dall'attuazione di politiche di sostegno dei redditi mediante aiuti erogati per coprire le spese dei canoni di locazione/servizi in atto da tre anni ad oggi da parte di Regione Lombardia. Inizialmente è stato introdotto il Contributo Straordinario di solidarietà a supporto delle fasce deboli in difficoltà economica temporanea riconosciuto sia alle ALER sia ai comuni, mentre successivamente è stato introdotto un contributo premiante per gli assegnatari OVER 70.

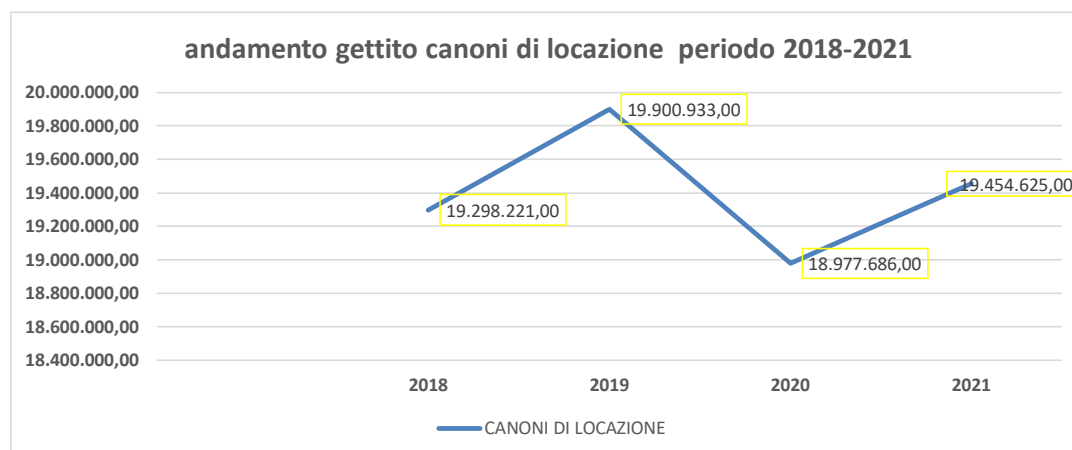
La combinazione di questi due contributi ha permesso di tenere sotto controllo, senza tuttavia evitare un peggioramento, la morosità aziendale. Nel 2021 è stato previsto un contributo regionale pari ad euro 1.061.000 al quale, come si è detto, si aggiunge la somma di euro 500.000 messa a disposizione da ALER in attuazione della DGR n. XI/3278 del 23/06/2020 che ha integrato le Direttive Regionali 2021 con obiettivi aziendali aggiuntivi connessi all'emergenza sanitaria da COVID-19, tra i quali l'autorizzazione ad utilizzare la quota di risorse disponibili non ancora impegnate sul Fondo permanente per il patrimonio, incluso quanto da accantonare nel 2020, in base al bilancio consuntivo 2019, a copertura del mancato introito dei canoni e

dei servizi a rimborso nel periodo dell'emergenza sanitaria. Per il biennio 2022-2023 Regione Lombardia dovrebbe confermare l'erogazione del Contributo Straordinario di Solidarietà in linea con quanto stanziato per il 2021.

DESCRIZIONE	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021
CANONE SOCIALE (SAP)	14.281.787	14.765.109	14.000.598	14.259.000
CANONE MODERATO	763.621	791.482	813.744	970.500
ALTRI CANONI ERP	590.331	584.166	582.835	580.373
ALTRI CANONI NON ERP	448.242	481.698	441.802	454.300
CANONI PER BOX	2.176.325	2.182.820	2.120.927	2.174.340
CANONI PER NEGOZI	347.002	353.910	341.904	305.556
CANONI PER CONTO TERZI	689.211	740.795	675.876	710.556
TOTALE	19.298.221	19.900.933	18.977.686 (importo stimato)	19.454.625 (importo previsionale)

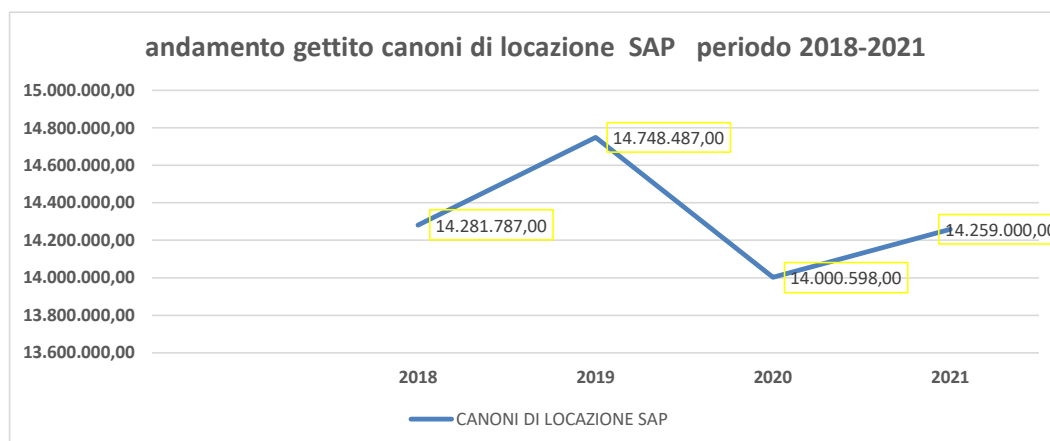
Gettito dei canoni di locazione periodo 2018-2021:

ANNO	CANONI DI LOCAZIONE	NOTE
2018	19.298.221,00	importo consuntivo (B.C. 2018)
2019	19.900.933,00	importo consuntivo (B.C. 2019)
2020	18.977.686,00	importo stimato (B.C.2020)
2021	19.454.625,00	importo previsionale (B.P.2021)



Gettito canoni di locazione SAP periodo 2018-2021:

ANNO	CANONI DI LOCAZIONE SAP
2018	14.281.787,00
2019	14.748.487,00
2020	14.000.598,00
2021	14.259.000,00 importo previsionale (B.P.2021)



L'impoverimento socio-reddituale degli assegnatari, prevalentemente legato alla perdita di lavoro, ha comportato negli ultimi anni, irrimediabilmente, l'aumento del numero di domande di revisione del canone presentate da parte degli inquilini con la conseguente riduzione del gettito dei canoni SAP che, combinata con la riduzione del numero di assegnazioni nel corso del 2019-2020 di cui si è detto, fa sì che la previsione per il biennio 2022-2023 del gettito dei canoni di locazione sia sul livello dell'emesso 2020 e dello stimato 2021, vale a dire un gettito stimato rispetto al 2019 compreso in un range che va da -500.000 a -700.000.

La voce **1b) servizi a rimborso** è riferita all'attività di gestione amministrativa degli alloggi e comprende i **rimborsi amministrazione stabili**, ovvero i rimborsi addebitati agli assegnatari per tutte quelle spese anticipate da ALER e riferite alle spese per utenze e servizi, alle spese per la stipulazione dei contratti di locazione, alle spese legali, di bollettazione e spedizione.

La previsione riferita a questa voce anche per il 2022-2023 sarà in linea con il 2021, tenuto conto anche dell'andamento storico dei valori nel periodo 2018/2020. Per quanto riguarda i **proventi per amministrazione stabili**, la voce si riferisce ai corrispettivi derivanti dalla gestione alloggi per conto terzi e all'attività di gestione dei condomini.

Si prevede che, rispetto a quanto previsto per il 2021, l'andamento dei corrispettivi per il biennio 2022-2023 possa incrementare in quanto l'Azienda è impegnata non solo a mantenere, rinnovandole, le convenzioni per la gestione degli alloggi comunali in essere ovvero in scadenza, ma anche a valutare la

possibilità, in termini di organizzazione e di efficienza gestionale, di estendere ad altri comuni i servizi tecnici resi. L'attività conto terzi permette infatti all'Azienda di disporre di un numero significativo di unità immobiliari in aggiunta alle proprie, utile alla determinazione e al rispetto dei parametri previsti dalle Direttive Regionali.

La voce **5) altri ricavi e proventi** è costituita principalmente: dalla voce **5c) quota annua contributi in c/esercizio** che comprende il contributo in conto esercizio correlata alla quota di ammortamento finanziario relativo agli alloggi e box in diritto di superficie e dai finanziamenti in c/esercizio legati al *piano di manutenzione programmata degli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) per il triennio 2021-2023 (D.G.R. n. XI/2526 del 26 novembre 2019) previsto da parte di Regione Lombardia*. Il piano quantifica in complessivi n. 939 gli alloggi SAP da riattare nell'arco del triennio e determina il fabbisogno finanziario in complessivi € 21.883.380,54 in parte finanziato da R.L. e in parte utilizzando risorse aziendali. I lavori finanziati da R.L. interesserebbero all'incirca n. 445 alloggi suddivisi sulle tre U.O.G. con un finanziamento programmato di euro 9.114.752,80, la cui erogazione dovrebbe essere fatta nel biennio 2022-2023, in funzione dello stato di avanzamento dei lavori.

Vengono di seguito riportati nel dettaglio le fonti di finanziamento, il numero di alloggi da riattare, il costo totale (QTE):

contributi in c/esercizio 2021-2023		
Fonti finanziarie - R.L.	n. alloggi	Costo totale
Programmi di intervento finalizzati al recupero, alla riqualificazione e manutenzione del patrimonio abitativo pubblico- Fondo ripresa economica	150	3.252.103,78
Edilizia sovvenzionata, Fondo Globale regioni, presso Cassa Depositi e Presiti (c/c 20128)	65	1.512.228,26
Programmi straordinari sfitti 2017/2018	89	700.0000,00
Contributi per la realizzazione degli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche	28	650.420,76
Interventi di recupero unità abitative SAP Decreto n. 7714 del 30/06/2020	113	3.000.000
Fonti finanziarie - AZIENDALI	n. alloggi	Costo totale
Proventi delle alienazioni e valorizzazioni alternative ex art. 28 e ss. L.r. n. 16/2016		
Fondo permanente per il patrimonio ex Direttive regionali alle ALER (a	132	2.943.000

partire dall'accantonamento per l'anno 2021)		
Quota a carico Aler per interventi di recupero unità abitative SAP Decreto n. 7714 del 30/06/2020	18	424.696,36
Fabbisogno attualmente non coperto	403	9.400.931,36
TOTALE	939	21.883.380,53

L'andamento complessivo del valore della produzione sarà condizionato soprattutto dalla capacità degli uffici interessati di pianificare ed indire le gare previste nel Programma triennale dei lavori 2021-2023 e di completare gli interventi entro il triennio.

Il **COSTO DELLA PRODUZIONE** è determinato dall'andamento dei costi per servizi, dei costi per il personale dagli ammortamenti e svalutazioni, dagli accantonamenti e dagli oneri diversi di gestione.

Per il biennio 2022-2023 si prevede un sostanziale allineamento dei valori con quanto previsto per il 2021 e sulla base dell'andamento storico dei costi per il triennio 2018-2020.

La voce **costi per servizi** comprende: **le spese generali** il cui valore di previsione è in linea con quanto stimato per il 2021, ed esprime un valore economico al di sotto del quale non è possibile attestarsi per non compromettere il buon funzionamento aziendale. Le voci più significative sono quelle relative ai costi relativi ai sistemi informatici ed alle consulenze e prestazioni professionali che con il 2021 trovano un'espressione economica esaustiva e replicabile nel biennio successivo. Al fine di migliorare e contenere i costi di gestione, dei servizi e degli acquisti in generale si procederà all'utilizzo delle piattaforme di acquisto come Consip, Mepa aderendo alle convenzioni in essere se risultanti più economiche rispetto al libero mercato.

L'adesione alle convenzioni in essere su queste piattaforme vale anche per le spese delle utenze e dei servizi in un'ottica di efficientamento e di contenimento dei costi al fine di agevolare i nostri assegnatari. L'importo previsto per le spese dei servizi reversibili è strettamente connesso all'andamento storico dei costi soprattutto per quelli relativi all'"acqua" e al "riscaldamento" che da sempre hanno un'incidenza preponderante sul valore complessivo delle utenze e servizi. Tuttavia, a fronte dell'iscrizione dei costi per le utenze e per i servizi viene rilevato nei ricavi, alla voce "rimborsi per amministrazione stabili" un importo equivalente sotto forma di acconti addebitati agli assegnatari in modo tale che l'effetto economico non impatta sul risultato finale.

Per quanto riguarda **la voce manutenzione stabili**, con il programma triennale dei lavori 2021-2023 sono già stati previsti per il triennio gli importi destinati all'attività di manutenzione e pronto intervento per gli alloggi di proprietà ALER e per quelli comunali, finanziati quest'ultimi con le risorse previste dalle

convenzioni o da finanziamenti accreditati direttamente dai Comuni. L'importo complessivo ammonta ad euro 17.643.486 comprensivo della M.O./Pronto intervento di cui a carico dei Comuni per una quota annua di euro 5.881.162.

Per quanto riguarda la riattazione alloggi sfitti, come più volte detto nel corso della relazione l'importo complessivo previsto per il triennio ammonta ad euro 21.883.380,42 a cui si aggiungono euro 2.819.469 per la riattazione prevista degli alloggi comunali. Di seguito viene riportato il dettaglio della riattazione prevista per gli alloggi di proprietà ALER suddivisa per U.O.G. e per anno, per numero di alloggi da riattare e per costo totale (QTE):

fabbisogno finanziario anno 2021		
sede	n. alloggi	Costo totale
Sede Bergamo	213	4.716.317,52
Sede Lecco	60	1.340.614,58
Sede Sondrio	38	959.468,22
TOTALE	314	7.016.400,31

fabbisogno finanziario anno 2022		
sede	n. alloggi	Costo totale
Sede Bergamo	216	5.063.572,78
Sede Lecco	60	1.482.656,36
Sede Sondrio	37	840.517,96
TOTALE	313	7.386.747,11

fabbisogno finanziario anno 2023		
sede	n. alloggi	Costo totale
Sede Bergamo	216	5.050.893,64
Sede Lecco	62	1.546.922,91
Sede Sondrio	37	882.416,63
TOTALE	315	7.480.233,12

Il costo del personale per il biennio si evince dal "Piano del Fabbisogno triennale del personale" redatto ai sensi della D.G.R. n.XI/2526 del 26/11/2019, che prevede un tetto massimo di spesa annuale pari ad euro 5.508.163 con una dotazione organica prevista di n. 103 persone. La previsione è di contrattualizzare le assunzioni entro l'anno 2021.

Piano fabbisogni di Personale 2021-2023			
AREA	n.	AMMINISTRATIVI	TECNICI
DIRIGENTI	0		
QUADRI	0		
AREA A	1	1	
AREA B	9	6	3
TOTALE	10	7	3

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali vengono stimati con le aliquote previste dalla normativa civilistica, rappresentative della normale obsolescenza e deperimento dei beni, ridotti al 50% per il primo anno di acquisizione limitatamente ai beni materiali. Anche l'ammortamento finanziario è stato calcolato con lo stesso criterio dell'esercizio precedente, sulla base della durata della concessione dei beni gratuitamente devolvibili; tuttavia, l'effetto dell'ammortamento viene neutralizzato dall'iscrizione nei ricavi, alla voce contributi in conto esercizio per amm.to finanziario, di un importo pari a quello calcolato.

I valori previsti per il biennio 2022-2023 saranno in linea con i valori rilevati negli esercizi precedenti e nel 2021.

Per quanto riguarda **gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti e ai fondi rischio** allo stato attuale per il biennio 2022-2023 non è possibile effettuare delle previsioni in quanto se trovasse compimento l'attività programmata di manutenzione M.O./R.A. il Bilancio da punto di vista economico non avrebbe capienza previsionale sufficiente. Diversamente in sede di Bilancio Consuntivo ci sarà l'opportunità di utilizzare i fondi accantonati per manutenzione, recupero sviluppo patrimonio L.R.27/2009.

La **voce oneri diversi di gestione** comprende le poste più significative impattanti sia dal punto di vista economico sia dal punto di vista finanziario, che sono IVA INDETRAIBILE e IMU. L'importo per l'IVA INDETRAIBILE dipende sostanzialmente dalle attività di manutenzione, degli interventi programmati di MS, e dai costi per le utenze e per i servizi. L'importo stimato per il 2021 è in line con quanto si possa prevedere per il biennio 2022-2023. L'IMU che viene applicata agli alloggi sfitti e box sfitti di pertinenza, alle unità immobiliari diverse dagli alloggi, alle aree, pertanto per l'esercizio 2022 potrebbe doversi prevedere un valore superiore a quanto previsto per il 2021 poiché è ragionevole stimare anche per il periodo successivo le ripercussioni dei rallentamenti nelle procedure amministrative riscontrati nel 2020 per le ragioni sopra dette; mentre per il 2023 potrebbe essere rilevato per l'imposta un importo inferiore rispetto agli esercizi precedenti qualora entrassero pienamente a regime le prospettate modifiche al regolamento regionale sulle assegnazioni. Si segnala che nel caso in cui venisse accolto l'emendamento presentato alla finanziaria 2021 con cui si chiede sostanzialmente l'esenzione IMU per gli alloggi popolari, la riduzione della voce IMU influirebbe positivamente sia sul C.E. sia dal punto di vista finanziario.

Gli **interessi passivi su mutui** riferiti a mutui di competenza delle sedi di Bergamo e Lecco presenteranno valori inferiori al 10% rispetto a quanto previsto per il 2021, ma dal punto di vista finanziario l'impegno sarà il medesimo in quanto il rimborso dei mutui è a rate costante.

Quanto alle **Imposte sul reddito correnti, differite ed anticipate, anche per il biennio 2022-2023** l'IRES è sempre calcolata tenendo conto della tassazione sui redditi fondiari con l'applicazione dell'aliquota del 24% ridotta del 50% ai sensi dell'art. 6 del DPR 601/1973. L'aliquota applicata è pari al 12% e l'importo stimato potrà oscillare attorno al valore previsto per il 2021.

Indicatori di bilancio previsti dalle Direttive Regionali anno 2021

EQUILIBRIO ECONOMICO-GENERALE ai sensi delle Direttive regionali alle ALER per il 2021 (D.G.R. n.XI/3897 del 23/11/2020): in termini percentuali, il parametro di riferimento è dato dal seguente rapporto:

**Margine lordo di I livello escluse le manutenzioni/
ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni**

OBIETTIVO ANNO 2021	60%
OBIETTIVO ANNO 2022	60%
OBIETTIVO ANNO 2023	60%

Come detto, la previsione per l'esercizio 2021 è stimata in base alla capacità di contenere le spese generali e di svolgere le attività di manutenzioni previste nell'Elenco annuale dei lavori 2021 ed è pari ad una percentuale del 58% che risente della prevista contrazione del gettito dei canoni di locazione di cui si è detto. Anche per il biennio 2022-2023 si prevede che l'indicatore dell'equilibrio economico-generale si attesti sugli stessi valori percentuali.

PERSONALE:

- a) Il mantenimento di un costo del personale adeguato rispetto alle dimensioni del patrimonio aziendale è dato dal seguente standard:

Costo del personale/numero di unità immobiliari gestite ≤ 270

OBIETTIVO ANNO 2021	270
OBIETTIVO ANNO 2022	270
OBIETTIVO ANNO 2023	270

Per il biennio 2022-2023 si prevede che l'Azienda mantenga il rispetto del parametro: il costo del personale previsto per il 2021 è infatti il tetto massimo della spesa prevista per i prossimi tre anni.

- b) Il mantenimento dell'adeguatezza della numerosità dell'organico rispetto al patrimonio gestito: l'obiettivo regionale è crescente e il suo rispetto richiede, alternativamente, la diminuzione del numero dei dipendenti o l'incremento del numero di alloggi gestiti. Questa ultima strada è percorribile attraverso l'incremento della quantità e/o della qualità delle prestazioni rese a favore dei comuni mediante convenzionamento.

Numero di unità immobiliari gestite/numero dipendenti >200,00

OBIETTIVO ANNO 2021	200
OBIETTIVO ANNO 2022	205
OBIETTIVO ANNO 2023	210

- c) Numero di personale dirigenziale / numero dipendenti $\leq$ 5% (Direttive Regionali 2016): per il triennio 2021-2023 si prevede il rispetto dell'obiettivo

INDEBITAMENTO: ai sensi delle citate Direttive regionali alle ALER per il 2021, il rapporto tra debito per finanziamenti e ricavi da canoni di locazione deve essere contenuto al di sotto della soglia standard del 100%. L'Azienda ha un livello di indebitamento pari al 4,5% come da Bilancio di esercizio 2019. Per quanto riguarda l'indebitamento di medio lungo periodo dell'Azienda non vi è necessità di ricorrere a finanziamenti bancari in quanto i programmi di riqualificazione del patrimonio contenuti nell'elenco annuale 2021 e per il prossimo triennio 2021-2023 sono finanziati in parte con risorse proprie e in parte da Regione Lombardia e dai Comuni per quanto di competenza.

RISORSE FINANZIARIE: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI 2020-2022 E PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI 2021-2023

- A) Nel corso dell'esercizio 2021 si porteranno a termine tutti i lavori ricompresi nel Programma triennale dei lavori 2020-2022 ed Elenco annuale dei lavori 2020; di seguito viene riportata la tabella con il costo complessivo degli interventi (QTE), le fonti di finanziamento suddivise fra ALER (Fondo Permanente 2018-2019), ALER (Risorse ordinarie) R.L. e COMUNI:

A) **PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI 2020-2022**

numero interventi	costo complessivo x interventi pregressi	Risorse accantonate al fondo permanente	Risorse erogate da R.L./COMUNI	risorse aziendali c/c ordinario	totale anno 2021 a carico aler
17	637.875	118.125	519.750		118.125
1	706.488	43.795	251.025	411.668	455.463
13	150.000	150.000			150.000
2	1.342.266		699.569	642.697	642.697
3	115.620			115.620	115.620
4	2.187.458		456.854	1.730.604	1.730.604
5	2.596.160		1.445.318	1.150.842	1.150.842
6	1.014.565	495.047	414.565	104.953	600.000
7	232.438		232.438	0	0
8	1.070.720		929.213	141.507	141.507
9	2.741.301		2.741.301	0	0
10;11;12	2.287.798	370.116	1.443.000	474.682	844.798
14	474.000		374.000	100.000	100.000
15	191.668		166.012	25.656	25.656
16	191.668		166.012	25.656	25.656
18	965.272		762.300	202.972	202.972
19	461.510		346.500	115.010	115.010
20	487.403		407.000	80.403	80.403
21	340.143		260.700	79.443	79.443
22	278.351		211.236	67.115	67.115
	18.472.704	1.177.083	11.826.793	4.923.885	6.645.911

Si prevede che l'impegno complessivo di ALER per i lavori aggiudicati nel 2020 e che si concluderanno nel 2021 sia stimato in euro 4.210.849. La copertura finanziaria è data dalle risorse accantonate negli esercizi precedenti e dalle risorse accantonate al Fondo Permanente già vincolate.

B) Gli interventi di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico e di conservazione del patrimonio previsti nel Programma triennale dei lavori 2021-2023 richiedono l'utilizzo di risorse proprie per euro 10.383.888 per il triennio mentre sono previsti finanziamenti da parte di R.L. per euro 2.152.437 e da parte dei Comuni per euro 220.000. Di seguito viene riportata la tabella con il costo complessivo degli interventi (QTE), le fonti di finanziamento suddivise fra ALER (Risorse ordinarie) R.L. (Finanziamenti) e COMUNI (risorse derivanti dalla gestione degli alloggi come da convenzione):

B) PROGRAMMA TRIENNALE 2021-2023 PROPOSTA

numero interventi	costo complessivo x interventi	costo a carico ALER con risorse proprie	risorse erogate da R.L.	risorse erogate dai Comuni	Lavori di competenza anno 2021	Lavori di competenza anno 2022	Lavori di competenza anno 2023	TOTALE
1	2.145.239	459.903	1.685.336		2.145.239			
2	220.000		0	220.000	220.000			
3	625.624	158.523	467.101		625.624			
4	2.225.130	2.225.130			2.225.130			
5	1.577.580	1.577.580				1.577.580		
6	1.419.300	1.419.300					1.419.300	
7	267.920	267.920			267.920			
8	292.130	292.130				292.130		
9	178.150	178.150					178.150	
10	134.000	134.000				134.000		
11	428.350	428.350			428.350			
12	759.223	759.223			759.223			
13	405.469	405.469			405.469			
14	401.226	401.226				401.226		
15	816.105	816.105					816.105	
16	486.959	486.959				486.959		
17	373.920	373.920					373.920	
	12.756.325	10.383.888	2.152.437	220.000	7.076.955	2.891.895	2.787.475	12.756.325
CARICO ALER					4.704.518	2.891.895	2.787.475	10.383.888
R.L.					2.152.437			2.152.437
COMUNI					220.000			220.000
					7.076.955	2.891.895	2.787.475	12.756.325

Si prevede che l'impegno complessivo di ALER per i lavori che verranno aggiudicati nel corso del 2021 sarà stimato in euro 6.396.475 comprensivo di IVA per il triennio così suddiviso:

anno 2021 euro 2.897.983

anno 2022 euro 1.781.407

anno 2023 euro 1.717.085

la copertura finanziaria sarà data dalle risorse accantonate negli esercizi precedenti.

C) gli interventi di manutenzione ordinaria, di pronto intervento, di riattazione alloggi di proprietà ALER e di proprietà comunale, previsti nel Programma triennale dei lavori 2021-2023 richiedono l'utilizzo di risorse proprie per euro 30.412.116 per il triennio mentre sono previsti finanziamenti da parte di R.L. per euro 9.114.751 e da parte dei Comuni per euro 2.819.336. Di seguito viene riportata la tabella con il costo complessivo degli interventi (QTE), le fonti di finanziamento suddivise fra ALER (Fondo Permanente 2021-2023 - Risorse ordinarie) R.L. (Finanziamenti) e COMUNI (risorse derivanti dalla gestione degli alloggi come da convenzione):

C) PROGRAMMA TRIENNALE 2021-2023- MO/RA

numero interventi	costo complessivo x interventi	costo a carico ALER con risorse proprie	risorse erogate da R.L.	risorse erogate dai Comuni	Lavori di competenza anno 2021	Lavori di competenza anno 2022	Lavori di competenza anno 2023	TOTALE
4RA	24.702.849	12.768.627	9.114.751	2.819.469	7.906.119	8.349.815	8.446.916	24.702.850
3MO	12.962.658	12.962.658			4.320.886	4.320.886	4.320.886	12.962.658
1	100.000	100.000				100.000		100.000
2	180.000	180.000			180.000			180.000
5	652.392	652.392			217.464	217.464	217.464	652.392
6	243.430	243.430			81.143	81.143	81.143	243.430
7	931.120	931.120			310.373	310.373	310.373	931.120
8	413.831	413.831			137.944	137.944	137.944	413.831
9	160.055	160.055			53.352	53.352	53.352	160.055
10	2.000.000	2.000.000			2.000.000	0	0	2.000.000
	42.346.335	30.412.113	9.114.751	2.819.469	15.207.281	13.570.977	13.568.078	42.346.336
CARICO ALER					14.267.458	8.073.779	8.070.879	30.412.116
R.L.					4.557.376		4.557.376	9.114.751
COMUNI					939.823	939.823	939.823	2.819.469
					15.207.281	13.570.977	13.568.078	42.346.336

Si prevede che l'impegno complessivo di ALER per i lavori che verranno aggiudicati nel corso del 2021 sarà stimato in euro 18.733.863 comprensivo di IVA per il triennio così suddiviso:

anno 2021 euro 8.788.757

anno 2022 euro 4.973.448

anno 2023 euro 4.971.662

la copertura finanziaria sarà data dalla gestione ordinaria d'esercizio e dagli accantonamenti al Fondo Permanente stimati in euro 2.943.000 che verranno versati sul c/c vincolato alla chiusura dei successivi Bilanci Consuntivi anno 2020-2021-2022.

In sintesi, nel triennio 2021-2023 ALER investirà per le attività di manutenzione ordinaria, pronto intervento, efficientamento energetico, conservazione del patrimonio un importo stimato complessivo di euro 29.341.187 così dettagliato:

	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Totale
Programma triennale dei lavori anno 2020-2022	4.210.849			
Programma triennale dei lavori anno 202-2023	2.897.983	1.781.983	1.717.085	
Programma triennale dei lavori anno 2021-2023 M.O.-PRONTO INTERVENTO-RIATTAZIONE ALLOGGI	8.788.754	4.973.448	4.971.662	
totale	15.897.586	6.754.865	6.688.746	29.341.187

Ne consegue che nel prossimo triennio, stimando gli importi delle aggiudicazioni dei lavori in base ad una media di sconto pari al 20%:

- a) l'attività di MO-pronto intervento-Riattazione alloggi stimata in euro 18.733.864 sarà coperta:
 - per euro 2.943.000 dal Fondo Permanente per il Patrimonio ex Direttive Regionali, per un importo annuale stimato di euro 981.000;
 - per euro 15.790.864 da risorse annuali derivanti dalla gestione ordinaria;
- b) i lavori previsti dal Programma triennale dei lavori 2020-2021 stimati in euro 4.210.849:
 - Per euro 3.033.766 da risorse derivanti da esercizi precedenti;

- Per euro 1.117.083 Fondo Permanente per il Patrimonio 2018-2019 ex Direttive Regionali
- c) I lavori previsti dal Programma Triennale 2021-2023 stimati in euro 6.397.051:
 - Per euro 6.397.051 da risorse derivanti da esercizi precedenti

La situazione finanziaria al 28/12/2020 si presenta così dettagliata:

descrizione	importi giacenti	totale
a) C/C ORDINARIO	21.812.000	
b) OVER 70	1.564.653	
b2) CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA'	1.561.000	
c) FONDO PERMANENTE PER IL PATRIMONIO (2018-2019)	1.117.083	
d) FONDI R.L.-VERDELLINO	407.995	
TOTALE		26.462.731 (a+b+b2+c+d)
SOMME C/TERZI VINCOLATE (Zingonia/Comuni)		(3.143.994)
BG-BANCA D'ITALIA EX ART.5	2.144.833	
BG-BANCA D'ITALIA -FONDI 560/93	1.704.110	
SO--BANCA D'ITALIA	110.852	
LC-B.P.S.-FONDI L.R. 27/2009	2.563.287	6.523.082
TOTALE		29.841.819

Nel triennio 2021-2023 le risorse finanziaria necessarie stimate a carico ALER, diverse dalle risorse di gestione ordinaria per il punto B) e C), ammontano ad euro 10.547.900. La determinazione del saldo del C/C Ordinario al termine del triennio dipenderà soprattutto dall'andamento del gettito dei canoni di locazione, dalle assegnazioni e dalla morosità oltre che dalle condizioni economiche derivanti dagli esiti delle gare d'appalto per l'affidamento dei lavori.

il Presidente
Arch. Fabio Danesi

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

PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI
2021/2022/2023 - ELENCO ANNUALE DEI LAVORI
PUBBLICI E PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI
FORNITURE E SERVIZI 2021/2022 ai sensi dell'art. 21 del
D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.mi. e del Decreto MIT 16 gennaio
2018 n. 14.

RELAZIONE

RELAZIONE

La presente relazione ha lo scopo di illustrare lo Schema di Programma Triennale delle Opere Pubbliche per il triennio 2021/2022/2023, nonché l'Elenco Annuale delle Opere Pubbliche per l'anno 2021, redatto su indirizzo dell'Amministrazione, ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

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

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

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

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

In questo contesto particolare significatività assume la programmazione degli investimenti.

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

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

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

La proposta che accompagna la presente relazione non fa altro che riprendere le linee guida di quella precedente e, alla luce dello stato attuativo delle opere segnalate nel precedente piano, giunge a definire l'insieme degli interventi previsti per il periodo 2021/2022/2023, tenendo conto dei nuovi scenari che si vanno delineando in ordine ai finanziamenti.

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

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

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

Nella relazione si presentano le scelte d'investimento effettuate per il triennio 2021-2022-2023 che hanno parecchi punti di incontro e rappresentano un continuo con la programmazione precedente.

Le linee di azione sono prevalentemente due:

- Manutenzione ordinaria/riattazione alloggi sul patrimonio Aler/comunale gestito da convenzioni;
- Manutenzione straordinaria/riqualificazione patrimonio edilizio su diverse linee di intervento.

La prima linea di azione si concentra sull'esecuzione di quelli che sono gli interventi di manutenzione ordinaria/riattazione alloggi sul patrimonio Aler e comunali e che si concretizza con copertura degli interventi a guasto e di pronto intervento, oltre che di adeguamento delle unità alloggiative.

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

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

Per gli interventi a guasto su chiamata dell'utenza, Aler ha previsto altresì appalti su due anni per l'individuazione di ditte cosiddette "artigiane" che possono garantire alta specificità e celerità nella risoluzione dei problemi e delle richieste. Nello specifico appunto operatori economici specializzati come elettricisti, fabbri, falegnami, pittori, manutentori di cancelli carrali ecc.. che possono dare un apporto e un valore aggiunto nell'efficienza degli interventi e nella efficacia, ottimizzando anche i costi a carico dell'inquilinato. Naturalmente, queste ditte andranno ad affiancare quelle di manutenzione ordinaria, alle quali verranno affidati i lavori di maggiore rilevanza, sia per il mantenimento delle partizioni esterne e dei componenti edili dei fabbricati e sia per gli interventi a guasto/riparativi necessari all'interno dei singoli alloggi.

A tale scopo, Aler ha previsto per le tre U.O.G un piano di investimenti in tre anni pari a € 12.962.668,15,

L'Azienda, considerando di dare priorità assoluta nella risposta alla domanda di abitazione, intende porre in essere per il triennio 2021-2022-2023 un'efficace e straordinaria azione di recupero di n. 1059 alloggi che si concretizza con un piano di investimento triennale così distinto:

Anno	2021	2022	2023	Totali
N. alloggi ALER	311	313	315	939
N. alloggi comunali	40	40	40	120
Investimenti	€ 7.906.118,555	€ 8.349.815,23	€ 8.446.915,90	€ 24.702.849,68
A carico Aler	€ 4.232.094,76	€ 4.256.209,26	€ 4.280.323,77	€ 12.768.627,79
A carico Regione e Comuni	€ 3.955.535,30	€ 3.978.073,96	€ 4.000.612,63	€ 11.934.221,89

Aler ha posto a bilancio nel triennio 2021-2022-2023 la somma di € 12.768.627,79 a copertura dei costi di investimento previsti.

Troveranno piena concretezza anche le due linee d'azione avviate e programmate nel 2018-2019 che prevedono:

-nell'ambito della D.G.R. n. X/7368 DEL 13/11/2017, che ha come obiettivo il recupero di complessivi almeno n. 124 alloggi in cattivo stato di manutenzione per il loro reinserimento nel circuito abitativo a vantaggio delle fasce sociali più deboli, l'attuazione del un piano di intervento triennale (avvio dicembre 2018, chiusura dicembre 2020) con un'iniziativa distribuita sul territorio delle province di Bergamo, Lecco e Sondrio, in cui di fronte ad una spesa complessiva sui tre anni di €. 2.855.563,70, €. 2.484.865,39 derivano da un finanziamento di Regione Lombardia.

-nell'ambito della D.G.R. n. XI/64 del 23/04/2018 che ha come obiettivo il recupero di almeno 103 alloggi sfitti in cattivo stato di manutenzione per il loro reinserimento nel circuito abitativo a vantaggio delle fasce sociali più deboli è stato dato avvio al programma ad Aprile 2019 con ultimazione prevista a Giugno 2020, come previsto

dal Bando, per una spesa complessiva pari ad €. 1.721.162,00 di cui €. 1.551.727,00 finanziati da Regione Lombardia.

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

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

Su questa linea, in aggiunta ai finanziamenti già stanziati, a seguito della manifestazione d'interesse pubblicata con DDS 1422 del 14 nov. 2017 è seguita l'approvazione con dds 15644 del 6 dic. 2017 con l'elenco degli interventi "ammissibili e non finanziabili per mancanza di risorse"; grazie alle economie generatesi nel corso del 2018 sul programma, a seguito anche dell'ultima comunicazione del d.d.u.o. del 31/10/2019 sono stati finanziati n. 13 alloggi per un C.R.T. di €. 313.200,00 di cui €. 195.000,00 finanziati da Regione Lombardia, con lavori che si concluderanno entro giugno 2020.

Si sta portando a compimento le iniziative proposte in sede di richiesta di finanziamento in relazione ai Piani triennali di manutenzione straordinaria predisposti ai sensi del Secondo programma di attuazione del PRERP 2014-2016, approvato con DGR X74142 del 8/10/2015.

Di questo piano, approvato con il d.d.s. n. 10891 del 3 dicembre 2015 di approvazione dei piani triennali e in particolare del piano triennale presentato da Aler Bergamo-Lecco-Sondrio con impegno a favore dell'Azienda di € 9.413.007,88 nel 2021 si andranno ad avviare gli ultimi cantieri. Nella tabella seguente sono indicati gli interventi e lo stato di attuazione.

Piano di manutenzione straordinaria - ALER BG-LC-SO										
Aggiornamento del Piano										
Identificativo Intervento							Attivativo del Piano			
	ID	Comune	Quartiere	Via	Civico	Corpo scala (eventuale)	Tipologia di intervento ammissibile (*)	Importo progetti esecutivi - contratti - CRE	Finanziamento richiesto (max da riparto)	Note
INTERVENTI APPROVATI	1	Tirano	//	Cattaneo	3/5	//	Efficientamento energetico	€ 416.147,60	€ 429.668,58	ULTIMATO
	2	Morbegno	//	Fumagalli	139a-b	//	Efficientamento energetico	€ 127.152,26	€ 137.500,89	ULTIMATO
	3	Chiavenna	//	Tre Leghe Tognoni		//	Efficientamento energetico	€ 806.074,37	€ 632.830,00	IN ESECUZIONE
	4	Calolziocorte	//	Di Vittorio e Corso Europa		//	Manutenzione Straordinaria	€ 232.482,55	€ 247.500,00	ULTIMATO
	8	Mandello	//	Segantini	53-55-57	//	Efficientamento energetico	€ 319.406,37	€ 407.000,00	IN ESECUZIONE
	9	Calolziocorte	//	Di Vittorio	7-9-11-13	//	Efficientamento energetico	€ 182.214,57	€ 211.200,00	IN ESECUZIONE
	10	Calolziocorte	//	C.so Europa e Di Vittorio	72-74 e 2-4-6	//	Efficientamento energetico	€ 222.036,22	€ 260.700,00	IN ESECUZIONE
	12	Bergamo	//	Luzzati (lotto 1)	7 - 53	//	Efficientamento energetico	€ 385.034,20	€ 313.191,50	ULTIMATO
		Bergamo	//	Luzzati (lotto 2)	7 - 53	//	Efficientamento energetico	€ 390.632,67	€ 313.191,50	ULTIMATO
		Bergamo	//	Luzzati (lotto 3)	7 - 53	//	Efficientamento energetico	€ 286.322,34	€ 313.191,50	ULTIMATO
	13	Bergamo	//	Piazza Ampere	2 - 5 -7	//	Efficientamento energetico	€ 254.704,19	€ 447.459,62	ULTIMATO
	14	Bergamo	//	Righi (lotto 1)	7-9-15-21	//	Efficientamento energetico	€ 169.616,45	€ 190.858,71	ULTIMATO
		Bergamo	//	Righi (lotto 2)	11-13-17-19	//	Efficientamento energetico	€ 212.205,82	€ 190.858,71	ULTIMATO
		Bergamo	//	Righi/Tremana (lotto 3)	56 - 58	//	Efficientamento energetico	€ 156.908,18	€ 190.858,71	ULTIMATO
	15	Bergamo	//	Santa Caterina	23	//	Efficientamento energetico	€ 173.009,71	€ 83.874,72	ULTIMATO
	16	Bergamo	//	Tremana	31-33	//	Efficientamento energetico	€ 130.289,72	€ 246.867,97	ULTIMATO
		Bergamo	//	Tremana	21-29	//	Efficientamento energetico	€ 190.905,14	€ 246.867,95	ULTIMATO
		Bergamo	//	Tremana	23-25-27	//	Efficientamento energetico	€ 136.161,21	€ 246.867,95	ULTIMATO
	17	Bergamo	//	Mendel	1 - 7	//	Efficientamento energetico	€ 2.000.728,10	€ 1.160.454,04	IN APPALTO
	18	Bergamo	//	Morali	2-2A-2B-2C	//	Efficientamento energetico	€ 208.593,20	€ 486.853,41	ULTIMATO
	19	Bergamo	//	Gorizia	8 - 10	//	Efficientamento energetico	€ 240.424,61	€ 249.429,58	IN ESECUZIONE
	20	Bergamo	//	Pignolo	42 - 44 - 46	//	Efficientamento energetico	€ 337.562,08	€ 248.007,82	ULTIMATO
	21	Bergamo	//	Dell'Era	2a-b-c-d-e	//	Efficientamento energetico	€ 906.752,69	€ 699.569,98	IN ESECUZIONE
	23	Verdello	//	Don Gnocchi	26	//	Efficientamento energetico	€ 627.347,35	€ 377.158,29	IN ESECUZIONE
	24	Treviglio	//	Peschiera	30-32	//	Efficientamento energetico	€ 553.971,58	€ 303.493,65	ULTIMATO
	25	Bergamo	//	Celadina	201	//	Efficientamento energetico	€ 487.931,61	€ 251.025,13	IN ESECUZIONE
26	Costa Volpino	//	Degli Alpini	2-14	//	Efficientamento energetico	€ 2.298.802,00	€ 526.527,68	IN APPALTO	
INTERVENTI PROPOSTI										
TOTALE								€ 12.453.416,79	€ 9.413.007,89	

	Cantieri ultimati
	Cantieri in fase di progettazione
	Cantiere in fase di appalto

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

Per l'anno 2020 è prevista la fase attuativa di un intervento di notevole spessore e dal significato importante in tema di rispetto ambientale e di efficientamento energetico che riguarda gli edifici ubicati a Costa Volpino (Bg) in Via degli Alpini.

Su questi fabbricati l'Azienda ha voluto concentrare le risorse messe a disposizione da Regione Lombardia in merito all'attuazione del programma triennale per la rimozione dell'amianto dal patrimonio e.r.p. delle Aler, riparto delle risorse regionali del fondo per il risanamento ambientale e la riqualificazione energetica costituito presso finlombarda ed integrate con d.g.r. 5916 del 28 novembre 2016.

Il finanziamento concesso ad Aler Bergamo-Lecco-Sondrio ammonta ad €. 1.068.791,12 su complessivi €. 1.500.000,00

A questo finanziamento si somma anche lo stanziamento a fondo perduto previsto sul Piano Triennale di Manutenzione Straordinaria approvato ai sensi del Secondo Programma di attuazione del PRERP 2014-2016 pari ad €. 376.527,60 su complessivi €. 790.362.11.

Al fine anche di gestire al meglio le fasi operative di cantiere si è ritenuto opportuno accorpate gli interventi con un unico progetto complessivo che si svilupperà in un unico appalto e avvio cantiere nel 2020.

Pertanto l'intervento complessivo unitario ammonterà ad €. 2.290.362,11 di cui €. 1.445.318,72 finanziati da Regione Lombardia.

Di seguito sono elencati gli interventi previsti come prioritari nell'anno 2021, con i costi di intervento programmati sull'annualità, intesi come avvio della procedura.

PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2021/2022/2023 ALER BERGAMO – LECCO – SONDRIO		
INTERVENTI RICOMPRESI NELL' ELENCO ANNUALE 2021		
UOG	OPERA	ANNO 2021
BG-LC-SO	RIATTAZIONE ALLOGGI SFITTI UOG BG LC SO	€ 7.906.118,55
BG-LC-SO	MANUTENZIONE ORDINARIA STABILI PROPRI E GESTITI	€ 4.320.886,05
	sommano	€ 12.227.004,60
BG	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA DELL'ERA 2-2A-2B-2C-2D-2E	€ 1.342.266,17
BG	POSA CAPPOTTO TERMICO, SOSTITUZIONE INFISSI E COPERTURA VIA DEGLI ALPINI COSTA VOLPINO	€ 500.000,00
BG	BERGAMO BORGO PALAZZO OPERE DI COMPLETAMENTO URBANIZZAZIONE	€ 688.800,00
BG	SOSTITUZIONE SERRAMENTI, POSA CAPPOTTO, NUOVO MANTO COPERTURA E LINEA VITA VIA CELADINA	€ 141.297,78
BG	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA VIA MENDEL (POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA, ISOLAMENTO SOTTOTETTO, CAPPOTTO, LINEA VITA)	€ 300.000,00
BG	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO PONTE SAN PIETRO VIA C. COLOMBO 9	€ 100.000,00
BG	RIATTAZIONE N. 13 ALLOGGI VIA OLEANDRI N. 4 - VERDELLINO	€ 120.000,00
BG	SERRAMENTI PONTE SAN PIETRO VIA DIAZ 16	€ 11.562,00
	sommano	€ 3.203.925,95
LC	REALIZZAZIONE DI NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO E RIQUALIFICAZIONE PARCO URBANO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DI "VILLACICERI" PIAZZA MONS. CITTERIO 11 IN VALMADRERA	€ 195.000,00
LC	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO MEDIANTE SOSTITUZIONE SERRAMENTI E GRIGLIE NEI FABBRICATI DI PROPRIETA' COMUNALE IN LOMAGNA VIA PER OSNAGO, 2	€ 129.775,00
LC	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO MEDIANTE SOSTITUZIONE SERRAMENTI E GRIGLIE NEI FABBRICATI DI PROPRIETA' COMUNALE IN GALBIATE P.ZZA TRIESTE 4/5	€ 219.917,00
LC	MS E ADEGUAMENTO SISMICO VIA TURBADA 12/18/24	€ 100.000,00
	sommano	€ 644.692,00
SO	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TERMINALI TORRE Z19 VIA MAFFEI 100	€ 57.450,00
SO	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TERMINALI TORRE Z18 VIA MAFFEI 63	€ 57.450,00
SO	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA MAFFEI 29-29A	€ 129.550,00
SO	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TIRANO VIA I° MAGGIO 6	€ 50.000,00
SO	ISOLAMENTO SOTTOTETTI VARIE LOCALITA' U.O.G. SONDRIO	€ 150.000,00
	sommano	€ 444.450,00
TOTALI		€ 14.353.954,00

	BERGAMO		LECCO		SONDRIO		BG-LC-SO
--	---------	--	-------	--	---------	--	----------

L'articolazione dei singoli interventi è specificata sulle singole schede prodotte nel programma triennale dei lavori pubblici 2020/2022 e dell'elenco annuale dei lavori pubblici a cui si rimanda per un maggior approfondimento.

Parimenti anche per quanto riguarda il programma biennale degli acquisti di forniture e servizi 2020/2021 si rimanda al programma predisposto.

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

Pertanto il completamento di attività edilizie in essere e l'efficienza in termini di fruibilità e di sicurezza dell'intero patrimonio immobiliare aziendale rientrano tra le linee programmatiche prioritarie.

I programmi sono approvati nel rispetto degli indirizzi aziendali, in coerenza con il bilancio e secondo le norme che disciplinano la programmazione economico-finanziaria dell'Azienda.

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

Sondrio, 30 Dicembre 2020

F.to IL DIRIGENTE AREA TECNICA

(Arch. Lino Antonio Saligari)

**ALLEGATO I - SCHEDA A : PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2021/2023
DELL'AMMINISTRAZIONE ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO**

QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIA RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità finanziaria (1)			Importo Totale (2)
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
RISORSE DERIVANTI DA ENTRATE AVENTI DESTINAZIONE VINCOLATA PER LEGGE	5.154.169,19	5.424.088,71	4.102.909,97	14.681.167,87
RISORSE DERIVANTI DA ENTRATE ACQUISITE MEDIANTE CONTRAZIONE DI MUTUO	0,00	0,00	0,00	0,00
RISORSE ACQUISITE MEDIANTE APPORTI DI CAPITALI PRIVATI	0,00	0,00	0,00	0,00
STANZIAMENTI DI BILANCIO	10.988.393,87	13.675.041,85	11.517.220,01	36.180.655,73
FINANZIAMENTI ACQUISIBILI AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DEL DECRETO-LEGGE 31 OTTOBRE 1990, N.310, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 22 DICEMBRE 1990, N.403	0,00	0,00	0,00	0,00
RISORSE DERIVANTI DA TRASFERIMENTO DI IMMOBILI	0,00	0,00	0,00	0,00
ALTRA TIPOLOGIA	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	16.142.563,06	19.099.130,56	15.620.129,98	50.861.823,60

Il referente del programma
CONTI CLAUDIA

Note:

(1) La disponibilità finanziaria di ciascuna annualità è calcolata come somma delle informazioni elementari relative ai costi annuali di ciascun intervento di cui alla scheda D.

(2) L'importo totale delle risorse necessarie alla realizzazione del programma triennale è calcolato come somma delle tre annualità

ALLEGATO I - SCHEDA B : PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2021/2023
DELL'AMMINISTRAZIONE ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO

ELENCO DELLE OPERE INCOMPIUTE

CUP (1)	Descrizione Opera	Determinazioni dell'amministrazione (Tabella B.1)	Ambito di interesse dell'opera (Tabella B.2)	Anno ultimo quadro economico approvato	Importo complessivo dell'intervento (2)	Importo complessivo lavori (2)	Oneri necessari per l'ultimazione dei lavori	Importo ultimo SAL	Percentuale avanzamento lavori (3)	Causa per la quale l'opera è incompiuta (Tabella B.3)	L'opera è attualmente fruibile parzialmente dalla collettività?	Stato di realizzazione ex comma 2 art.1 DM 42/2013 (Tabella B.4)	Possibile utilizzo ridimensionato dell'Opera	Destinazione d'uso (Tabella B.5)	Cessione a titolo di corrispettivo per la realizzazione di altra opera pubblica ai sensi dell'articolo 191 del Codice (4)	Vendita ovvero demolizione (4)	Oneri per la rinaturalizzazione, riqualificazione ed eventuale bonifica del sito in caso di demolizione	Parte di infrastruttura di rete
---------	-------------------	---	--	--	---	--------------------------------	--	--------------------	------------------------------------	---	---	--	--	----------------------------------	---	--------------------------------	---	---------------------------------

Il referente del programma
CONTI CLAUDIA

Note:
(1) Indica il CUP del progetto di investimento nel quale l'opera incompiuta rientra: è obbligatorio per tutti i progetti avviati dal 1 gennaio 2003.
(2) Importo riferito all'ultimo quadro economico approvato.
(3) Percentuale di avanzamento dei lavori rispetto all'ultimo progetto approvato.
(4) In caso di cessione a titolo di corrispettivo o di vendita l'immobile deve essere riportato nell'elenco di cui alla scheda C ; in caso di demolizione l'intervento deve essere riportato fra gli interventi del programma di cui alla scheda D.

Tabella B.1
a) è stata dichiarata l'insussistenza dell'interesse pubblico al completamento ed alla fruibilità dell'opera
b) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera per il cui completamento non sono necessari finanziamenti aggiuntivi
c) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera avendo già reperito i necessari finanziamenti aggiuntivi
d) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera una volta reperiti i necessari finanziamenti aggiuntivi

Tabella B.2
a) nazionale
b) regionale

Tabella B.3
a) mancanza di fondi
b1) cause tecniche: protrarsi di circostanze speciali che hanno determinato la sospensione dei lavori e/o l'esigenza di una variante progettuale
b2) cause tecniche: presenza di contenzioso
c) sopravvenute nuove norme tecniche o disposizioni di legge
d) fallimento, liquidazione coatta e concordato preventivo dell'impresa appaltatrice, risoluzione del contratto, o recesso dal contratto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di antimafia
e) mancato interesse al completamento da parte della stazione appaltante, dell'ente aggiudicatore o di altro soggetto aggiudicatore

Tabella B.4
a) i lavori di realizzazione, avviati, risultano interrotti oltre il termine contrattualmente previsto per l'ultimazione (Art. 1 c2, lettera a), DM 42/2013)
b) i lavori di realizzazione, avviati, risultano interrotti oltre il termine contrattualmente previsto per l'ultimazione non sussistendo allo stato, le condizioni di riavvio degli stessi. (Art. 1 c2, lettera b), DM 42/2013)
c) i lavori di realizzazione, ultimati, non sono stati collaudati nel termine previsto in quanto l'opera non risulta rispondente a tutti i requisiti previsti dal capitolato e dal relativo progetto esecutivo come accertato nel corso delle operazioni di collaudo. (Art. 1 c2, lettera c), DM 42/2013)

Tabella B.5
a) prevista in progetto
b) diversa da quella prevista in progetto

ALLEGATO I - SCHEDA C : PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2021/2023
DELL'AMMINISTRAZIONE ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO

ELENCO DEGLI IMMOBILI DISPONIBILI

Codice univoco immobile (1)	Riferimento CUI intervento (2)	Riferimento CUP Opera Incompiuta (3)	Descrizione immobile	Codice Istat			Localizzazione - CODICE NUTS	Cessione o trasferimento immobile a titolo corrispettivo ex art.21 comma 5 e art.191 comma 1 (Tabella C.1)	Concessi in diritto di godimento, a titolo di contributo ex articolo 21 comma 5 (Tabella C.2)	Alienati per il finanziamento e la realizzazione di opere pubbliche ex art.3 DL 310/1990 s.m.l.	Già incluso in programma di dismissione di cui art.27 DL 201/2011, convertito dalla L. 214/2011 (Tabella C.3)	Tipo disponibilità se immobile derivante da Opera Incompiuta di cui si è dichiarata l'insussistenza dell'interesse (Tabella C.4)	Valore Stimato (4)				
				Reg	Prov	Com							Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Annualità successive	Totale

Il referente del programma
CONTI CLAUDIA

Note:
(1) Codice obbligatorio: "I" + numero immobile = cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'immobile è stato inserito + progressivo di 5 cifre
(2) Riportare il codice CUI dell'intervento (nel caso in cui il CUP non sia previsto obbligatoriamente) al quale la cessione dell'immobile è associata; non indicare alcun codice nel caso in cui si proponga la semplice alienazione o cessione di opera incompiuta non connessa alla realizzazione di un intervento
(3) Se derivante da opera incompiuta riportare il relativo codice CUP
(4) Riportare l'ammontare con il quale l'immobile contribuirà a finanziare l'intervento, ovvero il valore dell'immobile da trasferire (qualora parziale, quello relativo alla quota parte oggetto di cessione o trasferimento) o il valore del titolo di godimento oggetto di cessione.

Tabella C.1
1. no
2. parziale
3. totale

Tabella C.2
1. no
2. sì, cessione
3. sì, in diritto di godimento, a titolo di contributo, la cui utilizzazione sia strumentale e tecnicamente connessa all'opera da affidare in concessione

Tabella C.3
1. no
2. sì, come valorizzazione
3. sì, come alienazione

Tabella C.4
1. cessione della titolarità dell'opera ad altro ente pubblico
2. cessione della titolarità dell'opera a soggetto esercente una funzione pubblica
3. vendita al mercato privato
4. disponibilità come fonte di finanziamento per la realizzazione di un intervento ai sensi del comma 5 art.21

**ALLEGATO I - SCHEDA D : PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2021/2023
DELL'AMMINISTRAZIONE ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO**

ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	Codice CUP (3)	Annualità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Responsabile del procedimento (4)	Lotto funzionale (5)	Lavoro complesso (6)	Codice Istat			Localizzazione - codice NUTS	Tipologia	Settore e sottosettore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità (7) (Tabella D.3)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8)										Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12) (Tabella D.5) a seguito di modifica programma (12) (Tabella D.5)
							Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su annualità successive	Importo complessivo (9)	Valore degli eventuali immobili di cui alla scheda C collegati all'intervento (10)	Scadenza temporale ultima per l'utilizzo dell'eventuale finanziamento derivante da contrazione di mutuo	Apporto di capitale privato			
																						Importo	Tipologia (Tabella D.4)		
L00225430164202000016		B42D17000020005	2021	SALIGARI LINO ANTONIO	NO	NO	03	014	061	ITC44	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	RISANAMENTO MANUFATTI LIGNEI/FERROSI/CA E SISTEMAZIONI ESTERNE	PRIORITA MEDIA	180.000,00	0,00	0,00	0,00	180.000,00			0,00			
L00225430164202000023		B32H19000230002	2021	BORDONI CHIARA	NO	NO	03	014	066	ITC44	MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TIRANO VIA I MAGGIO 6	PRIORITA MASSIMA	187.687,45	437.937,38	0,00	0,00	625.624,83			0,00		MODIFICA EX ART.5 COMMA 9 LETTERA E)	
L00225430164202000028		B62D17000000005	2023	MORASCHINELLI FABIO	NO	NO	03	014	015	ITC44	ALTRO	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	COMPLETAMENTO EDIFICIO CASTIONE VIA MARGELLA	PRIORITA MINIMA	0,00	0,00	200.000,00	300.000,00	500.000,00			0,00			
L00225430164202000030		B32H19000240002	2021	RUOTOLO MASSIMO	NO	NO	03	016	170	ITC46	MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO PONTE SAN PIETRO VIA C. COLOMBO 9	PRIORITA MASSIMA	643.571,78	1.501.667,48	0,00	0,00	2.145.239,26			0,00		MODIFICA EX ART.5 COMMA 9 LETTERA E)	
L00225430164202100001		B61F18000340005	2021	CALVERI ANDREA	NO	NO	03	097	083	ITC43	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	REALIZZAZIONE DI NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO E RIQUALIFICAZIONE PARCOURBANO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DI "VILLACICERI" PIAZZA MONS. CITTERIO 11 IN VALMADRERA	PRIORITA MASSIMA	220.000,00	0,00	0,00	0,00	220.000,00			0,00		MODIFICA EX ART.5 COMMA 9 LETTERA E)	
L00225430164202100002		B18D18000020005	2021	RUOTOLO MASSIMO	SI	NO	03	016	024	ITC46	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	BERGAMO BORGO PALAZZO OPERE DI COMPLETAMENTO URBANIZZAZIONE	PRIORITA MASSIMA	607.378,63	151.844,66	0,00	0,00	759.223,29			0,00			
L00225430164202100003			2021	SORTE MICHELE	SI	NO	03	016	024	ITC46	MANUTENZIONE ORDINARIA	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	MANUTENZIONE ORDINARIA STABILI PROPRI E GESTITI	PRIORITA MASSIMA	4.320.886,05	4.320.886,05	4.320.886,05	0,00	12.962.658,15			0,00			
L00225430164202100004			2021	RUOTOLO MASSIMO	SI	NO	03	016	024	ITC46	MANUTENZIONE ORDINARIA	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	RECUPERO ALLOGGI SFITTI UOG BG LG LC SO	PRIORITA MASSIMA	8.234.283,22	8.234.283,22	8.234.283,24	0,00	24.702.849,68			0,00			
L00225430164202100005			2021	SORTE MICHELE	SI	NO	03	016	024	ITC46	MANUTENZIONE ORDINARIA	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	INTERVENTI MIGLIORATIVI DELLA QUALITA' E DEL CONFORT ABITATIVO - ALLOGGI VARI	PRIORITA MASSIMA	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00	0,00	2.000.000,00			0,00			
L00225430164202100006			2021	RUOTOLO MASSIMO	SI	NO	03	016	024	ITC46	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	SOSTITUZIONE SERRAMENTI ESTERNI: - TREVIGLIO VIA JENNER, 11 + VIA JENNER 12; - LOMAGNA VIA PER OSNAGO 2 + GALBIATE P.ZZA TRIESTE 4, 5; - SONDRIO TORRE S/E +	PRIORITA MEDIA	445.026,08	1.780.104,32	0,00	0,00	2.225.130,40			0,00			
L00225430164202100007			2022	SALIGARI LINO ANTONIO	SI	NO	03	016	198	ITC46	MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	SOSTITUZIONE SERRAMENTI ESTERNI: SERRATE VIA DEGLI ALPINI, 8 E VIA DEGLI ALPINI, 12; - SONDRIO EDIFICIO Z19 + EDIFICIO Z20	PRIORITA MEDIA	0,00	315.516,00	1.262.064,00	0,00	1.577.580,00			0,00			

L002254301642 02100008			2023	SALIGARI LINO ANTONIO	SI	NO	03	016	004	ITC46	MANUTENZI ONE STRAORDIN ARIA CON EFFICIENTA MENTO ENERGETIC O	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	SOSTITUZIONE SERRAMENTI ESTERNI:ALBINO VIALE PARRI 4/12 + ALBINO VIA SOTTO CORNA 39-41-43; -SONDRIO TORRE NIE 219 + TORRE NIO	PRIORITA MEDIA	0,00	0,00	354.825,00	1.064.475,00	1.419.300,00			0,00		
L002254301642 02100009			2021	RUOTOLO MASSIMO	SI	NO	03	016	051	ITC46	MANUTENZI ONE STRAORDIN ARIA CON EFFICIENTA MENTO ENERGETIC O	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	BONIFICA, METANIZZAZIONE, CONTABILIZZAZIONE E VALVOLE TERMOSTATICHE: CAPRIATE S. GERVASIO VIA BARBARIGO 3 + MAPELLO VIA 3, PASCOLI 1, ARDENNO VIA LIBERTA' 25 + NOVATE MEZZOLA VIA MULINO 35-63	PRIORITA MEDIA	53.584,00	214.336,00	0,00	0,00	267.920,00			0,00		
L002254301642 02100010			2022	RUOTOLO MASSIMO	SI	NO	03	016	245	ITC46	MANUTENZI ONE STRAORDIN ARIA CON EFFICIENTA MENTO ENERGETIC O	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	BONIFICA, METANIZZAZIONE, CONTABILIZZAZIONE E VALVOLE TERMOSTATICHE: ZANICA VIA CARAVIAGGIO 3/5 + MARTINENGO VIA GRAMSCI 10 B/C-D1; COSIO V. VIA OLANO 2 + TRESENDA VIA VALGELLA 18	PRIORITA MEDIA	0,00	58.426,00	233.704,00	0,00	292.130,00			0,00		
L002254301642 02100011			2023	RUOTOLO MASSIMO	SI	NO	03	014	013	ITC44	MANUTENZI ONE STRAORDIN ARIA CON EFFICIENTA MENTO ENERGETIC O	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	BONIFICA, METANIZZAZIONE, CONTABILIZZAZIONE E VALVOLE TERMOSTATICHE: CASPOGGIO VIA ALPINI, 73 + LANZADA EX SCUOLE VIA VETTO, 400 + BONIFICA, ALLACCIO AL TELERISCALDAMENTO, CONTABILIZZAZIONE E VALVOLE TERMOSTATICHE N. 1 EDIFICIO IN TIRANO VIA PORTA BORMINA 10	PRIORITA MEDIA	0,00	0,00	35.630,00	142.520,00	178.150,00			0,00		
L002254301642 02100012			2022	RUOTOLO MASSIMO	SI	NO	03	097	031	ITC43	MANUTENZI ONE STRAORDIN ARIA	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	OPERE DI MESSA IN SICUREZZA: RIFACIMENTO MURO DI SOSTEGNO DOLZAGO VIA PUCCINI 8; RIFACIMENTO MURO DI CONTENIMENTO STRADA DI ACCESSO A EDIFICIO ALER IN VALDISOTTO L.457 PIATTA VIA CASERICCO 4	PRIORITA MEDIA	0,00	134.000,00	0,00	0,00	134.000,00			0,00		
L002254301642 02100013			2021	RUOTOLO MASSIMO	SI	NO	03	016	024	ITC46	MANUTENZI ONE STRAORDIN ARIA	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	OPERE IN COPERTURA/ AREE ESTERNE COMUNI: RIFACIMENTO COPERTURA E LATTONERIE BERGAMO VIA BORGO CANALE, 1-3- 5.RIQUALIFICAZIONE INGRESSI E PASSERELLE SONDALO VIA BERTACCHI	PRIORITA MEDIA	128.505,00	299.845,00	0,00	0,00	428.350,00			0,00		
L002254301642 02100014			2022	SALIGARI LINO ANTONIO	SI	NO	03	016	024	ITC46	MANUTENZI ONE STRAORDIN ARIA	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	ASFALTI: - BERGAMO VIA LAGRANGE 6-12 - TREVIGLIO VIA DEI MULINI, 13-15 - BERGAMO VIA CARNOVALI 5-25 - DALMINE VIA DELLE GARDENIE 3-5-7, VIA	PRIORITA MEDIA	0,00	120.367,80	280.858,20	0,00	401.226,00			0,00		
L002254301642 02100015			2023	SALIGARI LINO ANTONIO	SI	NO	03	016	024	ITC46	MANUTENZI ONE STRAORDIN ARIA	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	ASFALTI: - DALMINE VIA PAPA GIO' XXIII, 7 - BERGAMO VIA MORONI 307-319 - BREMBATE VIA PALESTRO 20-22 - SPIRANO VIA FIUME 7	PRIORITA MEDIA	0,00	0,00	244.831,50	571.273,50	816.105,00			0,00		
L002254301642 02100016			2022	RUOTOLO MASSIMO	SI	NO	03	016	024	ITC46	MANUTENZI ONE STRAORDIN ARIA	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	ASCENSORI: - COSTA VOLPINO VIA DEGLI ALPINI, 4-6 -8-10-12-14 - TREVIGLIO VIA CRIPPA, 36 - LOVERE VIA PARTE, 4B	PRIORITA MEDIA	0,00	146.088,00	340.871,99	0,00	486.959,99			0,00		
L002254301642 02100017			2023	RUOTOLO MASSIMO	SI	NO	03	016	024	ITC46	MANUTENZI ONE STRAORDIN ARIA	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	ASCENSORI: - BERGAMO VIA CADUTI SUL L. 19 - 25 - NEMBRO VIA ROTONE, 21 - NEMBRO VIA ROTONE, 21	PRIORITA MEDIA	0,00	0,00	112.176,00	261.744,00	373.920,00			0,00		
L002254301642 02100018			2021	SALIGARI LINO ANTONIO	SI	NO	03	016	024	ITC46	MANUTENZI ONE STRAORDIN ARIA	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	ASFALTI: - DALMINE VIA CAPITANO SORA 31-35; - BERGAMO VIA CERASOLI 9-A/B/C/D; - BERGAMO VIA P.M. CURIE 11 - VIA MEUCCI 1-3 - ALBINO VIALE PARRI 4/12	PRIORITA MEDIA	121.640,85	283.828,65	0,00	0,00	405.469,50			0,00		
L002254301642 02100019			2022	SALIGARI LINO ANTONIO	NO	NO	03	014	063	ITC44	MANUTENZI ONE STRAORDIN ARIA CON EFFICIENTA MENTO ENERGETIC O	INFRASTRUTTURE SOCIALI ABITATIVE	RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA TALAMONA VIA SPINI	PRIORITA MEDIA	0,00	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00			0,00		

Il referente del programma
CONTI CLAUDIA

Note:
(1) Numero intervento = "T" + cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre della prima annualità del primo proramma
(2) Numero interno liberamente indicato dall'amministrazione in base a proprio sistema di codifica
(3) Indica il CUP (cfr. articolo 3 comma 5)
(4) Riportare nome e cognome del responsabile del procedimento
(5) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera qq) del D.Lgs.50/2016
(6) Indica se lavoro complesso secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera oo) del D.Lgs.50/2016
(7) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 3 commi 11 e 12
(8) Ai sensi dell'art.4 comma 6, in caso di demolizione di opera incompiuta l'importo comprende gli oneri per lo smantellamento dell'opera e per la rinaturalizzazione, riqualificazione ed eventuale bonifica del sito.
(9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 3, comma 6, ivi incluse le spese eventualmente già sostenute e con competenza di bilancio antecedente alla prima annualità
(10) Riportare il valore dell'eventuale immobile trasferimento di cui al corrispondente immobile indicato nella scheda C
(11) Riportare l'importo del del capitale privato come quota parte del costo totale
(12) Indica se l'intervento è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso d'anno ai sensi dell'art.5 commi 8 e 10. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compaiono solo in caso di modifica del programma

Tabella D.1
Cfr. Classificazione Sistema CUP: codice tipologia intervento per natura intervento 03= realizzazione di lavori pubblici (opere e impiantistica)

Tabella D.2
Cfr. Classificazione Sistema CUP: codice settore e sottosettore intervento

Tabella D.3
1. priorità massima
2. priorità media
3. priorità minima

Tabella D.4
1. finanza di progetto
2. concessione di costruzione e gestione
3. sponsorizzazione
4. società partecipate o di scopo
5. locazione finanziaria
6. contratto di disponibilità
9. altro

Tabella D.5
1. modifica ex art.5 comma 9 lettera b)
2. modifica ex art.5 comma 9 lettera c)
3. modifica ex art.5 comma 9 lettera d)
4. modifica ex art.5 comma 9 lettera e)
5. modifica ex art.5 comma 11

ALLEGATO I - SCHEDA E : PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO

INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ELENCO ANNUALE

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Responsabile del procedimento	Importo annualità	Importo intervento	Finalità (Tabella E.1)	Livello di priorità	Conformità Urbanistica	Verifica vincoli ambientali	Livello di progettazione (Tabella E.2)	CENTRALE DI COMMITTENZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI INTENDE DELEGARE LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO		Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (*)
											codice AUSA	denominazione	
L00225430164202000016	B42D17000020005	RISANAMENTO MANUFATTI LIGNEI/FERROSI/CA E SISTEMAZIONI ESTERNE	SALIGARI LINO ANTONIO	180.000,00	180.000,00	CPA - CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO	PRIORITA MEDIA	SI	NO	PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO - ECONOMICA: "DOCUMENTO FINALE".			
L00225430164202000023	B32H19000230002	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TIRANO VIA I MAGGIO 6	BORDONI CHIARA	187.687,45	625.624,83	CPA - CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO	PRIORITA MASSIMA	SI	NO	PROGETTO DEFINITIVO			MODIFICA EX ART.5 COMMA 9 LETTERA E)
L00225430164202000030	B32H19000240002	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO PONTE SAN PIETRO VIA C. COLOMBO 9	RUOTOLO MASSIMO	643.571,78	2.145.239,26	CPA - CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO	PRIORITA MASSIMA	SI	NO	PROGETTO ESECUTIVO			MODIFICA EX ART.5 COMMA 9 LETTERA E)
L00225430164202100001	B61F18000340005	REALIZZAZIONE DI NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO E RIQUALIFICAZIONE PARCOURBANO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DI "VILLACICERI" PIAZZA MONS. CITTERIO 11 IN VALMADERA	CALVERI ANDREA	220.000,00	220.000,00	CPA - CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO	PRIORITA MASSIMA	SI	NO	PROGETTO ESECUTIVO			MODIFICA EX ART.5 COMMA 9 LETTERA E)
L00225430164202100002	B18D18000020005	BERGAMO BORGO PALAZZO OPERE DI COMPLETAMENTO URBANIZZAZIONE	RUOTOLO MASSIMO	607.378,63	759.223,29	CPA - CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO	PRIORITA MASSIMA	NO	SI	PROGETTO DEFINITIVO			
L00225430164202100003		MANUTENZIONE ORDINARIA STABILI PROPRI E GESTITI	SORTE MICHELE	4.320.886,05	12.962.658,15	CPA - CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO	PRIORITA MASSIMA	SI	NO	PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO - ECONOMICA: "DOCUMENTO FINALE".			
L00225430164202100004		RECUPERO ALLOGGI SFITTI UOG BG LC SO	RUOTOLO MASSIMO	8.234.283,22	24.702.849,68	CPA - CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO	PRIORITA MASSIMA	SI	NO	PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO - ECONOMICA: "DOCUMENTO FINALE".			
L00225430164202100005		INTERVENTI MIGLIORATIVI DELLA QUALITA' E DEL CONFORT ABITATIVO - ALLOGGI VARI	SORTE MICHELE	1.000.000,00	2.000.000,00	CPA - CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO	PRIORITA MASSIMA	SI	NO	PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO - ECONOMICA: "DOCUMENTO FINALE".			
L00225430164202100006		SOSTITUZIONE SERRAMENTI ESTERNI: - TREVIGLIO VIA JENNER, 11 + VIA JENNER 12; - LOMAGNA VIA PER OSNAGO 2 + GALBIATE P.ZZA TRIESTE 4, 5; - SONDRIO TORRE S/E +	RUOTOLO MASSIMO	445.026,08	2.225.130,40	CPA - CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO	PRIORITA MEDIA	SI	NO	PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO - ECONOMICA: "DOCUMENTO FINALE".			
L00225430164202100009		BONIFICA, METANIZZAZIONE, CONTABILIZZAZIONE E VALVOLE TERMOSTATICHE: CAPRIATE S. GERVASIO VIA BARBARIGO 3 + MAPELLO VIA G. PASCOLI 1, ARDENNO VIA LIBERTA' 25 + NOVATE MEZZOLA VIA MULINO 35-63	RUOTOLO MASSIMO	53.584,00	267.920,00	MIS - MIGLIORAMENTO E INCREMENTO DI SERVIZIO	PRIORITA MEDIA	SI	NO	PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO - ECONOMICA: "DOCUMENTO FINALE".			
L00225430164202100013		OPERE IN COPERTURA/ AREE ESTERNE COMUNI: RIFACIMENTO COPERTURA E LATTONERIE BERGAMO VIA BORGO CANALE, 1-3- 5, RIQUALIFICAZIONE INGRESSI E PASSERELLE SONDALO VIA BERTACCHI	RUOTOLO MASSIMO	128.505,00	428.350,00	CPA - CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO	PRIORITA MEDIA	SI	NO	PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO - ECONOMICA: "DOCUMENTO FINALE".			

L00225430164202100018		ASFALTI: - DALMINE VIA CAPITANO SORA 31-35; - BERGAMO VIA CERASOLI 9-A/B/C/D; - BERGAMO VIA P.M. CURIE 11 - VIA MEUCCI 1-3 - ALBINO VIALE PARRI 4/12	SALIGARI LINO ANTONIO	121.640,85	405.469,50	CPA - CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO	PRIORITA MEDIA	SI	NO	PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO - ECONOMICA: "DOCUMENTO FINALE".			
-----------------------	--	---	-----------------------	------------	------------	--	----------------	----	----	---	--	--	--

Il referente del programma
CONTI CLAUDIA

(*) Tale campo compare solo in caso di modifica del programma

Tabella E.1
ADN - Adeguamento normativo
AMB - Qualità ambientale
COP - Completamento Opera Incompiuta
CPA - Conservazione del patrimonio
MIS - Miglioramento e incremento di servizio
URB - Qualità urbana
VAB - Valorizzazione beni vincolati
DEM - Demolizione Opera Incompiuta
DEOP - Demolizione opere preesistenti e non più utilizzabili

Tabella E.2
1. progetto di fattibilit tecnico - economica: "documento di fattibilit delle alternative progettuali".
2. progetto di fattibilit tecnico - economica: "documento finale"
3. progetto definitivo
4. progetto esecutivo

**ALLEGATO I - SCHEDA F : PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2021/2023
DELL'AMMINISTRAZIONE ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO**

**ELENCO DEGLI INTERVENTI PRESENTI NELL'ELENCO ANNUALE DEL PRECEDENTE PROGRAMMA TRIENNALE E NON RIPROPOSTI E NON
AVVIATI**

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Importo intervento	Livello di priorità	Motivo per il quale l'intervento non è riproposto (1)
L0022543016420200001 1	B75J18000300005	SOSTITUZIONE DEI SERRAMENTI ESTERNI TORRE S/E VIA MAFFEI 53 (I LOTTO) E TORRE Z18 VIA MAFFEI 63 (II LOTTO)	912.490,00	PRIORITA MEDIA	ACCORPATO AD INTERVENTO L00225430164202100006
L0022543016420200001 8	B12D17000020007	MS E ADEGUAMENTO SISMISCO VIA TURBADA 12/18/24	5.216.000,00	PRIORITA MASSIMA	STRALCIATO PER VALUTAZIONI TECNICO URBANISTICHE DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA CON PREVISIONE DI DEMOLIZIONE DEI TRE EDIFICI ESISTENTI E DI NUOVA COSTRUZIONE RICORRENDO ALLA L. 77/2020 CON L'INCENTIVO ECOBONUS
L0022543016420200001 9	B42H19000210004	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E GRIGLIE NEI FABBRICATI DI PROPRIETA' COMUNALE IN GALBIATE P.ZZA TRIESTE 4/5	219.917,00	PRIORITA MASSIMA	ACCORPATO AD INTERVENTO L00225430164202100006
L0022543016420200002 1	B32H19000200004	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E GRIGLIE NEI FABBRICATI DI PROPRIETA' COMUNALE IN LOMAGNA VIA PER OSNAGO,	122.686,28	PRIORITA MASSIMA	ACCORPATO AD INTERVENTO L00225430164202100006

L0022543016420200002 6	B18E19007970005	RIQUALIFICAZIONE URBANA PIAZZALE VISCONTI 1-2-3	100.000,00	PRIORITA MEDIA	STRALCIATO PER VALUTAZIONI TECNICO URBANISTICHE DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA CON PREVISIONE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO PREVIA DEMOLIZIONE DEI DUE FABBRICATI ESISTENTI E NUOVA COSTRUZIONE RICORRENDO ALLA L. 77/2020 CON L'INCENTIVO ECOBONUS
L0022543016420200002 7	B98E19006300007	ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE COSTA VOLPINO VIA DEGLI ALPINI	300.000,00	PRIORITA MINIMA	ACCORPATO AD INTERVENTO L00225430164202100016
L0022543016420200002 9	B69F19000290005	RIQUALIFICAZIONE INGRESSI E PASSERELLE SONDALO VIA BERTACCHI EDIFICIO L. 94 - SONDALO VIA BERTACCHI EDIFICIO L. 457	300.000,00	PRIORITA MEDIA	ACCORPATO AD INTERVENTO L00225430164202100013
L0022543016420200003 5		RECUPERO ALLOGGI SFITTI UOG BG LC SO ANNO 2021	5.740.000,00	PRIORITA MASSIMA	ACCORPATO AD INTERVENTO L00225430164202100004
L0022543016420200003 6		RECUPERO ALLOGGI SFITTI UOG BG LC SO ANNO 2022	5.740.000,00	PRIORITA MASSIMA	ACCORPATO AD INTERVENTO L00225430164202100004

Il referente del programma
CONTI CLAUDIA

Note:
(1) breve descrizione dei motivi

**ALLEGATO II - SCHEDA A : PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2021/2022
DELL'AMMINISTRAZIONE 00225430164**

QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIA RISORSE	Arco temporale di validità del programma		
	Disponibilità finanziaria (1)		Importo Totale (2)
	Primo anno	Secondo anno	
RISORSE DERIVANTI DA ENTRATE AVENTI DESTINAZIONE VINCOLATA PER LEGGE	0,00	0,00	0,00
RISORSE DERIVANTI DA ENTRATE ACQUISITE MEDIANTE CONTRAZIONE DI MUTUO	0,00	0,00	0,00
RISORSE ACQUISITE MEDIANTE APPORTI DI CAPITALI PRIVATI	0,00	0,00	0,00
STANZIAMENTI DI BILANCIO	5.108.108,00	4.475.446,00	9.583.554,00
FINANZIAMENTI ACQUISIBILI AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DEL DECRETO-LEGGE 31 OTTOBRE 1990, N.310, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 22 DICEMBRE 1990, N.403	0,00	0,00	0,00
RISORSE DERIVANTI DA TRASFERIMENTO DI IMMOBILI	0,00	0,00	0,00
ALTRO	0,00	0,00	0,00
Totale	5.108.108,00	4.475.446,00	9.583.554,00

Il referente del programma
CONTI CLAUDIA

Note:

- (1) La disponibilità finanziaria di ciascuna annualità è calcolata come somma delle informazioni elementari relative ai costi annuali di ciascun acquisto intervento di cui alla scheda B.
- (2) L'importo totale delle risorse necessarie alla realizzazione del programma biennale è calcolato come somma delle due annualità

ALLEGATO II - SCHEDA B : PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2021/2022 DELL'AMMINISTRAZIONE 00225430164

ELENCO DEGLI ACQUISTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Annualità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Codice CUP (2)	Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi (Tabella B.2bis)	CUI lavoro o altra acquisizione nel cui importo complessivo l'acquisto è eventualmente ricompreso (3)	Lotto funzionale (4)	Ambito geografico di esecuzione dell'acquisto Codice NUTS	Settore	CPV (5)	Descrizione dell'acquisto	Livello di priorità (6) (Tabella B.1)	Responsabile del Procedimento (7)	Durata del contratto	L'acquisto è relativo a nuovo affidamento di contratto in essere (8)	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO						CENTRALE DI COMMITTEENZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI FARA' RICORSO PER L'ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO (11)		Acquisto aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12) (Tabella B.2)
														Primo anno	Secondo anno	Costi su annualità successive	Totale (9)	Apporto di capitale privato		codice AUSA	denominazione	
																		Importo	Tipologia (Tabella B.1bis)			
F00225430164202000001	2021		NO		NO	ITC46	FORNITURE	09310000-5	FORNITURA ENERGIA ELETTRICA	PRIORITA MASSIMA	MAFFONI MARIA GRAZIA	24	SI	900.000,00	900.000,00	0,00	1.800.000,00	0,00		0000226120	CONSP SPA UNIP.	
F00225430164202000005	2021		NO		SI	ITC43	FORNITURE	30121100-4	NOLEGGIO MULTIFUNZIONE UOG LECCO	PRIORITA MASSIMA	CONTI CLAUDIA	60	NO	18.300,00	73.200,00	0,00	91.500,00	0,00				
F00225430164202000022	2021		NO		NO	ITC46	FORNITURE	30210000-4	ACQUISTO 70 MONITOR MULTIMEDIALI 24" E 9 MONITOR DISEGNATORI	PRIORITA MASSIMA	CONTI CLAUDIA	12	SI	40.000,00	0,00	0,00	40.000,00	0,00				
F00225430164202000024	2021		NO		NO	ITC46	FORNITURE	30210000-4	NOLEGGIO 100 PC PER 60 MESI E 13 WORKSTATION PER 36 MESI	PRIORITA MASSIMA	CONTI CLAUDIA	12	NO	36.000,00	36.000,00	78.000,00	150.000,00	0,00				MODIFICA EX ART.7 COMMA 8 LETTERA E)
F00225430164202100001	2021		NO		NO	ITC46	FORNITURE	09135100-5	FORNITURA GASOLIO DA RISCALDAMENTO UOG BERGAMO	PRIORITA MASSIMA	RUOTOLO MASSIMO	12	SI	130.662,00	0,00	0,00	130.662,00	0,00		0000226120	CONSP SPA UNIP.	
F00225430164202100002	2021		NO		NO	ITC44	FORNITURE	09135100-5	FORNITURA GASOLIO DA RISCALDAMENTO SONDRIO	PRIORITA MASSIMA	SALIGARI LINO ANTONIO	12	SI	274.500,00	0,00	0,00	274.500,00	0,00		0000226120	CONSP SPA UNIP.	
F00225430164202100003	2022		NO		NO	ITC46	FORNITURE	30199700-7	FORNITURA BUONI PASTO	PRIORITA MEDIA	MAFFONI MARIA GRAZIA	24	NO	0,00	100.000,00	100.000,00	200.000,00	0,00		0000226120	CONSP SPA UNIP.	
F00225430164202100004	2022		NO		NO	ITC46	FORNITURE	30192000-1	FORNITURA CARTA E CANCELLERIA	PRIORITA MEDIA	CONTI CLAUDIA	24	NO	0,00	30.000,00	30.000,00	60.000,00	0,00				
F00225430164202100005	2021		NO		SI	ITC46	FORNITURE	09123000-7	FORNITURA GAS METANO UOG BG LC SO	PRIORITA MASSIMA	RUOTOLO MASSIMO	24	NO	1.718.004,00	1.718.004,00	0,00	3.436.008,00	0,00		0000252375	ARIA SPA	
S00225430164202000005	2021		NO		SI	ITC46	SERVIZI	77310000-6	SERVIZIO MANUTENZIONE AREE VERDI	PRIORITA MEDIA	SORTE MICHELE	60	SI	707.000,00	707.000,00	2.121.000,00	3.535.000,00	0,00		0000224549	AZIENDA REGIONALE PER L'INNOVAZIONE E GLI ACQUISTI	
S00225430164202000007	2021		NO		SI	ITC46	SERVIZI	50750000-7	SERVIZIO MANUTENZIONE IMPIANTI ELEVATORI	PRIORITA MASSIMA	RUOTOLO MASSIMO	24	SI	500.000,00	500.000,00	0,00	1.000.000,00	0,00		0000224549	AZIENDA REGIONALE PER L'INNOVAZIONE E GLI ACQUISTI	
S00225430164202000022	2021		NO		NO	ITC46	SERVIZI	72212500-4	SERVIZIO VIDEOCONFERENZA	PRIORITA MASSIMA	CONTI CLAUDIA	12	SI	54.900,00	0,00	0,00	54.900,00	0,00				
S00225430164202000023	2021		NO		NO	ITC46	SERVIZI	72600000-6	SERVIZIO CONSULENZA INFORMATICA	PRIORITA MASSIMA	CONTI CLAUDIA	24	SI	20.000,00	20.000,00	0,00	40.000,00	0,00		224549	AZIENDA REGIONALE PER L'INNOVAZIONE E GLI ACQUISTI	
S00225430164202000025	2021		NO		NO	ITC46	SERVIZI	79000000-4	SERVIZIO DI ELABORAZIONE DELLE RETRIBUZIONI DEL PERSONALE DIPENDENTE E ASSIMILATO E DEI CONSEGUENTI ADEMPIMENTI PREVIDENZIALI, FISCALI, CONTABILI E CONTRIBUTIVI NONCHE' SUPPORTO NORMATIVO E RELATIVA ATTIVITA' DI CONSULENZA	PRIORITA MASSIMA	CONTI CLAUDIA	60	SI	34.892,00	34.892,00	104.676,00	174.460,00	0,00		0000226120	CONSP SPA UNIP.	

S0022543016 420200035	2021		NO		NO	ITC46	SERVIZI	50750000-7	VERIFICHE BIENNALI ASCENSORI	PRIORITA MASSIMA	RUOTOLO MASSIMO	24	SI	21.350,00	21.350,00	0,00	42.700,00	0,00		224549	AZIENDA REGIONALE PER L'INNOVAZIONE E GLI ACQUISTI	
S0022543016 4202100001	2021		NO		SI	ITC46	SERVIZI	98300000-6	SERVIZIO DI PORTERATO SOCIALE 6 LOTTI	PRIORITA MASSIMA	CONTI CLAUDIA	12	NO	120.000,00	0,00	0,00	120.000,00	0,00				
S0022543016 4202100002	2021		NO		NO	ITC46	SERVIZI	79621000-3	SERVIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI LAVORO	PRIORITA MASSIMA	CONTI CLAUDIA	12	NO	75.000,00	0,00	0,00	75.000,00	0,00				
S0022543016 4202100003	2021		NO		NO	ITC46	SERVIZI	71350000-6	AFFIDAMENTO INCARICHI DI PRATICHE PREVENZIONE INCENDI E	PRIORITA MASSIMA	RUOTOLO MASSIMO	12	NO	72.500,00	0,00	0,00	72.500,00	0,00				
S0022543016 4202100004	2021		NO		NO	ITC46	SERVIZI	98340000-8	SERVIZIO DI VIGILANZA ARMATA SEDE BERGAMO	PRIORITA MASSIMA	CONTI CLAUDIA	24	NO	40.000,00	40.000,00	0,00	80.000,00	0,00				
S0022543016 4202100005	2021		NO		NO	ITC46	SERVIZI	66600000-6	SERVIZIO DI TESORERIA	PRIORITA MASSIMA	MAFFONI MARIA GRAZIA	60	NO	210.000,00	210.000,00	680.000,00	1.100.000,00	0,00				
S0022543016 4202100006	2021		NO		NO	ITC46	SERVIZI	79100000-5	SERVIZIO ASSISTENZA GIUSLAVORISTA	PRIORITA MASSIMA	CONTI CLAUDIA	24	NO	20.000,00	20.000,00	0,00	40.000,00	0,00				
S0022543016 4202100007	2021		NO		NO	ITC46	SERVIZI	79100000-5	SERVIZI ASSISTENZA LEGALE AMMINISTRATIVA	PRIORITA MASSIMA	CONTI CLAUDIA	12	NO	50.000,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00				
S0022543016 4202100008	2021		NO		NO	ITC46	SERVIZI	79000000-4	ORGANISMO DI VIGILANZA	PRIORITA MASSIMA	CONTI CLAUDIA	24	NO	25.000,00	25.000,00	0,00	50.000,00	0,00				
S0022543016 4202100009	2021		NO		NO	ITC46	SERVIZI	75100000-7	SERVIZIO DI PUBBLICITA' PROCEDURE AFFIDAMENTO LAVORI/SERVIZI/FORNI	PRIORITA MASSIMA	CONTI CLAUDIA	24	NO	40.000,00	40.000,00	0,00	80.000,00	0,00		0000252375	ARIA SPA	

Il referente del programma
CONTI CLAUDIA

Note:

- (1) Codice CUI = sigla settore (F=forniture; S=servizi) + cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre della prima annualità del primo proramma
- (2) Indica il CUP (cfr. articolo 6 comma 4)
- (3) Compilare se nella colonna "Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi" si è risposto "SI" e se nella colonna "Codice CUP" non è stato riportato il CUP in quanto non presente.
- (4) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera qq) del D.Lgs.50/2016
- (5) Relativa a CPV principale. Deve essere rispettata la coerenza, per le prime due cifre, con il settore: F= CPV45 o 48; S= CPV>48
- (6) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 6 commi 10 e 11
- (7) Riportare nome e cognome del responsabile del procedimento
- (8) Servizi o forniture che presentano caratteri di regolarità o sono destinati ad essere rinnovati entro un determinato periodo.
- (9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 3, comma 6, ivi incluse le spese eventualmente già sostenute e con competenza di bilancio antecedente alla prima annualità
- (10) Riportare l'importo del capitale privato come quota parte dell'importo complessivo
- (11) Dati obbligatori per i soli acquisti ricompresi nella prima annualità (Cfr. articolo 8)
- (12) Indicare se l'acquisto è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso d'anno ai sensi dell'art.7 commi 8 e 9. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compaiono solo in caso di modifica del programma
- (13) La somma è calcolata al netto dell'importo degli acquisti ricompresi nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi

Tabella B.1

1. priorità massima
2. priorità media
3. priorità minima

Tabella B.1 bis

1. finanza di progetto
2. concessione di forniture e servizi
3. sponsorizzazione
4. società partecipate o di scopo
5. locazione finanziaria
6. società partecipate o di scopo
7. contratto di disponibilità
8. altro

Tabella B.2

1. modifica ex art.7 comma 8 lettera b)
2. modifica ex art.7 comma 8 lettera c)
3. modifica ex art.7 comma 8 lettera d)
4. modifica ex art.7 comma 8 lettera e)
5. modifica ex art.7 comma 9

Tabella B.2 bis

1. no
2. si
3. sì, CUI non ancora attribuito
4. sì, interventi o acquisti diversi

**ALLEGATO II - SCHEDA C: PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2021/2022
DELL'AMMINISTRAZIONE 00225430164**

**ELENCO DEGLI INTERVENTI PRESENTI NELLA PRIMA ANNUALITA'
DEL PRECEDENTE PROGRAMMA BIENNALE E NON RIPROPOSTI E NON AVVIATI**

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'acquisto	Importo acquisto	Livello di priorità	Motivo per il quale l'intervento non è riproposto (1)

Il referente del programma
CONTI CLAUDIA

Note:
(1) breve descrizione dei motivi

**PROSPETTO N. 1C - Riallocazione dei valori del conto economico 2021
ai fini della compilazione dei prospetti 2-3-4**

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	30.939.211	
a) <i>Canoni</i>	19.457.991	
b) <i>Servizi a rimborso</i>	10.167.504	
c) <i>Ricavi accessori</i>	1.041.716	
d) <i>Ricavi derivanti dalla vendita di immobili merce</i>	-	
e) <i>Corrispettivi diversi</i>	272.000	
2) Variazioni degli immobili in corso di costruzione o finiti	-	
3) Variazione degli immobili in corso su ordinazione	-	
4) Incrementi di immobilizzazioni per competenze tecniche interne	-	
5) Altri ricavi e proventi	2.029.973	
a) <i>rimborsi e proventi diversi</i>	350.441	
b) <i>rimborsi per Gestione Speciale</i>		
c) <i>quota annua contributi in conto esercizio</i>	1.679.532	
Totale valore della produzione (A)		32.969.184
B) Costi della produzione		
6) Per immobili merce o su ordinazione e magazzino	3.000	
7) Per servizi	20.326.597	
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale:	5.508.164	
a) <i>salari e stipendi</i>	3.968.569	
b) <i>oneri sociali</i>	1.272.595	
c) <i>trattamento di fine rapporto</i>	265.000	
d) <i>altri costi</i>	2.000	
10) Ammortamenti e svalutazioni	2.184.594	
a) <i>ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	15.000	
b) <i>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	2.095.594	
c) <i>altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>		
d) <i>svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	74.000	
11) Variaz. del magazzino e delle aree destinate alla vendita o su ordinazione		
12) Accantonamento per rischi	-	
13) Altri accantonamenti	-	
a) <i>Accantonamento per manutenzione programmata</i>	-	
b) <i>Altri accantonamenti</i>	-	
14) Oneri diversi di gestione	3.432.500	
Totale costi della produzione (B)		31.454.855
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)		1.514.329

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	21.497	
a) interessi attivi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie		
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, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate	21.497	
17) Interessi e altri oneri finanziari verso:	329.600	
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) altri interessi passivi	6.100	
d) interessi su mutui	323.500	
e) interessi v/CER		
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17)		(308.103)
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 (D) rettifiche (18-19)		-
Risultato d'esercizio prima delle imposte (A-B+C+D)		1.206.226
20) Imposte sul reddito dell'esercizio	1.153.000	
a) Ires	1.153.000	
Risultato di esercizio dopo le imposte		53.226

Prospetto n. 2 – Conto economico per attività istituzionali – anno 2021

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	16.973.095			16.973.095			0	710.782			17.683.877	53,6%
3	Canoni diversi	1.774.114			1.774.114			0				1.774.114	5,4%
4	Servizi a rimborso			9.653.738	9.653.738			0	0			9.653.738	29,3%
5	Ricavi accessori	583.766			583.766			0	637.261			1.221.027	3,7%
6	Ricavi derivanti dalla vendita di immobili merce				0			0				0	0,0%
7	Corrispettivi diritti di prelazione				0			0				0	0,0%
8	Variazioni degli immobili in corso di costruzione o finiti				0			0				0	0,0%
9	Variazione degli immobili in corso su ordinazione				0			0				0	0,0%
10	Incrementi di immobilizzazioni per competenze tecniche interne				0			0				0	0,0%
11	Rimborsi e proventi diversi		334.456		334.456	0		0	0		350.440	684.896	2,1%
12	Rimborsi ex gestione speciale	272.000			272.000			0				272.000	0,8%
13	Contributi in c/esercizio	1.679.532			1.679.532			0				1.679.532	5,1%
14	Totale valore della produzione	21.282.507	334.456	9.653.738	31.270.701	0	0	0	1.348.043	0	350.440	32.969.184	100,0%
15	Costo della produzione												
16	Per immobili merce o su ordinazione e magazzino				0			0	0			0	0,0%
17	Per servizi	2.185.312	7.448.217	8.855.570	18.489.099	243.500		243.500	0		1.593.998	20.326.597	61,7%
18	Per godimento di beni di terzi				0			0				0	0,0%
19	Per il personale	1.230.512	968.573	188.698	2.387.783	702.789	0	702.789	422.434	0	1.995.157	5.508.163	16,7%
20	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali				0			0			15.000	15.000	0,0%
21	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.095.594			2.095.594			0				2.095.594	6,4%
22	Svalutazione delle immobilizzazioni				0			0				0	0,0%
23	Svalutazione crediti att. Circol. e disp.tà liquide				0			0				0	0,0%
24	Variaz. del magazzino e delle aree destinate alla vendita o su ordinazione	74.000			74.000			0				74.000	0,2%
25	Accantonamenti per rischi	0			0			0				0	0,0%
26	Altri accantonamenti		0		0			0				0	0,0%
27	Oneri diversi di gestione (esclusa IMU)	117.500	1.140.000	885.000	2.142.500	25.000		25.000	0		218.001	2.385.501	7,2%
28	IMU-TASI	1.050.000			1.050.000			0				1.050.000	3,2%
29	Totale costo della produzione	-6.752.918	-9.556.790	-9.929.268	-26.238.976	-971.289	0	-971.289	-422.434	0	-3.822.156	31.454.855	95,4%
30	A - B - Risultato lordo di gestione	14.529.589	-9.222.334	-275.530	5.031.725	-971.289	0	-971.289	925.609	0	-3.471.716	1.514.329	4,6%
31	Proventi finanziari (tutti i valori con segno +)	21.497	0	0	21.497	0	0	0	0	0	0	21.497	0,1%
32	Proventi da partecipazione				0			0				0	0,0%
33	Altri proventi finanziari	21.497			21.497			0				21.497	0,1%
34	Oneri finanziari (tutti i valori con segno +)	-329.600	0	0	-329.600	0	0	0	0	0	0	-329.600	-1,0%
35	Int. e altri on. fin verso imprese contr., coll., e altri				0			0				0	0,0%
36	Interessi bancari	0			0			0				0	0,0%
37	Interessi su altri debiti	6.100			6.100			0				6.100	0,0%
38	interessi su mutui	323.500			323.500			0				323.500	1,0%
39	Interessi ed oneri v/ CER				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%
42	Svalutazioni (N. B. valore con segno +)				0			0				0	0,0%
43	Proventi straordinari(tutti i val. con segno +)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
44	Plusvalenze da alienazione di beni patrimoniali				0			0				0	0,0%
45	Sopravvenienze attive/insussistenze passive				0			0				0	0,0%
46	Quota contributo in conto capitale				0			0				0	0,0%
47	Altri proventi straordinari				0			0				0	0,0%
48	Oneri straordinari (tutti i valori con segno +)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
49	Minusvalenze da alienazione di beni patrimoniali				0			0				0	0,0%
50	Sopravvenienze passive/insussistenze attive				0			0				0	0,0%
51	Altri oneri straordinari (al netto dello 0,5%)				0			0				0	0,0%
52	Imposte (IRES e IRAP) (segno +)	1.153.000	0	0	1.153.000	0	0	0	0	0	0	-1.153.000	-3,5%
53	Ires	1.153.000			1.153.000			0				1.153.000	3,5%
54	Irap				0			0				0	0,0%
55	Risultato di esercizio	13.068.486	-9.222.334	-275.530	3.570.622	-971.289	0	-971.289	925.609	0	-3.471.716	53.226	0,2%
56	Prospetto di calcolo automatico - Non sovrascrivere					-51.609							
57	Percentuale di imputazione servizi generali B)	35,03%	27,57%	5,37%	67,97%	20,01%	0,00%	20,01%	12,02%	0,00%	0,00%	100,00%	
58	Ris. Servizi Gen.li imputato agli altri servizi	-1.216.050	-957.189	-186.480	-2.359.718	-694.529	0	-694.529	-417.469	0	3.471.716	0	
59	Risultato di es. rettificato da servizi generali	11.852.436	-10.179.523	-462.010	1.210.904	-1.665.818	0	-1.665.818	508.140	0	0	53.226	

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 2021

	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		
		Amministrazio ne stabili	Manutenzione stabili	Servizi a rimborso	Totale	Unità diverse (negozi, box, uffici, ecc...)				Allog. Extra-ERP				Alloggi comunali extra-ERPgestiti come propri				Amministraz. stabili	Manutenz. ordinaria stabili	Servizi a rimborso	Totale ricavi e costi riferibili all'e.r.p.	percentual i	
						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	16.973.095	0	0	16.973.095				0	454.300			454.300				0	16.518.795	0	0	16.518.795		
3	Canoni diversi	1.774.114	0	0	1.774.114	2.785.451			2.785.451	0			0				0	-1.011.337	0	0	-1.011.337	-3,7%	
4	Servizi a rimborso	0	0	9.653.738	9.653.738			482.687	482.687			193.075	193.075				0	0	0	8.977.976	8.977.976		
5	Ricavi accessori	583.766	0	0	583.766				0				0				0	583.766	0	0	583.766	2,1%	
6	Ricavi derivanti dalla vendita di immobili merce	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0	0,0%	
7	Corrispettivi diritti di prelazione	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
8	Variazioni degli immobili in corso di costruzione o finiti	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
9	Variazione degli immobili in corso su ordinazione	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
10	Incrementi di immobilizzazioni per competenze tecniche interne	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
11	Rimborsi e proventi diversi	0	334.456	0	0				0				0				0	0	334.456	0	334.456	1,2%	
12	Rimborsi ex gestione speciale	272.000	0	0	272.000				0				0				0	272.000	0	0	272.000		
13	Contributi in c/esercizio	1.679.532	0	0	1.679.532	0			0	0			0				0	1.679.532	0	0	1.679.532	6,1%	
14	Totale valore della produzione	21.282.507	334.456	9.653.738	31.270.701	2.785.451	0	482.687	3.268.138	454.300	0	193.075	647.375	0	0	0	0	18.042.756	334.456	8.977.976	27.355.188	100,0%	
15	Costo della produzione																						
16	Per immobili merce o su ordinazione e magazzino	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
17	Per servizi	2.185.312	7.448.217	8.855.570	18.489.099	218.531	744.822	531.334	1.494.687	43.706	148.964	177.111	369.782				0	1.923.075	6.554.431	8.147.126	16.624.632	60,8%	
18	Per godimento di beni di terzi	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0	0,0%	
19	Per il personale	1.230.512	968.573	188.698	2.387.783	123.051	96.857	18.870	238.778	36.915	38.743	11.322	86.980				0	1.070.546	832.973	158.506	2.062.024	7,5%	
20	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
21	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.095.594	0	0	2.095.594				0				0				0	2.095.594	0	0	2.095.594		
22	Svalutazione delle immobilizzazioni	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0	0,0%	
23	Svalutazione crediti att. Circol. e disp.tà liquide	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
24	Variaz. del magazzino e delle aree destinate alla vendita o su ordinazione	74.000	0	0	74.000				0				0				0	74.000	0	0	74.000	0,3%	
25	Accantonamenti per rischi	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0	0,0%	
26	Altri accantonamenti	0	0	0	0	0			0				0				0	0	0	0	0	0,0%	
27	Oneri diversi di gestione (esclusa IMU)	117.500	1.140.000	885.000	2.142.500	14.100	136.800	106.200	257.100	2.350	22.800	17.700	42.850				0	101.050	980.400	761.100	1.842.550	6,7%	
28	IMU	1.050.000	0	0	1.050.000	126.000			126.000				0				0	924.000	0	0	924.000	3,4%	
29	Totale costo della produzione	6.752.918	9.556.790	9.929.268	26.238.976	481.682	978.479	656.404	2.116.565	82.972	210.507	206.133	499.612	0	0	0	0	6.188.264	8.367.804	9.066.732	23.622.800	86,4%	
30	A - B - Risultato lordo di gestione	14.529.589	-9.222.334	-275.530	5.031.725	2.303.769	-978.479	-173.717	1.151.573	371.328	-210.507	-13.059	147.763	0	0	0	0	11.854.492	-8.033.348	-88.756	3.732.388		
31	Proventi finanziari (tutti i valori con segno +)	21.497	0	0	21.497	2.150	0	0	2.150	0	0	0	0	0	0	0	0	19.347	0	0	19.347	0,1%	
32	Proventi da partecipazione	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
33	Altri proventi finanziari	21.497	0	0	21.497	2.150			2.150				0				0	19.347	0	0	19.347		
34	Oneri finanziari (tutti i valori con segno +)	-329.600	0	0	-329.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-329.600	0	0	-329.600	-1,2%	
35	Int. e altri on. fin verso imprese contr., coll., e altri	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
36	Interessi bancari	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
37	Interessi su altri debiti	6.100	0	0	6.100				0				0				0	6.100	0	0	6.100		
38	interessi su mutui	323.500	0	0	323.500				0				0				0	323.500	0	0	323.500		
39	Interessi ed oneri diversi	0	0	0	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	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	
41	Rivalutazioni (valore con segno +)	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
42	Svalutazioni (N. B. anche questo valore con segno +)	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
43	Proventi straordinari(tutti i val. con segno +)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	
44	Plusvalenze da alienazione di beni ptrimoniali	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
45	Sopravvenienze attive/insussistenze passive	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
46	Quota contributo in conto capitale	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
47	Altri proventi straordinari	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
48	Oneri straordinari (tutti i valori con segno +)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	
49	Minusvalenze da alienazione di beni patrimoniali	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
50	Sopravvenienze passive/insussistenze attive	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
51	Altri oneri straordinari	0	0	0	0				0				0				0	0	0	0	0		
52	Imposte sul reddito dell'es. (segno +)	1.153.000	0	0	1.153.000	46.120	0	0	46.120	46.120	0	0	46.120	0	0	0	0	1.060.760	0	0	1.060.760	3,9%	
53	Ires	1.153.000	0	0	1.153.000	46.120			46.120	46.120			46.120				0	1.060.760	0	0	1.060.760		
54	Irap	0	0	0	0				0		0		0				0	0	0	0	0		
55	Quota servizi generali	-1.216.050	-957.189	-186.480	-2.359.718				0				0	0	0	0	0	-1.216.050	-957.189	-186.480	-2.359.718	-8,6%	
56	Risultato di esercizio compreso servizi generali	11.852.436	-10.179.523	-462.010	1.210.904	2.259.798	-978.479	-173.717	1.107.602	325.208	-210.507	-13.059	101.643	0	0	0	0	9.267.430	-8.990.537	-275.236	1.657		

Prospetto 3bis - Prospetto dimostrativo dell'equilibrio tra costi e ricavi dell'attività di manutenzione e amministrazione della gestione E.R.P. 2021

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 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
		Amministr. 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)			
						amministr.	manut.	Servizi a rimborso	Totale	amministr.	manut.	Servizi a rimborso	Totale	amministr.	manut.	Servizi a rimborso	Totale	amministr.	manut.	Servizi a rimborso	Totale	amministr.	manut.	Servizi a rimborso	Totale	amministr.	manut.	Servizi a rimborso	Totale
1	Valore produzione																												
2	Canoni di locazione	16.518.795	0	0	16.518.795	580.373			580.373				0				0				0	580.373			580.373	15.358.049	0	0	15.358.049
3	Canoni diversi	-1.011.337	0	0	-1.011.337				0				0				0				0				0	-1.011.337	0	0	-1.011.337
4	Servizi a rimborso	0	0	8.977.976	8.977.976			448.899	448.899				0				0				0	0			0	0	0	8.529.078	8.529.078
5	Ricavi accessori	583.766	0	0	583.766				0				0				0				0				0	583.766	0	0	583.766
6	Ricavi derivanti dalla vendita di immobili merce	0	0	0	0				0				0				0				0				0	0	0	0	0
7	Corrispettivi diritti di prelazione	0	0	0	0				0				0				0				0				0	0	0	0	0
8	Variazioni degli immobili in corso di costruzione o finiti	0	0	0	0				0				0				0				0				0	0	0	0	0
9	Variazione degli immobili in corso su ordinazione	0	0	0	0				0				0				0				0				0	0	0	0	0
10	Incrementi di immobilizzazioni per competenze tecniche interne	0	0	0	0				0				0				0				0				0	0	0	0	0
11	Rimborsi e proventi diversi	0	334.456	0	334.456	0	33.446		33.446				0				0				0				0	0	301.010	0	301.010
12	Rimborsi ex gestione speciale	272.000	0	0	272.000				0				0				0				0	0			0	272.000	0	0	272.000
13	Contributi in c/esercizio	1.679.532	0	0	1.679.532	184.749			184.749				0				0				0				0	1.494.783	0	0	1.494.783
14	Totale valore della produzione	18.042.756	334.456	8.977.976	27.355.188	765.122	33.446	448.899	1.247.466	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	580.373	0	0	580.373	16.697.261	301.010	8.529.078	25.527.349
15	Costo della produzione																												
16	Per immobili merce o su ordinazione e magazzino	0	0	0	0				0				0				0				0				0	0	0	0	0
17	Per servizi	1.923.075	6.554.431	8.147.126	16.624.632	96.154	327.722	407.356	831.232				0				0				0	57.692	196.633	244.414	498.739	1.769.229	6.030.076	7.495.356	15.294.661
18	Per godimento di beni di terzi	0	0	0	0				0				0				0				0				0	0	0	0	0
19	Per il personale	1.070.546	832.973	158.506	2.062.024	53.527	41.649	7.925	103.101				0				0				0	0	4.165	1.585	5.750	1.017.018	787.159	148.996	1.953.173
20	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0				0				0				0				0				0	0	0	0	0
21	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.095.594	0	0	2.095.594				0				0				0				0				0	2.095.594	0	0	2.095.594
22	Svalutazione delle immobilizzazioni	0	0	0	0				0				0				0				0				0	0	0	0	0
23	Svalutazione crediti att. Circol. e disp.tà liquide	0	0	0	0				0				0				0				0				0	0	0	0	0
24	Variaz. del magazzino e delle aree destinate alla vendita o su ordinazione	74.000	0	0	74.000				0				0				0				0				0	74.000	0	0	74.000
25	Accantonamenti per rischi	0	0	0	0				0				0				0				0				0	0	0	0	0
26	Altri accantonamenti	0	0	0	0	0			0				0				0				0				0	0	0	0	0
27	Oneri diversi di gestione (esclusa IMU)	101.050	980.400	761.100	1.842.550	5.053	49.020	38.055	92.128				0				0				0				0	95.998	931.380	723.045	1.750.423
28	IMU	924.000	0	0	924.000	46.200			46.200				0				0				0				0	877.800	0	0	877.800
29	Totale costo della produzione	6.188.264	8.367.804	9.066.732	23.622.800	200.934	418.390	453.337	1.072.660	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57.692	200.798	245.999	504.489	5.929.638	7.748.616	8.367.397	22.045.651
30	A - B - Risultato lordo di gestione	11.854.492	-8.033.348	-88.756	3.732.388	564.188	-384.945	-4.438	174.806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	522.681	-200.798	-245.999	75.884	10.767.623	-7.447.605	161.681	3.481.698
31	Proventi finanziari (tutti i valori con segno +)	19.347	0	0	19.347	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19.347	0	0	19.347
32	Proventi da partecipazione	0	0	0	0				0				0				0				0				0	0	0	0	0
33	Altri proventi finanziari	19.347	0	0	19.347				0				0				0				0				0	19.347	0	0	19.347
34	Oneri finanziari (tutti i valori con segno +)	-329.600	0	0	-329.600	16.175	0	0	16.175	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	313.425	0	0	313.425
35	Int. e altri on. fin verso imprese contr., coll., e altri	0	0	0	0				0				0				0				0				0	0	0	0	0
36	Interessi bancari	0	0	0	0				0				0				0				0				0	0	0	0	0
37	Interessi su altri debiti	6.100	0	0	6.100				0				0				0				0				0	6.100	0	0	6.100
38	interessi su mutui	323.500	0	0	323.500	16.175			16.175				0				0				0				0	307.325	0	0	307.325
39	Interessi ed oneri diversi	0	0	0	0				0				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															

PROSPETTO N.4: RAGGIUNGIMENTO DELL'EQUILIBRIO COSTI-RICAVI DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI A CANONE SOCIALE ANNO 2021

		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. 45		15.358.049,00	58,43%	22,07
	3	di cui: quota aggiuntiva di canone per riqualificazione unit� abitative					
	4	Proventi per gestione servizi a carico degli inquilini	riga 5, col. 44		0,00	0,00%	0,00
	5	Servizi a rimborso: restituzioni somme anticipate da Aler	riga 4 col. 45		8.529.077,52	32,45%	12,26
	6	Rimborsi e proventi diversi	riga 5 col 42 e 43 + riga 11 col. 45		884.776,40	3,37%	1,27
	7	Proventi finanziari e rettifiche	riga 31+ 41 col. 45		19.347,30	0,07%	0,03
	8	Proventi straordinari	riga 43 col. 45		0,00	0,00%	0,00
	9	Quota annua contributi in c/esercizio	riga 13, col. 45		1.494.783,48	5,69%	2,15
	10	Totale valore della produzione			26.286.033,70	100,00%	37,78
COSTI	11	Costo della produzione					
	12	Amministrazioni stabili	riga 29-27-28, col. 42		4.955.840,92	18,85%	7,12
	13	Oneri diversi di gestione	riga 27, col. 45		95.997,50	0,37%	0,14
	14	Oneri finanziari e rettifiche	riga 34 + 42, col. 45		313.425,00	1,19%	0,45
	15	I.M.U.	riga 28, col. 45		877.800,00	3,34%	1,26
	16	Spese sociali per l'utenza (contributo di solidariet�)	quota parte di riga 17, col. 42			0,00%	0,00
	17	Imposte (IRES + IRAP)	riga 52, col. 45		827.392,80	3,15%	1,19
	18	Quota servizi generali	riga 55, col. 45		2.359.718,45	8,98%	3,39
	19	Servizi a rimborso: quota anticipata da Aler	riga 29, col. 44		8.367.397,02	31,83%	12,03
	20	Oneri straordinari	riga 48, col. 45		0,00	0,00%	0,00
	21	TOTALE COSTI DA COPRIRE CON I CANONI (da 12 a 20)			17.797.571,68	67,71%	25,58
	22	Quota destinata a manutenzione, recupero e sviluppo			8.488.462,02	32,29%	12,20
	23	TOTALE GENERALE COSTI (21+22)			26.286.033,70	100,00%	37,78
	24	VERIFICA EQUILIBRIO TRA RICAVI E COSTI (10 - 23)			0,00		0,00
PROSPETTO DELL'EQUILIBRIO RICAVI - COSTI A EURO/MQ							
	25	Superficie alloggi a canone sociale					695.801,03
	26	RICAVI a euro/mq 10/ 25			Ricavi a mq		37,78
	27	COSTI a euro/mq 23/ 25			costi a mq		37,78
	28	DIFFERENZA TRA RICAVI E COSTI a euro/mq (24 / 25)			differenza ricavi - costi a mq		0,00

PROSPETTO N. 5: PROSPETTO DELLE ENTRATE DA CANONI DI LOCAZIONE PER TITOLO GIURIDICO - PREVENTIVO ANNO 2021

	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	7.986	632.154,96	14.967.022,00	1.874,16	156,18	23,68	1,97
3	senza contratto							
4	sfitti di cui:	815	61.857,53					
5	da ristrutturare	815	61.857,53					
6	in corso di riassegnazione	203	15.751,91					
7	destinati a piani di vendita							
8	Totale Aler	8.801	694.012,49	14.967.022,00	1.874,16	156,18	23,68	1,97
9	STATO: alloggi a canone sociale (r.r. 1/2004, art. 1, c. 3, lett. a)							
10	con contratto	7	846,38	13.700,00	1.957,14	163,10	16,19	1,35
11	senza contratto							
12	sfitti di cui:	2	242,62					
13	da ristrutturare							
14	in corso di riassegnazione	2	242,62					
15	destinati a piani di vendita							
16	Totale Stato	9	1.089,00	13.700,00	1.957,14	163,10	16,19	1,35
17	TOTALE ALER a canone sociale (8+16)	8.810	695.101	14.980.722,00	1.700,42	141,70	21,55	1,80
18	COMUNI: alloggi a canone sociale (r.r. 1/2004, art. 1, c. 3, lett. a)), che Aler gestisce come propri							
19	con contratto	11	645,38	15.900,00	1.445,45	120,45	24,64	2,05
20	senza contratto							
21	sfitti di cui:	1	54,16					
22	da ristrutturare	1	54,16					
23	in corso di riassegnazione							
24								
25	Totale Comuni a canone sociale	12	699,54	15.900,00	1.445,45	120,45	24,64	2,05
26	TOTALE a canone sociale (17+25)	8.822	695.801	14.996.622,00	1.699,91	141,66	21,55	1,80
27	ALER: altri immobili residenziali							
28	alloggi a canone moderato (art. 1, c. 3 lett. b) - r.r. 1/2004)	145	9.959,92	577.500,00	3.982,76	331,90	57,98	4,83
29	Alloggi in locazione temporanea (art. 30 - r.r. 1/2004)	31	2106,16	169.673,00	5.473,32	456,11	80,56	6,71
30	Alloggi a canone convenzionato (SACC permanente ex art 1 l.r. 14/2007)							
31	Alloggi a canone convenzionato (SACC temporaneo ex art 1 l.r. 14/2007)							
32	altri canoni ERP (include agevolata e 179/92)	204	15.087,93	775.000,00	3.799,02	316,58	51,37	4,28
33	alloggi erp sfitti in attesa di assegnazione	156	12.062,92					
34	Totale altri immobili residenziali erp	536	39.216,93	1.522.173,00	2.839,88	236,66	38,81	3,23
35	altri canoni residenziali compresi gli alloggi esclusi, non profit, ecc...	143	11.179,81	454.300,00	3.176,92	264,74	40,64	3,39
36	alloggi non erp sfitti in attesa di assegnazione	61	5.067,22					
37	Totale immobili residenziali non erp	204	16.247,03	454.300,00	3.176,92	264,74	40,64	3,39
38	Altre unità non residenziali							
39	ALER: posti auto e box	6.446	87.897,60	2.174.339,00	337,32	28,11	24,74	2,06
40	ALER: attività commerciali	84	7.887,13	305.556,00	3.637,57	303,13	38,74	3,23
41	Totale unità diverse non residenziali	6.530	95.784,73	2.479.895,00	3.974,89	331,24	63,48	5,29
42	Comuni-Altri non residenziale che Aler gestisce come propri							
43	TOTALE GENERALE (26+34+37+41+42)	16.092	847.050	19.452.990	1.208,86	100,74	22,97	1,91

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.)	3.524	100%	3.524	AGGIUNTO COMUNE DI GARBAGNATE + TUTTE LE CONVEZIONI DEGLI ALLOGGI CHE VENIVANO GESTITI COME ALER
46	Alloggi e unità diverse gestiti da ALER in convenzione parziale (solo amministr.)	2.678	50%	1.339	
47	TOTALE attività c/terzi (45+46)	6.202		4.863	

48	Occupazioni abusive				
49	Unità occupate				

PROGRAMMA DELLA MANUTENZIONE

ALLEGATO AL BILANCIO PREVENTIVO

2021

Dicembre 2020

Programma della manutenzione Allegato al bilancio preventivo 2021

(Art. 43, comma 1 della L.R. N. 16 del 8/07/ 2016- Comma 4 art. 33 L.R. 27/2009-d.g.r. del 30/03/2009 n. 8/9203-d.d.u.o. programmazione e controllo per la casa n. 12650 del 26/11/2009).

-Premessa

Ai sensi dell'art. 43, comma 1 della Legge regionale 8 luglio 2016 - n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" anche per l'anno 2020 e fino all'entrata in vigore dei relativi regolamenti regionali le Aziende devono allegare ai bilanci aziendali - preventivi e consuntivi - il:

- Programma di manutenzione, con le modalità ed i contenuti previsti da Decreto dirigenziale del 26 novembre 2009, n. 12650 "Linee guida per la predisposizione e la trasmissione alla Giunta regionale dei Programmi di manutenzione";

-Importi dei fabbisogni prioritari copribili con le risorse disponibile nell'esercizio

Prima Priorità

Nel rispetto della Prima Priorità da linee guida da decreto dirigenziale del 26 novembre 2009, n. 12650 per il Programma di Manutenzione le priorità Aziendali, fatte nostre a livello operativo, si sono concentrate sull'obiettivo generale della messa in sicurezza degli edifici. In particolare con riferimento all'eliminazione dell'amianto secondo i programmi stabiliti e deliberati dalla Regione Lombardia, per il 2019 l'Azienda si era posta l'obiettivo di avviare l'intervento in Programma sul piano Triennale di Rimozione dell'Amianto D.G.R. X/6752 del 21/06/2017:

Q.T.E. = € 1.500.000,00, di cui € 1.068.791,12 a valere su finanziamenti Regionali concentrato sul progetto di M.S. finalizzato al confinamento dei manufatti contenenti amianto ed al contenimento energetico edifici di Costa Volpino finanziato anche con ID26 nell'ambito del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) 2014-2016 - Linea di Azione B: Q.T.E. = € 790.362,11 per un complessivo Q.T.E. pari ad Euro 2.290.362,11.

Il progetto esecutivo è stato approvato con Determinazione del Direttore Generale n. 363 in data 20 ottobre 2020 e contestualmente autorizzata l'indizione della gara.

La rimodulazione del finanziamento su un Q.T.E complessivo pari ad Euro 2.596.160 è il seguente:

COPERTURA ECONOMICA	
FONDI ALER BG LC SO	€ 1.150.841,20
FINANZIAMENTO REGIONE LOMBARDIA – Programma Triennale di Rimozione dell'Amianto – D.G.R. X/6752 del 21/06/2017 e D.d.s. n. 7531 del 23/06/2017	€ 1.068.791,12
FINANZIAMENTO REGIONE LOMBARDIA – Programma P.R.E.R.P. 2014/2016 – Linea di Azione B	€ 376.527,68
TORNA IL COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO	€ 2 596 160,00

Come previsto dalla D.G.R. XI/3814 del 09/11/2020, avente per oggetto l'approvazione delle "linee guida per la definizione dei piani di manutenzione programmata 2021-2022-2023 delle ALER", il riparto piani triennali di rimozione amianto è stato ulteriormente incrementato per la nostra Azienda di €. 343.452,82.

Tale importo verrà utilizzato per l'intervento di M.S. di Costa Volpino abbattendo l'impegno previsto con fondi Aler con l'importo aggiuntivo stabilito dalle linee guida.

Messa a norma impianti elettrici-riscaldamento-barriere (adeguamento bagni)

L'Azienda, con riferimento alla D.G.R. N° XI / 2526 del 26/11/2019 avente per oggetto le "Direttive regionali alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) – Anno 2020" ed alla D.G.R. N° XI/3278 del 23/06/2020 avente per oggetto le "Determinazioni in ordine alle Direttive regionali alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (Aler) – anno 2020 di cui alla D.G.R. del 26 novembre 2019 n. 2526", ha approvato con Provvedimento Presidenziale n. 23 del 23/11/2020 il Piano di manutenzione programmata di Aler Bergamo Lecco Sondrio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione delle unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico (SAP).

L'obiettivo della regione Lombardia assegnato a ciascuna Azienda Aler è quello, nel triennio 2021-2022-2023, di azzerare lo stock di patrimonio abitativo sfitto di proprietà accumulatosi nel corso del tempo, come espressamente sancito dalla D.G.R. XI/3814 del 09/11/2020, avente per oggetto l'approvazione delle "linee guida per la definizione dei piani di manutenzione programmata 2021-2022-2023 delle ALER", a partire dalla data di riferimento del 15 ottobre 2020.

Lo screening funzionale completo con la determinazione del totale degli alloggi da riattare inseriti nel piano di manutenzione triennale è il seguente:

Unità abitative SAP non assegnabili per carenze manutentive (sfitti) da reinserire nell'ambito della programmazione dell'offerta abitativa pubblica						
Azienda	Unità Operativa Gestionale	A Unità abitative SAP con barriere architettoniche	B Unità abitative SAP prive di barriere architettoniche	C Unità abitative SAP da turnover	D Unità abitative SAP disponibili a seguito di sgombero successivo a occupazioni abusive	(A+B+C+D) Totale Unità abitative SAP
A.L.E.R.	Bergamo	380	42	223	0	645
	Lecco	112	0	70	0	182
	Sondrio	43	0	69	0	112

Unità abitative SAP non assegnabili per carenze manutentive (sfitti) da reinserire nell'ambito della programmazione dell'offerta abitativa pubblica

Totale	535	42	362	0	939
--------	-----	----	-----	---	------------

con l'obbligo di rimuovere le barriere architettoniche in almeno il 10 % degli alloggi sfitti inseriti in edifici visitabili (circa 94 alloggi nel triennio).

Aler Bergamo Lecco Sondrio con l'intento di dare priorità assoluta nella risposta alla domanda di abitazione, ha posto in essere per il triennio 2021-2022-2023 un'efficace e straordinaria azione di recupero alloggi, tenendo conto anche di quelli in gestione di proprietà dei comuni di Bergamo, di Lecco e di vari altri in provincia di Lecco, che si concretizza con un investimento di €. 24.702.849,00 per rimettere nel circuito abitativo circa 1059 alloggi in disuso (di cui n. 939 alloggi SAP di proprietà Aler e n. 120 di proprietà comunale in gestione ad Aler) La previsione degli investimenti in dettaglio è la seguente:

Anno	2021	2022	2023	Totali
N. alloggi ALER	311	313	315	939
N. alloggi comunali	40	40	40	120
Investimenti	€ 7.906.118,555	€ 8.349.815,23	€ 8.446.915,90	€ 24.702.849,68
A carico Aler	€ 4.232.094,76	€ 4.256.209,26	€ 4.280.323,77	€ 12.768.627,79
A carico Regione e Comuni	€ 3.955.535,30	€ 3.978.073,96	€ 4.000.612,63	€ 11.934.221,89

con un investimento a carico Aler pari a € 12.768.627,79 sul triennio.

Evidentemente all'interno di questi interventi trovano preponderanza le messe a norma impiantistiche del gas metano e dell'elettrico, con il rifacimento bagni all'interno degli alloggi.

Seconda Priorità

La Seconda Priorità stabilita dalla linea guida costituita dal *risparmio energetico* e parimenti dal *rispetto ambientale* verrà ampiamente attuata con i molteplici interventi attuati prevalentemente secondo il programma stabilito dal PRERP 2014-2016 primo provvedimento e secondo provvedimento.

Su queste linee d'azione Aler Bergamo-Lecco-Sondrio al momento sta ottemperando a tutte le scadenze temporali previste dal piano stesso. E' oramai in dirittura d'arrivo la piena attuazione della linea b) con la previsione per l'annualità 2021 di dare completa attuazione ai seguenti interventi sulle unità operative gestionali di Sondrio e Lecco come di seguito descritto:

Art. 4 L.80/2014 Linea di intervento b)

UOG	OPERA	TOTALE (A)	FINANZIAMENTO REGIONALE	FINANZIAMENTO A CARICO ALER	TOTALE finanziamento (B)
SO	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TERMINALI TORRE Z19 VIA MAFFEI 100	€ 191.500,00	€ 159.902,50	€ 31.597,50	€ 191.500,00
SO	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TERMINALI TORRE Z18 VIA MAFFEI 63	€ 191.500,00	€ 159.902,50	€ 31.597,50	€ 191.500,00
SO	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA MAFFEI 29-29A	€ 431.800,00	€ 360.553,00	€ 71.247,00	€ 431.800,00
LC	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO VIA GIUSTI 19/21/23	€ 637.875,00	€ 519.750,00	€ 118.125,00	€ 637.875,00
	TOTALI	€ 1.452.675,00	€ 1.200.108,00	€ 252.567,00	€ 1.452.675,00

Sul secondo provvedimento che discerne dal Dds n. 10891 del 3 dicembre 2015 di approvazione dei piani triennali e in particolare del piano triennale presentato da Aler Bergamo-Lecco-Sondrio con un impegno a favore dell'Azienda di € 9.413.007,88 a fondo perduto.

Di seguito si riporta la situazione complessiva alla data odierna. Per gli interventi in esecuzione/appalto si prevede il completamento nell'annualità 2021, mentre per Via Mendel -Bg- e Costa Volpino via degli Alpini (n. 2 interventi) per la stessa annualità è previsto l'avvio dell'esecuzione.

ALER Bergamo Lecco Sondrio

Sede legale: via Mazzini 32/A – 24128 Bergamo – tel. 035 259595 – PEC direzione@pec.alerbg.it
Sede operativa Lecco: via Giusti 12 – 23900 Lecco – tel. 0341 358311 - PEC aler.lecco@pec.regione.lombardia.it
Sede operativa Sondrio: piazza Radovljica 1 – 23100 Sondrio – tel. 0342 512999 - PEC aler.so@pec.retesi.it
C.F. e P.IVA 00225430164

2° programma attuazione PRERP 2014-16 PIANO TRIENNALE di Manutenzione Straordinaria Linea B

Piano di manutenzione straordinaria - ALER BG-LC-SO Aggiornamento del Piano										
	Identificativo Intervento						Attuativo del Piano			
	ID	Comune	Quartiere	Via	Civico	Corpo scala (eventuale)	Tipologia di intervento ammissibile (*)	Importo progetti esecutivi - contratti - CRE	Finanziamento richiesto (max da riparto)	Note
INTERVENTI APPROVATI	1	Tirano	//	Cattaneo	3/5	//	Efficientamento energetico	€ 416.147,60	€ 429.668,58	ULTIMATO
	2	Morbegno	//	Fumagalli	139a-b	//	Efficientamento energetico	€ 127.152,26	€ 137.500,89	ULTIMATO
	3	Chiavenna	//	Tre Leghe Tognoni		//	Efficientamento energetico	€ 806.074,37	€ 632.830,00	IN ESECUZIONE
	4	Calolziocorte	//	Di Vittorio e Corso Europa		//	Manutenzione Straordinaria	€ 232.482,55	€ 247.500,00	ULTIMATO
	8	Mandello	//	Segantini	53-55-57	//	Efficientamento energetico	€ 319.406,37	€ 407.000,00	IN ESECUZIONE
	9	Calolziocorte	//	Di Vittorio	7-9-11-13	//	Efficientamento energetico	€ 182.214,57	€ 211.200,00	IN ESECUZIONE
	10	Calolziocorte	//	C.so Europa e Di Vittorio	72-74 e 2-4-6	//	Efficientamento energetico	€ 222.036,22	€ 260.700,00	IN ESECUZIONE
	12	Bergamo	//	Luzzati (lotto 1)	7 - 53	//	Efficientamento energetico	€ 385.034,20	€ 313.191,50	ULTIMATO
		Bergamo	//	Luzzati (lotto 2)	7 - 53	//	Efficientamento energetico	€ 390.632,67	€ 313.191,50	ULTIMATO
		Bergamo	//	Luzzati (lotto 3)	7 - 53	//	Efficientamento energetico	€ 286.322,34	€ 313.191,50	ULTIMATO
	13	Bergamo	//	Piazza Ampere	2 - 5 - 7	//	Efficientamento energetico	€ 254.704,19	€ 447.459,62	ULTIMATO
	14	Bergamo	//	Righi (lotto 1)	7-9-15-21	//	Efficientamento energetico	€ 169.616,45	€ 190.858,71	ULTIMATO
		Bergamo	//	Righi (lotto 2)	11-13-17-19	//	Efficientamento energetico	€ 212.205,82	€ 190.858,71	ULTIMATO
		Bergamo	//	Righi/Tremana (lotto 3)	56 - 58	//	Efficientamento energetico	€ 156.908,18	€ 190.858,71	ULTIMATO
	15	Bergamo	//	Santa Caterina	23	//	Efficientamento energetico	€ 173.009,71	€ 83.874,72	ULTIMATO
	16	Bergamo	//	Tremana	31-33	//	Efficientamento energetico	€ 130.289,72	€ 246.867,97	ULTIMATO
		Bergamo	//	Tremana	21-29	//	Efficientamento energetico	€ 190.905,14	€ 246.867,95	ULTIMATO
		Bergamo	//	Tremana	23-25-27	//	Efficientamento energetico	€ 136.161,21	€ 246.867,95	ULTIMATO
	17	Bergamo	//	Mendel	1 - 7	//	Efficientamento energetico	€ 2.000.728,10	€ 1.160.454,04	IN APPALTO
	18	Bergamo	//	Morali	2-2A-2B-2C	//	Efficientamento energetico	€ 208.593,20	€ 486.853,41	ULTIMATO
	19	Bergamo	//	Gorizia	8 - 10	//	Efficientamento energetico	€ 240.424,61	€ 249.429,58	IN ESECUZIONE
	20	Bergamo	//	Pignolo	42 - 44 - 46	//	Efficientamento energetico	€ 337.562,08	€ 248.007,82	ULTIMATO
	21	Bergamo	//	Dell'Era	2a-b-c-d-e	//	Efficientamento energetico	€ 906.752,69	€ 699.569,98	IN ESECUZIONE
	23	Verdello	//	Don Gnocchi	26	//	Efficientamento energetico	€ 627.347,35	€ 377.158,29	IN ESECUZIONE
	24	Treviglio	//	Peschiera	30-32	//	Efficientamento energetico	€ 553.971,58	€ 303.493,65	ULTIMATO
	25	Bergamo	//	Celadina	201	//	Efficientamento energetico	€ 487.931,61	€ 251.025,13	IN ESECUZIONE
	26	Costa Volpino	//	Degli Alpini	2-14	//	Efficientamento energetico	€ 2.298.802,00	€ 526.527,68	IN APPALTO
INTERVENTI PROPOSTI										
TOTALE								€ 12.453.416,79	€ 9.413.007,89	

Per gli interventi di manutenzione ordinaria pronto intervento (riparativa e/o guasto) è stata posta a bilancio la somma di €. 12.962.658,15 complessivi sulle tre unità operative e riguarda le riparazioni non programmabili di guasti imprevisti ed eventuali altri lavori collaterali, eseguiti in occasione di tali interventi per logiche di razionalizzazione della spesa e d'economia di scala.

Per interventi manutentivi di piccola entità specifici e puntuali a carico dell'utenza, le U.O.G. di Bergamo e Lecco, hanno altresì la necessità di ricorrere a ditte cosiddette "artigiane" quali elettricisti, imbianchini falegnami, fabbri ecc.. che garantiscono celerità per il pronto intervento ed economicità nei costi. Per tali appalti di manutenzione ordinaria, l'Azienda ha stanziato a bilancio per il biennio 2022 e 2023 la somma di € 2.400.829,33.

L'U.O.G di Sondrio ha la necessità di predisporre due interventi di manutenzione ordinaria che riguardano:

- Il risanamento di manufatti lignei, ferrosi ed in calcestruzzo armato e opere di sistemazione esterna in località varie per l'anno 2021;
- il rifacimento del manto di copertura sull'edificio di via Spini n. 2 a Talamona (SO) di due alloggi per l'anno 2022.

Per entrambi gli interventi di manutenzione ordinaria, l'Azienda ha stanziato a bilancio per il biennio 2021-2022 la somma di € 280.000,00.

Per le tre U.O.G. l'azienda Aler ha individuato un obiettivo comune di interventi programmati da effettuare all'interno degli alloggi e/o sulle parti comuni degli edifici per migliorare la qualità ed il confort abitativo degli alloggi, tenendo in considerazione delle varie esigenze dell'utenza che li occupa e delle difficoltà.

A tale scopo, l'Azienda ha stanziato a bilancio per gli anni 2021-2022 la somma di € 2.000.000,00 con la quale si stima di effettuare circa 500 piccoli interventi in altrettanti alloggi.

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

Pertanto il completamento di attività edilizie in essere e l'efficienza in termini di fruibilità e di sicurezza dell'intero patrimonio immobiliare aziendale rientrano tra le linee programmatiche prioritarie.

L'obiettivo aziendale per il prossimo futuro è improntato a perseguire ed incrementare le attività svolte fino ad ora di rispetto dell'ambiente e risparmio energetico, facendo in modo che gli interventi sugli edifici costituiscano un esempio per la popolazione riguardo alle opportunità di risparmio e gestione energetica efficiente, partendo dalla semplice manutenzione.

Sondrio, 30 Dicembre 2020

F.to IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
(Arch. Lino Antonio Saligari)

BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2021-RICAVI			
		RICAVI DI ESERCIZIO	32.990.680,55
A)	41	VALORE DELLA PRODUZIONE	32.969.183,20
1)	4101	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	30.582.773,67
	410101	Ricavi delle vendite	
	41010101	Ricavi delle vendite immobili	
	4101010101	Calusco V. Moro / V. Mozart	
	4101010102	Treviglio V. Peschiera	
	4101010103	Calvenzano Q.re Le Vesture	
	4101010104	Madesimo - ricavi da vendite edilizia agevolata e/o convenzionata	
	41010102	Ricavi da immobili costruiti x locazione e success. destinati vendita	
	4101010201	Ricavi da immobili costruiti x locazione e success. destinati vendita	
	410102	Canoni di locazione	19.455.290,69
	41010201	Canone Sociale	14.259.440,00
	4101020101	BG Canone sociale	8.440.000,00
	4101020102	BG Canone sociale opzione IVA	49.000,00
	4101020103	LC Canoni alloggi proprietà costruiti con il contributo dello Stato	3.460.000,00
	4101020104	SO Canoni alloggi proprietà costruiti con il contributo dello Stato	2.310.440,00
	41010201	Canone Moderato	970.500,00
	4101020201	BG canone moderato	255.500,00
	4101020202	BG Canone moderato opzione IVA	140.000,00
	4101020203	LC canone moderato	469.000,00
	4101020204	SO canone moderato	
	4101020205	LC Canoni di locazione alloggi di proprietà edilizia agevolata	106.000,00
	41010203	Altri canoni ERP	580.373,20
	4101020301	BG ctr 27 via Ungaretti - cond. 2	270.000,00
	4101020302	BG ctr 31 Comunnovo - cond. G	15.000,00
	4101020303	BG ctr 32 concordato - cond. H	41.000,00
	4101020304	BG ctr 33 Via Dell'Era - cond. I	104.000,00
	4101020305	BG ctr 34 L.431 - cond. J	73.000,00
	4101020306	LC canoni alloggi locazione Demanio	13.700,00
	4101020307	SO Canoni locazione permanente	63.673,20
	4101020308	LC canoni incassati su pignoramenti	
	41010204	Canoni per locazione temporanea	-
	4101020401	Canoni per locazione temporanea	
	41010205	Altri canoni non ERP	454.300,00
	4101020501	BG ctr 5 canoni diversi - cond. 10	40.000,00
	4101020502	Bg crt 35 canone libero 5% - cond. 11	228.000,00
	4101020503	LC Canoni di locazione alloggi di proprietà Aler affittati L.431/98	161.300,00
	4101020504	SO-canoni svincolati dall'erp	25.000,00
	41010206	Canoni per box	2.174.339,21
	4101020601	BG canoni per box	1.170.000,00
	4101020602	BG canoni per box opzione IVA	27.000,00
	4101020603	LC canoni per box	640.000,00
	4101020604	SO canoni per box	337.339,21
	4101020605	LC-canoni per box di proprietà comunale	
	41010207	Canoni per negozi	305.556,28
	4101020701	BG canoni per negozi	255.000,00
	4101020702	LC canoni per negozi	40.600,00
	4101020703	SO canoni per negozi	9.956,28
	41010208	Altri canoni UI ad uso diverso	-
	4101020801	BG altri canoni UI ad uso diverso	
	4101020802	LC altri canoni UI ad uso diverso	
	4101020803	SO altri canoni UI ad uso diverso	
	41010209	Canoni alloggi dei Comuni	379.582,00
	4101020901	LC - Canoni alloggi dei Comuni	379.582,00
	4101020902	LC - Canoni alloggi dei Comuni in gestione conto terzi 431	
	4101020903	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Paderno	
	4101020904	LC- Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Osnago	
	4101020905	LC- Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Garlate	
	4101020906	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Colle Brianza	
	4101020907	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Costamasnaga	
	4101020908	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Cernusco	
	4101020909	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Nibionno	
	4101020910	LC- Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Galbiate	
	4101020911	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Merate	
	4101020912	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Oggiono	

4101020913	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Valmadrera	
4101020914	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Robbiate	
4101020915	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Lecco	
4101020916	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Cremella	
4101020917	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Ballabio	
4101020918	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Osnago Via Matteotti	
4101020919	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Perego	
4101020920	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi	
4101020921	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Lecco box	
4101020922	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Valmadrera box	
4101020923	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Montevicchia	
4101020924	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Brivio	
4101020925	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Colico	
4101020926	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Ello	
4101020927	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Lomagna	
4101020928	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Molteno	
4101020929	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Valgreghentino	
4101020930	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Casatenovo	
4101020931	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Garbagnate	
	LC - Canoni alloggi in gestione conto terzi Comune di Malgrate	
41010210	Indennità di occupazione di alloggi senza titolo	
4101021001	Indennità di occupazione di alloggi senza titolo	
41010211	Canoni alloggi Comune di Bergamo	318.550,00
4101021101	Canone sociale alloggi Comune di Bergamo	308.200,00
4101021102	Conguaglio canone sociale alloggi Comune di Bergamo	
4101021103	Canone moderato alloggi Comune di Bergamo	10.350,00
41010212	Altri canoni Comune di Bergamo	12.650,00
4101021201	Canoni autorimesse Comune di Bergamo	12.650,00
41010213	Canoni di locazione competenza esercizi precedenti	
4101021301	Canoni di locazione competenza esercizi precedenti	
410103	Canoni diversi	2.700,00
41010301	Affitti delle aree	2.700,00
4101030101	Affitti delle aree	200,00
4101030102	SO - affitti aree	2.500,00
41010302	Altri proventi	
4101030201	Altri proventi	
410104	Proventi per amministrazione stabili	637.260,65
41010401	Corrispettivo gestione unità immobiliari cedute	3.000,00
4101040101	BG - corrispettivo gestione UI cedute	3.000,00
4101040102	LC - corrispettivo gestione UI cedute	
4101040103	SO - corrispettivo gestione UI cedute	
41010402	Corrispettivo gestione unità immobiliari in locazione	223.134,65
4101040201	BG - corrispettivo gestione UI in locazione - 3F	
4101040202	BG - rimborso spese amministrative - 3H	3.000,00
4101040203	LC - corrispettivo gestione UI in locazione - 3F	115.000,00
4101040204	LC - rimborso spese amministrative - 3H	2.000,00
4101040205	SO - corrispettivo gestione UI in locazione - 3F	100.884,65
4101040206	SO - rimborso spese amministrative - 3H	250,00
4101040207	BG - rimborso spese postali diverse	1.000,00
4101040210	BG - rimborso spese amministrative Opzione Iva	1.000,00
41010403	Compenso gestione alloggi c/terzi	230.000,00
4101040301	Compenso gestione alloggi c/terzi	230.000,00
41010404	Compensi per gestioni condominiali	148.000,00
4101040401	Compensi per gestioni condominiali	148.000,00
4101040402	SO - compenso per gestioni condominiali	
41010405	Compensi diversi	33.126,00
4101040501	BG - compensi per pratiche parcheggi abusivi - 3G	
4101040502	SO - compenso inserimento domande	
4101040503	LC - compenso gestione edificio Carabinieri c.so Martiri	33.126,00
4101040504	LC - compenso gestione bandi comunali	
41010406	Proventi per amministrazione stabili esercizi precedenti	-
4101040601	Proventi per amministrazione stabili esercizi precedenti	-
410105	Rimborsi per amministrazione stabili	10.167.503,89
41010501	Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	
4101050201	Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	
41010502	Rimborsi per stipulazione contratti	328.316,40
4101050201	BG - Rimborso Imposta Registro	200.000,00
4101050202	LC - Rimborso Imposta Registro	70.000,00
4101050203	SO - Rimborso Imposta Registro	40.316,40
4101050204	Rimborso imposta registro Comune di Bergamo	18.000,00
41010503	Rimborsi per procedimenti legali	155.000,00
4101050301	BG - Rimborsi per procedimenti legali	75.000,00
4101050302	LC - Rimborsi per procedimenti legali	45.000,00

4101050303	SO - Rimborsi per procedimenti legali	35.000,00	
41010504	Rimborsi utenze e servizi	9.170.421,23	
4101050401	BG - rimborso spese reversibili	5.250.000,00	
4101050402	LC - rimborso spese reversibili	2.300.000,00	
4101050403	SO - rimborso spese reversibili	1.521.621,23	
4101050404	BG- rimborso spese reversibili opzione IVA	80.000,00	
4101050410	SO - rimborso spese reversibili Univ. Bicocca alloggi cond. Duemila	15.000,00	
4101050411	Rimborso spese servizi vari box	3.500,00	
4101050412	Rimborso spese servizi vari box Opzione Iva	300,00	
41010505	Rimborsi per spese reversibili per c/terzi	-	
41010506	Rimborsi Diversi	513.766,26	
4101050601	BG - rimborso spese incasso RID	6.900,00	
4101050602	BG - rimborso spese Bollo	170.000,00	
4101050603	LC - rimborso spese incasso RID e MAV	10.000,00	
4101050604	LC - rimborso spese Bollo	78.000,00	
4101050605	SO - rimborso spese incasso RID e MAV	14.101,34	
4101050606	SO - rimborso spese Bollo	35.637,60	
4101050607	LC-rimborso spese postali	32.000,00	
4101050608	LC-rimborso diritti di segreteria	2.000,00	
4101050609	SO- rimborso spese postali	17.292,72	
4101050610	SO- rimborso diritti di segreteria	655,20	
4101050611	BG- rimborso spese postali	81.179,40	
4101050612	BG- rimborso spese MAV	66.000,00	
4101050613	LC - rimborsi vari anagrafe		
4101050614	BG- rimborsi vari inquilini		
41010507	Rimborsi utenze e servizi inquilini Comune di Bergamo	-	
4101050701	acconto spese inquilini alloggi Comune di Bergamo		
4101050702	acconto spese inquilini alloggi in condominio Comune di Bergamo		
4101050704	rimborso spese servizi vari Comune di Bergamo		
410106	Rimborsi per manutenzione stabili	310.018,44	
41010601	Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione	55.018,44	
4101060101	BG - rimborsi da inquilini per spese manutenzione	23.469,12	
4101060102	LC - rimborsi da inquilini per spese manutenzione	15.000,00	
4101060103	SO - rimborsi da inquilini per spese manutenzione	16.549,32	
41010602	Rimborsi da terzi per spese di manutenzione	-	
4101060201	Rimborsi da terzi per spese di manutenzione		
4101060202	Rimborsi manutenzione inquilini Comune di Colle Brianza		
4101060203	Rimborsi manutenzione inquilini Comune di Costamagnaga		
4101060204	Rimborsi manutenzione inquilini Comune di Cernusco		
4101060205	Rimborsi manutenzione inquilini Comune di Nibionno		
4101060206	Rimborsi manutenzione inquilini Comune di Galbiate		
4101060207	Rimborsi manutenzione inquilini Comune di Merate		
4101060208	Rimborsi manutenzione inquilini Comune di Oggiono		
4101060209	Rimborsi manutenzione inquilini Comune di Valmadrera		
4101060210	Rimborsi manutenzione inquilini Comune di Robbiate		
4101060211	Rimborsi manutenzione inquilini Comune di Lecco		
4101060212	Rimborsi manutenzione inquilini Comune di Cremella		
4101060213	Rimborsi manutenzione inquilini Comune di Ballabio		
4101060214	Rimborsi manutenzione inquilini Comune di Osnago		
4101060215	Rimborsi vari comune di CostaMasnaga		
4101060216	Rimborsi vari comune di Cernusco		
4101060217	Rimborsi vari comune di Valmadrera		
4101060218	Rimborsi vari comune di Lecco		
4101060219	rimborsi opere di manutenzione di proprietari		
4101060220	Rimborsi vari comune di Galbiate		
	Rimborsi vari comune di Osnago		
4101060223	Rimborsi Comune di Casatenovo		
4101060230	SO - Rimborsi comuni vari per spese di manutenzione		
41010604	Rimborsi per manutenzione stabili esercizi precedenti	255.000,00	
4101050400	Utilizzo fondi manutenzione / sopr. Attive	255.000,00	
410107	Corrispettivi diversi	10.000,00	
41010701	Corrispettivi tecnici per altri interventi e c/terzi	10.000,00	
4101070101	Corrispettivi tecnici per interventi c/terzi	10.000,00	
4101070102	Compensi per interventi costruttivi		
4101070103	Compensi interventi risanamento e ristrutturazione		
4101070104	Compensi per interventi manutenzione straordinaria		
	SO - Rimborsi comuni vari per spese di manutenzione		
41010702	Corrispettivi diversi	-	
4101070201	Corrispettivi diversi		
2)	4102	Variazione dei prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-
	410201	Variazione costruzioni in corso per la vendita	-
	41020101	Variazione costruzioni in corso per la vendita	-
	4102010101	Variazione costruzioni in corso per la vendita	

	4102010102	Calvenzano Q.re Le Vesture	
	4102010103	Treviglio V.Peschiera	
	4102010104	Calusco via Moro via Mozart	
	4102010105	Stezzano-P.P. 1 - Tartaruga	
	4102010106	Ghisalba V. Borsellino	
	410202	Variazione semilavorati	
	410203	Variazione fabbricati ultimati per la vendita	-
	41020301	Variazione fabbricati ultimati per la vendita	-
	4102030101	Calvenzano Q.re Le Vesture	
	4102030102	Treviglio V.Peschiera	
	4102030103	Calusco V.Moro / V.Mozart	
3)	4103	Variazione dei lavori in corso su ordinazione	-
	410301	Variazione interventi edilizi in corso per conto terzi	-
	41030101	Variazione interventi edilizi in corso per conto terzi	
	4103010101	Variazione interventi edilizi in corso per conto terzi	
4)	4104	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-
	410401	Capitalizzazione costi attività tecnica	-
	41040101	competenze	
5)	4105	Altri ricavi e proventi	2.386.409,53
5a)	410501	Rimborsi e proventi diversi	706.877,53
	41050101	Recupero spese istruttoria pratiche diverse	10.000,00
	4105010101	Recupero spese istruttoria pratiche diverse - bandi comuni	10.000,00
	41050102	Rimborsi assicurazione per danni ai fabbricati	305.440,81
	4105010201	Rimborsi assicurazione per danni ai fabbricati da assicurazioni e voce 7	303.940,81
	4105010202	Rimborsi assicurazione danni inquilini	1.500,00
	41050103	Rimborsi da assicurazione per danni ai dipendenti	-
	4105010301	Rimborsi da assicurazione per danni ai dipendenti	-
	41050104	Rimborsi spese e diritti di segreteria per stipula contratti	84.436,72
	4105010401	Rimborsi spese e diritti di segreteria per stipula contratti	84.436,72
	41050105	Altri proventi e ricavi diversi	307.000,00
	4105010501	Altri proventi e ricavi diversi	35.000,00
	4105010502	Proventi imp. Fotovoltaico Torre Z18 Sondrio	-
	4105010503	BG - Riscatto diritto di prelazione L.513/77	220.000,00
	4105010504	LC - Riscatto diritto di prelazione L.513/78	30.000,00
	4105010505	SO - Riscatto diritto di prelazione L.513/79	22.000,00
	4105010506	Proventi da soccorso istruttoria Art.83 C.9 D.Lgs.50/2016	
	41050106	Rimborsi cause legali diverse	-
	41050106	Rimborsi cause legali diverse	
	41050107	Rimborsi e proventi diversi esercizi precedenti	-
	4105010701	Rimborsi e proventi diversi esercizi precedenti	
5b)	410502	Proventi vendita immobili ex L.R. 27/09	-
	41050201	Proventi vendita immobili ex L.R. 27/09	-
	4105020101	Proventi vendita Unità immobiliari L.R. 27/2009	
5c)	410503	Contributi in c/esercizio	1.679.532,00
	41050301	Contributi in c/interessi dello Stato	-
	4105030101	Contributi in c/interessi dello Stato	
	41050302	Contributi c/interessi di Regione e altri Enti	-
	4105030201	Contributi c/interessi di Regione e altri Enti	
	41050303	Contributi c/eser. a copertura ammort.finanziario Stato	973.891,00
	4105030301	Contributi c/eser. a copertura ammort.finanziario Stato	973.891,00
	41050304	Contributi c/eser.a copertura ammort.finanziario Regione e altri Enti	521.341,00
	4105030401	Contributi c/eser. a copertura ammort.finanziario Regione e altri Enti	
	4105030402	LC - Contributi c/eser. a copertura ammort.finanziario Regione e altri Enti	299.484,00
	4105030403	SO - Contributi c/eser. a copertura ammort.finanziario Regione e altri Enti	221.857,00
5d)	41050305	Altri contributi	184.300,00
	4105030501	Altri contributi	25.000,00
	4105030502	Contributi sovvenzione esercizio Cassa	
	4105030503	Contributi per interventi manutenzione alloggi proprietà	150.000,00
	4105030504	Contributi per altre attività istituzionali	3.000,00
	4105030505	Rate ammortamento mutui con il contributo dello Stato	
	4105030506	Tariffa incentivante impianto fotovoltaico torre z 18 SO	6.300,00
	4105030507	Contributo c/eser. RL riqualificazione Zingonia Ciserano per oneri accessori	
	4105030509	Contributo c/eser. RL riqualificazione Zingonia Verdellino per oneri accessori	
	4105030511	Contributi in c/ esercizio RL - manut.ordin. linea A - Comune Bergamo	
	4105030550	Contr. c/ esercizio RL - videosorveglianza Sondrio Don Guanella	
	4105030551	Contr. c/ esercizio RL - videosorveglianza Lecco Moro 6-8-14	
	4105030552	Contr. c/ esercizio RL - videosorveglianza Mandello Segantini 53-55-57	
	4105030553	Contr. c/ esercizio RL - videosorveglianza Olginate Croto 12-14-16	
	4105030554	Contr. c/ esercizio RL - videosorveglianza Lecco Eremo 26-28	
	4105030555	Contr. c/ esercizio RL - videosorveglianza Bergamo Galmozzi 10	
	4105030556	Contr. c/ esercizio RL - videosorveglianza Bergamo Tremana 21-33	

	4105030557	Contr. c/ esercizio RL - videosorveglianza Bergamo Carnovali 45-63	
	4105030558	Contr. c/ esercizio RL - videosorveglianza Bergamo Carnovali 5-29	
	4105030559	Contr. c/ esercizio RL - videosorveglianza Bergamo King 101-111	
	4105030560	Contr. c/ esercizio RL - videosorveglianza Bergamo Don Bosco 52-58	
	4105030561	Contr. c/ esercizio RL - videosorveglianza Bergamo Luzzatti 7-53	
	4105030562	Contr. c/ esercizio RL - videosorveglianza Verdello Corso Asia	
	4105030563	Contr. c/ esercizio RL - videosorveglianza Ugnano Della Maffiola 87b	
	4105030564	Contr. c/ esercizio RL - videosorveglianza Treviglio Peschiera 38-40	
	4105030565	LC - contributo c/esercizio	
		Contributi per sfiti 2018	
		Contributi per sfiti 2019	
		Contributi per sfiti 2020	
	410504	Proventi da alienazione di beni Patrimoniali	-
	4105040101	Proventi da alienazione di beni Immobili	-
	4105040201	Proventi da alienazione di beni Mobili	
C)	43	PROVENTI FINANZIARI	21.497,35
15)	4315	Proventi da partecipazioni	-
15a)	431501	Proventi da partecipazioni in imprese controllate	
15b)	431502	Proventi da partecipazioni in imprese collegate	
15c)	431503	Proventi da partecipazioni in altre imprese	
16,00	4316	Altri proventi finanziari	21.497,35
16a)	431601	Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-
	43160101	Quota interessi per immobili ceduti	-
	4316010101	Interessi su crediti v/cessionari di altri immobili ceduti (rate int. L. 560)	
16b)	431602	Proventi finanziari da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	-
	43160201	Proventi finanziari da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	-
	4316020101	Dividendi azioni UBI BANCHE - ex Banca Pop. BG	-
16c)	431603	Proventi finanziari da titoli iscritti nell'attivo circolante	-
	43160301	Proventi finanziari da titoli iscritti nell'attivo circolante	
16d)	431604	Proventi finanziari diversi	21.497,35
	43160401	Interessi attivi su mutui da erogare	-
	4316040101	Interessi attivi su mutui da erogare	
	43160402	Interessi attivi presso Banche e Posta	3.000,00
	4316040201	Interessi attivi presso Banche e Posta	3.000,00
	43160403	Interessi di mora su crediti vs/clienti e utenti	13.554,10
	4316040301	Interessi di mora su crediti vs/clienti e utenti	13.554,10
	43160404	Interessi attivi ed altri proventi finanziari diversi	4.943,26
	4316040401	Interessi attivi ed altri proventi finanziari diversi	4.943,26
	43160405	Proventi finanziari esercizi precedenti	
	4316040501	Proventi finanziari esercizi precedenti	
D)	44	RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-
18)	4418	Rivalutazioni	
18a)	441801	Rivalutazioni di partecipazioni	-
18b)	441802	Rivalutazioni di immobilizzazioni finanziarie	-
18c)	441803	Rivalutazioni di titoli iscritti nell'attivo circolante	-

BILANCIO PREVISIONE ESERCIZIO 2021 - COSTI			
		COSTI DI ESERCIZIO	32.990.680,86
B)	52	COSTI DELLA PRODUZIONE	31.454.855,04
6)	5206	Costi della produzione per materie prime, sussidiarie, di cons.e merci	3.000,00
	520601	Costi di acquisto di materiali edili	
	520602	Terreni per edilizia da vendere	
	520603	Forniture e appalti per edilizia da vendere	3.000,00
	52060301	Forniture e appalti per edilizia da vendere	3.000,00
	5206030101	BG - Calvenzano Q.re Le Vesture	
	5206030102	BG - Stezzano PP Tartaruga	3.000,00
	5206030103	BG - Ghisalba - Via Callipari	
	520604	Attrezzature e materiali di consumo	
	5206040101	Attrezzature e materiali di consumo	
7)	5207	Costi per servizi	20.326.597,25
	520701	Spese generali	1.593.998,00
	52070101	Indennità e compensi Amministratori	53.150,00
	5207010101	Indennità e compensi Amministratori	53.150,00
	52070102	Indennità e compensi Sindaci	21.000,00
	5207010201	Indennità e compensi Sindaci	21.000,00
	52070103	Rimborsi spese Amministratori	25.000,00
	5207010301	Rimborsi spese Amministratori	25.000,00
	52070104	Rimborsi spese Sindaci	-
	5207010401	Rimborsi spese Sindaci	-
	52070105	Contributi previdenziali Amministratori	-
	5207010501	Contributi previdenziali Amministratori	-
	52070106	Contributi previdenziali Sindaci	-
	5207010601	Contributi previdenziali Sindaci	-
	52070107	Spese di rappresentanza	10.000,00
	5207010701	Spese di rappresentanza	10.000,00
	52070108	Spese servizi e manutenzione sedi	180.000,00
	5207010801	Spese servizi e manutenzione sedi	180.000,00
	52070109	Postali e telefoniche	86.000,00
	5207010901	Postali	5.000,00
	5207010902	Spese telefoniche indeducibili	6.000,00
	5207010903	Spese telefoniche	75.000,00
	52070110	Cancelleria, stampati e pubblicazioni	69.900,00
	5207011001	Cancelleria, stampati e pubblicazioni	52.000,00
	5207011002	Spese pubblicazione periodico ALER	17.900,00
	52070111	Gestione automezzi	16.000,00
	5207011101	Gestione automezzi	16.000,00
	52070112	Manutenzione e canoni macchine da ufficio	30.000,00
	5207011201	Manutenzione e canoni macchine da ufficio	30.000,00
	52070113	Gestione sistema informatico	240.000,00
	5207011301	Gestione sistema informatico	240.000,00
	52070114	Contributi associativi diversi	50.000,00
	5207011401	Contributi associativi diversi	35.000,00
	5207011402	Contributo Federcasa Lombardia	15.000,00
	52070115	Partecipazioni a corsi, seminari e convegni	5.000,00
	5207011501	Partecipazioni a corsi, seminari e convegni	5.000,00
	52070116	Consulenze e prestazioni professionali diverse	228.377,00
	5207011601	Consulenze e prestazioni professionali diverse	228.377,00
	52070117	Consulenza per Organismo di Vigilanza (L231/01)	33.200,00
	5207011701	Consulenza per Organismo di Vigilanza (L231/01)	33.200,00
	52070118	Certificazione di Qualità	2.500,00
	5207011801	Certificazione di Qualità	2.500,00
	52070119	Spese su depositi bancari e postali	-
	5207011901	Spese su depositi bancari e postali	-
	52070120	Altre spese generali	142.870,00
	5207012001	Altre spese generali	29.500,00
	5207012002	Spese pubblicazioni e gare d'appalto	35.000,00
	5207012003	Assicurazioni diverse	33.370,00
	5207012004	Abbonamenti e stampe	10.000,00
	5207012005	Dispositivi sicurezza per emergenza sanitaria anti COVID	35.000,00
	52070121	Rimborsi missione ed indennità chilometrica	36.000,00
	5207012101	Rimborsi missione ed indennità chilometrica	35.000,00
	5207012102	Spese Telepass indetraibili automezzo personale	
	5207012103	Spese Telepass auto aziendali	1.000,00
	52070122	Buoni pasto	95.000,00

BILANCIO PREVISIONE ESERCIZIO 2021 - COSTI		
5207012201	Buoni pasto	95.000,00
52070123	Spese per comunicazione e pubblicità	15.000,00
5207012301	Spese per comunicazione e pubblicità	15.000,00
52070124	Spese varie per il personale	86.709,00
5207012401	Spese varie per il personale	8.500,00
5207012402	Formazione professionale	25.000,00
5207012403	Contributi PR art.2 L.335/95 carico ALER (gestione sep. INPS)	5.000,00
5207012404	Spese per vitto e alloggio parz. deducibili	
5207012405	Assicurazioni per il personale	37.209,00
5207012406	Accantonam.compens. 4% su TFR a Fondi pensione e Tesoreria INPS	11.000,00
52070125	Costi personale interinale	113.000,00
5207012501	Costi personale interinale	113.000,00
52070126	Costi per servizi da società controllate e collegate	-
5207012601	Costi per servizi da società controllate e collegate	
52070127	Costi per servizi rimborsabili da terzi	-
5207012701	Costi per servizi rimborsabili da terzi	
52070128	Costi derivanti dalle vendite di alloggi	-
5207012801	Costi derivanti dalle vendite di alloggi	
5207012802	Restituzione riscatto diritto di prelazione	
52070129	assicurazioni diverse	55.292,00
5207012901	Assicurazioni diverse	55.292,00
52070130	Sanzioni diverse	-
5207013001	Sanzioni diverse	
52070131	Spese generali esercizi precedenti	-
5207013101	Spese generali esercizi precedenti	-
520702	Spese di amministrazione degli stabili	2.185.312,14
52070201	Assicurazione stabili	220.000,00
5207020101	Assicurazione stabili	220.000,00
52070202	Bollettazione e riscossione canoni	105.000,00
5207020201	Bollettazione e riscossione canoni	105.000,00
52070203	Contributo di solidarietà	100.000,00
5207020301	Contributo di solidarietà	100.000,00
5207020302	SO-Contributo di Solidarietà	
52070204	Procedimenti legali	15.000,00
5207020401	Procedimenti legali	15.000,00
52070205	Quote amministrazione per alloggi in condominio	407.312,14
5207020501	Quote amministrazione per alloggi in condominio	148.743,43
5207020502	Altre spese condominiali c/ALER	195.000,00
5207020503	SO-spesse per amministrazioni alloggi in condominio	45.568,70
5207020504	Bg quote amministr.alloggi in cond Comune di Bergamo	-
5207020505	LC -Spese per amministrazione alloggi in condominio	18.000,00
52070206	Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti	-
5207020601	Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti	
52070207	Istruttoria pratiche diverse	-
5207020701	Istruttoria pratiche diverse	
52070208	Anagrafe dell'Utenza	-
5207020801	Anagrafe dell'Utenza	
52070209	Spesa per tutela patrimonio da occupazioni abusive	-
5207020901	Spesa per tutela patrimonio da occupazioni abusive	
52070210	Spese sociali per l'Utenza	150.000,00
5207021001	Spese sociali per l'Utenza- portierato	150.000,00
52070211	Spese per mobilità, traslochi e custodia mobilio	5.000,00
5207021101	Spese per mobilità, traslochi e custodia mobilio	5.000,00
52070212	Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	960.000,00
5207021201	BG - Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	615.000,00
5207021202	LC - Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	220.000,00
5207021203	SO - Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	125.000,00
5207021204	BG - Costi per alloggi sfitti conv. Comune di Bergamo	-
52070213	Altre spese di amministrazione stabili	223.000,00
5207021301	Altre spese di amministrazione stabili	23.000,00
5207021302	Spese bancarie e postali	150.000,00
5207021303	Spese amministrazione degli stabili a carico ALER x perdite acqua/uso idranti	50.000,00
5207021304	Stipulazione contratti di affitto	
5207021305	Spese protesto effetti insoluti	
5207021306	spese amministr. Conv. Comune di Bergamo	-
52070215	spese di amministrazione esercizi precedenti	-
5207021501	spese di amministrazione esercizi precedenti	-

BILANCIO PREVISIONE ESERCIZIO 2021 - COSTI		
520703	Spese di manutenzione degli stabili	7.448.217,00
52070301	Appalti per manutenzione stabili	6.421.516,00
5207030101	Appalti per manutenzione stabili	3.594.161,00
5207030102	BG - spese manutenzione all. conv. Comune BG	-
5207030103	BG - spese manutenzione riattazione all. conv. Comune BG	-
5207030104	BG - manutenzione alloggi di risulta	2.527.654,00
5207030110	LC - Spese per manutenzioni Comune di Osnago	
5207030111	LC- Spese per manutenzione Comune di Lecco	
5207030112	LC- Spese per manutenzione Comune di Valmadrera	
5207030113	LC - Spese per manutenzione Comune di Galbiate	
5207030114	LC - Spese per manutenzione Comune di Merate	
5207030115	LC - Spese di manutenzione Comune di Nibionno	
5207030116	LC - Spese di manutenzione Comune di Cernusco Lombardone	
5207030117	LC - Spese di manutenzione Comune di Garlate	
5207030118	LC - Spese di manutenzione Comune di Costamasnaga	
5207030119	LC - Spese di manutenzione Comune di Colle Brianza	
5207030120	LC - Spese di manutenzione Comune di Cremella	
5207030121	LC - Spese di manutenzione Comune di Lecco Via Belfiore	
5207030122	LC - Spese varie Comune di Valmadrera	
5207030123	LC - Spese varie Comune di Galbiate	
5207030124	LC - Spese varie Comune di Lecco	
5207030125	LC - Spese varie Comune di Costamasnaga	
5207030126	LC - Spese varie Comune di Cernusco Lomb. ne	
5207030128	LC - Spese varie Comune di Colico	
5207030130	SO- manutenzione programmata fondi Regione Lombardia	
5207030131	SO - Manutenzione programmata fondi Aler	
5207030132	SO - manutenzione programmata accant. di Bilancio	
5207030133	LC - Spese per manutenzione Comune di Montevecchia	-
5207030134	SO - spese riattamento alloggi sfitti	299.701,00
5207030135	LC - Spese per manutenzione Comune di Molteno	-
5207030136	LC - Spese per manutenzione Comune di Valgrehentino	-
	LC - Spese per manutenzione Comune di Paderno d'adda	
5207030138	LC - Spese per manutenzione Comune di Osnago	-
5207030139	LC - Spese per manutenzione Comune di Casatenovo	-
5207030140	LC - Spese per manutenzione Comune di Garbagnate Monastero	-
5207030150	SO - interventi straord. videosorveglianza SO via Don Guanella	
5207030151	LC - interventi straord. videosorveglianza Lecco via Moro 6-8-14	
5207030152	LC - interventi straord. videosorveglianza Mandello v. Segantini 53-55-57	
5207030153	LC - interventi straord. videosorveglianza Olginate via Crotto 12-14-16	
5207030154	LC - interventi straord. videosorveglianza Lecco via Eremo 26-28	
5207030155	BG - interventi straord. videosorveglianza Bergamo via Galmozzi 10	
5207030156	BG - interventi straord. videosorveglianza BG via Tremana 21-33	
5207030157	BG - interventi straord. videosorveglianza BG via Carnovali 45-63	
5207030158	BG - interventi straord. videosorveglianza BG via Carnovali 5-29	
5207030159	BG - interventi straord. videosorveglianza BG via King 101-111	
5207030160	BG - interventi straord. videosorveglianza BG via Don Bosco 52-58	
5207030161	BG - interventi straord. videosorveglianza BG via Luzzatti 7-53	
5207030162	BG - interventi straord. videosorveglianza Verdello c.so Asia	
5207030163	BG - interventi straord. videosorveglianza urgnano v. Maffiola 87b	
5207030164	BG - interventi straord. videosorveglianza Treviglio v. Peschiera 38-40	
5207030165	Attuazione programmi regionali alloggi sfitti 2017	
5207030166	Attuazione programmi regionali alloggi sfitti 2018	
5207030167	Attuazione programmi regionali alloggi sfitti 2019	
5207030168	SO - manutenzione straordinaria	
5207030169	LC - lavori di somma urgenza ripristino copertura comune di Lecco via Rovinata	
52070302	Spese tecniche per manutenzione stabili	-
5207030200	SO - Spese di manutenzione Comuni vari da recuperare	
5207030201	Spese tecniche per manutenzione stabili	
5207030202	LC - Spese di manutenzione Comune di Ballabio	
5207030203	LC - Spese di manutenzione Comune di Oggiono	
5207030204	LC - Spese di manutenzione Comune di Perego	
5207030205	LC - Spese di manutenzione Comune di Robbiate	
52070303	Quote manutenzione per alloggi in condominio	274.000,00
5207030301	Quote manutenzione per alloggi in condominio	150.000,00
5207030302	SO-Quote manutenzione per alloggi in condominio	124.000,00
5207030303	MANUTENZIONE FONDI LEGGE 27/09	
5207030304	BG-spese man condominio conv. Comune di Bergamo	
5207030305	BG spese man straord. All. cond. Conv Comune di Bergamo	

BILANCIO PREVISIONE ESERCIZIO 2021 - COSTI		
52070304	Spese di pubblicazione bandi per appalti	-
5207030401	Spese di pubblicazione bandi per appalti	
52070305	Spese varie di manutenzione	752.701,00
5207030501	Spese varie di manutenzione	-
5207030502	LC - Spese riattamento alloggi risulta	752.701,00
5207030503	LC - Spese riattamento alloggi risulta con finanziamento regionale	
5207030504	Spese funzionamento magazzini e laboratori	
5207030505	Manutenzione sostituz. Caldaietta	
5207030506	LC - manutenzione per sostituzioni caldaiette	
5207030507	LC - spese riattamento alloggi risulta Comune di Lecco finanz. regionale	
5207030508	Ristrutturazione sede	
5207030509	LC- spese di Manutenzione Straordinaria non incrementativa	
5207030510	manutenzione direttive 2016	
5207030511	Ristrutturazione sede	
52070306	Spese manutenzione stabili esercizi precedenti	-
5207030601	Spese manutenzione stabili esercizi precedenti	
520704	Spese a rimborso a carico degli assegnatari	8.855.570,11
52070401	Acqua	1.615.000,00
5207040101	BG - Acqua	750.000,00
5207040111	LC - Acqua	635.000,00
5207040121	SO - Acqua	230.000,00
52070402	Energia elettrica	948.500,00
5207040201	BG - Illuminazione	170.000,00
5207040202	BG - Energia elettrica autoclave e pompe	5.000,00
5207040203	BG - Forza motrice ascensori	175.000,00
5207040204	BG - Forza motrice riscaldamento	175.000,00
5207040211	LC - Illuminazione	295.000,00
5207040212	LC - Energia elettrica autoclave e pompe	
5207040213	LC - Forza motrice ascensori	
5207040214	LC - Forza motrice riscaldamento	
5207040221	SO - Illuminazione	24.500,00
5207040222	SO - Energia elettrica autoclave e pompe	4.000,00
5207040223	SO - Forza motrice ascensori	37.500,00
5207040224	SO - Forza motrice riscaldamento	61.500,00
5207040225	SO - Forza motrice acqua calda	1.000,00
52070403	Riscaldamento	3.899.003,89
5207040301	BG - Gasolio	105.000,00
5207040302	BG - Metano	1.280.000,00
5207040303	BG - Teleriscaldamento	1.020.000,00
5207040304	BG - Conduzione riscaldamento	
5207040305	BG-Servizio lettura contatori	20.000,00
5207040311	LC - Gasolio	
5207040312	LC - Metano	465.121,68
5207040313	LC - Teleriscaldamento	
5207040314	LC - Conduzione riscaldamento	55.000,00
5207040321	SO - Gasolio	265.000,00
5207040322	SO - Metano	410.000,00
5207040323	SO - Teleriscaldamento	190.000,00
5207040324	SO - Conduzione riscaldamento	23.882,21
5207040325	SO - GPL	55.000,00
5207040326	SO - Elettricità per riscaldamento	10.000,00
52070404	Servizi in condominio e in autogestione	138.500,00
5207040401	BG - Cambio lampade	55.000,00
5207040402	BG - Antenna tv	15.000,00
5207040403	BG - Citofoni	20.000,00
5207040404	BG - Casellari postali	3.000,00
5207040405	BG - Apriporta serrature e portoni	15.000,00
5207040406	BG - Cancelli e recinzioni	10.000,00
5207040407	BG - Vetrate porte e finestre	3.500,00
5207040408	BG - Segnaletica	1.000,00
5207040411	LC - Cambio lampade	
5207040412	LC - Antenna tv	
5207040413	LC - Citofoni	
5207040414	LC - Casellari postali	3.000,00
5207040415	LC - Apriporta serrature e portoni	1.000,00
5207040416	LC - Cancelli e recinzioni	5.000,00
5207040417	LC - Vetrate porte e finestre	6.000,00

BILANCIO PREVISIONE ESERCIZIO 2021 - COSTI		
5207040418	LC - Segnaletica	1.000,00
5207040421	SO - Cambio lampade	
5207040422	SO - Antenna tv	
5207040423	SO - Citofoni	
5207040424	SO - Casellari postali	
5207040425	SO - Apriporta serrature e portoni	
5207040426	SO - Cancelli e recinzioni	
5207040427	SO - Vetrate porte e finestre	
5207040428	SO - Segnaletica	
52070405	Manutenzione ascensori e altri impianti	623.210,31
5207040501	BG - Canoni ascensori	125.000,00
5207040502	BG - Licenze ascensori e verifiche	12.000,00
5207040503	BG - Linee telefoniche ascensori	3.500,00
5207040504	BG - Manutenzione ascensori	4.210,31
5207040505	BG - Manutenzione impianti riscaldamento	122.000,00
5207040506	BG - Manutenzione impianti idrici	30.000,00
5207040507	BG - Manutenzione c/inquilini e proprietari non in condominio	5.000,00
5207040508	BG - Manutenzione c/inquilini e varie	57.000,00
5207040509	BG - Videosorveglianza	10.000,00
5207040511	LC - Canoni ascensori	58.000,00
5207040512	LC - Licenze ascensori e verifiche	10.000,00
5207040513	LC - Linee telefoniche ascensori	10.000,00
5207040514	LC - Manutenzione ascensori	2.000,00
5207040515	LC - Manutenzione impianti riscaldamento	3.500,00
5207040516	LC - Manutenzione impianti idrici	1.500,00
5207040517	LC - Manutenzione c/inquilini e proprietari non in condominio	
5207040518	LC - Manutenzione c/inquilini e varie	2.000,00
5207040521	SO - Canoni ascensori	30.000,00
5207040522	SO - Licenze ascensori e verifiche	3.000,00
5207040523	SO - Linee telefoniche ascensori	2.000,00
5207040524	SO - Manutenzione ascensori	10.000,00
5207040525	SO - Manutenzione impianti riscaldamento	12.500,00
5207040526	SO - Manutenzione impianti idrici	
5207040527	SO - Manutenzione c/inquilini e proprietari non in condominio	
5207040528	SO - Manutenzione c/inquilini e varie	110.000,00
52070406	Servizi ambientali e verde	713.355,91
5207040601	BG - Giardinaggio	270.000,00
5207040602	BG - Fognature pozzetti colonne	95.000,00
5207040603	BG - Disinfestazione e derattizzazione	30.000,00
5207040604	BG - Pulizia scale e canne fumarie	5.000,00
5207040611	LC - Giardinaggio	110.000,00
5207040612	LC - Fognature pozzetti colonne	14.355,91
5207040613	LC - Disinfestazione e derattizzazione	4.500,00
5207040614	LC - Pulizia scale e canne fumarie	65.000,00
5207040621	SO - Giardinaggio	32.000,00
5207040622	SO - Fognature pozzetti colonne	2.500,00
5207040623	SO - Disinfestazione e derattizzazione	5.000,00
5207040624	SO - Pulizia scale e canne fumarie	80.000,00
52070407	Spese legali a carico degli inquilini	155.000,00
5207040701	BG - Spese legali a carico degli inquilini	75.000,00
5207040711	LC - Spese legali a carico degli inquilini	45.000,00
5207040721	SO - Spese legali a carico degli inquilini	35.000,00
52070408	Imposta di bollo e registro: quota a carico degli assegnatari	528.000,00
5207040801	BG - Imposta di bollo e registro: quota a carico degli assegnatari	390.000,00
5207040811	LC - Imposta di bollo e registro: quota a carico degli assegnatari	90.000,00
5207040821	SO - Imposta di bollo e registro: quota a carico degli assegnatari	48.000,00
52070409	Altre spese a carico degli assegnatari	235.000,00
5207040901	BG - Spese reversibili fabbricati con opzione Iva	80.000,00
5207040902	BG - Spese bancarie e di protesto carico inquilini	
5207040911	LC - Spese per addebiti personali	25.000,00
5207040912	LC - Spese per servizi a rimborso a carico Aler	45.000,00
5207040913	LC - Opere edili	45.000,00
5207040914	LC - Opere elettricista	40.000,00
5207040921	SO - Spese reversibili fabbricati con opzione Iva	
5207040931	BG - Acqua all. in conv. Comune BG	
5207040932	BG - energia elettrica all. conv. Comune BG	
5207040933	BG - Metano all. conv. Comune BG	

BILANCIO PREVISIONE ESERCIZIO 2021 - COSTI

	5207040935	BG - Servizi in condominio all. conv. Comune BG	
	5207040936	BG - Ascensori all.conv. Comune BG	
	5207040937	BG - Servizi ambientali e verde all.conv. Comune BG	
	5207040938	Spese per servizi a rimborso (da ripartire)	
	5207040939	BG- Imposte di bollo e reg/inq Comune di Bergamo	
	5207040950	BG-Spese a rimborso c/inq in condominio all.conv. Comune di Bergamo	
	52070412	Spese a rimborso a carico assegnatari esercizi precedenti	
	5207041201	Spese a rimborso a carico assegnatari esercizi precedenti	
	520705	Spese per interventi edilizi	243.500,00
	52070501	Progettazione	85.000,00
	5207050101	Progettazione	85.000,00
	52070502	Direzione ed assistenza lavori	35.000,00
	5207050201	Direzione ed assistenza lavori	35.000,00
	52070503	Commissioni e collaudi	3.500,00
	5207050301	Commissioni e collaudi	3.500,00
	52070504	Consulenze tecniche	25.000,00
	5207050401	Consulenze tecniche	25.000,00
	52070505	Procedimenti legali	20.000,00
	5207050501	Procedimenti legali	20.000,00
	52070506	Spese per pubblicazione bandi per appalti	-
	5207050601	Spese per pubblicazione bandi per appalti	-
	52070507	Altre spese tecniche	75.000,00
	5207050701	Altre spese tecniche	35.000,00
	5207050702	Costi per pratiche di accatastamento	35.000,00
	5207050703	LC - costi x costruzione c/terzi	5.000,00
	52070508	Attività di manutenzione straordinaria	
	5207050801	LC - Attività di manutenzione straordinaria	
8)	5208	Costi per godimento di beni di terzi	-
	520801	Leasing finanziario	
9)	5209	Costi per il personale	5.508.164,04
9a)	520901	Salari e stipendi	3.968.569,00
	52090101	Retribuzioni	3.459.706,00
	5209010101	Retribuzioni	3.459.706,00
	52090102	Lavoro straordinario	70.363,00
	5209010201	Lavoro straordinario	70.363,00
	52090103	Premio di produttività	438.500,00
	5209010301	Premio di Produzione dipendenti	356.000,00
	5209010302	Retribuzione di risultato personale dirigente	82.500,00
	5209010303	Premio incent. art.18 L.109/94	
	52090104	Lavoro temporaneo ed interinale	-
	5209010401	Lavoro temporaneo ed interinale	
9b)	520902	Oneri sociali	1.272.595,04
	52090201	Contributi assicurativi e previdenziali per il personale	1.272.595,04
	5209020101	Contributi assicurativi INPS	157.155,33
	5209020102	Contributi INPDAP ex CPDEL	964.363,00
	5209020103	Contributi INAIL	32.000,00
	5209020104	Contributi ENPDEP	3.771,71
	5209020105	Contributi FASI F.do Assistenza Sanitaria Integrativa	80.000,00
	5209020106	Contributi f.do pensione Previambiente	19.000,00
	5209020107	Contributi f.do Previdai	12.300,00
	5209020108	Contributi fondo ARCA SGR	4.005,00
9c)	520903	Trattamento di fine rapporto	265.000,00
	52090301	Accantonamento al fondo per il TFR	265.000,00
	5209030101	Accantonamento al fondo per il TFR	265.000,00
9d)	520904	Trattamento di quiescenza e simili	-
	52090401	Trattamento di quiescenza e simili	-
	5209040101	Trattamento di quiescenza e simili	
9e)	520905	Altri costi personale	2.000,00
	52090501	Altri costi personale	2.000,00
	5209050101	Accantonamento f.do pensione L.335/95	
	5209050102	Contributo CRAL	2.000,00
	5209050103	Altri costi del personale	

BILANCIO PREVISIONE ESERCIZIO 2021 - COSTI			
	5209050104	Altri costi del personale esercizi precedenti	
10)	5210	Ammortamenti e svalutazioni	2.184.593,75
10a)	521001	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.000,00
	52100101	Ammortamento software di proprietà	8.500,00
	5210010101	BG - Ammortamento software di proprietà	8.500,00
	5210010102	LC - Ammortamento software di proprietà	
	5210010103	SO - Ammortamento software di proprietà	
	52100102	Ammortamento software in licenza d'uso	6.500,00
	5210010201	BG - Ammortamento software in licenza d'uso	1.000,00
	5210010202	LC - Ammortamento software in licenza d'uso	2.500,00
	5210010203	SO - Ammortamento software in licenza d'uso	3.000,00
	52100103	Ammortamento software di produzione interna	
	5210010301	BG - Ammortamento software di produzione interna	
	5210010302	LC - Ammortamento software di produzione interna	
	5210010303	SO - Ammortamento software di produzione interna	
	52100104	Altro ammortamento immobilizzazioni immateriali	-
	5210010401	BG - Altro ammortamento immobilizzazioni immateriali	
	5210010402	LC - Altro ammortamento immobilizzazioni immateriali	
	5210010403	SO - Altro ammortamento immobilizzazioni immateriali	
	521002	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.095.593,75
	52100201	Ammortamento stabili di proprietà in locazione	348.147,39
	5210020101	BG - Ammortamento stabili di proprietà in locazione	152.000,00
	5210020102	LC - Ammortamento stabili di proprietà in locazione	152.000,00
	5210020103	SO - Ammortamento stabili di proprietà in locazione	44.000,00
	5210020104	Ammortamento locazione senza contributo	147,39
	52100202	Ammortamento stabili in conces. superficiaria in locazione	1.584.955,00
	5210020201	BG - Ammortamento stabili in conces. superficiaria in locazione	1.010.000,00
	5210020202	LC - Ammortamento stabili in conces. superficiaria in locazione	309.155,00
	5210020203	SO - Ammortamento stabili in conces. superficiaria in locazione	265.800,00
	52100203	Ammortamento stabili uso sedi	69.740,36
	5210020301	BG - Ammortamento stabili uso sedi	22.048,35
	5210020302	LC - Ammortamento stabili uso sedi	28.057,78
	5210020303	SO - Ammortamento stabili uso sedi	19.634,23
	52100204	Ammortamento impianti generici	-
	5210020401	BG - Ammortamento impianti generici	
	5210020402	LC - Ammortamento impianti generici	
	5210020403	SO - Ammortamento impianti generici	
	52100205	Ammortamento impianti specifici/CED	10.270,00
	5210020501	BG - Ammortamento impianti specifici/CED	
	5210020502	LC - Ammortamento impianti specifici/CED	
	5210020503	SO - Ammortamento impianti specifici/CED	10.270,00
	52100206	Ammortamento macchinari	-
	5210020601	BG - Ammortamento macchinari	
	5210020602	LC - Ammortamento macchinari	
	5210020603	SO - Ammortamento macchinari	
	52100207	Ammortamento attrezzature	6.900,00
	5210020701	BG - Ammortamento attrezzature	6.900,00
	5210020702	LC - Ammortamento attrezzature	
	5210020703	SO - Ammortamento attrezzature	-
	52100208	Ammortamento impianti di allarme, fotografici e audiovisivi	-
	5210020801	BG - Ammortamento impianti di allarme, fotografici e audiovisivi	-
	5210020802	LC - Ammortamento impianti di allarme, fotografici e audiovisivi	-
	5210020803	SO - Ammortamento impianti di allarme, fotografici e audiovisivi	-
	52100209	Ammortamento mobili e arredi	7.530,00
	5210020901	BG - Ammortamento mobili e arredi	3.200,00
	5210020902	LC - Ammortamento mobili e arredi	3.400,00
	5210020903	SO - Ammortamento mobili e arredi	680,00
	5210020904	LC - Ammortamento arredi sede	250,00
	52100210	Ammortamento macchine ufficio elettroniche	29.709,00
	5210021001	BG - Ammortamento macchine ufficio elettroniche	14.859,00
	5210021002	LC - Ammortamento macchine ufficio elettroniche	8.350,00
	5210021003	SO - Ammortamento macchine ufficio elettroniche	6.500,00
	52100211	Ammortamento autovetture e autofurgoni	38.342,00
	5210021101	BG - Ammortamento autovetture e autofurgoni	22.500,00
	5210021102	LC - Ammortamento autovetture e autofurgoni	-
	5210021103	SO - Ammortamento autovetture e autofurgoni	15.842,00

BILANCIO PREVISIONE ESERCIZIO 2021 - COSTI			
		Ammortamento altri beni materiali	
10c)	521003	Svalutazioni delle immobilizzazioni	-
	52100301	Svalutazioni delle immobilizzazioni	-
	5210030101	BG - Svalutazioni delle immobilizzazioni	
	5210030102	LC - Svalutazioni delle immobilizzazioni	
	5210030103	SO - Svalutazioni delle immobilizzazioni	
10d)	521004	Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	74.000,00
	52100401	Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	74.000,00
	5210040101	BG - Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	74.000,00
	5210040102	LC - Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	
	5210040103	SO - Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	
11)	5211	Variazioni delle rimanenze	-
	521101	Variazioni delle rimanenze	-
	52110101	Variazioni delle rimanenze	-
	5211010101	BG Calusco d'Adda - Via Moro/via Mozart	
	5211010102	BG - Treviglio - Via Peschiera	
	5211010103	BG - Calvenzano - Q.re Le Vesture	
12)	5212	Accantonamenti per rischi	-
	521201	Accantonamenti per rischi	-
	52120101	Accantonamento al fondo rischi su crediti	-
	5212010101	Accantonamento al fondo rischi su crediti	-
	52120102	Accantonamento per controversie legali	-
	5212010201	Accantonamento per controversie legali	
	52120103	Accantonamento al fondo imposte	-
	5212010301	Accantonamento al fondo imposte	
	52120104	Accantonamento rischi diversi	-
	5212010401	Accantonamento rischi diversi	
		accantonamento per rischi attività contenziosa	-
		accantonamento per IMU	
13)	5213	Altri accantonamenti	-
	521301	Altri accantonamenti	-
	52130101	Accantonamento al f.do manutenzione, recupero e sviluppo patrimonio	-
	5213010101	Accantonamento al f.do manutenzione, recupero e sviluppo patrimonio	-
	52130102	Altri accantonamenti	
	5213010201	Q.ta ammort. Finanziario alloggi costr.contributo Stato	
	5213010202	Q.ta ammort. finanziario autorimesse costr.contributo Stato	
	5213010203	Accantonamento contributo cassiere Banca BPS	
14)	5214	Oneri diversi di gestione	3.432.500,00
	521401	Imposte e tasse dell'esercizio (non sul reddito)	3.432.500,00
	52140101	Imposta di bollo e di registro quota a carico Aler	117.500,00
	5214010101	BG - Imposta di bollo e di registro quota a carico Aler	13.000,00
	5214010102	LC - Imposta di bollo e di registro quota a carico Aler	68.000,00
	5214010103	SO - Imposta di bollo e di registro quota a carico Aler	36.500,00
	5214010104	BG-Imposta di bollo e di registro a carico Comune di Bergamo	-
	52140102	IVA indetraibile pro-rata	2.100.000,00
	5214010201	IVA indetraibile pro-rata	2.100.000,00
	52140103	Imposte sul patrimonio	-
	5214010301	Imposte sul patrimonio	
	52140104	Altre imposte e tasse	1.215.000,00
	5214010401	Consorzio di bonifica	
	5214010402	IMU	1.050.000,00
	5214010403	TASI	-
	5214010404	Altre imposte e tasse, multe e sanzioni	165.000,00
	5214010405	Benefici e liberalità art. 65	
	5214010406	Altre imposte, multe e sanzioni a carico comune di Bergamo	
	521402	Perdite su crediti	-
	52140201	Perdite su crediti	-
	5214020101	Perdite su crediti	
	521403	Altri oneri diversi di gestione	-
	52140301	Altri oneri diversi di gestione	-
	5214030101	Altri oneri diversi di gestione	
	5214030102	Oneri accessori attuazione programma di Zingonia - Ciserano	
	5214030103	Restituzione riscatto diritto di prelazione	

BILANCIO PREVISIONE ESERCIZIO 2021 - COSTI			
	5214030104	Oneri accessori attuazione programma di Zingonia - Verdellino	
	521404	Oneri diversi di gestione esercizi precedenti	-
	52140401	Altri oneri di gestione esercizi precedenti	-
	5214040401	Altri oneri di gestione esercizi precedenti	
	5214040402	Altri oneri di gestione esercizi precedenti ineducibili	-
	521405	Minusvalenze da alienazione	-
	52140501	Minusvalenze da alienazione immobili LR 27/09	-
	5214050101	Minusvalenze da alienazione immobili LR 27/10	
	52140502	Minusvalenza da vendite immobili diversi	-
	5214050102	Minusvalenza da vendite immobili diversi	
	52140504	Minusvalenza da alienazione beni mobili	-
	5214050401	Minusvalenza da alienazione beni mobili	
C)		ONERI FINANZIARI	329.600,00
17)	5317	Interessi e altri oneri finanziari	329.600,00
17a)	531701	Interessi e altri oneri finanziari verso imprese controllate	-
	53170101	Interessi e altri oneri finanziari verso imprese controllate	-
	5317010101	Interessi e altri oneri finanziari verso imprese controllate	
17b)	531702	Interessi e altri oneri finanziari verso imprese collegate	-
	53170201	Interessi e altri oneri finanziari verso imprese collegate	-
	5317020101	Interessi e altri oneri finanziari verso imprese collegate	
17d)	531703	Interessi e altri oneri finanziari verso altri	100,00
	53170301	Interessi bancari su depositi di c/c	100,00
	5317030101	Interessi bancari su depositi di c/c	100,00
	53170302	Interessi bancari su prestiti	-
	5317030201	Interessi bancari su prestiti	
17d)	531704	Interessi su altri debiti	6.000,00
	53170401	Interessi su depositi cauzionali	5.000,00
	5317040101	Interessi su depositi cauzionali	5.000,00
	53170402	Interessi ed oneri diversi	1.000,00
	5317040201	Interessi ed oneri diversi	1.000,00
	5317040202	Quota interessi su pagamenti rateali cessioni L. 560/93	
17d)	531705	Interessi su mutui ipotecari e chirografari	323.500,00
	53170501	Interessi su mutui	323.500,00
	5317050101	Interessi su mutui	323.500,00
		interessi su pagamenti rateali	
17d)	531706	Interessi e altri oneri finanziari esercizi precedenti	-
	53170601	Interessi e altri oneri finanziari esercizi precedenti	-
	5317060101	Interessi e altri oneri finanziari esercizi precedenti	-
D)		RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-
19)		Svalutazioni	
19a)		Svalutazioni di partecipazioni	
19b)		Svalut.di immobilizz. finanziarie che non costituiscono partecip.	
19c)		Svalut.di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costit.partecip.	
19d)		Altre svalutazioni	
E)			
20)	5622	Imposte sul reddito dell'esercizio	1.153.000,00
	562201	Imposte correnti sul reddito (IRES+IRAP)	1.153.000,00
	56220101	Imposta sul reddito della società - IRES	1.153.000,00
	5622010101	Imposta sul reddito della società - IRES	1.153.000,00
	56220102	Imposta regionale sulle attività produttive - IRAP	-
	5622010201	Imposta regionale sulle attività produttive - IRAP	
	562202	Imposte anticipate e differite sul reddito (IRES+IRAP)	-
	56220201	Imposte anticipate e differite sul reddito della società - IRES	-
	5622020101	Imposte anticipate e differite sul reddito della società - IRES	
	56220202	Imposta anticipate e differite sulle attività produttive - IRAP	-
	5622020201	Imposta anticipate e differite sulle attività produttive - IRAP	
	5622020202	IRAP anni precedenti	

BILANCIO PREVISIONE ESERCIZIO 2021 - COSTI			
21)	5723	Risultato di esercizio	53.225,83
	572301	Utile di esercizio	53.225,83
	572302	Perdita di esercizio	

PIANO DELLA SICUREZZA ANNO 2021

1. PREMESSA	2
2. LE MISURE DI PREVENZIONE DA ADOTTARE	3
2.1.0. RIPRESA IN CARICO DELL'ALLOGGIO	3
2.1.1. PER DISDETTA o DECESSO DELL'ASSEGNETARIO	3
2.1.2. PER DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE	3
2.1.3. PER SFRATTO	3
2.1.4. PER OCCUPAZIONE ABUSIVA	4
2.1.5. PER OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	4
2.2. RIASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO	4
3. LE RISORSE DISPONIBILI	5
3.1. ECONOMICHE	5
3.2. UMANE INTERNE	5
3.3. UMANE ESTERNE	5
4. LE MODALITA' CONCORDATE CON LE AUTORITA'	6
5. LE MODALITA' PER IL PIENO UTILIZZO DEGLI ALLOGGI	7
6. LE AZIONI PREVISTE IN COLLABORAZIONE CON I COMUNI	7

Premessa

Il presente documento viene redatto annualmente a norma dell'art. 26 comma 1 lett.a) e comma 3 della Legge Regionale n. 16 del 2016 che impone l'adozione da parte degli Enti Gestori di servizi abitativi pubblici del piano di controllo finalizzato a prevenire e contrastare il fenomeno delle occupazioni abusive e ,di conseguenza, a intervenire immediatamente al fine di salvaguardare la legittima destinazione di ogni singola unità abitativa, anche con intese e collaborazioni con le Forze dell'Ordine.; ad oggi Aler Bergamo-Lecco-Sondrio non ha affrontato casi di occupazioni abusive con effrazione per assenza del fenomeno.

Dati riferiti anno 2020-2019

<i>Servizi Abitativi Pubblici e Servizi abitativi sociali in proprietà al 31.12.2020</i>	<i>n. 9.358</i>
<i>Servizi Abitativi Pubblici e Servizi Abitativi Sociali gestiti per conto dei comuni al 31.12.2020</i>	<i>n. 3.524</i>
<i>Alloggi sfitti al 31.12.2020</i>	<i>n. 971</i>
<i>Tempi di riassegnazione-2020</i>	<i>180 gg.</i>
<i>Occupazioni abusive-2020</i>	<i>0</i>
<i>Sfratti eseguiti-2020</i>	<i>0</i>
<i>Canoni di competenza alloggi ALER-2020</i>	<i>€. 16.518.795</i>
<i>Morosità di competenza ALER-2019</i>	<i>12,90%</i>
<i>Spese manutenzione, pronto intervento e riattazione su alloggi ALER-2019</i>	<i>€.4.240.000</i>
<i>Residenti al 31.12.2019</i>	<i>n. 21.580</i>
<i>Media componenti nucleo familiare-2019</i>	<i>2,27</i>

LE MISURE DI PREVENZIONE DA ADOTTARE

RIPRESA IN CARICO DELL'ALLOGGIO

Ogni qualvolta si liberi un alloggio, l'Ufficio Manutenzione effettua un sopralluogo presso lo stesso e redige il verbale di ritiro contenente tutte le informazioni relative allo stato di manutenzione dell'unità immobiliare. In particolare, nel verbale di ritiro sono indicati i lavori che dovranno essere eseguiti per il ripristino dell'appartamento e la responsabilità economica degli stessi. L'Ufficio Manutenzione provvede inoltre ad informare l'Ufficio Assegnazione dei tempi previsti per il ripristino dell'alloggio e la presunta data in cui lo stesso sarà effettivamente disponibile. Gli alloggi rientrano nella disponibilità dell'Aler nei seguenti casi:

PER DISDETTA / DECESSO DELL'ASSEGNETARIO

La disdetta del contratto di locazione è presentata dall'assegnatario (o da suoi aventi causa) con tre mesi di preavviso. Aler ricevuta la disdetta, trasmette all'inquilino una comunicazione contenente le informazioni circa le modalità di restituzione del bene. In particolare, si sottolinea che i locali devono essere completamente liberi da cose e masserizie, puliti e con i serramenti in ordine; devono essere ripristinate eventuali modifiche apportate e avvenute senza l'autorizzazione di Aler; se posata dall'utente deve essere tolta la carta da parati; le pareti dei locali devono essere tinteggiate di bianco previa stuccatura di buchi e fessure. La restituzione delle chiavi avviene presso l'abitazione e in presenza dell'inquilino e di personale dell'Ufficio Manutenzione che effettuerà un sopralluogo e, in contraddittorio con l'assegnatario stenderà il verbale di ritiro dell'unità immobiliare.

PER DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE

Quando l'assegnatario ha perduto i requisiti previsti dalla normativa in vigore ed in particolare quando l'assegnatario rientri nelle casistiche previste dalla L.R. 16/2016 e dal Regolamento Regionale n. 4/2017 e successive modificazioni ed integrazioni, Aler informa il Comune ove è ubicato l'alloggio segnalando l'irregolarità in cui si trova l'inquilino. Il comune effettua il controllo e se del caso comunica all'assegnatario i fatti contestati consentendogli di presentare controdeduzioni entro 15 giorni. Passati i 15 giorni, esaminate le controdeduzioni e ritenutele non soddisfacenti o in mancanza di risposta, il Comune emette il provvedimento di decadenza che sarà notificato all'assegnatario e trasmesso all'Aler. L'Aler, scaduto il termine previsto dal comune per la riconsegna dell'alloggio, qualora l'assegnatario non restituisse le unità immobiliari bonariamente, provvederà con procedura civile (con ufficiale giudiziario) o amministrativa (con sfratto).

PER SFRATTO

Nell'anno 2020 non sono stati eseguiti sfratti in attuazione della normativa emanata a seguito del COVID-19; al 31/12/2019 erano stati eseguiti n. 45 sfratti di cui 15 emessi per morosità degli inquilini e 7 per decadenza. Allo sgombero aveva provveduto l'Ufficiale Giudiziario supportato da personale dell'Aler e – se del caso - dalla Forza Pubblica.

PER OCCUPAZIONE ABUSIVA

Nel corso del 2020 non si sono registrate occupazioni abusive. Nel caso in cui si ha notizia dell'avvenuta occupazione abusiva (per esempio su segnalazione da parte di residenti nello stabile) Aler, entro 48 ore provvederà all'organizzazione della logistica e delle modalità di intervento con il supporto:

- per la parte di ordine pubblico: delle Forze dell'Ordine presenti sul territorio;
- per la parte sociale in presenza di minori: dei Servizi Sociali comunali o sovracomunali.

Se il tentativo di sgombero fallisce nonostante la presenza delle Forze dell'Ordine e degli eventuali rappresentanti dei Servizi Sociali comunali o sovracomunali, il Legale Rappresentante dell'Aler sottoscrive la formale richiesta di rilascio dell'alloggio che viene recapitata all'occupante abusivo con raccomandata r.r. Se la raccomandata r.r. non viene ritirata, la formale richiesta viene recapitata tramite l'Ufficiale Giudiziario che, in caso di ulteriore fallimento procederà all'escomio forzoso.

PER OCCUPAZIONE SENZA TITOLO

Avuta notizia dell'occupazione da parte di estranei dell'alloggio e.r.p. (per esempio su segnalazione da parte di residenti nello stabile) Aler, entro 48 ore provvederà all'organizzazione della logistica e delle modalità di intervento con il supporto:

- per la parte di ordine pubblico: delle Forze dell'Ordine presenti sul territorio;
- per la parte sociale in presenza di minori: dei Servizi Sociali comunali o sovracomunali.

Se il tentativo di sgombero fallisce nonostante la presenza delle Forze dell'Ordine e degli eventuali rappresentanti dei Servizi Sociali comunali o sovracomunali, il Legale Rappresentante dell'Aler sottoscrive la formale richiesta di rilascio dell'alloggio che viene recapitata all'occupante senza titolo con raccomandata r.r. Se la raccomandata r.r. non viene ritirata, la formale richiesta viene recapitata tramite l'Ufficiale Giudiziario che, in caso di ulteriore fallimento, procederà all'escomio forzoso.

RIASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO

Al ricevimento della disdetta di contratto di locazione (di norma presentata con tre mesi di preavviso) si informa l'Amministrazione comunale competente per territorio.

Non appena ultimati gli eventuali lavori di ripristino si informa l'Amministrazione comunale competente per territorio della piena disponibilità dell'alloggio.

L'assegnazione è effettuata dal Comune ove è ubicato l'alloggio con determina/delibera di assegnazione. I tempi di assegnazione variano da comune a comune – molto dipende dalle dimensioni dell'appartamento libero e dalle graduatorie in vigore, in ogni caso, di norma, la riassegnazione avviene mediamente entro 120 giorni dal rilascio.

Le risorse disponibili

ECONOMICHE

Le risorse economiche disponibili sono quelle inserite nel Bilancio Preventivo di competenza. Per l'esercizio 2021 ammontano al 1.5% dell'importo stanziato per tutta l'attività di manutenzione ordinaria che ammonta ad euro 53.912.

RISORSE UMANE INTERNE

L'Ufficio Manutenzione addetto al ritiro dell'alloggio e alla verifica dello stato manutentivo è composto da 7 persone suddivise per uog;

L'Ufficio Assegnazioni addetto alla gestione dell'inquilinato è composto da 10 persone suddivise per uog;

L'Ufficio Recupero Crediti addetto alla gestione delle pratiche di morosità e delle pratiche depositate all'UNEP del Tribunale (in ogni provincia), è composto da 8 persone suddivise per uog.

RISORSE UMANE ESTERNE

Aler si avvale della collaborazione anche dei cosiddetti "capi casa", inquilini eletti dai residenti degli stabili. Il ruolo di capo casa è principalmente quello di intrattenere i rapporti con Aler per tutto quanto, riferito al fabbricato, è di interesse generale. Il capo casa è anche la prima sentinella di malesseri, malcostumi o irregolarità che dovessero sorgere nel fabbricato. Nel Comune di Bergamo sono stati inoltre attivati progetti mirati su alcuni quartieri con la presenza dei "Portieri Sociali" i quali, sono chiamati a svolgere – in stretta collaborazione con Aler – i seguenti compiti:

- ⇒ Rilevazione dei bisogni e delle richieste dei residenti ed inoltre all'ALER: lavoro di mediazione e di verifica delle esigenze espresse con l'intento di capire se la richiesta è pertinente o meno e di indirizzare ai referenti adatti.
- ⇒ Accompagnamento ai nuovi inquilini: anche questa azione va nella direzione di un orientamento e facilitazione della convivenza e del rispetto reciproco.
- ⇒ Azione di orientamento del comportamento degli inquilini: informazione sui regolamenti in atto a livello di gestione e di comportamento. Informazione sui diversi obblighi che gli inquilini devono sapere e rispettare.

- ⇒ Facilitazione nelle attività di intermediazione ed integrazione delle diversità: lavoro più di carattere sociale atto a ridurre le tensioni tipiche del vicinato e portato a migliorare i rapporti reciproci, anche di accoglienza.
- ⇒ Proposte finalizzate ad attivare interventi e progetti di miglioramento della qualità della vita condominiale: sostegno e proposte su iniziative di miglioramento della vita del condominio, grazie anche a momenti comuni di condivisione.
- ⇒ Controllo dell'uso degli ascensori e del rispetto del regolamento dell'edificio con segnalazione all'ALER.
- ⇒ Comunicazione immediata e diretta all'Azienda Attivazione degli interventi di urgenza di primo livello: in caso di presenza presso l'immobile di vigili del fuoco, forze dell'ordine, servizi di primo soccorso, danni di forza maggiore.
- ⇒ Segnalazione tempestiva all'Azienda di eventuali situazioni anomale o comportanti pericolo o danno alle persone o cose.
- ⇒ Inoltro all'Aler di informazioni riguardanti l'utenza, quali decessi, abbandono dell'alloggio, ospitalità prolungate, ecc..
- ⇒ Animazione delle relazioni di vicinato: la convivenza tra gli abitanti parte dalla conoscenza reciproca, che a volte permette di trasformare il conflitto (mosso dal rifiuto dell'altro) in riconoscimento e, quindi, portare al rispetto.
- ⇒ Indicazioni, assistenza e verifica, su comunicazione dell'Azienda, dell'accesso negli alloggi dei nuovi assegnatari con un percorso di formazione inerente la gestione dell'unità abitativa e degli spazi comuni e del rapporto con i vicini ed i residenti.
- ⇒ Laboratori creativi per i ragazzi e per le persone anziane del quartiere, secondo progetti da presentare all'Azienda;
- ⇒ Incontri e riunioni mensili in Azienda per relazionare ed illustrare le attività espletate;
- ⇒ Corsi sulla gestione delle parti comuni e dell'applicazione dei regolamenti aziendali.

Le modalità concordate con le autorità

Aler mantiene rapporti intensi con le Autorità in particolare:

- Prefettura – anche per la predisposizione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi di e.r.p. agli appartenenti ai vari corpi delle Forze dell'Ordine;
- Questura – anche con la collaborazione della figura introdotta da alcuni anni del “Poliziotto di Quartiere”;
- Carabinieri – anche con la collaborazione della figura introdotta da alcuni anni del “Carabiniere di Quartiere”;
- Polizia Municipale – soprattutto per la collaborazione in merito alla verifica degli occupanti degli alloggi sap e sas.

Con i rappresentanti delle Forze dell'Ordine sono stati organizzati incontri a tema (es. - progettazione partecipata quartiere Paribelli; - problematiche segnalate dai residenti quartiere Piastra).

Le modalità per il pieno utilizzo degli alloggi

La presa in carico degli alloggi sfitti da parte dell'Ufficio Manutenzione, il loro eventuale ripristino in tempi certi, la riassegnazione effettuata dall'Amministrazione Comunale in tempi brevi, consente il pieno utilizzo degli alloggi.

Le azioni previste in collaborazione con i Comuni

I servizi alla persona sono erogati dalle Amministrazioni Comunali e dagli Uffici di Piano che raggruppano i territori corrispondenti alle Comunità Montane. I servizi sanitari sono erogati dall'ASL. Le dimensioni della Provincia di Sondrio consentono ad Aler di mantenere rapporti particolarmente intensi con tutte le istituzioni, in particolare con i Servizi Sociali comunali, dell'ufficio di Piano e Sanitari.

Con gli operatori dei Servizi Sociali Aler collabora quotidianamente per tutte le pratiche che riguardano gli assistiti residenti in alloggi di edilizia residenziale pubblica e per gli utenti aspiranti assegnatari.

Con i rappresentanti dei Servizi Sociali Aler ha organizzato incontri a tema (es. problematiche, sorte all'interno di specifici fabbricati, causate da particolari categorie di cittadini).

**il Presidente
Arch. Fabio Danesi**

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