

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale

Bergamo-Lecco-Sondrio

Bilancio Consuntivo Esercizio 2019

INDICE

Relazione del Presidente sulla gestione	pag. 3
Stato Patrimoniale	pag. 53
Conto Economico	pag. 55
Nota Integrativa	pag. 57
Rendiconto finanziario 2019	pag. 111

Il Presidente di ALER di BERGAMO - LECCO – SONDRIO

Arch. Fabio Danesi

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

A CORREDO

DEL BILANCIO CONSUNTIVO AL 31/12/2019

Il bilancio d'esercizio 2019 è stato redatto secondo le disposizioni del Codice Civile artt. 2423, 1°- 6° comma, 2423 bis 2° comma, 2423 ter 2° comma, 2424 e 2425 e 2426 1° comma 2,3,10,11 e 2427 ed in ossequio alla Delibera Regionale n. 13046 del 16/05/2003 e a quella più recente del 16/02/2005 n. 20839, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 comma 2 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2423, parte integrante del Bilancio Consuntivo 2019.

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

I principi contabili utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2019, di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica degli elementi attivi e passivi considerati.

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

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

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

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

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

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

PRIMA PARTE)

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

Il Bilancio Consuntivo 2019 chiude con un risultato dopo le imposte di euro 657.901,06 e ci dà adeguate informazioni in merito all'equilibrio economico finanziario dell'azienda e l'andamento dei ricavi e costi della produzione evidenziano i seguenti fatti economici:

Il valore della produzione 2019 è pari ad euro 35.400.585 e rispetto al valore della produzione 2018, che ammontava ad euro 32.692.858, presenta un incremento del 8% pari ad euro 2.707.728, dovuto in particolare ad un incremento del gettito di canoni di locazione e dell'emissione di acconti spese, all'erogazione anticipata di finanziamenti in conto esercizio per riattazione degli alloggi sfitti per euro 813.513, per l'incasso del 50% della fidejussione di Generali spa/Steda per euro 390.499. Nel corso dell'esercizio sono stati venduti due alloggi in Treviglio via Peschiera per euro 157.061,34 e in Madesimo per euro 200.000.

Il costo della produzione 2019 è pari ad euro 33.497.736 e rispetto al costo della produzione 2018, che ammontava ad euro 30.919.590, presenta un incremento al 8 % pari ad euro 2.578.146, dovuto ad un accantonamento a fondo svalutazione crediti per euro 1.657.396 fatto in misura ridotta di euro 413.121 rispetto a quello postato nel 2018, ad accantonamenti per fondi manutenzioni programmate per euro 3.373.531 con un incremento di euro 884.531 rispetto all'esercizio 2018. Il costo degli *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro 2.724.908 con un incremento del 8 % pari ad euro 208.642 rispetto al 2018. L'incremento è dovuto al maggior del valore di costo dell'IVA indetraibile dovuta ad un aumento dell'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria nel corso dell'esercizio.

Il **marginale operativo lordo** 2019 è pari ad euro 1.902.850, in linea con quello del 2018 pari ad euro 1.773.268.

VALORE DELLA PRODUZIONE	31-dic-18	31-dic-19	Delta	Delta %
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	30.509.487	31.668.104	1.158.617	4%
Variazioni delle rimanenze di prod. in corso di lavoraz., semilav. e fin	(168.382)	(335.911)	(167.529)	50%
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0	
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0	
Altri ricavi e proventi	856.521	2.533.318	1.676.797	66%
Altri ricavi e proventi - contributi in conto esercizio	1.495.233	1.535.075	39.842	3%
Totale	32.692.859	35.400.586	2.707.727	8%
COSTI DELLA PRODUZIONE				
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.989	3.005	16	1%
Per servizi	16.272.057	17.564.429	1.292.372	7%
Per godimento di beni di terzi	0	0	0	
Per il personale	0	0	0	
salari e stipendi	3.924.286	3.754.816	(169.470)	-5%
oneri sociali	1.281.018	1.200.675	(80.343)	-7%
trattamento di fine rapporto	282.169	265.577	(16.592)	-6%
trattamento di quiescenza e simili	0	0	0	
altri costi	36.373	(23.082)	(59.455)	258%
Ammortamenti e svalutazioni	0	0	0	
ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	7.801	14.333	6.532	46%
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.037.116	2.097.224	60.108	3%
altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	809.000	809.000	100%
svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circol. e delle disp. liquide	2.070.517	1.657.396	(413.121)	-25%
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussid., di cons. e merc	0	0	0	
Accantonamenti per rischi	0	55.924	55.924	100%
Altri accantonamenti	2.489.000	3.373.531	884.531	26%
Oneri diversi di gestione	2.516.265	2.724.908	208.643	8%
Totale	30.919.591	33.497.736	2.578.145	8%
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	1.773.268	1.902.850	129.582	7%
PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
Proventi da partecipazioni da imprese controllate	0	0	0	
Proventi da partecipazioni da imprese collegate	0	0	0	
Proventi da partecipazioni in imprese sottoposte al controllo della co	0	0	0	
Proventi da partecipazioni in altre imprese	0	0	0	
Altri proventi finanziari	0	0	0	
da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso imprese controllate	0	0	0	
da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso imprese collegate	0	0	0	
da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso imprese controllanti	0	0	0	
da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso imprese sottoposte al controllo della controllante	0	0	0	
da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso altri	0	0	0	
da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costit. partecipazioni	0	0	0	
da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costit. partecipazioni	0	0	0	
proventi diversi dai precedenti da imprese controllate	0	0	0	
proventi diversi dai precedenti da imprese collegate	0	0	0	
proventi diversi dai precedenti da imprese controllanti	0	0	0	
proventi diversi dai precedenti da imprese sottoposte al controllo del	0	0	0	
proventi diversi dai precedenti da altre imprese	28.667	69.931	41.264	59%
(interessi e altri oneri finanziari verso imprese controllate)	0	0	0	
(interessi e altri oneri finanziari verso imprese collegate)	0	0	0	
(interessi e altri oneri finanziari verso Soci prestatori)	0	0	0	
(interessi e altri oneri finanziari verso altri)	(350.150)	(388.453)	(38.303)	10%
Utili/(Perdite su cambi)	0	0	0	
Totale	(321.483)	(318.522)	2.961	-1%
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
Rivalutazioni				
di partecipazioni	0	0	0	
di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0	0	
di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.	0	0	0	
di strumenti finanziari derivati	0	0	0	
Svalutazioni	0	0	0	
(di partecipazioni)	0	0	0	
(di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni)	0	0	0	
(di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.)	0	0	0	
di strumenti finanziari derivati	0	0	0	
Totale delle rettifiche	0	0	0	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.451.785	1.584.328	132.543	8%
IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO				
(Imposte sul reddito di esercizio)	(957.733)	(926.427)	31.306	-3%
Imposte differite	0	0	0	
Imposte anticipate	0	0	0	
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	494.052	657.901	163.849	25%

Di seguito vengono riportati gli indicatori di bilancio 2019 -2018 -2017 “indicatori di efficienza” che meglio esprimono l’andamento della gestione e l’incidenza dei costi per servizi rispetto al costo della produzione:

	anno 2017	anno 2018	anno 2019
incidenza dei costi per le spese amministrative rispetto al costo di produzione	6%	6%	6%
incidenza delle spese generali rispetto al costo della produzione	4%	5%	4%
incidenza del costo del personale rispetto al costo della produzione	16%	18%	16%
incidenza del costo di manutenzione rispetto al costo della produzione:	15%	13%	14%
incidenza del costo di manutenzione rispetto al gettito dei canoni	24%	20%	23%
costo medio di manutenzione per alloggio	532	413	412

Di seguito viene riportata la tabella dell’andamento dei canoni per il biennio 2018-2019:

descrizione	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
canone sociale	14.763.377,00	14.281.787,00	14.748.487,00
canone moderato	719.678,00	763.621,00	791.492,00
altri canoni erp	609.722,00	590.331,00	584.166,00
altri canoni non erp	455.074,00	448.242,00	481.698,00
canoni box	2.160.180,00	2.176.325,00	2.182.820,00
canoni negozi	326.168,00	347.002,00	353.910,00
altri canoni unità imm.diverse	1.671,00	0,00	1.700,00
canoni alloggi c/terzi	662.737,63	689.211,00	740.796,00
canoni diversi	87,21	2.743,00	0,00
canoni competenza anni precedenti	8.557,00		16.622,33
totali	19.707.251,84	19.299.262,00	19.901.691,33

L’emissione dei canoni nel corso del 2019, presenta un incremento pari ad euro 602.429. L’aumento del gettito è legato sostanzialmente al buon andamento delle assegnazioni nel biennio 2017-2018 ed agli effetti positivi che l’anagrafe biennale (anno 2018 su redditi 2017) dell’utenza sugli aggiornamenti dei redditi e patrimoniali che si sono manifestati in variazioni in aumento dei canoni al 01/01/2019.

In base all'andamento dell'emissione dei canoni delle unità immobiliari di proprietà Aler per gli esercizi 2017-2018-2019 rispetto al valore della produzione si hanno le seguenti incidenze:

	anno 2017	anno 2018	anno 2019
valore della produzione	34.200.420	32.692.859	35.400.586
% canoni erp	47%	48%	46%
% canoni non erp	1%	1%	1%
% altri ricavi	52%	51%	53%
numero alloggi erp	9575	9575	9448
numero alloggi non erp	189	189	193

Direttive Regionali 2019 approvate con D.G.R. n.XI/1554 del 15/04/2019

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

Le Direttive Regionali 2019 hanno come obiettivo principale il raggiungimento **dell'equilibrio economico-finanziario** che esprime la capacità aziendale di copertura dei costi del personale degli ammortamenti, delle svalutazioni dei crediti e degli altri costi di esercizio. Il parametro ritenuto congruo dalle Direttive Regionali 2019 per la nostra azienda è 60%. Tale percentuale è stata determinata sulla base di risultati storici e di un margine di recupero di efficienza compatibile con la struttura aziendale e si esprime con il rapporto tra il Margine Lordo di I livello escluse le manutenzioni e i ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni.

Per l'esercizio 2019 l'Azienda ha raggiunto l'obiettivo pari al 61,43%:

$$(33.123.612-12.912.160)/33.123.612=61,02\%$$

Nella determinazione del parametro dell'equilibrio economico-finanziario non sono stati considerati i contributi in conto esercizi erogati per un importo complessivo di euro 1.867.166,33 a fronte di attività di manutenzione per la riattazione alloggi di risulta finanziata da Regione Lombardia e quelli anticipati a fine esercizio per lavori non ancora eseguiti.

La gestione finanziaria e l'indebitamento:

Le disponibilità liquide ordinarie e vincolate ammontano ad euro 34.865.190,99 così dettagliate:

descrizione	importo
Somme depositate su c/c ordinario	
B.P.S. - Fondi ordinari c/c 10003/38	18.159.013,08
B.P.S.-C/C 7645/08 m.s. Direttive 2016	1.949.855,33
Fondo M.S. riattazione alloggi	813.531,47
Debiti v/R.L. ZINGONIA	1.246.956,78
Debiti v/R.L. VERDELLINO	465.403,19
Debiti/verso CER e Diritti di Prelazione	3.040.877,80
Debiti per Gestione alloggi Comunali	1.324.244,65
Lecco- anticipazioni Ostello Comune di Lecco	1.342.226,35
	28.342.108,65
Somme vincolate in Banca d'Italia-BPS	
BG-Banca d'Italia fondi L.560/93 C/C 2757	1.704.109,46
SO-Banca d'Italia C/C 1882	110.852,64
BG-Banca d'Italia fondi G.S. C/C1812	2.144.833,00
LC-BPS- fondi L.27/2009 ART.13	2.563.287,24
	6.523.082,34
saldo al 31/12/2019	34.865.190,99

La liquidità derivante dalla gestione conto terzi pari ad euro 1.324.244,65 è di titolarità dei Comuni. In base alle modalità e alle condizioni contenute nelle convenzioni sottoscritte con ciascun Comune queste somme dovranno essere restituite oppure reinvestite in attività di manutenzione straordinaria, concordata con gli uffici competenti dei Comuni.

La liquidità pari ad euro 1.246.956,78 è riferita al finanziamento erogato da Regione Lombardia (UOG Bergamo) per l'attuazione degli accordi di programma di Zingonia, sottoscritti in data 29 ottobre 2012 che prevedevano l'acquisto di tutte le unità immobiliari costituenti le tre torri. Ad ottobre 2019 la ditta aggiudicatrice dei lavori Vitali spa ha completato le attività di abbattimento delle torri lasciando l'area completamente libera.

La liquidità pari ad euro 465.403,19 è riferita al finanziamento erogato da Regione Lombardia (UOG Bergamo) per l'acquisto di alloggi in via Oleandri in Verdellino. Nel corso del 2019 si è provveduto all'acquisto di n. 18 alloggi più n. 2 box in Verdellino via Oleandri,

La liquidità pari ad euro 1.342.226,35 è destinata al completamento dei lavori per l'Ostello della gioventù in Lecco. Nel corso dell'anno 2017 il Comune di Lecco ha anticipato in parte l'importo di euro 1.264.670,70 da utilizzare per la ristrutturazione a cui si è aggiunto, nel 2018, un importo di euro 310.653 accreditato dalla Provincia di Lecco. L'appalto è stato aggiudicato alla Beltrami spa che ha già provveduto all'inizio lavori che si ipotizza che verranno conclusi entro l'autunno 2020.

La liquidità di euro 3.040.877,80 è riferita alla gestione speciale della legge 513/77 derivata dai pagamenti rateali delle vendite L.560/93, dai diritti di prelazione incassati negli ultimi esercizi e da somme derivanti dalla L.513/77. Tali somme sono a disposizione dell'azienda per essere reinvestite in attività di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e conservazione del patrimonio previa autorizzazione di Regione Lombardia. L'importo di euro 3.040.877,80 è così dettagliato:

- Sede Bergamo euro 2.491.632,00
- Sede Lecco euro 416.170,44
- Sede Sondrio euro 133.075,73

La liquidità vincolata e depositata presso Banca di Italia e B.P.S. ammonta:

- a) ad euro 2.144.833,00 per i depositi presso la gestione speciale n.1812 di Banca di Italia come somme a disposizione per reinvestimenti in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza UOG di Bergamo, previa autorizzazione da parte di Regione Lombardia;
- b) ad euro 1.704.109,46 per i depositi presso la gestione speciale 2757 come somme a disposizione per reinvestimenti in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza UOG Bergamo, previa autorizzazione da parte di Regione Lombardia;
- c) ad euro 110.852,64 per i depositi presso la gestione speciale n.1882 come somme destinate a nuova costruzione, 2 palazzine di 24 alloggi a canone sociale, in Morbegno. Nel corso dell'esercizio sono stati completati i lavori. Nel corso del 2020 si provvederà a prelevare e chiudere la gestione speciale.
- d) ad euro 2.563.287,24 per i depositi presso Banca Popolare di Sondrio come somme derivanti dalla chiusura delle rendicontazioni ex art.5 fatte nel mese di maggio 2018 e da reinvestire in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza UOG LECCO , previa autorizzazione da parte di Regione Lombardia.

Di seguito vengono riportati gli indicatori di solidità anno 2018-2019:

#		2018	2019
INDICATORI DI SOLIDITA'			
1	indice di struttura	1	1
2	capitale circolante netto	30.178.327	28.842.144
3	grado di indebitamento oneroso	5%	4%
4	impegni a breve e liquidità (quick test ratio)	1	1
5	acid test	2	2

L'indebitamento

Per quanto riguarda l'indebitamento aziendale di medio lungo periodo per il finanziamento degli investimenti effettuati dalle ex Aler Bergamo, Lecco e Sondrio, negli scorsi esercizi, in attività di costruzioni di ristrutturazione e di costruzione per la vendita, il livello aggregato, è pari al 4 %, in linea con quanto previsto dalle Direttive Regionali 2019. L'indice di indebitamento è dato dal rapporto fra i debiti da finanziamento ed i ricavi da canoni, nel nostro caso ciò comporta che l'incidenza finanziaria delle quote di ammortamento dei mutui annualmente è relativamente bassa e non vi siano particolari difficoltà nel rimborsare le rate alle varie scadenze.

Il costo del personale 2019 ammonta ad euro 5.197.986 rispetto al costo del personale 2018, pari ad euro 5.523.845, presenta un decremento del 6 % pari ad euro 325.859. Il costo rappresenta l'intera spesa per il personale dipendente e comprende anche il costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratto collettivo di lavoro. Al 31/12/2019 il numero dei dipendenti compreso i dirigenti è pari a 97 mentre il costo del personale tiene conto del numero effettivo di dipendenti attivi nel corso dell'esercizio.

Il *Costo del personale* è un altro parametro di estrema importanza per il rispetto dell'equilibrio economico finanziario aziendale. Infatti le Direttive Regionali prevedono il contenimento dei costi del personale rispetto alle unità complessive gestite, sia di proprietà che gestite per conto terzi (gestione comunali-gestioni condominiali) e anche in rapporto al numero di dipendenti.

anno	Costi del personale	Unità immobiliari	Costo del personale per unità immobiliare
2014	5.333.166	20.193	264
2015	5.176.161	20.154	257
2016	4.789.443	20.620	232
2017	5.071.996	21.128	240
2018	5.523.845	21.117	262
2019	5.197.986	20.884	249

costo del personale	
Dirigenti (incluso DG)	7
Personale (o dipendenti totali)	97
Unità immobiliari	20.884
Indicatori:	
Peso del personale dirigente 2019	7%
Unità immobiliari per dipendente	215

Le Direttive Regionali 2019 prevedono come costi standard:

1. *RAPPORTO FRA COSTO DEL PERSONALE / UNITA' IMMOBILIARI GESTITE* ≤ 250
2. *RAPPORTO FRA UNITA' IMMOBILIARI GESTITE PER DIPENDENTE* ≥ 210

Al 31/12/2019 i risultati ottenuti dalla nostra Azienda sono i seguenti:

1. *RAPPORTO FRA COSTO DEL PERSONALE / UNITA' IMMOBILIARI GESTITE* = 249
2. *RAPPORTO FRA UNITA' IMMOBILIARI GESTITE PER DIPENDENTE* = 215

Al 31/12/2019 l'organico aziendale, ripartito per categorie, ha subito rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni	31/12/2017
Dirigenti	7	7	0	6
Impiegati	90	91	-1	93
Altri	0	0	0	0
Totale	97	98	-1	99

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti dell'ALER era pari a n. 97 unità (n. 18 a tempo parziale). Si precisa che il costo del personale iscritto in Bilancio fa riferimento a n. 98 dipendenti. Il contratto nazionale di lavoro applicato agli impiegati è il CCNL FEDERCASA, il contratto applicato alla sfera dirigenziale è il CCNL CISPEL per dirigenti delle imprese dei servizi pubblici locali

Fondo permanente per il patrimonio

Come da Direttive Regionali **p.to 4.7 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”.

Direttive Regionali	Anno	Acc.to	Data versamento	Utilizzo
DGR n. X/4279	Anno 2015	360.000,00	14/04/2016	Completo
DGR n. X/5763	Anno 2016	926.859,00	02/08/2017	Completo
DGR n. X/7380	Anno 2017	984.930,00	27/09/2018	Entro il 27/09/2020
DGR n. XI/1554	Anno 2018	964.912,00	25/09/2019	Entro il 25/09/2021

Accantonamento anno 2016: è stata completata la programmazione dei lavori finanziata con l'importo dell'accantonamento 2016 pari ad euro 890.864.

I lavori di manutenzione straordinaria erano stati previsti nel Programma Triennale 2017-2019 ed Elenco Lavori anno 2017 e riferiti al Progetto Europeo c.d. "Probis", un intervento relativo al rifacimento dell'involucro e degli impianti finalizzati al risparmio e alla riqualificazione energetica del fabbricato in Treviglio via Filzi 11/13 (54 alloggi) e via Mulini 10/20 (54 alloggi).

Il costo totale dell'intervento è stato pari ad euro 1.329.503 + IVA finanziato per euro 90.018 con un contributo europeo in conto capitale, per euro 890.864 con le risorse accantonate al Fondo Permanente al patrimonio come da Direttive Regionali e la parte residua con risorse Aler.

Accantonamento anno 2017: L'importo del Fondo Permanente di competenza dell'esercizio 2017 versato nel corso dell'anno 2018, è pari ad euro 984.939; queste somme sono destinate alla 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:

Fondo permanente anno 2017 euro 984.930,00:

Località	Descrizione lavori	PROGETTO QTE	Acc.to fondo permanente	Finanziato	Note
Lecco	Efficientamento energetico Via Montebello	965.272,41	202.972,41	762.300,00	in fase contratto
Chiavenna	Efficientamento energetico Via Tognoni	1.070.720,00	137.810,00	932.300,00	lavori in corso
Treviglio	Sostituzione serramenti e posa cappottiva Peschiera	776.339,64	68.039,18 *	694.287,48	gara in corso
Bergamo	Rifacimento tetto e sottotetto Via Pignolo	439.619,95	39.551,15	400.619,95	lavori aggiudicati
Verdello	Sostituzione serramenti Via Don Gnocchi	936.428,53	84.959,14 *	837.456,41	gara in corso
Bergamo	Rifacimento linee interne bus per contabilizzazione del calore e valvole Via Rovelli	303.994,12	303.994,12		lavori aggiudicati
Sondrio	Trasformazione impianto riscaldamento Via Meandro 27	147.604,00	147.604,00		lavori terminati
* Le risorse Aler copriranno la parte residua dei costi			984.930,00		

Accantonamento anno 2018: L'accantonamento di competenza 2018, versato nell'esercizio 2019, ammonta ad euro 964.912 e sarà impiegato per il completamento degli interventi ricompresi nella programmazione triennale 2018-2020 e nell'elenco annuale 2018, come di seguito riportati:

fondo permanente anno 2018 euro 964.912,00:

Località	Descrizione lavori	Costo stimato	Acc.to fondo permanente	Finanziato	Note
Lecco	Efficientamento energetico Via Giusti 19/21/23	637.875,00	118.125,00	519.750,00	in fase progettazione
Bergamo	Posa in opera mano e linee vita Via Santa Caterina	224.866,20	25.133,77	199.732,00	lavori aggiudicati
Bergamo	Rifacimento tetto Via Gorizia	460.699,00	104.748,00	355.950,00	gara in corso
Sondrio	Isolamento sottotetti - Loc. Varie	150.000,00	150.000,00		gara entro fine 2019
Lecco	Efficientamento energetico Via Giusti 15/17	499.494,62	152.994,62	346.500,00	lavori aggiudicati
Bergamo	Sostituzione serramenti e posa cappotto Via Celadina	294.819,92	43.794,79	251.025,13	gara entro fine 2019
Sondrio	Intervento M.S. località La Piastra	2.287.800,00	370.115,82 *	1.443.000,00	gara in corso
* Le risorse Aler copriranno la parte residua dei costi			964.912,00		

Area recupero crediti

L'attività di recupero della morosità è stata significativa infatti la morosità corrente complessiva si attesta al 11,15% (morosità/emesso complessivo) mentre lo scorso esercizio era pari al 12,53%. Il risultato è da considerarsi positivo, in quanto la crisi del potere d'acquisto ha eroso i risparmi personali ed ha peggiorato le situazioni socio economiche degli inquilini che appartengono alle fasce reddituali più basse. In questa direzione vanno tutte le scelte di politica sociale – abitativa che Regione Lombardia sta implementando da qualche anno a questa parte al fine di supportare le famiglie in difficoltà. (Contributo di solidarietà over 70, contributo di solidarietà straordinario regionale). Di seguito viene riportata l'analisi dei dati di bilancio riferiti ai crediti verso utenti al netto del fondo svalutazione crediti ,correlati al valore della produzione:

	anno 2017	anno 2018	anno 2019
valore della produzione	34.200.420	32.692.859	35.400.586
crediti verso utenti	6.244.577	7.978.547	5.385.399
% crediti verso utenti su valore della produzione	18%	24%	15%
delta dei crediti vs utenti	3.418.508	3.428.150	2.593.148
% delta su crediti vs. utenti su valore della produzione	10%	10%	7%

complessiva	31/12/2018				31/12/2019			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	21.428.440	9.477.396	4.916.071	35.821.907	22.057.199	9.455.821	5.134.518	36.647.538
INCASSATO	18.241.911	8.578.606	4.512.394	31.332.911	19.195.619	8.632.104	4.732.353	32.560.075
MOROSITA'	3.186.529	898.790	403.677	4.488.996	2.861.580	823.717	402.165	4.087.463
MOROSITA' %	14,87	9,48	8,21	12,53	12,97	8,71	7,83	11,15
aler								
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	18.409.912	7.802.984	4.749.647	30.962.543	19.041.113	7.750.911	4.969.356	31.761.380
INCASSATO	15.685.807	7.090.457	4.364.160	27.140.424	16.677.261	7.061.730	4.588.044	28.327.035
MOROSITA'	2.724.105	712.527	385.487	3.822.119	2.363.852	689.181	381.312	3.434.345
MOROSITA' %	14,80	9,13	8,12	12,34	12,41	8,89	7,67	10,81
comunali								
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	3.018.528	1.674.412	166.425	4.859.365	3.016.086	1.704.910	165.161	4.886.157
INCASSATO	2.556.104	1.488.149	148.234	4.192.487	2.518.357	1.597.344	144.309	4.260.010
MOROSITA'	462.424	186.263	18.191	666.878	497.729	107.566	20.852	626.147
MOROSITA' %	15,32	11,12	10,93	13,72	16,50	6,31	12,63	12,81

Gli uffici recupero credito delle tre sedi, per implementare un'azione di contenimento *della morosità* e per un maggior controllo degli incassi, hanno provveduto ad intensificare l'attività di verifica mediante convocazioni mirate e continue. Il ricorso ai legali è stato contenuto per evitare ulteriori spese da addebitare agli assegnatari morosi. Solo in casi in cui gli importi hanno raggiunto valori elevati, dopo aver preso contatti con i Servizi Sociali dei Comuni, si è ricorso alle vie legali mediante procedure di sfratto, di pignoramento dello stipendio, laddove possibile, cercando sempre e comunque di privilegiare piani di rientro personalizzati con rate commisurate alle capacità reddituale reale degli assegnatari morosi. Per facilitare ulteriormente gli incassi, tutte le sedi si sono dotate del POS e utilizzano anche la modalità del bonifico bancario/postale per agevolare ulteriormente gli assegnatari nei pagamenti. Di seguito viene riportato la disamina degli assegnatari morosi suddivisi per sedi e per proprietà.

assegnatari morosi	31/12/2018				31/12/2019			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
ATTIVI	2.597	649	386	3.632	3.057	674	415	4.146
CESSATI	1.137	92	146	1.375	1.052	123	158	1.333
TOTALE ALER	3.734	741	532	5.007	4.109	797	573	5.479
COMUNALI	495	379	37	911	551	369	49	969
TOTALE	4.229	1.120	569	5.918	4.660	1.166	622	6.448
COM.BERGAMO	479			479	671			671
TOTALE	4.708	1.120	569	6.397	5.331	1.166	622	7.119

Con provvedimento del Presidente n.115 del 30 dicembre 2019 è stato adottato ed approvato "Il Piano di controllo e contrasto alla morosità" in ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. n. 26/2016.

Con provvedimento del Presidente n.85/2019 sono stati stralciati crediti inesigibili di importo inferiore a euro 2.500 in base all'art. 101 comma 5 del T.U.I.R. per euro 126.989,44 e crediti per importo superiore ad euro 2.500 per euro 215.678,88:

Con provvedimento del Presidente n.10/2020 sono stati stralciati crediti inesigibili di importo inferiore a euro 2.500 in base all'art. 101 comma 5 del T.U.I.R. per euro 31.109,34 e crediti per importo superiore ad euro 2.500 per euro 312.388,74.

Per lo stralcio di tali crediti è stato utilizzato il fondo svalutazione crediti deducibile per euro 144.942,85 e tassato per euro 535.038,75. Per tutti i crediti stralciati si è provveduto ad istruire le pratiche relative a posizioni di morosità di assegnatari trasferiti, deceduti o irreperibili,

Area Utenza- gestionale

L'area utenza ha come attività principale la bollettazione dei canoni di locazione delle unità immobiliari di proprietà Aler e/o di proprietà dei Comuni (c.d. gestione c/ terzi) i quali canoni vengono determinati in applicazione della L.R. n.27/2009 e possono subire variazioni nel corso dell'anno a seguito di mutate condizioni reddituali, anagrafiche dei nuclei familiari assegnatari. L'attività di subentro, di revisione canone, di ospitalità ed ampliamento impattano sui canoni da applicare ed influenzano complessivamente il gettito dei canoni di locazione e la morosità corrente determinando in maniera significativa la gestione finanziaria dell'Azienda. Con l'entrata in vigore del nuovo Regolamento Regionale, in data 8 febbraio 2018 e successive modifiche ed integrazioni, si è provveduto ad uniformare le varie procedure nelle tre sedi. Nel corso del 2019 si è provveduto a svolgere un'attività di controllo a campione della documentazione prodotta dagli assegnatari durante l'anagrafe con particolare attenzione alle autocertificazioni.

Variazioni canoni suddivise per UOG

SEDE DI BERGAMO	ANNO 2018	ANNO 2019
Domande revisione canone	447 (città 271; provincia 176)	840 (città 417; provincia 423)
Domande Ampliamento	106 (città 51; provincia 55)	192 (città 110; provincia 82)
Domande Ospitalità	108 (città 75; provincia 33)	140 (città 105; provincia 35)
Domande subentro / coabitazioni	153 (città 91; provincia 61)	145 (città 74; provincia 71)

SEDE LECCO	ANNO 2018	ANNO 2019
Domande revisione canone	207 (Lecco città 115; provincia 169)	301 (Lecco città 110; provincia 191)
Domande Ampliamento	18 (Lecco città 30; provincia 92)	30 (Lecco città 3; provincia 27)
Domande Ospitalità	52 (Lecco città 22; provincia 30)	37 (Lecco città 13; provincia 24)
Domande subentro nel contratto di locazione	30 (Lecco città 15; provincia 15)	23 (Lecco città 10; provincia 13)

SEDE SONDRIO	ANNO 2018	ANNO 2019
Domande revisione canone	97 (Sondrio città 49; provincia 48)	125 (Sondrio città 83; provincia 42)
Domande Ampliamento	8 (Sondrio città 5; provincia 3)	13 (Sondrio città 11; provincia 2)
Domande Ospitalità	3 (Sondrio città 1; provincia 2)	9 (Sondrio città 2; provincia 7)
Domande subentro nel contratto di locazione	17 (Sondrio città 5; provincia 12)	19 (Sondrio città 11; provincia 8)

Area Utenza- amministrativa

Il Regolamento Regionale 4 agosto 2017, n° 4 “Disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza nei servi abitativi pubblici “e coinvolge l’Azienda ed in particolare l’Area Utenza Amministrativa in numerosi adempimenti.

Premesso che il territorio delle provincie di Bergamo , Lecco e Sondrio è suddiviso in n° 22 Ambiti di piani di zona , la nuova normativa prevede all’art. 4 la redazione del Piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali con il quale viene perseguito l’obiettivo prioritario dell’integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e rigenerazione urbana , le politiche sociali , le politiche dell’istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all’ambito territoriale di riferimento . Il piano triennale è approvato, su proposta del Comune capofila, sentita l’Aler territorialmente competente. Entro il 31/12/2020 è prevista la redazione ed approvazione di n° 22 Piani triennali.

L’art. 4 prevede la redazione ed approvazione del piano annuale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali. Lo stesso 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. Detto piano è approvato dall'assemblea dei Sindaci, su proposta del Comune capofila, sentita l'Aler territorialmente competente. Aler ha fornito la collaborazione ai fini della redazione dei piani annuali per l'anno 2019 per n° 17 Ambiti di Zona. N° 5 Ambiti non hanno provveduto all'approvazione del piano annuale. Per l'anno 2020 è prevista la collaborazione dell'Area ai fini della redazione di n° 22 Piani annuali per l'anno 2020. Non si è grado di prevedere se verranno approvati i restanti 5 Piani per l'anno 2019. L'art. 8 prevede, a cura del Comune capofila, l'emanazione, almeno due volte all'anno, dell'avviso pubblico riferito all'ambito territoriale dei singoli piani, per l'assegnazione delle unità abitative destinate ai servizi

abitativi pubblici. Alla data odierna sono stati emanati per l'anno 2019 n° 16 avvisi pubblici. Restano da emanare n° 1 avviso relativo a piani annuali già approvati e n° 5 avvisi relativi a piani annuali eventualmente da approvare. Per l'anno 2020 è prevedibile, almeno, l'emanazione di n° 44 avvisi pubblici per l'assegnazione di unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici.

Ai sensi della Legge Regionale n.21 del 10/12/2019 art.4 comma e) a partire dal mese di gennaio 2020 si terrà l'aggiornamento dell'anagrafe utenza e del patrimonio delle unità abitative. "A tal fine i riferimenti temporali relativi al reddito e al patrimonio per la valutazione della condizione economica misurata in base all'Isee/Erp sono quelli presi a riferimento per la determinazione dell'ISEE, di cui alla normativa statale vigente"

A seguito dell'emanazione dell'avviso pubblico i richiedenti possono presentare la domanda per l'assegnazione di un'unità abitativa. L'Azienda, in particolare l'area in questione, è tenuta a supportare il richiedente nella presentazione della domanda attraverso un apposito servizio costituito da postazioni telematiche e personale dedicato. Non è quantificabile il numero di richieste di supporto nella presentazione della domanda. A chiusura dell'avviso pubblico si provvede, ai sensi dell'art 12, alla formazione delle graduatorie provvisorie e definitive. Alla data attuale sono state formate le graduatorie provvisorie di n° 6 ambiti di zona e di nessun graduatoria definitiva. Nel corso della restante parte dell'esercizio 2019 e dell'anno 2020 si prevede la formazione di n° 16 graduatorie provvisorie (di cui 10 relative ad avvisi già pubblicati e n° 6 ad avvisi, eventualmente, da emanare) nonché la redazione di 44 graduatorie provvisorie per l'anno 2020. Oltre ad almeno n° 22 graduatorie definitive per l'anno 2019 e a 44 graduatorie definitive per l'anno 2020. Infine dovrà provvedersi all'assegnazione, in conformità all'art. 15, delle singole unità abitative per tutte le graduatorie definitive approvate per l'anno 2019 e 2020. Non è quantificabile il numero di assegnazione che verranno effettuate nel corso dell'anno 2020. Inoltre 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. Occorrerà provvedere, quindi, 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.

Di seguito si riportano le assegnazioni effettuate nel corso dell'anno 2019 raffrontato con lo scorso esercizio e il numero dei rilasci alloggi dei medesimi anni.

Assegnazioni suddivise per UOG- assegnazioni-rilasci:

	ANNO 2018				ANNO 2019			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
ASSEGNAZIONI								
capoluogo	162	20	36	218	77	18	43	138
provincia	103	34	28	165	49	29	37	115
Comunali	118	77		195	51	34		85
totale	383	131	64	578	177	81	80	338
RILASCI								
capoluogo	140	31	45	216	126	38	41	205
provincia	108	40	40	188	105	42	39	186
Comunali	26	49		75	23	41		64
totale	274	120	85	479	254	121	80	455

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

Relazione sulla gestione conto terzi: alloggi comunali

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

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

L'attività di gestione per conto terzi viene svolta attraverso la sottoscrizione di convenzioni ad hoc che prevedono una gestione declinata in base alle necessità e alle risorse del Comune. All'attività di gestione viene riconosciuta un corrispettivo che varia in base al numero degli alloggi in gestione ed alle attività concordate da svolgere sia di natura squisitamente amministrativa sia di natura tecnica. Le convenzioni possono essere complete che prevedono una gestione a 360° degli alloggi comunali ovvero una gestione limitatamente amministrativa come previsto dalle Leggi Regionali entrate in vigore negli ultimi anni. Di seguito vengono riportate le attività principali:

- la gestione amministrativa dei contratti di locazione;
- la gestione contabile- amministrativa della bollettazione e della riscossione dei canoni di locazione;

- rilevazione dell'anagrafe utenza ex lege;
- gestione del contributo di solidarietà ex art.7 lex n.27/007;
- l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest'ultima concordata con il Comune
- la gestione degli addebiti e riscossione delle spese dei servizi a rimborso con i conguagli di fine anno. A secondo dei casi i contratti delle utenze possono essere intestati alla nostra azienda o al comune
- rappresentanza nelle assemblee condominiali

Di seguito vengono riportati il numero degli alloggi e delle unità immobiliari di proprietà comunale al 31/12/2019 suddiviso per sedi:

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

anno	sede Bergamo	sede Lecco	sede Sondrio	totale
anno 2015	401.123,00	425.053,00	24.081,00	850.257,00
anno 2016	424.337,00	398.127,00	24.081,00	846.545,00
anno 2017	543.414,00	412.323,00	24.534,00	980.271,00
anno 2018	449.879,00	449.273,00	27.136,00	926.288,00
anno 2019	523.785,65	478.551,43		1.002.337,08
totale	2.342.538,65	2.163.327,43	99.832,00	4.605.698,08

Relazione sulla gestione conto terzi: alloggi in condominio

La gestione condomini è svolta principalmente presso la sede di Bergamo e di Sondrio e gli alloggi in condominio gestiti dalla sede di Bergamo sono n. 1.750 pari a n. 101 mentre gli alloggi in condominio gestiti dalla sede di Sondrio sono n.27, gli alloggi in condominio a Lecco sono 6

I ricavi derivati da tale gestione ammontano complessivamente ad euro 815.916,74 così dettagliati:

anno	sede Bergamo	sede Sondrio	totale
anno 2015	165.171,72	19.163,02	184.334,74
anno 2016	163.171,47	15.778,01	178.949,48
anno 2017	148.005,67	9.883,22	157.888,89
anno 2018	146.195,78		146.195,78
anno 2019	148.547,85		148.547,85
totale	771.092,49	44.824,25	815.916,74

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

La Convenzione per la gestione di n. 961 alloggi di proprietà comunale sottoscritta in data 19 Gennaio 2015 è scaduta al 31 dicembre 2017. Nella seduta del 15 marzo 2018 la Giunta Comunale ha sottoposto al Consiglio Comunale l'approvazione della nuova convenzione per la gestione degli alloggi ERP di proprietà del Comune di Bergamo da parte dell'Aler di Bergamo Lecco Sondrio. Con delibera del Consiglio Comunale n. 0017/2018 del 15/03/2018 il Comune di Bergamo ha rinnovato l'incarico di gestione degli alloggi di sua proprietà e con Provvedimento del Presidente n.38 del 23/03/2018 si è provveduto alla sottoscrizione della nuova convenzione che ha decorrenza 2 aprile 2018 con scadenza 31 dicembre 2022. Con la convenzione sono state normate una serie di attività che rendono la gestione completa ovvero sia dal punto amministrativo sia dal punto di vista tecnico. Di seguito vengono riportate le principali attività che sono ricomprese nella convenzione che è stata aggiornata a dicembre 2019 abrogando l'art.6 riferito alle attività di manutenzione straordinaria ritornata in capo al Comune di Bergamo:

- *art. 2 comma a) GESTIONE DEI CONTRATTI*
- *art. 2 comma b) GESTIONE DELL'ANAGRAFE DELL'UTENZA*
- *art. 2 comma c) GESTIONE CANONI DI LOCAZIONE E SERVIZIO DI BOLLETTAZIONE*
- *art. 2 comma d) ATTIVITA' DI RECUPERO CREDITI*
- *art. 2 comma e) ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ASSEGNATARI*
- *art.2 comma f) GESTIONE ASSEGNAZIONE*
- *art.2 comma g) ATTIVITA' DI GESTIONE CONDOMINIALE*
- *art 2.comma i) MANUTENZIONE FABBRICATI*

Di seguito vengono riportati i corrispettivi riconosciuti ad ALER per la gestione 2015-2019:

Annualità 2015	euro 192.511
Annualità 2016	euro 198.009
Annualità 2017	euro 250.505
Annualità 2018	euro 273.064
Annualità 2019	euro 310.901

Riepilogo percentuali previste dalla nuova convenzione:

Quota 23% a favore Aler (convenzione art.2 comma 1)

Quota 40% destinata a manutenzione straordinaria (convenzione art.7 comma 4 punto 7)

Quota 20% destinata a manutenzione ordinaria e pronto intervento (convenzione art.7 comma 4 punto 2)

Quota 14% destinata alla gestione condomini amministrati da terzi

Quota 3% destinata a erogazione contributo di solidarietà (convenzione art.4 comma 6)

In sintesi la gestione conto terzi comporta un gettito così dettagliato:

anno	gestione alloggi comunali	gestione alloggi comunali	totale
anno 2015	850.257,00	184.334,74	1.034.591,74
anno 2016	846.545,00	178.949,48	1.025.494,48
anno 2017	980.271,00	157.888,89	1.138.159,89
anno 2018	926.288,00	146.195,78	1.072.483,78
anno 2019	1.002.337,08	148.547,85	1.150.884,93
totale	4.605.698,08	815.916,74	5.421.614,82

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

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

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

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

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

UOG di Bergamo euro 497.637

UOG di Lecco euro 79.258

UOG di Sondrio euro 117.905

Nel corso dell'anno 2017 con Delibera Regionale n X/6755 del 21/06/2017 avente per oggetto "Criteri di riparto per il contributo regionale di solidarietà 2017 agli assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche di carattere transitorio" e con Delibera Regionale n.X/7257 del 23/10/2017 avente per oggetto "Contributo regionale di solidarietà 2017 agli assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche di carattere transitorio- modifiche all'allegato A della DGR n.6755 del 21/06/2017 e riparto di ulteriori risorse pari ad euro 820.000" la Regione ha riconosciuto ad

ALER Bergamo, Lecco, Sondrio un contributo di euro 818.000 con la prima delibera e euro 46.991 con la seconda delibera.

In totale complessivamente è stato erogato un contributo pari ad euro 831.895,20 così suddiviso:

UOG di Bergamo euro 634.304,64

UOG di Lecco euro 123.664,76

UOG di Sondrio euro 73.925,80

Nel corso dell'anno 2018 con Delibera Regionale n XI/601 del 01/10/2018 avente per oggetto "Contributo di solidarietà 2018 - riparto delle risorse e linee guida per l'accesso del contributo in attuazione alla L.R. n.16/2016 " è stato erogato a favore della nostra Azienda un importo pari ad euro 1.377.600 e con Delibera Regionale n. XI/879 del 26/11/2018 avente per oggetto "Contributo regionale di solidarietà 2018 - riparto di ulteriori risorse resi disponibili ai sensi della D.G.R. 601/2018" sono state erogate risorse aggiuntive pari ad euro 61.000.

Nel corso del 2019 le risorse a disposizione ammontavano ad euro 1.540.691,79 di cui euro 102.091,79 risorse residue della DGR n. X/6755 del 21/06/2017. Il numero di domande pervenute suddivise per sede è così dettagliato:

Sede Bergamo numero domande pervenute pari a n. 589 di cui accolte n. 565 e scartate n. 24 per un totale di contributo erogato pari ad euro 696.395,36;

Sede Lecco numero domande pervenute pari a n. 80 di cui accolte n. 80 e scartate n. 0 per un totale di contributo erogato pari ad euro 143.399,25;

Sede Sondrio numero domande pervenute pari a n. 119 di cui accolte n. 119 e scartate n. 0 per un totale di contributo erogato pari ad euro 211.407,35;

In sintesi:

domande pervenute n. 788 di cui accolte n. 764 scartate n. 24 per un totale complessivo erogato pari ad euro 1.324.201,97 con economie pari ad euro 216.489,82. La rendicontazione, avente scadenza 30/09/2019, dell'erogazione del contributo 2018 è stata fatta in data 30/09/2019.

Nel corso dell'anno 2019 con Delibera Regionale n XI/2064 del 31 luglio 2019 avente per oggetto "Contributo di solidarietà 2019 - riparto delle risorse e linee guida per l'accesso del contributo in attuazione alla L.R. n.16/2016 " è stato erogato a favore della nostra Azienda un importo pari ad euro 967.500,82.

Nel corso del 2019 le risorse a disposizione ammontavano ad euro 1.183.989,80 di cui euro 216.489,82 risorse residue della D.G.R. n XI/601 del 01/10/2018 . Il numero di domande pervenute suddivise per sede è così dettagliato:

Sede Bergamo numero domande pervenute pari a n. 1.840 di cui accolte n. 995 e scartate n. 845 per un totale di contributo erogato pari ad euro 840.869,91;

Sede Lecco numero domande pervenute pari a n. 314 di cui accolte n. 205 e scartate n. 109 per un totale di contributo erogato pari ad euro 194.631,50,

Sede Sondrio numero domande pervenute pari a n. 435 di cui accolte n. 177 e scartate n. 258 per un totale di contributo erogato pari ad euro 148.449,16;

in sintesi:

Domande pervenute n. 2.589 di cui accolte n. 1.377 scartate n. 1.212 per un totale complessivo erogato pari ad euro 1.183.950,57 con economie pari ad euro 39,24.

La rendicontazione verrà effettuata nel primo semestre 2020.

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

Con la D.G.R. n. XI/985 dell'11 dicembre 2018 la Giunta Regionale ha deliberato una misura premiale per gli inquilini di età pari o superiore a 70 anni in regola con il pagamento del canone e delle spese per i servizi. Con decorrenza dal 1° gennaio 2019 la misura premiale consiste nella sospensione temporanea del canone di locazione coperto da un contributo regionale di pari importo, per un periodo sperimentale di tre anni, sino al 31 dicembre 2021.

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

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

- essere assegnatario di un servizio abitativo pubblico da almeno 10 anni presso un'unità abitativa di proprietà Aler;
- di aver compiuto 70 anni alla data del 31/12/2018
- di appartenere all'area della protezione ai sensi dell'art.31 della LR 27/2009;
- di essere in regola con il pagamento dei costi di locazione e assenza di morosità nell'ultimo quinquennio.

Di seguito vengono riportati i dati riassuntivi delle tre sedi:

	Lecco	Bergamo	Sondrio	Totale
Numero beneficiari	129	421	117	667
Finanziamenti erogati da Regione Lombardia	140.644,20	406.175,48	114.555,60	661.375,28
Contributi erogati ai beneficiari	134.921,05	386.062,36	112.501,01	633.484,42
Economie riportate all'anno successivo	5.723,15	20.113,12	2054,59	27.890,86

PARTE SECONDA)

INTERVENTI EDILIZI IN CORSO DI REALIZZAZIONE

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

Unità Operativa Gestionale di Bergamo.

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

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

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

A seguito di regolare procedura di appalto i lavori sono stati affidati all'Impresa Steda S.p.A. da Rossano Veneto, che aveva offerto l'importo di €. 8.085.631,72, corrispondente ad un ribasso del 46,495%, oltre ad €.453.309,88, per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso per un Costo di Costruzione di €. 8.538.941,60. I lavori sono stati consegnati in data 18.12.2009 e l'ultimazione era prevista per il giorno 17.12.2011. A seguito di n. 9 sospensioni del termine utile contrattuale concesse durante l'esecuzione dei lavori per un totale di giorni 405, nonché per le proroghe concesse in occasione delle stesure di n. 3 perizie, approvate dal Consiglio di Amministrazione e dal Direttore Generale, la nuova data per l'ultimazione dei lavori era prevista per il giorno 19.04.2013.

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

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

In data 08.01.2014 è stato redatto lo stato di consistenza delle opere realizzate, in contraddittorio con l'Impresa e sottoscritto dalla stessa unitamente al Direttore dei Lavori e al R.U.P.. Il Tribunale fallimentare di Venezia, con provvedimento n. 113, in data 22.05.2014, ha decretato lo stato di fallimento dell'Impresa Steda S.p.A. nominando contestualmente il curatore fallimentare nella persona del Dott. Andrea Peruffo. La Direzione Lavori ha provveduto alla redazione, in data 25.09.2014, dello Stato Finale dei lavori eseguiti e contabilizzati dal quale emerge un credito a favore dell'ALER di €. 546.060,74. L'impresa e per essa il Curatore Fallimentare, nonostante sia stata invitata per la sottoscrizione dello Stato Finale dei Lavori, con nota trasmessa dal Responsabile del Procedimento tramite PEC in data 04.10.2014, non si è presentata entro il termine di 30 giorni, per cui, ai sensi di quanto disposto dall'art. 201, comma 3, del D.P.R. 207/2010, *"il conto finale si ha come da lui definitivamente accettato"*. Il Direttore Generale con determina n. 37, in data 15 Dicembre 2014, ha approvato lo stato finale dei lavori. Il Direttore Generale, con determina n. 90, in data 19 Maggio 2015, ha approvato il Certificato di Collaudo ed ha dato mandato al Responsabile del Procedimento di procedere alla escussione della Polizza Fideiussoria per il recupero del credito nei confronti dell'Impresa STEDA S.p.A. in fallimento.

Con determina del Direttore Generale N. 102, in data 19 Giugno 2015, sono stati indicati gli indirizzi progettuali per il completamento dell'iniziativa, con la suddivisione in tre lotti funzionali dell'intervento, di cui il lotto n. 1 "impiantistico" e i lotti n. 2 e 3 "edili". Il Direttore Generale con determina n. 163, in data 1 settembre 2015, ha nominato Responsabile del Procedimento per i lavori di completamento l'Arch. Antonio Saligari, della U.O.G. di Sondrio. Il Progetto esecutivo è stato approvato con determina del Direttore Generale, N. 213, in data 6 Novembre 2015, e con lo stesso provvedimento è stata autorizzata l'espletamento della gara d'appalto del Lotto 1. I lavori affidati con provvedimento del 22 Dicembre 2015,

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

I lavori riguardanti il completamento dell'edificio 3 (terzo lotto) per complessivi n. 55 alloggi più pertinenze, appaltati alla ditta Edil Serio srl di Vittuone (MI), sono stati ultimati in data 02.11.2018. La ditta sta predisponendo il riordino delle chiavi degli alloggi, le certificazioni di conformità degli impianti e sono in corso le richieste per procedere con il collaudo dei n. 5 impianti ascensore da parte degli enti paritetici.

I lavori del secondo lotto (edifici n. 1 e 2) per complessivi n. 52 alloggi, affidati in sede di riappalto alla seconda classificata Benis Costruzioni srl di Telgate (BG), sono stati ultimati.

Ad inizio del prossimo anno verranno effettuati i collaudi sia sulle opere di urbanizzazione che sul completamento degli edifici.

Unità Operativa Gestionale di Lecco

Intervento volto al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio E..R.P. per ridurre sensibilmente il fabbisogno ed il disagio abitativo in attuazione del Piano Nazionale previsto dall'art.4 della legge n.80/2014 LINEA DI AZIONE 5B: manutenzione straordinaria con opere di efficientamento energetico del Fabbricato in via Montebello 60/62/64 - CUP B14FI5000000007

Regione Lombardia con Decreto. n. 4832 del 11.06.2015 ha dato avvio alla manifestazione di interesse per gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in attuazione dell'art. 4 della Legge n. 80/2014. Con provvedimento del Presidente n. 38 in data 23.06.2015 veniva approvato il progetto preliminare per l'intervento di manutenzione straordinaria con opere di efficientamento energetico del fabbricato in LECCO Via Montebello 60-62-64 per un importo complessivo stimato di € 935.550,00 e veniva trasmessa relativa manifestazione d'interesse con richiesta di finanziamento per € 762.300,00.

Regione Lombardia, a seguito di suddetta manifestazione di interesse, con Decreto n. 12134 del 23.11.2016, ha considerato ammissibile e finanziabile il progetto per l'importo di € 762.300,00.

Con determina del Direttore Generale. n.184 del 12.12.2017 viene individuato come responsabile del procedimento l'Ing. Andrea Calveri.

Con Decreto n. 9416 del 27.06.2018 della Direzione generale politiche sociali, abitative e disabilità, Regione Lombardia ha concesso ad ALER Bergamo il finanziamento del progetto, con il vincolo di inizio dei lavori entro dodici mesi dalla data di approvazione del Decreto medesimo e pertanto entro il 27.06.2019. Ai sensi dell'art. 23, comma 4 del D.lgs. 50/2016 e dell'art. 15, commi 3 e 4 del D.P.R. 207/2010, il R.U.P. Ing. Andrea Calveri, sentito l'Arch. Lino Antonio Saligari, Dirigente dell'Area Tecnica, ha ridotto i livelli di progettazione alla sola fase esecutiva; pertanto è stato predisposto il progetto esecutivo così composto:

- Progetto principale architettonico a firma dell'Arch. Lino Antonio Saligari
- Progetto Impiantistico e di contenimento energetico, affidato a professionista esterno a seguito di dichiarazione di Carenza di Organico in data 10/01/2018, a firma dello Studio Technion Srl individuato con procedura di cui alla Determina del D.G. F.F. n. 57 in data 13/2/82019 di indizione gara e Determina del D.G. F.F. n. 98 in data 11/03/2019 di aggiudicazione definitiva e di consegna del servizio in data 13/03/2019

Il progetto esecutivo è stato predisposto in conformità all'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. ed all'art. 33 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i., nonché al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., ed è costituito dai seguenti documenti:

- Relazione tecnica illustrativa
- Quadro Tecnico Economico di progetto esecutivo
- Capitolato Speciale d'Appalto
- Documentazione Fotografica
- Elenco Prezzi Unitari
- Computo metrico
- Computo Metrico Estimativo
- Quadro e stima dell'incidenza percentuale della Manodopera
- Schema contratto
- Elaborati grafici
 - Tavola 1: Azzonamento
 - Tavola 2: Piante stato di fatto
 - Tavola 3: Prospetti Sezioni stato di fatto
 - Tavola 4: Piante Progetto – Abaco Serramenti
 - Tavola 5: Prospetti Sezioni
 - Tavola 6: Piante prospetti sezioni Sovrapposizione
 - Tavola 7: Particolari costruttivi
 - Relazione ex Legge 10/91 e s.m.i.
 - Diagnosi Energetica UNI TS 11300 1-2-3-4
 - Prospetto ripartizione spese energetiche UNI 10200:2015
 - Tavola A: Pianta piano terra – adeguamento centrale termica e rete gas metano
 - Tavola B: Pianta piano primo e secondo - adeguamento rete gas metano
 - Tavola C: Pianta piano terzo e quarto - adeguamento rete gas metano
 - Tavola D: Schema di funzionamento di centrale
 - Tavola E: Impianti elettrici - Pianta piano terra – adeguamento CT e adeguamento rete gas metano
- Tavola F: Impianti elettrici – schema unifilare – QECT

- Computo metrico estimativo – Elenco prezzi Unitari – Incidenza Manodopera degli impianti meccanici ed elettrici
- Documenti Sicurezza di cui al D.Lgs. n.81/2008
 - Piano di Sicurezza e Coordinamento
 - Allegato A - Diagramma di Gantt
 - Allegato B - Analisi e Valutazione dei Rischi
 - Allegato C - Stima dei Costi della Sicurezza
 - Allegato D - Planimetria di cantiere
 - Fascicolo dell'Opera

Quanto sopra comporta un piano finanziario d'intervento che prevede una spesa totale di € 965.272,41 con un importo a base d'asta di € 764.867,78 di cui oneri sicurezza € 85.737,32, a fronte di una previsione originaria progettuale che prevedeva una spesa totale di € 935.550,00 con un importo a base d'asta di € 693.000,00 di cui oneri sicurezza € 33.000,00

Di seguito viene riportato il quadro tecnico economico così articolato:

a)	LAVORI ED ONERI DELLA SICUREZZA				
a.1)	lavori				
	a corpo	€	679.130,46		
	oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	85.737,32		
	Totale a) lavori ed oneri della sicurezza			€	764.867,78
b)	SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER:				
b1)	Imprevisti (5% circa)	€	38.243,39		
b2)	Accantonamento (acc.bonario art. 205 dlgs. 50/2016- 3% circa)	€	22.946,03		
b3)	spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alla direzione lavori e in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, CRE, compresi eventuali incarichi esterni per funzioni specialistiche e l'importo relativo all'incentivo di cui all'articolo 113 del codice	€	62.728,43		
b4)	I.V.A. sui lavori 10%	€	76.486,78	€	
	Totale b) somme a disposizione della stazione appaltante			€	<u>200.404,63</u>
	TOTALE			€	<u>965.272,41</u>
	l'intervento sarà finanziato come segue:				
	Regione Lombardia			€	762.300,00
	Aler			€	202.972,41

Ai sensi dell'art. 26 comma 3 del D.Lgs 50/2016 il progetto esecutivo è stato verificato in data 19.04.2019 dall'Ing. Massimo Ruotolo e nella stessa data validato dall'Ing. Andrea Calveri, Responsabile del Procedimento, prevedendo di affidare i lavori ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. d) del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. con ricorso alla procedura aperta (art. 60,) da aggiudicarsi con corrispettivo determinato a corpo con il criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 36 comma 9 bis) del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., con applicazione dell'art. 97, comma 8, del Codice;

La determina del Direttore Generale n.161 in data 29.04.2019 prevede l'esame ed l'approvazione del progetto esecutivo e del piano finanziario - determina a contrarre

Con la determina del Direttore Generale n. 227 in data 12/06/2019 si aggiudica in via definitiva i lavori all'impresa individuale Di Cataldo Sabino con sede in Via P. Ricci, 39, Barletta (BT) – C.F. DCTSDN59C29A669Q – P.IVA 02548810726 con ribasso offerto del 27,282% sull'importo dei lavori soggetto a ribasso pari ad euro 679.130,46 e pertanto per un importo di euro 493.850,09 oltre ad euro 85.737,32 per gli oneri della sicurezza ed IVA di Legge

In data 24 giugno 2019 i lavori sono stati consegnati in via d'urgenza sotto riserva di legge ed in data 27 giugno 2019 la ditta BMC srl società unipersonale chiede con comunicazione via PEC, di rivedere la determinazione di aggiudicazione definitiva asserendo che il metodo di calcolo per la soglia di anomalia utilizzato dalla stazione appaltante è errato. Con il metodo indicato dalla ditta BMC Srl, terza in graduatoria, la stessa si sarebbe aggiudicata la gara.

A seguito di verifica del metodo di calcolo della soglia di anomalia, stante che il testo indicato dal D.Lgs. 50/2016 così come modificato dal Decreto "Sblocca Cantieri" risultava di difficile interpretazione e non esisteva al momento un'indicazione univoca alle stazioni appaltanti per l'applicazione della formula matematica, l'Aler decide di confermare il proprio metodo di calcolo e conseguentemente la graduatoria indicata nella determina di aggiudicazione definitiva. In tale senso non è stato possibile avvalersi dei calcoli automatici effettuati dalla piattaforma Sintel in quanto proprio a causa dell'ambiguità del testo del Decreto, tale funzione era stata sospesa in attesa di indicazioni chiare. Ogni Stazione appaltante pertanto era tenuta a svolgere le gare off-line eseguendo il calcolo secondo la propria interpretazione

In data 01.07.2019 con lettera Protocollo n. 0016432/2019 si comunica tale decisione alle ditte interessate e con la medesima comunicazione, vista la differente interpretazione circa il metodo di calcolo della soglia stessa, si è ritenuto opportuno al fine di garantire la massima trasparenza, la correttezza nei confronti di tutti i concorrenti e soprattutto a dimostrazione della buona fede della stazione appaltante, di promuovere un'istanza di parere congiunto ad Anac ai sensi dell'art. 5 del regolamento del 09.01.2019 Anac.

Al termine dell'iter di precontenzioso promosso congiuntamente in ANAC, dopo aver fornito le memorie e pareri ad avallare il metodo ritenuto congruo col dettame del Codice D.Lgs 50/2016, ANAC si esprime mediante Delibera Del Consiglio dell'Autorità N. 715/19 in data 23.07.2019, indicando il metodo di calcolo utilizzato da ALER "conforme al dettato normativo".

- Acquiescenza delibera consiglio autorità n. 715/19 in data 23.07.2019, che conferma quanto determinato nella determina Aler. del Direttore Generale . n. 227 in data 12.06.2016
- Con comunicazione di acquisizione in data 02.09.2019 Prot. N. 0022095/2019 alla ditta BMC Srl e conferma impresa individuale Di Cataldo Sabino quale aggiudicatario

Contratto con impresa individuale Di Cataldo Sabino in data 07/11/2019 rep. N. 64

Importo a base di gara (al netto del ribasso)	€. 493.850,09
Costi della sicurezza non soggetti a ribasso	<u>€. 85.737,32</u>
TOTALE CONTRATTUALE	€. 579.587,41

Importo lavori contabilizzati al 3^a SAL a tutto il 20/03/2020 per € 217024,15 (pari al 37,44%)

Sospensione dei lavori per emergenza sanitaria dal 22/03/2020 al 22/05/2020

Verbale di proroga dei lavori del 04/06/2020 con nuovo termine per l'esecuzione dei lavori al 30/08/2020

Lavorazioni in atto: completamento cappotto esterno,

Unità Operativa Gestionale di Sondrio

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

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

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

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

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

I lavori sono stati appaltati con contratto principale stipulato in data 04.09.2012, all'Impresa "LAMONA MOREDA S.R.L., con sede a Forlì, viale Filippo Corridoni n. 2, per un importo di € 1.507.868,50. In data 09.10.2012 è stato sottoscritto in verbale di consegna e i lavori dovevano essere completati entro il 12.04.2014. Durante il corso dei Lavori alla Ditta sono stati contestati con verbali del 25.03.2014 e del 14.04.2014, il mancato rispetto del cronoprogramma e una grave violazione degli obblighi di custodia del cantiere, abbandonato dall'Impresa.

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

In data 03.09.2014 è stato redatto lo stato di consistenza e visita di accertamento dei lavori eseguiti in contraddittorio con l'Impresa e sottoscritto dalla stessa unitamente al Direttore dei Lavori e al R.U.P. Dallo

stato di consistenza si è riscontrata la sostanziale conformità sull'eseguito rispetto al progetto e agli atti contabili.

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

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

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

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

I lavori sono stati consegnati il 21 Settembre 2016. In data 3 aprile 2018 a seguito di redazione della perizia suppletiva e variante è stato stipulato atto di sottomissione per un maggior importo contrattuale di €. 65.496,46.

I lavori si sono sviluppati nel rispetto del cronoprogramma. Nel corso del 2018, alla data del 28 Maggio è stato emesso il certificato di ultimazione dei lavori. Contestualmente il Direttore dei Lavori assegnava giorni sessanta per il completamento di lavorazioni di piccola entità ritenute marginali.

All'impresa sono stati corrisposti n. 6 acconti per l'importo complessivo di €. 1.228.777,24 a fronte di un importo netto stato finale complessivo di €. 1.300.152,30, rimanendo il credito dell'impresa di €. 71.375,06 che sono stati corrisposti a seguito di esito positivo del Collaudo Tecnico Amministrativo, redatto in data 09/10/2019. In data 02 Ottobre 2019 si è proceduto alla cerimonia di inaugurazione e alla consegna delle chiavi degli alloggi ai nuovi assegnatari.

INTERVENTI EDILIZI IN PROGETTO SU IMMOBILI DI PROPRIETA' ALER

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

Primo provvedimento;

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

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

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

Interventi e i costi ammissibili:

Erano previste due tipologie di interventi ammissibili quali:

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

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

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

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

- per la tipologia a) Enti con patrimonio di alloggi ERP da 5.001 a 10.000 max **€. 400.000**
- per la tipologia b) Enti con patrimonio di alloggi ERP da 5.001 a 10.000 max **€. 3.000.000**

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

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

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

Interventi ammissibili finanziati e finanziabili linea a) e linea b), con L.80/2014:

UOG Sondrio

ELENCO DEGLI INTERVENTI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE 06/2015 L.80/2014 - Linea a) +b)											
PROPRIETA' ALER (u.o.g. Sondrio) (situaz. al 31-12-2019)											
ID	INTERVENTO	TIPOLOGIA INTERV.	COMUNE DI UBICAZIONE	IMPORTO TOT. INTERV. (qte di progetto)	IMPORTO TOT. INTERV. FINALE	STATO DEL FINANZIAMENTO			STATO DELL'INTERVENTO		
						IMPORTO FINANZIAMENTO (lavori+iva)	FINANZIATO	FINANZIABILE	CONCLUSO	IN CORSO	DA AVVIARE
3	RIATTAZIONE ALLOGGI (n.13 all. - indirizzi vari)	a)	SONDRIO	€ 384.069,68	€ 293.576,94	€ 192.486,50	X		2016		
59	RIATTAZIONE ALLOGGI (n.4 all. - indirizzivari)	a)	SONDRIO	€ 94.354,13	€ 65.289,97	€ 60.000,00	X		2017		
4	RIATTAZIONE ALLOGGI (n.14 all. indirizzi vari- frazionam.)	b)	SONDRIO	€ 979.177,56	€ 850.245,39	€ 700.000,00	X		2017		
86	RIQUALIFICAZ. ENERG. Torre Y21, Via Gramsci 4, 4/a (terminali)	b)	SONDRIO	€ 211.429,60	€ 134.091,01	€ 130.761,41	X		2018		
87	RIQUALIFICAZ. ENERG. Torre Y17, Via Guanella 54 (terminali)	b)	SONDRIO	€ 211.429,60	€ 129.888,52	€ 126.564,27	X		2018		
211	RIQUALIFICAZ. ENERG. Via Maffei 31b (cappotto ecc.)	b)	SONDRIO	€ 358.140,00	€ 270.678,96	€ 265.038,96	X		2018		
89	RIQUALIFICAZ. ENERG. 5^L.640, Via Reghenzani, 5 (cappotto ecc.)	b)	SONDRIO	€ 224.824,04	€ 190.282,44	€ 186.223,36	X		2018		
88	RIQUALIFICAZ. ENERG. Torre Z20, Via Gramsci 22/a (Terminali)	b)	SONDRIO	€ 191.668,40	€ 126.768,76	€ 166.012,00	X dds 9416 del 27/6/2018		2019		
205	RIQUALIFICAZ. ENERG. Torre Z19, Via Maffei 100 (terminali)	b)	SONDRIO	€ 191.668,40		€ 166.012,00	X dds 3465 del 14/03/2019				2020
206	RIQUALIFICAZ. ENERG. Torre Z18 Via Maffei 63 (terminali)	b)	SONDRIO	€ 191.668,40		€ 166.012,00	X dds 3465 del 14/03/2019				2020
210	RIQUALIFICAZ. ENERG. Via Maffei 29-29/a (cappotto ecc.)	b)	SONDRIO	€ 431.800,00		€ 374.000,00	X dds 3465 del 14/03/2019				2020
2	SISTEMAZ. STRUTTURALE Torre Z18 - Z19 - Z20 (terrazzi)	b)	SONDRIO	€ 901.700,00		€ 781.000,00	X dds 3465 del 14/03/2019				2020
				€ 4.371.929,80		€ 3.314.110,50					

UOG Bergamo

ELENCO DEGLI INTERVENTI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE 06/2015 L.80/2014 - Linea a)+b) -											
PROPRIETA' ALER (u.o.g. Bergamo)											
ID	INTERVENTO	TIPOLOGIA INTERV.	COMUNE DI UBICAZIONE	IMPORTO TOT. INTERV. (qte di progetto)	IMPORTO TOT. INTERV. FINALE	STATO DEL FINANZIAMENTO			STATO DELL'INTERVENTO		
						IMPORTO FINANZIAMENTO (lavori+iva)	FINANZIATO	FINANZIABILE	CONCLUSO	IN CORSO	DA AVVIARE
5	RIATTAZIONE N. 3 ALLOGGI VIE DIVERSE	a)	BERGAMO	€ 45.000,00	€ 60.360,28	€ 45.000,00	X		2016		
48	RIATTAZIONE N. 7 ALLOGGI VIE DIVERSE	a)	BERGAMO	€ 105.000,00	€ 48.708,96	€ 47.839,15	X		2017		
5	RIATTAZIONE N.9 ALLOGGI VIE DIVERSE	b)	BERGAMO	€ 327.948,14	€ 246.458,22	€ 242.057,18	X		2017		
19	RIATTAZIONE N. 3 ALLOGGI VIE DIVERSE	b)	BERGAMO	€ 116.872,43	€ 52.137,04	€ 51.206,02	X		2017		
				€ 594.820,57		€ 386.102,35					

UOG Lecco

ELENCO DEGLI INTERVENTI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE 06/2015 L.80/2014											
PROPRIETA' ALER (u.o.g. Lecco) (situaz. al 31-12-2019)											
ID	INTERVENTO	TIPOLOGIA	COMUNE	IMPORTO TOT. INTERV. (qte di progetto)	IMPORTO TOT. INTERV. FINALE	STATO DEL FINANZIAMENTO			STATO DELL'INTERVENTO		
						IMPORTO FINANZIAMENTO (lavori+iva)	FINANZIATO	FINANZIABILE	CONCLUSO	IN CORSO	DA AVVIARE
4	Via A. Moro n.6; Via Buozzi n.6,8,9,10; Via Montebello n. 62,64; Via Grandi n. 23	a)	LECCO	€ 213.848,00		€ 152.216,24	X		2018		
90	Via Montebello n. 60-62-64	b)	LECCO	€ 965.272,41		€ 762.300,00	(X) dds 9416 del 27/6/2018			X	
91	Via Giusti n. 15/17	b)	LECCO	€ 499.494,61		€ 346.500,00	(X) dds 9416 del 27/6/2018			X	
207	Via Giusti n. 19/21/23	b)	LECCO	€ 637.875,00		€ 519.750,00		X			2021/2022
221	Via Turbada 12/18/24	b)	LECCO	€ 3.000.000,00		€ 716.498,72		X			2021/2022
1	Via Turbada 12/18/24	b)	LECCO			€ 1.233.501,28		X			2021/2022
						€ 3.730.766,24					

UOG Bg-Lc-So (linea a)

ELENCO DEGLI INTERVENTI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE 11/2017 L.80/2014 -Linea a)											
PROPRIETA' ALER BG-LC-SO (situaz. al 31-12-2019)											
ID	INTERVENTO	TIPOLOGIA	COMUNE	IMPORTO TOT. INTERV. (qte di progetto)	IMPORTO TOT. INTERV. FINALE	STATO DEL FINANZIAMENTO			STATO DELL'INTERVENTO		
						IMPORTO FINANZIAMENTO (lavori+iva)	FINANZIATO	FINANZIABILE	CONCLUSO	IN CORSO	DA AVVIARE
7	RIATTAZIONE N.6 ALLOGGI (indirizzi vari)	a)	BERGAMO	€ 313.200,00		€ 195.000,00	(X) dds 17420 del 26/11/2018			X	
	RIATTAZIONE N.4 ALLOGGI (indirizzi vari)	a)	LECCO							X	
	RIATTAZIONE N.3 ALLOGGI (indirizzi vari)	a)	SONDRIO						2019		
						€ 195.000,00					

Si è prestata particolare attenzione ad implementare/completare le progettazioni/lavorazioni degli interventi sopra elencati nel rispetto delle tempistiche dettate dalla Regione Lombardia e del monitoraggio dei finanziamenti.

Intervento co-finanziato dal “Bando periferie” con fondi Ministeriali

UOG Sondrio

INTERVENTO COFINANZIATO CON BANDO PERIFERIE (aggiornato al 31/12/2019)											
PROPRIETA' ALER (u.o.g. Sondrio)											
ID	INTERVENTO	TIPOLOGIA INTERV.	COMUNE DI UBICAZIONE	IMPORTO TOT. INTERV. (qte di progetto esec.)	IMPORTO TOT. INTERV. FINALE	STATO DEL FINANZIAMENTO			STATO DELL'INTERVENTO		
						IMPORTO FINANZIAMENTO "BANDO PERIFERIE"	FINANZIATO	FINANZIABILE	CONCLUSO	IN CORSO	DA AVVIARE
2	SISTEMAZ. STRUTTURALE Torre Z18 - Z19 - Z20 (terrazzi)	b)	SONDRIO	€ 2.287.800,00		€ 662.000,00	X				2020

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

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

- con D.D.S. n. 7706 del 23/09/2015, l'intervento è stato inserito tra quelli ammissibili a finanziamento;
- con D.P.C.M. del 25/05/2016 è stato approvato il bando del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluoghi di provincia, di seguito “Bando Periferie”;
- il Comune di Sondrio ha individuato, come proposta da candidare a detto programma, il progetto denominato “La Piastra: sicurezza e qualità della vita nel verde”;
- in data 22/08/2016 è stato sottoscritto l'Accordo di Partenariato di cui all'art. 5 del bando allegato al D.P.C.M. 25/05/2016 tra il Comune di Sondrio, in qualità di capofila, e i soggetti co-finanziatori del Progetto, tra i quali rientra l'Aler Bergamo Lecco Sondrio;
- in data 24/08/2016 il Comune di Sondrio ha quindi presentato la proposta di partecipazione al summenzionato Bando come soggetto proponente, nonché capofila del Progetto, approvato con deliberazione della Giunta comunale n° 204 in data 23/08/2016;
- in data 08/06/2018 è stata sottoscritta la Convenzione tra il Comune di Sondrio e l'Aler Bergamo Lecco Sondrio, contenente le modalità attuative per l'erogazione del finanziamento relativo alla realizzazione del progetto denominato “La Piastra: sicurezza e qualità della vita nel verde” ed il suo utilizzo per il raggiungimento degli obiettivi prefissi nel progetto stesso;
- ad Aler risulta assegnato un contributo pubblico pari ad € 662.000,00 per l'attuazione dei progetti inseriti nell'elenco “Iniziativa 1” allegato alla citata Convenzione, tra i quali rientra l'intervento in argomento;
- in data 01/06/2018 Aler ha provveduto a consegnare formalmente al Comune di Sondrio i progetti definitivi degli interventi in argomento, poi approvati con Determina del Direttore Generale n. 306 del

27/06/2018, per un importo complessivo pari ad € 2.287.800,00, di cui € 662.000,00 a valere sui citati fondi ministeriali e la restante quota a carico di Aler, in attesa dell'inserimento degli interventi nell'elenco di quelli immediatamente finanziabili con i fondi regionali del PRERP – Linea di Azione B;

- in data 19 luglio 2018 con determina del Direttore Generale n. 419 è stato approvato il progetto esecutivo e l'autorizzazione alla procedura di gara.

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

Il bando di gara è stato pubblicato sulla G.U.R.I. in data 17 luglio 2019 con un importo a base di gara: €. 1.860.000,00 comprensivo dei costi della sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 315.000,00, così articolato:

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

Con determinazioni n. 419 del 19 luglio 2018 e n. 149 del 16 aprile 2019 è stata indetta procedura aperta, mediante Piattaforma telematica SINTEL.

LOTTO 1- in seguito a procedura aperta, le cui risultanze sono state approvate con determinazione n. 441 in data 30/10/2019 i lavori in oggetto stati aggiudicati alla EDILIMPIANTI S.R.L. con sede legale in Via Filippo Turati n. 38 - 20121 Milano (MI) - P.I. e C.F. 05858990152, per l'offerta sconto del 26,910% sull'importo dei lavori soggetto a ribasso pari ad € 518.920,86 e pertanto per un importo di € 379.279,26 oltre ad € 105.000,00 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, il tutto maggiorato dell'IVA di legge;

LOTTO 2 - in seguito a procedura aperta, le cui risultanze sono state approvate con determinazione n. 441 in data 30/10/2019 i lavori in oggetto stati aggiudicati alla IDROTERMICA MERIDIONALE DI MASTANDREA LUIGI con sede legale in Via delle Filatrici n. 15/21 - 70054 Giovinazzo (BA) – C.F. MSTLGU48S10E047X - P.I. 00828070722, per l'offerta sconto del 26,641% sull'importo dei lavori soggetto a ribasso pari ad € 511.911,85 e pertanto per un importo di € 375.533,41 oltre ad € 105.000,00 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, il tutto maggiorato dell'IVA di legge;

LOTTO 3 - in seguito a procedura aperta, le cui risultanze sono state approvate con determinazione n. 441 in data 30/10/2019 i lavori in oggetto stati aggiudicati alla NEW SYSTEM DI CHIAPPETTA GIANCARLO con sede in Via S. Pellico snc - 87046 Montalto Uffugo (CS) - C.F. CHPGCR65H27F416Z - P.I. 01776510784, per l'offerta sconto del 26,395% sull'importo dei lavori soggetto a ribasso pari ad € 514.167,29 e pertanto per un importo di € 378.452,83 oltre ad € 105.000,00 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, il tutto maggiorato dell'IVA di legge.

La Giunta Regionale con deliberazione N. X/4142, nella seduta del 8 Novembre 2015, ha approvato il "SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014 - 2016, Approvato con DCR 30 Luglio 2014, N. 456.

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

Linea di Azione B

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

1.Finalità e oggetto

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

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

2.Tipologia di interventi ammissibili

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

3.Riparto delle risorse

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

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

INTERVENTI DEL PRERP 2014-2016 2° Provvedimento												
INTERVENTO						IMPORTO COMPLESSIVO DELL'INTERV. (QTE)	RISORSE RICHIESTE-ASSEGNATE	FINALI CHIUSI (lavori+sic.+iva)	STATO DELL'INTERVENTO AL 31/12/2019			
ID	COMUNE	PROVINCIA	VIA	CIVICO	TIPOLOGIA INTERV.	preliminare	su prelim.(lavori+sic.+iva)		CONCLUSO	IN CORSO	DA AVVIARE	
1	TIRANO	SONDRIO	CATTANEO	3/5	5	€ 503.071,91	€ 429.668,58	€ 416.147,60	X (2017)			
2	MORBEGNO	SONDRIO	FUMAGALLI	139 a-b	5	€ 163.751,03	€ 137.500,89	€ 127.152,26	X (2017)			
3	CHIAVENNA	SONDRIO	TRE LEGHE E TOGNONI	12/34 e 40/41	5	€ 740.631,00	€ 632.830,00			X (lavori al 30%)		
4	CALOLZIOCORTE	LECCO	DI VITTORIO E CORSO EUROPA	2-6-8-13-72	1	€ 285.500,00	€ 247.500,00	€ 232.482,55	X (2019)			
5	BELLANO	LECCO	BANZENA	39/A39/B	5	€ 398.000,00	€ 324.500,00	€ ———	rimosso			
6	DERVIO	LECCO	DON INVERNIZZI	24	5	€ 325.000,00	€ 265.100,00	€ ———	rimosso			
7	COSTAMASNAGA	LECCO	GIOVANNI XXIII		5	€ 229.000,00	€ 198.000,00	€ ———	rimosso			
8	MANDELLO	LECCO	SEGANTINI	53-55-57	5	€ 470.000,00	€ 407.000,00			X (contratto 3-12-19)		
9	CALOLZIOCORTE	LECCO	DI VITTORIO	7-9-11-13	5	€ 244.000,00	€ 211.200,00			X (contratto 19-11-19)		
10	CALOLZIOCORTE	LECCO	CORSO EUROPA E DI VITTORIO	72-74 e 2-4	5	€ 300.000,00	€ 260.700,00			X (contratto 10-12-19)		
11	GARLATE	LECCO	STRENCETTA	407-499	5	€ 77.000,00	€ 66.000,00	€ ———	rimosso			
12A	BERGAMO	BERGAMO	LUZZATTI	7-53	5	€ 1.084.781,53	€ 939.574,51	€ 385.034,20	X (2019)			
12B	BERGAMO	BERGAMO	LUZZATTI	7-53	5			€ 390.632,67				
12C	BERGAMO	BERGAMO	LUZZATTI	7-53	5			€ 286.322,34				
13	BERGAMO	BERGAMO	PIAZZA AMPERE	2-5-7	5	€ 516.612,47	€ 447.459,62	€ 254.704,19	X (2017)			
14A	BERGAMO	BERGAMO	RIGHI	7-58	5	€ 661.065,17	€ 572.576,13	€ 169.616,45	X (2017)			
14B	BERGAMO	BERGAMO	RIGHI	7-58	5			€ 212.205,82				
14C	BERGAMO	BERGAMO	RIGHI	7-58	5			€ 156.908,18				
15	BERGAMO	BERGAMO	SANTA CATERINA	23	5	€ 96.837,17	€ 83.874,72			X (lavori al 65%)		
16A	BERGAMO	BERGAMO	TREMANA	31-33	5	€ 855.060,81	€ 740.603,85	€ 130.289,72	X (2017)			
16B	BERGAMO	BERGAMO	TREMANA	21-29	5			€ 190.905,14				
16C	BERGAMO	BERGAMO	TREMANA	23-25-27	5			€ 136.161,21				
17A	BERGAMO	BERGAMO	MENDEL	1-7	5	€ 1.420.939,08	€ 456.854,04		X (progettazione)			
17A	BERGAMO	BERGAMO	MENDEL	1-7	5							
17A	BERGAMO	BERGAMO	MENDEL	1-7	5							
18	BERGAMO	BERGAMO	MORALI	2	5	€ 562.094,39	€ 486.853,41	€ 208.593,20	X (2017)			
19	BERGAMO	BERGAMO	GORIZIA	8-10	5	€ 287.977,79	€ 249.429,58			X (contratto 8-1-'20)		
20	BERGAMO	BERGAMO	PIGNOLO	42-44-46	5	€ 286.336,30	€ 248.007,82			X (lavori al 90%)		
21	BERGAMO	BERGAMO	DELL'ERA	2a-b-c	5	€ 423.295,37	€ 360.570,79			X (appr. Prog 8-1-20)		
22	BERGAMO	BERGAMO	DELL'ERA	2d-e	5	€ 398.389,97	€ 338.999,19			X		
23	VERDELLO	BERGAMO	DON GNOCCHI	26	5	€ 442.446,39	€ 377.158,29			X (contratto 10-12-19)		
24	TREVIGLIO	BERGAMO	PESCHIERA	30-32	5	€ 357.397,21	€ 303.493,65			X (contratto 8-1-'20)		
25	BERGAMO	BERGAMO	CELADINA	201	5	€ 294.819,92	€ 251.025,13			X (appr. Prog 27-1-20)		
26	COSTA VOLPINO	BERGAMO	DEGLI ALPINI	2-14	5	€ 790.362,11	€ 376.527,68			X		
						€ 12.214.369,62	€ 9.413.007,88	€ 3.297.155,53				

Le iniziative sono state approvate dal Presidente con Provvedimento n. 95 data 13 Novembre 2015 e presentati all'Assessorato in data 16 Novembre 2015 e successivamente aggiornate con comunicazioni ufficiali alla D.G. Casa.

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

Ad oggi si è dato corso agli interventi sopra indicati, alcuni conclusi ed altri in fase di esecuzione/progettazione, sempre comunque nel rispetto delle tempistiche previste dal bando regionale ed ai suoi aggiornamenti-

INTERVENTI DELEGATI DAI COMUNI CON FINANZIAMENTO L. 80/2014 Linea a)+b)

Comune di Bergamo

ELENCO DEGLI INTERVENTI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE 06/2015 L.80/2014 - Linea a)+b)											
PROPRIETA' COMUNE DI BERGAMO											
ID	INTERVENTO	TIPOLOGIA INTERV.	COMUNE DI UBICAZIONE	IMPORTO TOT. INTERV. (qte di progetto)	IMPORTO TOT. INTERV. FINALE	STATO DEL FINANZIAMENTO			STATO DELL'INTERVENTO		
						IMPORTO FINANZIAMENTO (lavori+iva)	FINANZIATO	FINANZIABILE	CONCLUSO	IN CORSO	DA AVVIARE
12	RIATTAZIONE N.17 ALLOGGI VIE DIVERSE	a)	BERGAMO	€ 250.000,00	€ 318.791,97	€ 226.034,14	X		2016		
55	RIATTAZIONE N.1 ALLOGGIO VIA S. LORENZO 20	a)	BERGAMO	€ 12.613,58	€ 13.365,09	€ 13.126,43	X		2016		
60	RIATTAZIONE N.8 ALLOGGI VIE DIVERSE	a)	BERGAMO	€ 120.000,00	€ 253.760,71	€ 120.000,00	X		2017		
18	RIATTAZIONE N.25 ALLOGGI VIE DIVERSE	b)	BERGAMO	€ 702.849,68	€ 602.254,55	€ 591.500,01	X		2017		
25	RIATTAZIONE N.13 ALLOGGI VIE DIVERSE	b)	BERGAMO	€ 547.150,32	€ 440.805,80	€ 432.934,27	X		2017		
184	RIATTAZIONE N. 4 ALLOGGI VIE DIVERSE	b)	BERGAMO	€ 62.514,22	€ 63.650,84	€ 62.514,22	X		2017		
				€ 1.695.127,80		€ 1.446.109,07					

Comune di Lecco

Manifestazione d'interesse del giugno 2015 su L.80/2014

ELENCO DEGLI INTERVENTI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE 06/2015 L.80/2014											
PROPRIETA' COMUNE DI LECCO (situaz. al 31-12-2019)											
ID	INTERVENTO	TIPOLOGIA	COMUNE	IMPORTO TOT. INTERV. (qte di progetto)	IMPORTO TOT. INTERV. FINALE	STATO DEL FINANZIAMENTO			STATO DELL'INTERVENTO		
						IMPORTO FINANZIAMENTO (lavori+iva)	FINANZIATO	FINANZIABILE	CONCLUSO	IN CORSO	DA AVVIARE
15	Via Don Ferrante n. 3/5	b)	LECCO	€ 438.393,01		€ 214.830,00	X		21/05/2019		

Intervento in Lecco via Don Ferrante, 3 e 5.

DDS n. 11434 del 21.09.2017 – Legge 80/2014 – opere di recupero e riqualificazione del patrimonio erp per ridurre sensibilmente il fabbisogno e il disagio abitativo. A seguito di esperimento gara ed aggiudicazione i lavori sono stati consegnati alla ditta Bellomi snc in data 18.09.2018. I lavori sono stati eseguiti pertanto per la gran parte nell'anno 2019 in maniera regolare e senza particolari complicità.

In data 31/07/2019 è stato redatto il Certificato di Regolare Esecuzione a collaudo.

Manifestazione d'interesse del novembre 2017 su L.80/2014

ELENCO DEGLI INTERVENTI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE 11/2017 L.80/2014 -Linea a)											
PROPRIETA' COMUNE DI LECCO (situaz. al 31-12-2019)											
ID	INTERVENTO	TIPOLOGIA	COMUNE	IMPORTO TOT. INTERV. (qte di progetto)	IMPORTO TOT. INTERV. FINALE	STATO DEL FINANZIAMENTO			STATO DELL'INTERVENTO		
						IMPORTO FINANZIAMENTO (lavori+iva)	FINANZIATO	FINANZIABILE	CONCLUSO	IN CORSO	DA AVVIARE
14	RIATTAZIONE N.6 ALLOGGI (via belbiore)	a)	LECCO	€ 153.600,00		€ 90.000,00		X			2021

Nel 2019 è stata portata a termine la chiusura con collaudo del programma di rimozione amianto riguardante gli interventi finanziabili in Comune di Lecco di seguito descritti.

In particolare nel D.d.u.o. 11 aprile 2013 n. 3135 è stato approvato l'elenco delle proposte presentate e cofinanziate in base alle risorse disponibili; con D.d.s. del 7 marzo 2017 n. 2425 sono stati approvati a seguito della maggiore disponibilità di risorse da economie l'elenco delle proposte cofinanziate tra cui la proposta presentata in Comune di Lecco relativa ai seguenti interventi di rimozione e ripristino copertura in cemento amianto, così identificati:

-ID 36 Via Bonaiti 3 per un importo pari a	€ 31.410,52;
-ID 40 Via Belfiore 70/72 per un importo pari a	€ 37.760,00;
-ID 43 Via Belfiore 78/80 per un importo pari a	€ 37.760,00
per un importo complessivo di	<u>€ 106.930,52</u>

Tali finanziamenti sono stati utilizzati a parziale copertura di interventi più consistenti c/o gli immobili sopra descritti (la quota richiamata riguarda solamente la rimozione e ripristino amianto).

Programma sul piano Triennale di Rimozione dell'Amianto D.G.R. X/6752 del 21/06/2017

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 è 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. La progettazione è in fase di chiusura e sono in corso verifiche e validazioni.

Nell'annualità 2018 sono state implementate anche le due linee d'azione avviate e programmate nel 2017-2018 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 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 Regione Lombardia. Al 31.12.2019 sono stati completati circa 100 alloggi.

- 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 previsto l'inizio dei lavori ad Aprile 2019 per una spesa complessiva pari ad €. 1.721.162,00 di cui €. 1.551.727,00 finanziati da Regione Lombardia. Al 31.12.2019 risultano completati circa 60 alloggi.

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

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

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

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

1. Di riconfermare la valutazione circa l'interesse primario al completamento dell'Ostello della Gioventù;
2. Di promuovere un Accordo di Programma tra il Comune di Lecco, Regione Lombardia, Provincia di Lecco e ALER territorialmente competente (Bergamo-Lecco-Sondrio), quale soggetto attuatore, finalizzato al completamento dell'Ostello della Gioventù;

3. Di stabilire, al fine di procedere il più celermente possibile, che il trasferimento della quota comunale a favore del soggetto attuatore ALER territorialmente competente avvenga non appena ottenuta la manifestazione di volontà degli enti sottoscrittori di aderire alla proposta di Accordo di Programma e possibilmente entro il 31 dicembre 2015.

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

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

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

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

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

- in data 10/11/2017 è stato sottoscritto l'Atto modificativo ed integrativo all'Accordo di Programma, finalizzato all'aggiornamento delle coperture economiche dell'iniziativa, per un importo complessivo di intervento pari ad €. 2.741.301,74, a valere sui fondi del Comune di Lecco per €. 1.714.670,64, della Provincia di Lecco per €. 776.631,10.=. e di Regione Lombardia – DG Sport e Politiche per i Giovani per €. 250.000,00;
- con Determina del Direttore Generale n. 188 del 30/05/2017 è stato approvato il progetto preliminare/studio di fattibilità tecnico economica ed il piano finanziario dell'iniziativa in argomento;
- con Determina del Direttore Generale n. 132 del 31/10/2017 è stato approvato il progetto definitivo;
- con Determinazione di Giunta Comunale n. 199 del 16/11/2017 il Comune di Lecco ha a sua volta approvato il progetto definitivo, rilasciando parere di regolarità tecnica e contabile;
- a seguito della sottoscrizione del citato atto modificativo ed integrativo all'Accordo di Programma, con Determinazione di Giunta Comunale n. 1100 del 12/12/2017 il Comune di Lecco ha assunto la copertura finanziaria ed il conseguente impegno di spesa a favore dell'Aler Bergamo Lecco Sondrio della quota integrativa pari ad € 450.000,00, necessaria alla realizzazione dell'opera. Con determina del Direttore

Generale n.202 del 29/12/2017 si è approvato il Progetto Esecutivo e rimodulazione Quadro Tecnico Economico, autorizzando all'indizione della gara d'appalto ed all'istituzione dell'Ufficio di Direzione Lavori.

In data 16/02/2017 sono stati approvati i progetti SIA e autorizzazione alla gara d'appalto per i servizi di CSE e Collaudo Tecnico Amministrativo. A seguire il giorno 04/04/2018 è stato pubblicato il bando di gara dei lavori e il giorno 16/11/2018 sono stati aggiudicati definitivamente i lavori.

I lavori in oggetto nel dettaglio sono stati aggiudicati all'impresa PAOLO BELTRAMI COSTRUZIONI SPA con sede in Via IV Novembre, 72, 26024, Paderno Ponchielli (CR) C.F. e P.I. 01048120198, per le soluzioni tecniche offerte e per l'offerta ed accettato sconto del 18,210% sull'importo dei lavori soggetto a ribasso d'asta pari ad € 2.149.363,64 e pertanto per un importo di € 1.757.964,52 oltre ad € 87.000,00 per oneri di sicurezza, il tutto maggiorato dell'IVA di legge;

Il giorno 28 Dicembre 2018 è stato stipulato e sottoscritto il contratto dei lavori. La consegna dei lavori è stata effettuata il giorno 07/02/2019 con una durata presunta dei lavori di 540 giorni.

A seguito della prima perizia suppletiva e di variante che così si riassume: € 138.151,80, di cui € 478,52 per oneri di sicurezza (+7,49%) il nuovo importo di contratto ammonta ad €. 1.983.116,32, di cui € 87.478,52 per oneri della sicurezza. L'avanzamento dei lavori a Dicembre 2019 è di circa il 40%, Lungo tutto l'arco dell'anno 2019 su tutte le tre U.O.G. una delle azioni principali è stata quella riguardante la Manutenzione ordinaria/riattazione alloggi sul patrimonio Aler/comunale; Questa linea di azione si è concentrata sull'esecuzione di quelli che sono gli interventi di manutenzione ordinaria/riattazione alloggi sul patrimonio Aler e comunali e che si concretizza con copertura degli interventi a guasto e di pronto intervento, oltre che di adeguamento delle unità alloggiative. Questa azione si rileva della massima importanza in quanto garantisce la risoluzioni nell'immediato di tanti piccoli problemi sul patrimonio che se trascurati possono generare interventi successivi di grande portata con notevole incidenza sugli investimenti. Gli interventi di manutenzione ordinaria sugli stabili aziendali hanno consentito pertanto di garantire l'adeguatezza, la buone efficienza e la conservazione del patrimonio immobiliare dell'azienda, si sono verificati gli strumenti di misura in possesso dell'azienda. Si sono inoltre aggiornati alcuni moduli non più attuali, le registrazioni del Sistema Qualità, sono stati aggiornati i documenti di Analisi dei Rischi e delle Opportunità, di Analisi del Contesto Aziendale, di Identificazione delle Parti Interessate Rilevanti, del Manuale per la Qualità e si è proceduto quindi al riesame di direzione del Sistema Qualità. Sono state approntate le azioni correttive necessarie in relazione alle osservazioni rilevate negli audit interni ed all'analisi del Sistema Qualità; si è proceduto alla revisione ed unificazione dei mansionari, alla mappatura dei processi aziendali ed alla determinazione di specifici "obiettivi per la qualità" aziendali rinnovati con determinazione del Direttore Generale n. 133 del 23 marzo 2020.

CERTIFICAZIONE DI SISTEMA GESTIONE QUALITA' AZIENDALE

Aler di Bergamo-Lecco-Sondrio è da tempo orientata al Sistema Qualità aziendale ed al conseguimento e mantenimento della certificazione dello stesso. La Direzione aziendale, consapevole della necessità di fornire agli utenti ed a tutte le parti interessate un servizio sempre efficiente ed efficace, ritiene importante investire nel sistema di qualità aziendale per raggiungere elevati standards nell'erogazione dei servizi.

A tal fine ha implementato l'Ufficio Qualità nella consapevolezza che per poter assicurare il completo e corretto svolgimento delle attività ad esso inerenti sia necessario dedicare risorse specifiche allo stesso. In tale ottica, con determina Direttore Generale n.16 del 18/01/2018, ha nominato il Dott. Roberto Corti quale Responsabile dell'Ufficio Qualità ed ha chiesto la collaborazione, in supporto, di altri due colleghi quali referenti per le singole UOG al fine di creare un team che possa coordinarsi per le attività da porre in essere. Si è pertanto provveduto alla necessaria formazione del personale impegnato nell'attività con appositi corsi svolti presso l'organismo di certificazione Bureau Veritas Italia spa con sede in Milano.

Gli obiettivi che Aler di Bergamo-Lecco-Sondrio si propone mediante la certificazione del Sistema Qualità sono evidenziati nella politica per la qualità definita dal Direttore Generale in data 15 giugno 2018.

Aler di Bergamo-Lecco-Sondrio, dopo aver ottenuto nell'anno 2017 la certificazione di qualità per tutte e tre le Unità Operative Gestionali (Bergamo, Lecco, Sondrio), oltre alla certificazione unificata, in data 10 maggio 2018, ha ottenuto il rinnovo della certificazione di qualità da parte dell'organismo di verifica Bureau Veritas Italia spa con l'adeguamento del Sistema Qualità alla nuova versione ISO 9001:2015 la cui normativa richiede una profonda revisione del sistema; in data 14 maggio 2019, la società di certificazione ha confermato il mantenimento della certificazione in seguito a verifica ispettiva di conformità del Sistema Gestione Qualità.

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

Fondamentale per la normativa ISO 9001:2015 sono l'approccio per processi aziendali e l'analisi di rischi ed opportunità connessi agli obiettivi di qualità che ci si propone.

Si è a tal uopo svolta una precisa analisi del contesto in cui l'Azienda opera, con considerazione dei fattori esterni ed interni che incidono sul raggiungimento degli obiettivi di qualità, un'analisi delle parti interessate ritenute rilevanti per l'Azienda e delle loro prerogative ed aspettative, ed un'analisi dei fattori di rischio e delle opportunità che l'Azienda ha rilevato in relazione al proprio sistema di gestione della qualità; analisi che necessitano di un continuo aggiornamento e revisione.

In un'ottica di miglioramento continuo del Sistema Qualità, che la norma prefigge, ulteriori attività verranno poste in essere ed in particolare si dovrà: rivedere modulistica e procedure al fine di aggiornarle alle intervenute modifiche legislative ed organizzative, svolgere nuovi audit per la verifica dell'efficacia del Sistema Qualità con particolare attenzione ai punti norma delineati dalla iso 9001:2015, trattare le azioni correttive in conseguenza delle osservazioni e non conformità minori, procedere ad una analisi delle competenze del personale ed elaborare una matrice delle competenze. Oltre a queste specifiche attività il Sistema Qualità dovrà puntualmente e costantemente aggiornarsi mantenendosi appunto nell'ottica di un continuo miglioramento.

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

PIANO TRIENNALE 2019-2021 DI PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE

Con Provvedimento del Presidente n. 3 in data 25 gennaio 2019, è stato deliberato di:

1. approvare e adottare il "PIANO TRIENNALE 2019 - 2021 DI PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E DELLA TRASPARENZA DELL'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO", ai sensi dell'art. 1, comma 8 della Legge n. 190/2012;
3. pubblicare il "PIANO TRIENNALE 2019 - 2021 DI PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E DELLA TRASPARENZA DELL'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO" sul sito web aziendale sezione "Amministrazione Trasparente".

ADOZIONE DEL "PIANO TRIENNALE DELLA TRASPARENZA"

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

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

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

Per quel che concerne la trasparenza, l'Autorità ha anche fornito chiarimenti sul criterio della "compatibilità", introdotto dal legislatore all'art. 2-bis, co. 2 e 3, del d.lgs. 33/2013 ove è stabilito che i soggetti pubblici e privati ivi indicati applicano la disciplina sulla trasparenza prevista per le pubbliche amministrazioni "in quanto compatibile". Nella delibera n. 1310 e nella delibera n. 1134, l'Autorità ha espresso l'avviso che la compatibilità non va esaminata per ogni singolo ente, bensì in relazione alle categorie di enti e all'attività propria di ciascuna categoria. In particolare, il criterio della compatibilità va inteso come necessità di trovare adattamenti agli obblighi di pubblicazione in ragione delle peculiarità organizzative e funzionali delle diverse tipologie di enti.

Con delibera n. 1310/2016, l'Autorità ha adottato «Prime linee guida recanti indicazioni sull'attuazione degli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni contenute nel d.lgs. 33/2013 come modificato dal d.lgs. 97/2016», rivolgendosi in particolare alle pubbliche amministrazioni di cui all'art. 2-bis, co. 1, del d.lgs. 33/2013.

Successivamente, con delibera n. 1134/2017, sono state approvate le «Nuove linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici». Alle richiamate delibere si rinvia integralmente per i profili attuativi della disciplina rispettivamente da parte dei soggetti pubblici e privati.

In entrambi gli atti citati, ANAC ha elaborato una ricognizione degli obblighi di trasparenza da pubblicare nella sezione "Amministrazione trasparente" come disegnata dal legislatore nell'Allegato A) del d.lgs. 33/2013.

L'art. 11, comma 2 bis, della L.R. 27/2009, come modificato dall'art. 1, comma 1, lett. e) della L. R. n. 17/2013, così impone "Le ALER adottano un programma triennale per la trasparenza e l'integrità, da aggiornare annualmente, riguardante l'utilizzo dei beni e risorse gestiti. Nell'ambito del programma sono indicati gli elenchi degli assegnatari e occupanti, i relativi canoni di affitto o di indennità di occupazioni applicati. Ogni ALER ha l'obbligo di pubblicare il programma sul proprio sito istituzionale".

Come previsto dalle Direttive Regione Lombardia per l'anno 2020 (Deliberazione n. XI/2526 DEL 26/11/2019) le Aziende sono tenute agli obblighi di pubblicazione ai sensi e per gli effetti di cui al D.lgs. 33/2013 come modificato dal d.lgs. n.97/2016 ed alla Determinazione ANAC n.1134/2017, con particolare riguardo alla nomina del Responsabile per la prevenzione della corruzione e la trasparenza, all'adozione del Piano Triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza (PTPCT), all'aggiornamento della sezione "amministrazione trasparente" nel proprio sito istituzionale, alla pubblicazione dei dati relativi all'organizzazione dell'ente e alla totalità delle attività svolte, tutte da ritenersi di pubblico interesse, e ad

assicurare il diritto di accesso generalizzato ai dati e ai documenti non oggetto di obbligo di pubblicazione con riferimento all'organizzazione e a tutte le attività svolte.

Pertanto, l'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO, con Provvedimento del Presidente n. 3 in data 25 gennaio 2019, ha deliberato:

1. di approvare e adottare "IL PIANO TRIENNALE PER LA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E TRASPARENZA 2019 - 2021 DELL'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO", ai sensi dell'art.1 della L.190/2012 e D. Lgs. 14 marzo 2013, n. 33;
2. di disporre la pubblicazione del Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza 2019 – 2021 nella sezione “Amministrazione Trasparente” sul sito web aziendale.

NOMINA DEL RESPONSABILE DELLA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E DELLA TRASPARENZA

La figura del Responsabile della prevenzione della corruzione (RPC), è stata introdotta dalla legge 6 novembre 2012, n. 190, quale punto di riferimento fondamentale interno ad ogni amministrazione per l'attuazione della citata normativa. Il ruolo di tale soggetto è stato poi rafforzato dal d.lgs. 97/2016 che ha attribuito allo stesso anche la funzione di Responsabile della trasparenza.

Il decreto ha previsto, altresì, che l'organo di indirizzo assicuri al RPCT poteri e funzioni idonei a garantire lo svolgimento dell'incarico con autonomia ed effettività, disponendo anche le eventuali modifiche organizzative a ciò necessarie (art. 1, co. 7, l. 190/2012).

L'Autorità nell'esercizio della funzione consultiva e di vigilanza nel tempo ha approfondito vari aspetti della disciplina. In particolare, sono stati oggetto di analisi:

- ✓ i criteri di scelta;
- ✓ i requisiti soggettivi necessari per il conferimento e il mantenimento dell'incarico e, in particolare, quello della c.d. condotta integerrima;
- ✓ le condizioni di indipendenza, autonomia e supporto necessari a garantire a tale soggetto effettività nello svolgimento del ruolo.

Il Presidente con Provvedimento n. 93, in data 29 Dicembre 2017 ha nominato con scadenza il 31 dicembre 2021, il Responsabile dell'attuazione del Piano per la prevenzione della corruzione e della Trasparenza, di cui all'art. 1 della Legge 6 Novembre 2012 n. 190, dall'art. 43 del D.lgs. n. 33, in data 14.03.2013, modificato dal D.lgs. 97/2016.

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

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

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

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

Successivamente si è provveduto a aggiornare il modello e attualmente è in fase di rivisitazione anche in relazione alle nuove disposizioni legislative entrate in vigore. Con provvedimento del Presidente n. 60 del 2/11/2017 la Direzione Generale ha definito una revisione del modello organizzativo aziendale con modifica della dotazione organica. Nei prossimi mesi la Direzione sarà impegnata ad una nuova riorganizzazione aziendale che comporterà l'aggiornamento ed l'integrazione del MOG, che dovrebbe essere effettuato entro dicembre 2020

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2018 CON ALLEGATO IL PROGRAMMA TRIENNALE 2018-2020 E L'ELENCO ANNUALE DEI LAVORI 2018

Con provvedimento del Presidente n. 72 del 31 maggio 2019 è stato approvato il Bilancio Consuntivo 2018 unitamente ai dati previsti per la formazione del Bilancio Consolidato Regionale e al Programma Triennale 2018-2020 ed Elenco Lavori Annuale 2018 e il Programma Biennale degli acquisti delle forniture, servizi 2018-2020 con allegato l'Elenco annuale degli acquisti forniture, servizi. Con Provvedimento n.73 del 31 maggio 2019 sono state approvate le Tabelle Regionali 2018 previste da D.R. n. 5387 del 12 maggio 2017.

Il Bilancio Consuntivo 2018 con tutti gli allegati previsti dalle Direttive Regionali è stato trasmesso nei termini di legge alla Regione Lombardia per l'esercizio di vigilanza e controllo sugli organi e sugli atti delle ALER (Art. 24 L.R. n. 27/2009).

BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2020 CON ALLEGATO IL PROGRAMMA TRIENNALE 2020-2022, IL PROGRAMMA BIENNALE 2020-2021 DEGLI ACQUISTI FORNITURE, SERVIZI E L'ELENCO ANNUALE DEI LAVORI 2020 e L'ELENCO DEGLI ACQUISTI FORNITURE E SERVIZI 2020

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

Il bilancio di previsione 2020 è stato approvato con provvedimento presidenziale n. 116 del 31 dicembre 2019 e con il medesimo provvedimento è stato adottato il Programma Triennale 2019-2021, il Programma Biennale degli acquisti forniture e servizi e l'elenco annuale dei lavori 2020 ed l'Elenco annuale degli acquisti forniture e servizi 2020. Con provvedimento del Presidente n. 10 del 26/02/2019 è stato approvato il Programma Triennale 2019-2021, il Programma Biennale degli acquisti forniture e servizi e l'elenco annuale dei lavori 2019 ed l'Elenco annuale degli acquisti forniture e servizi 2019.

Il Bilancio di Previsione 2020 integrato dal Programma Triennale 2020-2022, dal Programma Biennale degli acquisti e forniture 2020-2021 e dall'Elenco Annuale dei lavori 2020, è stato trasmesso nei termini di legge alla Regione Lombardia per l'esercizio di vigilanza e controllo sugli organi e sugli atti delle ALER (Art. 24 L.R. n. 27/2009) .

A) INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE

a) informazioni obbligatorie su personale:

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

b) informazioni obbligatorie sull'ambiente

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

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

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

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

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

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

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

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

L'approccio adottato dall'Azienda nel fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19: è stato quello di attuare delle disposizioni operative immediatamente adottabili in attuazione del DL n. 6 del 23 febbraio 2020 con l'obiettivo di intervenire con tempestività, mettendo in sicurezza il personale dell'azienda, e in modo uniforme sulle tre UOG, tenendo tuttavia conto delle specificità delle situazioni territoriali, diversamente colpite dalla pandemia. Nel corso delle settimane successive al lockdown la Direzione ha provveduto ad emanare determinazioni in materia di organizzazione del lavoro e di sicurezza in funzione dei D.P.C.M e delle Ordinanze di Regione Lombardia che mano a mano venivano pubblicati. Ad oggi tutto il personale è rientrato al lavoro nelle tre sedi fatta eccezione dei lavoratori che si trovano in condizioni di "ipersuscettibilità" al contagio da COVID-19, dichiarati dal Medico Competente, e che sono collocati in smart-working; ai sensi dell'art. 90 "Lavoro agile" del citato DL 34/2020 che prevede che fino alla cessazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19 i genitori lavoratori dipendenti del settore privato che hanno almeno un figlio minore di anni 14, a condizione che nel nucleo familiare non vi sia altro genitore beneficiario di strumenti di sostegno al reddito in caso di sospensione o cessazione dell'attività lavorativa o che non vi sia genitore non lavoratore, hanno diritto a svolgere la prestazione di lavoro in modalità agile anche in assenza degli accordi individuali, fermo restando il rispetto degli obblighi informativi previsti dagli articoli da 18 a 23 della legge 22 maggio 2017, n. 81, e a condizione che tale modalità sia compatibile con le caratteristiche della prestazione. In data 08/04/2020 è stato fatto il primo aggiornamento del DVR aziendale conseguentemente all'emergenza sanitaria in atto. Successivamente è stata fatta una rivisitazione per quanto riguarda i

DPI e per quanto riguarda le modalità di rientro in caso di necessità e i comportamenti che ciascun lavoratore deve tenere per la propria sicurezza. L'ultimo aggiornamento fatto è del 30/04/2020.

Gli effetti del COVID-19, dal punto di vista economico finanziario, si stanno manifestando con un impatto decisamente negativo soprattutto sulla morosità corrente, mentre per l'attività di manutenzione ordinaria, straordinaria e su quella legata ai cantieri in essere dopo i primi due mesi di lockdown a partire dal mese di maggio gradualmente si sta ritornando alla normalità. Se analizziamo l'andamento dei incassi dei canoni di locazioni e le spese condominiali dei nostri inquilini si vede che la contrazione degli incassi è stata totale a partire dal 15 marzo e nella prima parte del mese di aprile mentre verso fine di aprile si sono incominciati a vedere i primi segni, debolissimi, di ripresa. Tuttavia è ragionevole pensare che al termine del 2020, vista la crisi economica oramai manifesta, si potrà riassorbire solo in parte i mancati incassi dei canoni soprattutto perché i nostri assegnatari, appartenenti alle fasce più deboli, si sono ritrovati quasi completamente senza la possibilità di lavoro basti pensare alle cooperative di servizio, e senza la possibilità di trovare lavoretti che permettano almeno di arrotondare le già incerte entrate. L'andamento della morosità ovviamente presenta un trend negativo, con l'obiettivo di fine anno nel riuscire a contenere la morosità a livelli accettabili. Infine è ragionevole ipotizzare che nel corso del 2021, nonostante entrerà in vigore l'aggiornamento dei canoni derivante dall'Anagrafe Utenza fatta nel 2020, si potrà avere un incremento nella presentazione delle domande di variazione canone per perdita di reddito da lavoro che si manifesterà in una contrazione nell'emissione dei canoni di locazione. Anche in questo caso massima sarà l'attenzione per le variazioni finanziarie derivanti e a disposizione per l'attuazione dei lavori previsti nell'elenco annuale 2021 dei lavori e nelle attività di manutenzione di pronto intervento.

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

Con fine 2018 è terminata l'attività di esproprio ed immissione in possesso degli alloggi, locali commerciali del complesso di Ciserano (le cosiddette torri di Zingonia) con lo spostamento di circa 70 nuclei famigliari in alloggi ERP. In attuazione dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 29/10/2012 da parte dei Comuni limitrofi all'area, Regione Lombardia, Aler Bergamo, la Provincia di Bergamo e la Prefettura, in data 25 marzo 2019 è partita la seconda fase che si è conclusa con la demolizione dei fabbricati mediante la ditta Vitali s.p.a. aggiudicatrice dei lavori di abbattimento. L'area è stata messa in sicurezza e liberata da ogni materiale e cose. In data 23/10/2019 è stata presentata richiesta all'Agenzia delle Entrate di Bergamo di una perizia dell'area di Zingonia. In data 10 dicembre 2019 è stato firmato un accordo di collaborazione per le attività di valutazione immobiliare dell'area tra Aler e Agenzia delle Entrate. In data 21 febbraio 2020 l'Agenzia delle Entrate ci ha trasmesso la perizia che ha stimato in euro 2.450.000,00 il valore dell'area. Nella seconda metà del 2020 a seguito

del COVID-19 e delle nuove valutazioni che si stanno facendo per una diversa destinazione rispetto a quello che si era previsto, si provvederà alla richiesta all'Agenzia delle Entrate di una nuova perizia dell'area e successivamente all'istruzione del bando di vendita dell'area secondo le indicazioni di Regione Lombardia

Nel corso dell'anno 2020 si provvederà a concludere gli ultimi acquisti di alloggi in Verdellino via degli Oleandri, dopodiché si provvederà alla loro ristrutturazione con le risorse messe a disposizione da Regione con l'obiettivo di riqualificazione degli stessi.

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

Non vi sono tali rischi

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

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

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

L'utile di esercizio pari a Euro 657.901,06 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 32.895,05 a riserva legale, e euro 625.006,01 alla "riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)".

Il Presidente di ALER di BERGAMO - LECCO – SONDRIO

Arch. Fabio Danesi

STATO PATRIMONIALE	anno 2019	anno 2018
ATTIVITA'	340.600.644	338.350.610
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali:		
1) costi di impianto e di ampliamento		
2) costi di sviluppo		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	44.192	8.304
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
TOTALE I	44.192	8.304
II - Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni e fabbricati	264.911.699	260.666.912
2) impianti e macchinario	22.321	32.592
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	176.419	231.338
5) immobilizzazioni in corso e acconti	19.205.094	24.154.634
TOTALE II	284.315.533	285.085.476
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in:	51.407	51.407
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) altre imprese	51.407	51.407
2) crediti:	145.427	115.520
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri	145.427	115.520
entro 12 mesi	0	0
oltre 12 mesi	145.427	115.520
3) altri titoli	0	0
4) strumenti finanziari derivati attivi.	0	0
TOTALE III	196.834	166.927
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	284.556.559	285.260.706
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I - Rimanenze:		
1) materie prime, sussidiarie e consumo	3.258.006	
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.707.877	1.707.877
3) lavori in corso su ordinazione		
4) prodotti finiti e merci	4.055.692	4.391.603
5) acconti		
TOTALE I	9.021.576	6.099.480
II - Crediti		
1) verso clienti	5.385.399	7.978.547
entro 12 mesi	5.385.399	7.978.547
oltre 12 mesi	0	0
2) verso imprese controllate		
3) verso imprese collegate		
4) verso imprese controllanti		
5) verso imprese sottoposte al controllo di controllanti		
5-bis) crediti tributari	146.771	39.010
entro 12 mesi	146.771	0
oltre 12 mesi		39.010
5-ter) imposte anticipate	1.686.664	1.459.738
entro 12 mesi		

oltre 12 mesi	1.686.664	1.459.738
5-quater) verso altri	4.042.737	2.543.368
entro 12 mesi	1.165.506	1.815.150
oltre 12 mesi	2.877.231	728.218
TOTALE II	11.261.571	12.020.663
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:		
1) partecipazioni in imprese controllate		
2) partecipazioni in imprese collegate		
3) partecipazioni in imprese controllanti		
3-bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo di controllanti		
4) altre partecipazioni		
5) strumenti finanziari derivati attivi		
6) altri titoli	6.523.083	6.523.470
TOTALE III	6.523.083	6.523.470
IV - Disponibilità liquide:		
1) depositi bancari e postali	28.394.090	27.556.216
2) assegni		
3) denaro e valori in cassa	7.557	4.877
TOTALE IV	28.401.647	27.561.093
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	55.207.877	52.204.706
D) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI	836.208	885.198
PASSIVITA' E NETTO	340.600.644	338.350.610
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	3.077.527	3.077.527
II - Riserve da sovrapprezzo azioni		
III - Riserve di rivalutazione	275.553	275.553
IV - Riserve legali	736.343	711.640
V - Riserve statutarie	2.829.952	2.829.952
VI - Altre riserve distintamente indicate	179.246.276	176.730.405
Riserva straordinaria		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti conto copertura perdite		
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.	156.493.979	154.457.557
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.		
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)		
Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982		
Fondi di accantonamento (art. 2 legge n. 168/1992)		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione/arrotondamento in EURO		
Altre...	22.752.297	22.272.848
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	657.901	494.052
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	186.823.553	184.119.129
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1) per trattamento di quiescenza, ecc..		
2) per imposte anche differite	67.490	11.567
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri	16.977.799	13.194.893
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	17.045.289	13.206.461
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1.247.239	1.437.098
D) DEBITI		
1) obbligazioni		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche	9.926.926	10.435.958
entro 12 mesi	508.032	484.325

oltre 12 mesi	9.418.894	9.951.633
5) debiti verso altri finanziatori		
6) acconti		
7) debiti verso fornitori	10.535.549	9.792.726
entro 12 mesi	10.535.549	9.792.726
oltre 12 mesi		
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
9) debiti verso imprese controllate		
10) debiti verso imprese collegate		
11) debiti verso controllanti		
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo di controllanti		
12) debiti tributari	15.924	365.290
entro 12 mesi	15.924	365.290
oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	121.372	118.310
entro 12 mesi	121.372	118.310
oltre 12 mesi		
14) altri debiti	17.451.406	17.981.462
entro 12 mesi	5.976.211	6.587.948
oltre 12 mesi	11.475.195	11.393.514
TOTALE DEBITI (D)	38.051.177	38.693.747
E) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	97.433.386	100.894.175
CONTO ECONOMICO	anno 2019	anno 2018
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.668.104	30.509.487
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-335.911	-168.382
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interi		
5) altri ricavi e proventi (con separata indicazione dei contributi in conto esercizio)	4.068.393	2.351.753
vari	529.442	738.639
contributo in conto esercizio	2.003.876	117.882
contributi correlati amm.to finanziario	1.535.075	1.495.233
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	35.400.585	32.692.858
B) COSTI DI PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo, merci	3.005	2.989
7) per servizi	17.564.429	16.272.057
8) per godimento di beni di terzi	0	0
9) per personale:	5.197.986	5.523.845
a) salari e stipendi	3.754.816	3.924.286
b) oneri sociali	1.200.675	1.281.018
c) trattamento di fine rapporto	265.577	282.169
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	-23.082	36.373
10) ammortamento e svalutazioni:	4.577.954	4.115.434
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.333	7.801
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.097.224	2.037.116
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	809.000	
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide	1.657.396	2.070.517
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo o merci	0	0
12) accantonamento per rischi	55.923	0
13) altri accantonamenti	3.373.531	2.489.000
14) oneri diversi di gestione	2.724.908	2.516.265
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE (B)	33.497.735	30.919.590
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DI PRODUZIONE (A - B)	1.902.850	1.773.268
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari:	69.931	28.667
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni diversi dalle partecipazioni		

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante diversi dalle partecipazioni		
d) proventi diversi (con separata indicazione di quelli da imprese controllate, collegate e controllan	69.931	28.667
17) interessi e oneri finanziari	388.453	350.150
17-bis) utili e perdite su cambi		
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	-318.522	-321.483
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
18) rivalutazioni:	0	0
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
19) svalutazioni:	0	0
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B +/-C +/-D)	1.584.328	1.451.785
22) imposte sul reddito d'esercizio correnti, differite e anticipate	926.427	957.733
Utile (perdita) dell'esercizio	657.901	494.052

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

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

Nota integrativa al bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019

Premessa

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

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

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

Bilancio –principi di redazione

Il bilancio d'esercizio 2019 è stato redatto secondo le disposizioni del Codice Civile artt. 2423, 1°- 6° comma, 2423 bis 2° comma, 2423 ter 2° comma, 2424 e 2425 e 2426 1° comma 2,3,10,11 e 2427 ed in ossequio alla Delibera Regionale n. 13046 del 16/05/2003 e a quella più recente del 16/02/2005 n. 20839, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 comma 2 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art.2423, parte integrante del Bilancio Consuntivo 2019.

Principi contabili e criteri di valutazione.

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

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

I principi contabili utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2019, di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica degli elementi attivi e passivi considerati.

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

Crediti e Debiti

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

Debiti

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

Ratei e risconti attivi e passivi

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

Rimanenze di magazzino

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Imposte sul reddito d'esercizio

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

Riconoscimento di ricavi e costi

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

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

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

Dati sull'occupazione

Al 31/12/2019 l'organico aziendale, ripartito per categorie, ha subito rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni	31/12/2017
Dirigenti	7	7	0	6
Impiegati	90	91	-1	93
Altri	0	0	0	0
Totale	97	98	-1	99

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti dell'ALER era pari a n. 97 unità (n. 18 a tempo parziale). Si precisa che il costo del personale iscritto in Bilancio fa riferimento a n. 98 dipendenti.

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

Parte B – Informazioni sullo Stato Patrimoniale

A) Crediti per versamenti ancora dovuti

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

B) Immobilizzazioni

BI. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazione
44.191,85	8.304,01	35.887,84

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

Descrizione	valore 31/12/2018	incrementi esercizio	decrementi esercizio	amm.to esercizio	valore 31/12/2019
diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	8.304,01	50.221,04	0,00	14.333,20	44.191,85
altre immobilizzazioni					
totale	8.304,01	50.221,04	0,00	14.333,20	44.191,85

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

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

Descrizione	costo storico	fondo amm.to	rivalutazione	svalutazione	valore netto
diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	678.871,96	-634.680,11			44.191,85
altre immobilizzazioni					
totale	678.871,96	-634.680,11	0,00	0,00	44.191,85

BII. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, a fine esercizio, espongono un saldo di euro 284.315.532,71

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazione
284.315.532,71	285.085.476,57	-769.943,86

La voce *Terreni e Fabbricati* presenta un saldo di euro 264.911.699,23 con un incremento pari ad euro 7.723.541,33 dovuto alla capitalizzazioni dei seguenti lavori:

Verdellino via Oleandri area	per euro	46.892,34
Morbegno 1°L.640 via Fumagalli n.139/A	per euro	57.939,59
Morbegno 2°L.640 via Fumagalli n.139/A	per euro	57.939,59
Sondrio 5° L.640 via Reghenzani n.7	per euro	168.447,50
Bergamo via Tremana n. 56	per euro	71.321,90
Bergamo via Tremana n. 58	per euro	71.321,90
Bergamo via Luzzati n. 21/31	per euro	499.328,79
Bergamo CEP-Monterosso 5 Lotto P. Ampere	per euro	231.549,26
Bergamo CEP-Monterosso 3 Lotto via Righi 15/21	per euro	80.630,26
Bergamo CEP-Monterosso 2 Lotto via Righi 70	per euro	73.566,51
Bergamo CEP-Monterosso 3 Lotto via Righi 11/19	per euro	192.914,38
Bergamo CEP-Monterosso 1 Lotto via Tremana 21/33	per euro	415.778,25
Bergamo Malpensata via Luzzati 11- 1° Lotto	per euro	56.589,09
Bergamo Malpensata via Luzzati 7/9- 2° Lotto	per euro	59.268,27
BG-Grumello via Morali 2	per euro	189.630,18
BG-Malpensata via Luzzati13/15/45/47/49/51	per euro	174.822,12
BG-Malpensata via Luzzati17/19	per euro	175.436,53
Verdellino via Oleandri "Zingonia"	per euro	189.082,05
Lecco via Turbada	per euro	51.622,00
Calolziocorte piattaforme ID 04	per euro	219.387,77
Sondrio Meandro 513 maffei 31 b	per euro	289.668,95
Sondrio Torre Nord Est	per euro	172.017,40
Sondrio Torre Nord Ovest	per euro	217.320,28
Sondrio Torre Sud Est	per euro	221.643,70
Sondrio Torre Z 19	per euro	49.929,18
Sondrio Torre Z 20	per euro	49.929,14
Tirano via Cattaneo 3/5	per euro	378.316,00
Morbegno via Ligari 52A/B	per euro	1.929.424,42
Treviglio via ai Mulini	per euro	666.081,48
Treviglio via Filzi 11/13/15	per euro	663.442,46

e il decremento comprende euro 666.312,28, capitalizzazioni del 2019. Il saldo al 31/12/2018 era di euro 1.471.755,38 per l'acquisizione delle unità immobiliari facenti parte del plesso di Zingonia. L'importo complessivo di euro 2.137.886,27 è stato riclassificato nelle rimanenze alla voce *aree destinate alla vendita*.

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

descrizione	importo
costo storico	297.945.217,73
ammortamenti esercizi precedenti	-37.278.305,85
saldo al 01/01/2019	260.666.911,88
acquisizioni dell'esercizio	6.249.067,85
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-2.004.280,50
saldo al 31/12/2019	264.911.699,23

Terreni e Fabbricati	valore lordo	Fondo amm.to	valore netto
terreni	20.080.185,47		20.080.185,47
stabili di proprietà in locazione	134.007.540,10	-4.251.191,83	129.756.348,27
stabili di proprietà in diritto di superficie in locazione	147.436.680,59	-33.467.503,72	113.969.176,87
stabili in proprietà ad uso diretto	2.649.771,69	-1.563.470,42	1.086.301,27
aree	19.687,35		19.687,35
totale	304.193.865,20	-39.282.165,97	264.911.699,23

descrizione		valore
Terreni (aree) (Bg)		13.550.621,90
Terreni (aree) (Lc)		5.460.815,96
Terreni (aree) (So)		1.068.747,61
Stabili di proprietà in locazione (Bg)		80.223.337,43
Stabili di proprietà in locazione (Lc)		36.169.353,00
Stabili di proprietà in locazione (So)		17.614.849,67
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Bg)		89.590.944,66
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Lc)		27.667.472,82
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (So)		30.178.263,12
Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (Bg)		760.814,86
di cui area	25.869,75	
Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (Lc)		1.073.071,66
di cui area	153.791,41	
Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (So)		815.885,17
di cui area	148.847,98	
Fondo ammortamento stabili in proprietà (Bg)		-1.554.893,31
Fondo ammortamento stabili in proprietà (Lc)		-1.843.511,89
Fondo ammortamento stabili in proprietà (So)		-852.786,63
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Bg)		-21.112.536,14
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Lc)		-7.000.690,67
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (So)		-5.354.276,91
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Bg)		-243.054,38
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Lc)		-784.179,99
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (So)		-536.236,05
LC - Aree provincia Lecco		19.687,35
saldo al 31/12/2019		264.911.699,24

La voce *Impianti e macchinari* ammonta ad euro 22.321,47:

descrizione	importo
costo storico	202.171,51
ammortamenti esercizi precedenti	-169.579,38
saldo al 01/01/2019	32.592,13
acquisizioni dell'esercizio	0,00
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-10.270,66
saldo al 31/12/2019	22.321,47

La voce *altri beni* ammonta ad euro 176.418,69 e comprende le seguenti voci: la voce **mobili** per un importo di euro 25.084,10; la voce **arredi** per euro 13.693,83, la voce **macchine ufficio elettroniche** per un importo di euro 50.756,18 e la voce **autovetture** che ammonta ad euro 70.427,25, a voce **altri beni materiali** per un importo di euro 16.457,33.

voce altri beni	31/12/2018	incremento	decremento	ammortamento	31/12/2019
mobili	616.158,73	4.613,18	0,00		620.771,91
fondo ammortamento mobili	-588.389,91			-7.297,90	-595.687,81
arredi	60.715,78				60.715,78
fondo ammortamento	-46.968,95			-53,00	-47.021,95
SALDO	41.515,65	4.613,18	0,00	-7.350,90	38.777,93
macchine d'ufficio elettroniche	765.225,83	21.929,15	-4.970,90		782.184,08
fondo amm.to macchine d'ufficio elettroniche	-706.666,66		4.970,90	-29.732,14	-731.427,90
SALDO	53.105,87	21.929,15	0,00	-29.732,14	50.756,18
autovetture e furgono	201.028,68				201.028,68
fondo amm.to autovetture e furgoni	-92.257,28			-38.344,15	-130.601,43
SALDO	108.771,40			-38.344,15	70.427,25
altri beni materiali	65.878,13	1.211,33			67.089,46
fondo altri beni materiali	-43.386,38			-7.245,75	-50.632,13
SALDO	22.491,75	1.211,33		-7.245,75	16.457,33

descrizione	importo
costo storico	1.709.006,85
ammortamenti esercizi precedenti	-1.477.669,18
saldo al 01/01/2019	231.337,67
acquisizioni dell'esercizio	27.753,66
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-82.672,94
saldo al 31/12/2019	176.418,39

La voce *immobilizzazioni in corso ed acconti* è pari ad euro 19.205.093,32 così dettagliata:

UOG	LOCALITA'	IMPORTO
Bg	BERGAMO-Borgo Palazzo L.560/93	2.174.551,85
Bg	BERGAMO-Borgo Palazzo L.560/94 1°-2° Lotto sociale	1.408.633,17
Bg	BERGAMO- Borgo Palazzo fondi propri -i	9.203.515,60
Bg	BERGAMO-Borgo Palazzo L.27/2009	538.424,52
Bg	BERGAMO-Borgo Palazzo lotto 1°-2° fondi Regione Lombardia	2.271.723,00
Bg	Man. Str. BG-Via Rovelli	1.439.573,64
Bg	Man. Str. BG-contratto calore	11.242,48
Bg	Progetto THE4BEES	10.577,71
Bg	M-S- IV TRANCHE IMPIANTI ASCENSORI BG	161.217,73
Bg	Verdellino Anticipazione per acquisto fabbricati	59.106,44
Bg	via Pignolo M.S. efficientamento energetico	72.915,45
totale sede Bergamo		17.351.481,59
Lc	AIRUNO- viale della Libertà	198.397,97
Lc	COSTAMASNAGA- Via Volta stazione dei Carabinieri	19.311,36
Lc	LECCO-contenimento energetico via Belfiore	622.236,72
Lc	LECCO-via Don Ferrante	233.781,47
Lc	LECCO via Bonaiti M.S.	21.392,90
Lc	VALMADRERA parcheggio villa Ciceri	9.016,48
Lc	LECCO Via Montebello	12.693,60
Lc	LECCO Via Giusti	6.771,46
LC/SO	LECCO-ostello della gioventù -Comune di Lecco	563.099,73
totale sede Lecco		1.686.701,69
So	M.S.- LINEA B- CHIAVENNA TRE LEGHE	159.278,15
Lc	M.S.-LINEA B - LECCO VIA TURBADA	7.631,89
totale		19.205.093,32

Il decremento delle immobilizzazioni in corso è dovuto sia al completamento dei lavori e degli interventi previsti in questi anni con la conseguente capitalizzazione dei lavori ai fabbricati di competenza seguito di collaudo ovvero di emissione di certificati di regolare esecuzione dei lavori per euro 7.723.541,33 sia alla riclassificazione nelle rimanenze alla voce *aree destinate alla vendita* dei costi sostenuti per l'acquisizione delle unità immobiliari facenti parte del plesso di Zingonia per euro 1.120.120,08

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

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

BIII. Immobilizzazioni Finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazione
196.834,23	166.926,76	29.907,47

Le immobilizzazioni finanziarie sono pari ad euro 196.834,23 che comprendono la voce 1.d bis) "partecipazioni in altre imprese" per un importo pari ad euro 51.406,89 così dettagliata:

- n. 621 Azioni UBI BANCA valorizzate al costo d'acquisto, euro 1.407, che è inferiore alla quotazione di borsa del 2° semestre 2019
- Fondo Pro Valtellina euro 50.000,00, è una partecipazione iscritta in bilancio nell'esercizio 2009, in seguito della costituzione di un fondo Aler Sondrio presso la Fondazione no – profit Pro Valtellina

La voce "Crediti" ammonta da euro 196.833,87 ed è così dettagliata

Descrizione	31/12/2018	incrementi	decrementi	31/12/2019
crediti verso altri	166.926,87	29.907,00	0,00	196.833,87
crediti per cessioni L.560/93	0,00			0,00
crediti verso utenti	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	166.926,87	29.907,00	0,00	196.833,87

C) ATTIVO CIRCOLANTE

CI. Rimanenze

Saldo al 31/12/2019	saldo al 31/12/2018	Variazione
9.021.575,69	6.099.480,36	2.922.095,33

descrizione	01/01/2019	incrementi	decrementi	31/12/2019
Area destinata alla vendita		3.258.006,35		3.258.006,35
Nuove costruzioni in corso di edilizia sovvenzionata destinate alla vendita	1.707.877,20			1.707.877,20
Fabbricati ultimati di edilizia sovvenzionata destinati alla vendita	4.391.603,16		-335.911,02	4.055.692,14
Totale	6.099.480,36	3.258.006,35	-335.911,02	9.021.575,69

La voce *aree destinate alla vendita che* ammonta ad euro 3.258.006,35 si riferisce al valore di acquisto delle unità immobiliari facenti parte dei fabbricati di Zingonia e dalle anticipazioni per l'acquisto degli stessi. In attuazione dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 29/10/2012 da parte dei Comuni limitrofi all'area, Regione Lombardia, Aler Bergamo, la Provincia di Bergamo e la Prefettura, nel corso dell'anno 2019 si è provveduto alla demolizione dei fabbricati mediante la ditta Vitali s.p.a. aggiudicatrice dei lavori di abbattimento.

In data 23/10/2019 è stata fatta la richiesta all'Agenzia delle Entrate di Bergamo di una perizia dell'area di Zingonia. In data 10 dicembre 2019 è stato firmato un accordo di collaborazione per le attività di valutazione immobiliare dell'area tra Aler e Agenzia delle Entrate. In data 21 febbraio 2020 l'Agenzia delle Entrate ci ha che ha stimato in euro 2.450.000,00 il valore dell'area. Pertanto si è provveduto alla svalutazione della stessa correlando al valore di acquisto dell'area iscritto nelle rimanenze, in Conto Economico la voce svalutazione aree destinate alla vendita un importo di euro 809.000,00.

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

- So - Castione	euro	568.539,64
- Bg - Ghisalba V. Borsellino	euro	423.430,93
- Bg - Stezzano P.P. Tartaruga	euro	677.620,63
- So - Colorina	euro	38.286,00

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

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

La voce *fabbricati ultimati destinati alla vendita* presenta un decremento per un importo di euro 335.911,02 dovuto alla vendita di un alloggio in Treviglio via Peschiera per un importo pari ad euro 144.681,04 e di un alloggio in Madesimo per euro 191.229,98.

CII. Crediti

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazione
12.132.425,36	12.836.897,37	-704.472,01

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

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

descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 anni	totale
crediti verso utenti e clienti	5.385.398,96			5.385.398,96
crediti verso stato	0,00	109.525,98		109.525,98
crediti verso altri enti territoriali	74.295,90			74.295,90
crediti tributari	72.476,00	85.890,40		158.366,40
crediti per imposte anticipate		1.686.663,62		1.686.663,62
crediti verso altri	1.165.505,94	2.681.815,09	870.853,47	4.718.174,50
saldo al 31/12/2019	6.697.676,80	4.563.895,09	870.853,47	12.132.425,36

I *crediti verso clienti ed utenti* ammontano ad euro 5.385.398,96 e sono iscritti al netto del Fondo Svalutazione Crediti di Euro 11.891.248,11:

descrizione	31/12/2018	31/12/2019
crediti verso clienti	15.616.988,45	14.239.364,45
crediti per servizi a rimborso	15.648,25	16.423,42
corrispettivi e rimborsi alloggi comunali	2.745.350,40	2.520.724,88
crediti per dilazione pagamenti		0,00
crediti verso altri clienti	250.627,17	247.632,04
crediti per fatture da emettere	263.267,77	252.502,28
fondo svalutazione crediti	-10.913.834,38	-11.891.248,11
totale	7.978.047,66	5.385.398,96

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

descrizione	f.do svalutazione ex art.2426 Codice Civile	f.do svalutazione ex art.106 D.P.R. 917/1986	Totale
saldo al 31/12/2018	10.768.891,53	144.942,85	10.913.834,38
utilizzo nell'esercizio	-535.038,75	-144.942,85	-679.981,60
accantonamento nell'esercizio	1.586.183,33	71.212,00	1.657.395,33
saldo al 31/12/2019	11.820.036,11	71.212,00	11.891.248,11

Il fondo svalutazione crediti fiscalmente deducibile è stato incrementato per un importo pari ad euro 71.212,00 ed utilizzato per euro 144.0942,85.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti tassato è pari ad euro 1.586.183,33 ed è finalizzato a coprire i rischi derivanti da insolvenze riferite a crediti di vecchia formazione relativi sia ad inquilini cessati che ad inquilini ancora attivi. Per quanto riguarda i crediti verso gli inquilini cessati che ammontano a Euro 7.167.596,76 essendo di difficile esazione, sono completamente coperti dal fondo svalutazione crediti già postato negli esercizi precedenti, mentre i crediti riferiti ad inquilini attivi sono coperti dal fondo con percentuali che rispetto all'esercizio 2018, risultano essere superiori; la scelta di una copertura più elevata deriva dalla situazione di crisi economica che è in atto nel nostro Paese a causa del COVID-19. Si prevede che la difficoltà di pagamento dei canoni di locazione nel corso del 2020 aumenti in maniera significativa.

Con provvedimento del Presidente n.85/2019 sono stati stralciati crediti inesigibili di importo inferiore a euro 2.500 in base all'art. 101 comma 5 del T.U.I.R. per euro 126.989,44 e crediti per importo superiore ad euro 2.500 per euro 215.678,88:

Con provvedimento del Presidente n.10/2020 sono stati stralciati crediti inesigibili di importo inferiore a euro 2.500 in base all'art. 101 comma 5 del T.U.I.R. per euro 31.109,34 e crediti per importo superiore ad euro 2.500 per euro 312.388,74.

Per lo stralcio di tali crediti è stato utilizzato il fondo svalutazione crediti deducibile per euro 144.942,85 e tassato per euro 535.038,75. Per tutti i crediti stralciati si è provveduto ad istruire le pratiche relative a posizioni di morosità di assegnatari trasferiti, deceduti o irreperibili,

	RANGE	VALORE	COPERTURA %	VALORE
SO	cessati	695.477,39	100%	695.477,39
attivi	18000-8000	221.228,05	80%	176.982,44
	7999-6000	120.763,00	80%	96.610,40
	5999-4000	121.508,86	35%	42.528,10
	3999-3000	43.495,55	20%	8.699,11
	2999-0000	201.072,39	20%	40.214,48
		1.403.545,24		1.060.511,92
	RANGE	VALORE	COPERTURA %	VALORE
LC	cessati	597.370,87	100%	597.370,87
attivi	18000-8000	386.098,72	80%	308.878,98
	7999-6000	177.894,26	80%	142.315,41
	5999-4000	216.981,81	35%	75.943,63
	3999-3000	110.440,65	20%	22.088,13
	2999-0000	385.740,40	20%	77.148,08
		1.874.526,71		1.223.745,10
	RANGE	VALORE	COPERTURA %	VALORE
BG	cessati	5.874.748,50	100%	5.874.748,50
attivi	46000-10000	2.589.109,11	80%	2.071.287,29
	9999-8000	708.049,90	80%	566.439,92
	7999-6000	597.620,15	80%	478.096,12
	5999-4000	657.302,99	35%	230.056,05
	3999-3000	528.157,45	20%	105.631,49
	2999-000	1.047.594,46	20%	209.518,89
		12.002.582,56		9.535.778,26

L'ammontare del fondo svalutazione crediti tassato ammonta ad euro 11.820.036,11; lo si ritiene congruo ed è suddiviso per euro 9.535.778,26 riferiti ai crediti della sede di Bergamo, per euro 1.223.745,10 per i crediti della sede di Lecco e per euro 1.060.511,92 per i crediti della sede di Sondrio.

La morosità corrente complessiva si attesta al 11,15% registrando un decremento rispetto allo scorso esercizio pari a 12,53% (morosità/emesso complessivo). Il risultato è considerato positivo ed è al netto dell'importo, erogato da Regione Lombardia, del Contributo Regionale come da D.G.R. n. XI/879 del 26/11/2018 e D.G.R. n. XI/601 del 1/10/2018 e della D.G. R. n XI/2064 del 31 luglio 2019 che ammonta ad euro 2.508.191,62.

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

Sede Sondrio

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
ante 2006	44.387,48	0,00	44.387,48
2007	26.773,41	0,00	26.773,41
2008	16.758,60	0,00	16.758,60
2009	35.543,57	0,00	35.543,57
2010	26.434,74	0,00	26.434,74
2011	33.515,64	0,00	33.515,64
2012	35.696,09	2.075,20	33.620,89
2013	58.445,39	5.964,79	52.480,60
2014	109.305,87	30.337,64	78.968,23
2015	120.709,53	36.671,61	84.037,92
2016	106.173,85	54.892,06	51.281,79
2017	191.078,05	102.745,53	88.332,52
2018	252.370,89	148.988,52	103.382,37
2019	466.801,31	381.049,50	85.751,81
TOTALE	1.523.994,42	762.724,85	761.269,57

Sede Lecco

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
2005	657,94		657,94
2006	65,71	55,60	10,11
2007	435,72	283,02	152,70
2008	901,93	74,07	827,86
2009	5.766,73	104,11	5.662,62
2010	8.994,49	932,49	8.062,00
2011	17.509,32	2.263,08	15.246,24
2012	40.798,50	5.768,16	35.030,34
2013	109.108,11	17.705,34	91.402,77
2014	95.480,46	18.621,11	76.859,35
2015	180.195,29	37.155,68	143.039,61
2016	200.457,20	96.094,84	104.362,36
2017	321.603,18	207.317,87	114.285,31
2018	467.624,26	331.367,21	136.257,05
2019	929.365,86	849.650,65	79.715,21
TOTALE	2.378.964,70	1.567.393,23	811.571,47

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
ante 2006	401.965,48	28.033,41	373.932,07
2006	109.188,11	9.355,83	99.832,28
2007	109.288,03	10.799,84	98.488,19
2008	157.788,42	7.005,70	150.782,72
2009	202.339,45	16.532,17	185.807,28
2010	327.984,93	28.587,69	299.397,24
2011	472.774,62	35.668,50	437.106,12
2012	601.458,20	80.616,66	520.841,54
2013	851.215,62	155.754,32	695.461,30
2014	1.046.215,90	338.943,15	707.272,75
2015	1.132.886,46	541.845,31	591.041,15
2016	1.238.037,61	709.628,86	528.408,75
2017	1.712.515,17	1.079.679,48	632.835,69
2018	1.957.999,44	1.387.411,87	570.587,57
2019	3.317.121,88	2.850.582,41	466.539,47
TOTALE	13.638.779,32	7.280.445,20	6.358.334,12

C II 5-bis) -La voce *crediti tributari* che ammonta ad euro 158.366,10 comprende:

- Il credito verso Erario per istanza di rimborso IRES anno 2007/2011 per euro 27.662,86 IRES per mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato per gli anni dal 2007 al 2011 (Decreto Legge 201/2011);
- Il credito verso l'Erario per imposta sost. riv. TFR per euro 7.235,70;
- Il credito –LC crediti pe rimborsi Ires-Irap per euro 3.237,54
- Il Credito v/Erario c/IVA a credito per euro 72.476,00
- Credito Ires per euro 47.754,30

C II 5 ter) La voce *crediti imposte anticipate* ammonta ad euro 1.686.663,62 determinata dall'effetto fiscale connesso alle differenze temporanee dei componenti positivi di reddito rilevati contabilmente e fiscalmente rinviati in esercizi futuri.

Il bilancio al 31 dicembre 2019 evidenzia componenti negativi di reddito a tassazione anticipata (accantonamenti al fondo svalutazione crediti tassato, al fondo svalutazione immobilizzazioni materiali, al Fondo per accertamenti IMU) relativamente ai quali sono state rilevate imposte differite attive per euro 294.132,76 per IRES. Inoltre sono state rilevate le imposte anticipate per utilizzo fondi rischio e per controversie legali e per svalutazione crediti pari ad euro 67.207,37.

C II 5 quater) -La voce *crediti verso altri* ammonta ad euro 4.718.174,50 ed è costituita da crediti entro 12 mesi per un importo di euro 1.165.505,94, riferiti a crediti verso Regione Lombardia per finanziamenti da ricevere; da crediti oltre 12 mesi per un importo di euro 2.681.815 di cui per euro 563.397,41 riferiti a crediti verso Comune di Bergamo; per euro 611.783,20 a crediti verso condomini per anticipo spese reversibili, per un importo di euro 192.305,10 crediti verso Comune di Bergamo per oneri a carico proprietà. Infine crediti oltre 5 anni per un importo di euro 870.853,47 riferito a crediti V/INPS C/TFR FONDO TESORERIA

CIII. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2019	31/12/2018	Variazione
6.523.083,42	6.523.470,16	-386,74

C III 6)- La voce *attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni* ammonta ad euro 6.523.083,42 e comprende somme depositate presso Banca d'Italia e presso Banca Popolare di Sondrio (cassiere) che devono essere impiegate in nuove costruzioni, ristrutturazioni e attività di manutenzione straordinaria, in attuazione di piani di reinvestimento soggetti ad autorizzazione da parte di Regione Lombardia.

descrizione	importo
Banca d'Italia gestione speciale c/c 2757 fondi L.560/93	1.704.110,14
Banca d'Italia gestione speciale c/c 1882 fondi CER L. 513/77	110.852,84
Banca d'Italia gestione speciale c/c 1812 fondi CER L. 513/77	2.144.833,20
B.P.S. - Fondi CER L.R. n. 27/2009 ART. 13	2.563.287,24
saldo al 31/12/2019	6.523.083,42

CIV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazione
28.401.646,44	27.561.092,50	840.553,94

La voce *depositi bancari e postali* ammonta ad euro 28.401.646,44 ed è così dettagliata:

Depositi bancari presso cassiere ammontano ad euro 28.342.108,65:

descrizione	31/12/2018	31/12/2019
B.P.S. - Fondi ordinari c/c 10003/38	14.811.306,89	18.159.013,08
B.P.S.-C/C 7645/08 m.s. Direttive 2016	1.878.807,00	1.949.855,33
Fondo M.S. Riattazione alloggi	0,00	813.531,47
Debiti v/R.L. ZINGONIA	2.287.481,61	1.246.956,78
Debiti v/R.L. VERDELLINO	681.310,00	465.403,19
Debiti/verso CER e Diritti di Prelazione	2.707.992,43	3.040.877,80
Debiti per Gestione alloggi Comunali	1.246.662,00	1.324.244,65
Lecco- anticipazioni Ostello Comune di Lecco	1.575.323,19	1.342.226,35
B.P.S.-C/C 07740X06-L.R.16/2016 ART.25	1.539.922,94	
decreto ingiuntivo n. 592/2016 Generali spa - causa steda	780.018,31	
totale	27.508.824,37	28.342.108,65

Depositi postali per euro 51.981,53, di cui

- BG-C/C postale n. 382242 per euro 51.713,80
- SO-C/C postale n.30058434 per euro 267,73

La voce *denaro e valori in cassa* ammonta ad euro 7.556,26 così dettagliata:

descrizione	importo
Bg -Cassa Economale interna	2.037,34
Bg -Cassa Interna per gestione condomini	500,00
Lc -Cassa Economale interna	1.603,36
So -Cassa Economale interna	1.696,15
BG-CRTA PREPAGATA	1.719,41
saldo al 31/12/2019	7.556,26

D. Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazione
836.208,27	885.197,74	-48.989,47

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

descrizione	importo
compensi amministrazione stabili diversi in condominio sede Sondrio:	342,22
saldo al 31/12/2019	342,22

La voce *risconti attivi* è pari ad un importo di euro 835.866,05 così dettagliato:

- a) Risconti attivi sede Bergamo ammontano a ad euro 249.024,97 come da tabella sottostante

descrizione	importo
risconti attivi	
spese rendicontazione gestione condomini	41.148,82
abbonamenti e canoni	11.314,57
polizze R.C.T.O.+KASKO	196.561,28
saldo al 31/12/2019	249.024,67

a) risconti attivi sede Lecco ammontano ad euro 586.841,38

descrizione	importo
risconti attivi sede Lecco	
risconti pluriennali fabbricati comunali in convenzione: Lecco via Caprera-Sirone via Fimuli	586.841,38
saldo al 31/12/2019	586.841,38

A) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2019	31/12/2018	Variazione
186.823.552,77	184.119.108,48	2.704.444,29

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 sono riportate nel seguente prospetto:

Descrizione	31/12/2018	incrementi	decrementi	31/12/2019
capitale di dotazione	3.077.527,27	0,00	0,00	3.077.527,27
riserva di rivalutazione L.74/1952	275.552,77		0,00	275.552,77
Fondo riserva legale	711.640,39	24.702,58	0,00	736.342,97
riserve statutarie e regolamenti	2.829.952,28	0,00	0,00	2.829.952,28
altre riserve (riserve contributi)	169.442.203,18	2.679.725,16	-643.302,48	171.478.625,86
utile o perdite portate a nuovo	7.288.180,59	479.469,97	0,00	7.767.650,56
utile o perdita d'esercizio	494.052,00	657.901,06	-494.052,00	657.901,06
Totale	184.119.108,48	3.841.798,77	-1.137.354,48	186.823.552,77

Sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

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

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

descrizione	importo	possibilità utilizzo (*)	quota disponibile	utilizzo effettivo nei 3 esercizi precedenti per copert.perdite	utilizzo effettivo nei 3 esercizi precedenti per altre cause
capitale	3.077.527,27	B	3.077.527,27		
riserve di rivalutazione L.74/1952	275.552,77	B	275.552,77		
Riserve legali	736.342,97	B	736.342,97		
riserve statutarie	2.829.952,28	B	2.829.952,28		
altre riserve	171.478.625,86	B	171.478.625,86		
utili portati a nuovo (riserva straordinaria)	7.767.650,56	B	7.767.650,56		
utile d'esercizio	657.901,06	B	657.901,06		
totale	186.823.552,77		186.823.552,77		

(*) A per aumento capitale

(*) B per copertura perdite

(*) C per distribuzioni soci

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

Composizione della voce Riserve di rivalutazione

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

Composizione della voce Riserve statutarie

riserve	importo
riserva statutaria ordinaria	332.488,02
riserva statutaria straordinaria	305.301,83
riserva per nuovi interventi	2.192.162,43
riserva straordinaria vendite L.R. 27/2009	2.025.335,39
saldo al 31/12/2019	4.855.287,67

Trattamento fiscale delle altre riserve così costituite:

riserve in sospensione di imposta	importo
riserve contributi di Stato ed altri Enti (1992) esenti	2.933.443,43
riserva contributi 1993/1997 tassati al 50%	10.105.219,97
riserva contributi tassati fino al 2007	75.596.121,21
riserva contributi finanziamento art.88 TUIR	67.586.203,06
riserva fondo pensioni L. 124/93 e L. 335/95	90.303,66
riserva di rivalutazione L.74/1992	275.552,77
saldo al 31/12/2019	156.586.844,10

riserve	importo
utili portati a nuovo	657.901,00
riserva statutaria	2.829.952,28
riserva legale	736.342,97
saldo al 31/12/2019	4.224.196,25

riserve di capitale	importo
dotazione e devoluzione	3.077.527,27
saldo al 31/12/2019	3.077.527,27

Di seguito vengono riportati in dettaglio i contributi ricevuti da Regione Lombardia a fronte delle rendicontazione lavori presentate nel corso del 2019 per l'erogazione delle quote di competenza lavori eseguiti:

CONTRIBUTI RICEVUTI DA REGIONE LOMBARDIA	IMPORTO	ANNO	CLASSIFICAZIONE CONTABILE
PRIMO SFITTI - AVVIO DEI LAVORI	465.518,10	2019	4105030568
SECONDO SFITTI - AVVIO E AVANZAMENTO LAVORI AL 30%	749.439,96	2019	4105030567
SECONDO SFITTI - AVVIO E AVANZAMENTO 30% LAVORI	652.205,27	2019	4105030567
ANTICIPO 40% A INIZIO LAVORI ID 90	304.920,00	2019	RISCONTI PASSIVI
ANTICIPO 40% A INIZIO LAVORI ID 88	66.404,80	2019	RISCONTI PASSIVI
ANTICIPO 40% A INIZIO LAVORI ID 91	138.600,00	2019	RISCONTI PASSIVI
TOTALE	2.377.088,13		

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2019	31/12/2018	Variazione
17.045.289,80	13.206.461,19	3.838.828,61

La voce *fondi per rischi ed oneri* ammonta ad euro 17.045.289,80⁶⁴ e comprende i seguenti fondi:

a) *fondo imposte-altri fondi*: ammonta ad euro 2.300.507,93

Descrizione	31/12/2018	decrementi	incrementi	31/12/2019
Fondo imposte per accertamento IMU	11.567,40	0,00	55.923,00	67.490,40
LC-Fondo rischi per cause legali per appalti	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo contributo cassiere	65.013,09	0,00	0,00	65.013,09
Fondo rischi per attività contenzioso	1.237.500,00	0,00	0,00	1.237.500,00
Fondo spese per controversie legali	146.526,24	-25.021,80	0,00	121.504,44
Fondo svalut.immobilizzazione materiale	0,00	0,00	809.000,00	809.000,00
Totale	1.460.606,73	-25.021,80	864.923,00	2.300.507,93

Fondo accantonamento per accertamento IMU ammonta ad euro 67.490,00; l'incremento è dovuto ad un accantonamento di euro 55.923,00 seguito di alcuni avvisi di accertamento da parte di Comuni della Provincia di Bergamo per IMU 2014 non versata. L'importo tiene conto dell'imposta, delle sanzioni e degli interessi. Di seguito si riporta il dettaglio:

	ANNO RIFERIMENTO	COMUNE	TOTALE	IMPOSTA	INTERESSI	SANZIONI
AVVISO ACCERTAMENTO - IMU 2013	2013	COMUNE DI LENNA	398,00 €	390,91 €	7,09 €	
ACCERTAMENTO IMU ANNO 2014	2014	COMUNE DI LENNA	509,00 €	500,93 €	8,07 €	
AVVISO ACCERTAMENTO IMU 2014	2014	COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA	43.760,00 €	33.121,00 €	702,70 €	9.936,30 €
AVVISO ACCERTAMENTO IMU	2014	COMUNE DI VERTOVA	2.406,00 €	1.909,17 €	179,93 €	316,90 €
ACCERTAMENTO IMU ANNO 2014	2014	COMUNE MAPELLO ANDREANI TRIBUTI SRL C/O	5.259,00 €	3.690,00 €	462,00 €	1.107,00 €
ACCERTAMENTO O IMU ANNO 2014	2014	COMUNE DI CISERANO	1.209,00 €	918,75 €	17,42 €	272,83 €
AVVISI DI ACCERTAMENTO IMU N. 274 E 276 13.12.2019	2014	COMUNE DI NEMBRO	1.547,00 €	1.507,00 €	34,12 €	5,88 €
AVVISO ACCERTAMENTO N. 276 13.12.2019 - ANNO 2015	2015	COMUNE DI NEMBRO	835,00 €	817,00 €	12,12 €	5,88 €
			55.923,00 €	42.854,76 €	1.423,45 €	11.644,79 €

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

Fondo rischi per attività contenziosa al 31/12/2019 pari ad euro 1.359.004,44:

- per euro 637.500 riguarda l'accantonamento per rischio relativo alla causa ALER/Fallimento Valcantieri e Wallight System;
- per euro 600.000 per l'azione giudiziale promossa in data 27 gennaio 2017 dalla procedura fallimentare della Società appaltatrice STEDA SPA dell'opera di Bergamo via Borgo Palazzo con la quale è stata domandata la condanna di Aler al pagamento di somme a titolo di riconoscimento delle riserve iscritte nel registro di contabilità. Tale importo è comprensivo anche degli onorari.
- Fondo rischi per cause legali in corso, pari ad Euro 121.504,44: si riferisce alla sentenza emessa dal Tribunale di Venezia nella causa RG 2658/2015 che ha accolto le ragioni della Banca IFIS, condannando Aler, a seguito di cessione del credito, al pagamento di euro 67.576,74 oltre interessi, sanzioni e compensi per i Legali.

b) *fondo Manutenzione a breve termine*: fondo manutenzione per riattazione alloggi sfitti ammonta ad euro 813.531,47, l'accantonamento al Fondo è riferito ad attività di manutenzione programmata, finalizzata alla riattazione alloggi. Tale attività rientra in un programma di finanziamento erogati da Regione Lombardia in attuazione delle D.G.R. relative al "Programma straordinario anno 2017-2018-2019 per il recupero degli alloggi destinati ai servizi abitativi pubblici"

c) *fondo manutenzione a medio lungo termine*: fondo per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009 ammonta ad euro 13.931.250,37 così dettagliata:

Descrizione	31/12/2018	decrementi	incrementi	31/12/2019
Fondo 2011 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	227.895,85	-227.895,85	0,00	0,00
Fondo 2012 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	517.231,71	0,00	0,00	517.231,71
Fondo 2013 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	872.838,50	0,00	0,00	872.838,50
Fondo 2014 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	819.918,00	0,00	0,00	819.918,00
Fondo 2015 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	2.657.970,82	-153.301,19	6.592,53	2.511.262,16
Fondo 2016 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	2.200.000,00		0,00	2.200.000,00
Fondo 2017 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2010	2.100.000,00	0,00	0,00	2.100.000,00
Fondo 2018 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2010	2.350.000,00	0,00	0,00	2.350.000,00
Fondo 2019 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2011	0,00	0,00	2.560.000,00	2.560.000,00
Totale	11.745.854,88	-381.197,04	2.566.592,53	13.931.250,37

E' stato appostato un "Fondo 2019 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R.27/2009" per euro 2.560.000, tale importo si riferisce ad attività di riattazione di n. 213 alloggi sfitti al 31/12/2019 che verrà completata nel corso dell'esercizio 2020.

"Fondo 2011 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", è stato utilizzato per attività di manutenzione programmata

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

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

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

"Fondo 2015 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", per euro 2.511.262,16. Nel corso dell'anno 2019 è stato utilizzato l'importo di Euro 146.708,66;

"Fondo 2016 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 2.200.000;

"Fondo 2017 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 2.100.000;

"Fondo 2018 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 2.350.000,00.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2019	31/12/2018	Variazione
2.118.092,28	2.253.330,68	-135.238,40

Valore TFR al 31/12/2019	importo
TFR al 31/12/2018	1.437.099,24
accantonamento d'esercizio	241.400,65
rivalutazione netta d'esercizio	31.688,34
utilizzo nell'esercizio:	
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio	-209.925,62
per devoluzioni a fondi pensioni	-134.784,97
per versamenti tesoreria INPS	-118.238,10
TFR c/o datore lavoro al 31/12/2019	1.247.239,54
TFR al 31/12/2018	816.231,73
rivalutazione netta d'esercizio	11.622,42
accantonamento d'esercizio	106.300,42
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio	-63.301,83
TFR c/o Tesoreria INPS al 31/12/2019	870.852,74
saldo al 31/12/2019	2.118.092,28

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

D) Debiti

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazione
38.051.177,16	38.693.768,13	-642.590,97

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

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

descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 anni	totale
debiti bancari e postali		2.555.672,62		2.555.672,62
mutui	508.032,10	2.032.128,40	4.831.093,22	7.371.253,72
debiti verso fornitori	10.535.548,93			10.535.548,93
debiti verso stato(CER) per gestione speciale		3.040.877,80		3.040.877,80
debiti tributari	15.923,71			15.923,71
debiti verso Istituti previdenziali	121.372,46	0,00		121.372,46
altri debiti	5.976.211,61	8.434.316,31		14.410.527,92
saldo al 31/12/2019	17.157.088,81	16.062.995,13	4.831.093,22	38.051.177,16

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

La voce *mutui* ammonta ad euro 7.371.253,72 ed è così dettagliata:

mutui	31/12/2018	31/12/2019
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Calusco d'Adda	1.473.971,29	1.408.661,81
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Romano di Lombardia	1.755.339,39	1.682.266,99
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Trescore B.rio	463.976,45	444.661,77
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Borgo Palazzo	3.424.313,67	3.250.265,26
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via ghislanzoni	502.999,35	386.583,32
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via Dell'Eremo	258.685,67	198.814,57
	7.879.285,82	7.371.253,72

La voce *debiti verso fornitori* ammonta ad euro 10.535.548,93 di cui euro 6.995.763,86 sono debiti riferiti ai fornitori, euro 3.513.369,27 riferiti a debiti per fatture da ricevere ed euro 26.415,80 di compensi da pagare di competenza anno 2019.

La voce *debiti verso lo Stato per gestione speciale* ammonta ad euro 3.040.877,80 derivanti dai pagamenti rateali delle vendite L.560/93, dai diritti di prelazione incassati negli ultimi esercizi e da somme derivanti dalla L.513/77. Tali somme sono a disposizione dell'azienda per essere reinvestite in attività di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e conservazione del patrimonio.

L'importo di euro 3.040.877,80 è così dettagliato:

- sede Bergamo euro 2.491.631,63
- sede Lecco euro 416.170,44
- sede Sondrio euro 133.075,73

La voce *debiti tributari* ammonta ad euro 15.923,71 e comprende per euro 6.088,06 debiti verso l'erario per il saldo imposta sost.11% su rivalutazione TFR, per euro 9.835,65 debiti verso erario per ritenute;

La voce *debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale* è pari ad euro 121.372,46 ed è costituita da contributi a carico azienda, sul premio di risultato e ferie non godute, di competenza dell'esercizio 2019 e che verranno liquidati nel corso dell'esercizio 2020.

La voce *Altri Debiti* è pari ad euro 14.410.527,92, di seguito viene riportato il dettaglio:

descrizione	31/12/2018	31/12/2019
Depositi Cauzionali	2.174.914,49	2.184.680,12
Enti diversi	2.968.702,55	1.712.269,45
Debiti verso il personale dipendente e coll. coord. e cont.	410.051,54	428.742,25
debiti diversi	8.557.408,81	10.052.935,37
debiti per congruaglio spese	-355.802,21	-579.475,41
anticipi da assegnatari	6.867,55	3.014,39
debiti speciali	1.512.347,90	608.361,75
	15.274.490,63	14.410.527,92

La voce *depositi cauzionali* è pari ad euro 2.184.680,12 e comprende i depositi cauzionali versati dagli assegnatari in sede di sottoscrizione contratti di locazione

descrizione	importo
BG-Depositi cauzionali	1.120.357,71
LC-Depositi cauzionali	728.614,94
SO-Depositi cauzionali	296.982,23
BG-Depositi cauzionali Comune di Bergamo	38.725,24
	2.184.680,12

La voce *enti diversi* è pari ad euro 1.712.269,45 e così dettagliato nelle voci più significative:

- Debiti vs/ regione Lombardia per euro 1.246.956,78 per l'attuazione degli accordi di programma di riqualificazione dell'area di Zingonia;
- Debiti vs/ regione Lombardia per euro 465.403,19 per l'acquisto di alloggi in Verdellino via Oleandri e l'installazione della tensostruttura nel Comune di Verdellino.

La voce *debiti verso il personale dipendente e coll. Coord. e cont.* è pari ad euro 428.742,25 Comprende le voci accantonamento premio di produttività 2019, ferie non godute di competenza.

La voce *debiti diversi* ammonta ad euro 10.052.935,37 ed è così composta:

descrizione	importo
debiti verso comune di Lecco - Ostello della gioventù	1.905.328,08
SO-debiti verso comuni- gestione comunale	195.944,00
BG-debiti verso comuni- gestione comunale	1.017.300,00
BG-debiti verso Comune di Bergamo- gestione comunale	1.574.446,20
BG- contributo di solidarietà Comune di Bergamo da erogare	53.074,66
Debiti verso inquilini per interessi su depositi cauzionali	159.197,89
LC-debiti verso comuni gestione comunali	237.709,00
debiti per Fondi G.S. tesoreria dello stato	2.144.833,20
debiti per contributi vincolati L.560/93	1.831.733,10
debiti diversi	933.369,24
saldo al 31/12/2019	10.052.935,37

-*Debiti verso Comune di Lecco- Ostello della gioventù*, che ammonta ad euro 1.905.328,08 si riferisce a somme anticipate dal Comune di Lecco e dalla Provincia di Lecco a favore di Aler per l'intervento di completamento dell'Ostello. I lavori sono incominciati nel corso del 2018 si concluderanno nel corso dell'esercizio 2020.

-*Debiti per fondi di gestione speciale tesoreria dello Stato* che ammonta ad euro 2.144.833,20 sono depositati presso la gestione speciale di Banca di Italia e sono somme a disposizione per reinvestimenti in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza UOG di Bergamo.

-*Debiti per contributi vincolati L.560/93* che ammonta ad euro 1.831.733,10 sono depositati presso la gestione speciale di Banca di Italia e sono somme a disposizione per reinvestimenti in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza UOG di Bergamo.

-*Debiti diversi che ammonta ad euro 933.369,24* comprende la gestione degli alloggi comunali e dei condomini.

La voce *debiti per congruaglio spese* che ammonta ad euro – 579.475,41 si riferisce ai congruagli spese annuali che vengono rendicontati agli assegnatari per le spese di gestione quali acqua, riscaldamento, taglio erba, spurghe ect.

La voce *debiti speciali* ammonta ad euro 608.361,75 e comprende le seguenti poste di bilancio:

descrizione	importo
SO-Contributo Regione Lombardia - legge 179 Chiavenna	578.709,92
debiti verso sindacati per quote sindacali	31.582,80
Debiti vs/Generali Italia-causa Steda"	0,00
SO - Finanziamento Regione Lombardia – art.5 bis Morbegno"	0,00
LC- Debiti diversi	-1.930,97
saldo al 31/12/2019	608.361,75

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

“SO - Finanziamento Regione Lombardia – art.5 bis Morbegno” è azzerata ed era riferita a somme destinate a nuova costruzione, 2 palazzine di 24 alloggi a canone sociale, in Morbegno.

“Debiti vs/Generali Italia-causa Steda” è azzerata in quanto, a seguito del verbale di conciliazione sottoscritto in data 9/12/2019 fra il CTU del Tribunale di Bergami, Aler e Generali spa è stata restituita la somma di euro 390.009,15 pari al 50% a Generali Italia spa mentre l'altro 50% è stato incassato da ALER a titolo risarcitorio

La somma di euro 780.018,31 era stata temporaneamente incassata da Aler seguito del decreto ingiuntivo n. 467/2016 emesso dal Tribunale di Bergamo in data 02/02/2016 nei confronti di Assicurazioni Generali spa nelle more della procedura fallimentare della Società appaltatrice STEDA SPA dell'opera di Bergamo via Borgo Palazzo.

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazione
97.433.385,61	100.894.175,54	-3.460.789,93

La voce *ratei e risconti passivi* ammonta ad euro 97.433.385,61 e comprende:

ratei e risconti passivi	importo
ratei passivi	0,00
risconti passivi	5.679,45
saldo al 31/12/2019	5.679,45

ratei e risconti passivi pluriennali	importo
SO- risconti passivi pluriennali	14.007.539,78
LC- risconti passivi pluriennali	19.138.765,37
BG- risconti passivi pluriennali	64.281.401,01
saldo al 31/12/2019	97.427.706,16

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

I risconti passivi pluriennali iscritti a bilancio per euro 97.427.706,16 si riferiscono a contributi percepiti per fabbricati in diritto di superficie, oltre al diritto d'uso unità immobiliare per 30 anni (scadenza 2032) al Comune di Castione della Presolana.

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

Conti d'ordine

I conti d'ordine ammontano a Euro **100.062.082,10** e sono così costituiti:

conti d'ordine	importo
Enti diversi per stabili in gestione	197.636,93
Depositi e cauzioni di terzi	17.575.614,60
Fondo L.560/93 - L. 513/77 e Valore locativo	2.170.442,00
Recuperi edilizi Conto Comuni Finanz. CER	60.891.152,58
Fondi ex Cer Gestione Speciale art. 25 L.513/77 e 0,50% valore locativo	3.321.478,70
garanzie reali	14.475.000,00
Depositari nostri beni	1.430.757,29
saldo al 31/12/2019	100.062.082,10

PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazione
35.400.585,38	32.692.858,61	2.707.726,77

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce ricavi delle vendite e prestazioni ammonta ad euro 31.668.103,74 e comprende:

- La voce *ricavi dalle vendite immobili* iscritta per un importo di euro 357.061,34 per somme incassate per la vendita di un alloggio in Treviglio via Peschiera per euro 157.061,34 e per la vendita di un alloggio in Madesimo per euro 200.000,00.
- La voce *canoni da locazione* iscritta per un importo di euro 19.900.933,80

Di seguito viene riportato il dettaglio dei canoni emessi complessivamente e suddivisi per sedi:

descrizione	31/12/2018	31/12/2019
canone sociale	14.281.787,01	14.748.487,18
canone moderato	763.621,08	791.492,28
altri canoni erp	590.331,83	584.166,55
altri canoni non erp	448.242,08	481.698,41
canoni box	2.176.325,08	2.182.820,47
canoni negozi	347.002,55	353.910,58
altri canoni unità immob. diverse	1.700,36	939,82
canoni alloggi c/terzi	689.211,90	740.796,18
canoni di locazione competenza esercizi precedenti		16.622,33
totale	19.298.221,89	19.900.933,80

Si riporta il dettaglio dei canoni di locazione per sede:

Sede Bergamo

descrizione	31/12/2018	31/12/2019
canone sociale	8.383.705,13	8.721.794,55
canone moderato	184.168,68	218.852,83
altri canoni erp	517.300,79	506.619,09
altri canoni non erp	242.815,64	295.929,16
canoni box	1.177.333,55	1.197.022,68
canoni negozi	299.447,04	305.698,54
altri canoni unità immob. diverse	0,00	0,00
canoni alloggi c/terzi	273.064,46	310.901,28
canoni diversi	200,00	200,00
canoni locazione competenza anni precedenti	0,00	16.622,33
totale	11.078.035,29	11.573.640,46

Sede Lecco

descrizione	31/12/2018	31/12/2019
canone sociale	3.620.756,36	3.658.206,98
canone moderato	579.452,40	572.639,45
altri canoni erp	13.411,32	14.026,98
altri canoni non erp	163.776,76	161.955,96
canoni box	648.397,94	643.197,10
canoni negozi	37.598,33	38.255,76
altri canoni unità immob. diverse	0,00	0,00
canoni alloggi c/terzi	416.147,44	429.894,90
canoni diversi	0,00	0,00
canoni locazione competenza anni precedenti	0,00	0,00
totale	5.479.540,55	5.518.177,13

Sede Sondrio

descrizione	31/12/2018	31/12/2019
canone sociale	2.277.325,52	2.368.485,67
canone moderato	0,00	0,00
altri canoni erp	59.619,72	63.520,48
altri canoni non erp	41.649,68	23.813,28
canoni box	350.593,59	342.603,69
canoni negozi	9.956,28	9.956,28
altri canoni unità immob. diverse	1.700,36	939,82
canoni alloggi c/terzi	0,00	0,00
canoni diversi	2.543,30	2.556,65
canoni locazione competenza anni precedenti	0,00	0,00
totale	2.743.388,45	2.811.875,87

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

descrizione	31/12/2018	31/12/2019
proventi per amministrazione stabili	744.080,79	644.815,50
rimborsi per amministrazione stabili	10.199.466,20	10.589.423,69
rimborsi da inquilini per spese di manutenzione	76.073,09	170.278,01
corrispettivi diversi	6.094,75	2.834,75
totale	11.025.714,83	11.407.351,95

La voce *proventi per amministrazione stabili* ammontano ad euro 644.815,50 e comprende:

- corrispettivi gestione unità immobiliari in locazione per euro 224.319,12
- compenso gestione alloggi c/terzi per euro 228.414,50
- compenso per gestioni condominiali per euro 148.547,85
- compensi diversi per euro 40.816,40

La voce *rimborsi per amministrazione stabili* che ammonta ad euro 10.589.423,69 è così composta:

Sede Bergamo

descrizione	31/12/2018	31/12/2019
rimborsi per bollettazione e riscossione Canoni	203.573,08	324.910,03
rimborsi per stipulazione contratti	269.714,86	152.516,69
rimborsi per procedimenti legali	191.869,75	25.241,93
rimborsi per servizi e utenze	4.990.707,79	4.909.350,70
rimborsi per servizi diversi	74.641,56	7.076,80
rimborsi utenze e servizi inq. Comune di Bergamo	0,00	338.356,84
totale	5.730.507,04	5.757.452,99

Sede Lecco

descrizione	31/12/2018	31/12/2019
rimborsi per stipulazione contratti	80.785,30	79.542,68
rimborsi per procedimenti legali	52.710,01	34.887,51
rimborsi per servizi e utenze	2.421.149,29	2.535.150,33
rimborsi per servizi diversi	143.300,68	222.115,23
totale	2.697.945,28	2.871.695,75

descrizione	31/12/2018	31/12/2019
rimborsi per stipulazione contratti	45.436,33	41.151,04
rimborsi per procedimenti legali	19.626,87	24.786,60
rimborsi per servizi e utenze	1.608.401,42	1.790.226,84
rimborsi per servizi diversi	78.771,35	80.497,47
totale	1.752.235,97	1.936.661,95

La voce *rimborsi da inquilini per spese di manutenzione* ammonta ad euro 170.278,01, e comprende

- BG- Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 127.251,05
- LC- Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 22.710,58
- SO- Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 11.710,63
- SO-Rimborsi Comuni vari per spese di manutenzione euro 7.564,04
- LC-Rimborsi Comuni vari per spese di manutenzione euro 1.041,71
- Corrispettivi diversi per altri interventi e c/terzi euro 2.834,75

3) *variazione dei lavori in corso su ordinazione*

La voce *variazione degli interventi edilizia in corso di costruzione o finiti destinati alla vendita* ammonta ad euro 335.911,02 ed è riferito a un alloggio in Treviglio via Peschiera per euro 144.681,04 e ad un alloggio in Madesimo per euro 191.229,98.

5) *altri ricavi e proventi*

La voce *altri ricavi e proventi* è pari ad euro 4.068.392,66 così dettagliata:

descrizione	31/12/2018	31/12/2019
rimborsi e proventi diversi	738.639,83	529.441,60
proventi da alienazione beni Parimoniali		
contributi in conto esercizio	1.613.114,22	3.538.951,06
totale	2.351.754,05	4.068.392,66

La voce “rimborsi e proventi diversi” pari ad euro 529.441,60 comprende il recupero spese istruttorie pratiche diverse per euro 9.596,00, i rimborsi assicurativi per euro 25.555,78, i rimborsi spese diritti di segreteria per stipula contratti per euro 71.667,68, altri proventi diversi per euro 420.840,44, di cui altri proventi e ricavi diversi per euro 30.441,36, Risarcimento polizza fidejussoria Generali spa/Steda per euro 390.499,58 e rimborsi e proventi diversi per esercizi precedenti pari ad euro 1.781,70.

La voce *contributi c/esercizio* ammonta ad euro 3.538.951,06. Di seguito viene riportato il dettaglio dei contributi in conto esercizio riferiti a contributi/esercizio a copertura dell'ammortamento finanziario e a finanziamenti regionali erogati in base allo stato avanzamento lavori o anticipati:

gli importi riferiti ai contributi in conto esercizio correlati agli ammortamenti finanziari determinati per i fabbricati in diritto di superficie suddiviso per sede:

descrizione	importo
contributi c/esercizio amm.to finanz. Bergamo	995.454,68
contributi c/esercizio amm.to finanz. Lecco	299.493,97
contributi c/esercizio amm.to finanz. Sondrio	240.126,35
totale	1.535.075,00

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

descrizione	importo
altri contributi	19.712,73
contr./esercizio programmi regionali alloggi sfitti 2017	1.401.645,23
contr./esercizio programmi regionali alloggi sfitti 2018	465.518,10
contr./esercizio programmi regionali Linea A alloggi sfitti	117.000,00
totale	2.003.876,06

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazione
33.497.735,45	30.919.590,47	2.578.144,98

La voce *costi della produzione* ammonta ad euro 33.497.735,45 ed è così costituita

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

La voce *costi della produzione per immobili destinati alla vendita* per euro 3.004,54

7) per servizi

La voce *costi per servizi generali* per euro 17.564.429,18 così di seguito:

descrizione	31/12/2018	31/12/2019
spese generali	1.664.120,01	1.323.019,95
spese amministrazione stabili	1.873.535,73	1.941.933,08
spese di manutenzione stabili	3.938.253,80	4.652.268,80
spese servizi a rimborso a carico assegnatari	8.689.766,12	9.430.485,85
spese per interventi edilizi	106.380,94	216.721,50
totale	16.272.056,60	17.564.429,18

La voce *spese generali* ammonta ad euro 1.323.019,95 così dettagliate:

descrizione	importo
indennità e compensi amministratori	55.272,72
indennità e compensi collegio sindacale	39.853,69
rimborsi amministratori	26.040,13
spese rappresentanza	10.983,60
spese per servizi e manutenzione sede	213.154,03
spese postali e telefoniche	95.810,63
cancelleria, stampati e pubblicazioni	79.940,40
gestione automezzi	15.987,94
manutenzione e canoni macchine di ufficio	26.122,19
gestione sistema informatico	165.486,89
contributi associativi diversi	48.756,00
partecipazione a corsi e convegni	1.947,00
consulenze e prestazioni professionali diverse	90.062,90
organismo di vigilanza	3.982,41
certificazione della qualità	2.558,20
spese su depositi bancari	565,05
altre spese generali	84.228,95
rimborsi missione ed indennità km	58.060,47
buoni pasto	85.680,39
spese per comunicazione e pubblicità	158,50
spese varie per il personale	60.113,51
costo personale interinale	108.839,71
assicurazioni diverse	49.414,64
totale	1.323.019,95

La voce *spese di amministrazione stabili* ammonta ad euro 1.941.933,08 costituite da **spese per assicurazione stabili** per euro 241.514,58, **spese per bollettazione e riscossione canoni** per euro 102.275,33, **spese per contributo di solidarietà** per euro 148.602,97, **spese per quote amministrazione condomini** per euro 371.758,45, **spese sociali per utenza** per euro 82.673,91; **spese per alloggi sfitti** per euro 846.971,90, **altre spese di amministrazione stabili** per euro 147.615,94

La voce *spese manutenzione degli stabili* ammonta ad euro 4.652.268,80 ed è riferita ad attività di manutenzione ordinaria, pronto intervento, manutenzione programmata e riattazione alloggi,

In particolare l'attività di riattazione alloggi finanziata da programmi regionali per gli sfitti 2017 ammonta ad euro 552.086,29, per riattazione alloggi finanziata da programmi regionali sfitti 2018 ammonta ad euro 468.139,96.

La voce *spese a rimborso a carico degli assegnatari* ammonta ad euro 9.430.485,85 e come previsto dalle Direttive 2016 DGR n. X/4279 DEL 6/11/2015 si riporta il dettaglio delle spese a rimborso anno 2019, che vengono poi addebitate agli assegnatari con i criteri illustrati di seguito per le tre UOG:

Sede di Bergamo

descrizione	importo
acqua	763.551,26
energia elettrica	509.046,18
riscaldamento	2.346.909,79
servizi in condominio	130.128,54
manutenzioni ascensori ed altri impianti	357.857,95
servizi mbientali e verde	183.717,97
spese legali a carico inquilini	95.205,43
imposta di bollo e registro	390.389,45
altre spese a carico inquilini	75.628,05
spese a rimborso a carico assegnatari anni precedenti	0,00
spese servizi a rimborso assegnatari Comune di Bergamo	603.168,15
totale	5.455.602,77

Criteri di ripartizione Bergamo

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

Sede di Lecco

descrizione	importo
acqua	628.987,06
energia elettrica	288.329,68
riscaldamento	918.588,51
servizi in condominio	10.502,00
manutenzioni ascensori ed altri impianti	72.418,47
servizi mbientali e verde	200.662,96
spese legali a carico inquilini	34.114,22
imposta di bollo e registro	89.003,75
altre spese a carico inquilini	110.398,52
spese a carico assegnatari anni precedenti	0,00
totale	2.353.005,17

Criteri di ripartizione Lecco

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

Sede di Sondrio

descrizione	importo
acqua	223.973,74
energia elettrica	125.440,32
riscaldamento	912.358,63
servizi in condominio	0,00
manutenzioni ascensori ed altri impianti	169.680,27
servizi mbientali e verde	101.523,29
spese legali a carico inquilini	34.301,51
imposta di bollo e registro	48.559,50
totale	1.615.837,26

Criteri di ripartizione Sondrio

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

La voce *spese per interventi edilizi* ammonta ad euro 216.721,50 e si riferisce a **costi di progettazione** per euro 73.387,04, a **costi per direzione lavori** per euro 19.718,14, a costi **per commissioni e collaudi** per euro 2.600,00, a costi **per consulenze tecniche** per euro 21.242,00, **per procedimenti legali** per euro 15.392,00 e **per altre spese tecniche** per euro 84.382,32

9) costo del personale

La voce *costo del personale* è pari ad euro 5.197.985,91 rappresenta l'intera spesa per il personale dipendente e comprende anche il costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratto collettivo di lavoro.

Il costo del personale presenta un decremento pari ad euro 325.859,59 dovuto principalmente all'impatto sui costi delle cessazioni avvenute a fine anno 2018 e nel corso del 2019, relative a personale solo parzialmente sostituito.

Al 31/12/2019 il numero dei dipendenti compreso i dirigenti è pari a 97 mentre il costo del personale tiene conto del numero effettivo di dipendenti attivi nel corso dell'esercizio.

descrizione	importo al 31/12/2018	importo al 31/12/2019
Stipendi	3.924.285,85	3.754.816,18
retribuzioni	3.335.333,96	3.231.775,67
lavoro straordinario	154.034,78	113.123,84
premio produttività	323.417,11	325.000,00
premio produttività dirigenti	111.500,00	84.916,67
premio incentivante ex art.18 L.109	0,00	0,00
oneri sociali	1.281.018,32	1.200.674,82
contributi assicurative previdenziali	1.281.018,32	1.200.674,82
Trattamento di Fine Rapporto	282.168,66	265.577,14
Altri costi del personale	36.372,57	-23.082,23
totale	5.523.845,40	5.197.985,91

10) Ammortamenti e svalutazioni

La voce *ammortamenti delle immobilizzazioni* è pari a Euro 4.577.953,82, così suddivise:

- 10.a) ammortamenti Immobilizzazioni immateriali per euro 14.333,20
- 10.b) ammortamenti Immobilizzazioni materiali per euro 2.097.224,45
- 10.c) svalutazione delle immobilizzazioni per euro 809.000

10.a) Ammortamenti Immobilizzazioni immateriali per euro 14.333,20 si riferisce ad ammortamenti di software in licenza d'uso acquistati nel corso degli anni.

10.b) Ammortamenti Immobilizzazioni materiali per euro 2.097.224,45, di seguito il dettaglio degli ammortamenti immobilizzazioni materiali riferito ai fabbricati suddiviso per sede:

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	349.495,28
ammortamento stabili in diritto di superficie	1.585.094,14
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	69.740,36
totale	2.004.329,78

Sede Bergamo

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	152.495,28
ammortamento stabili in diritto di superficie	1.010.103,13
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	22.048,35
totale	1.184.646,76

Sede Lecco

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	152.511,27
ammortamento stabili in diritto di superficie	309.155,14
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	28.057,78
totale	489.724,19

Sede Sondrio

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	44.439,80
ammortamento stabili in diritto di superficie	265.835,87
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	634,23
totale	310.909,90

L'ammortamento tecnico, con aliquota 3% è stato calcolato sui beni strumentali e sulle tre sedi, mentre per quanto riguarda l'ammortamento finanziario sui fabbricati in diritto di superficie è stato calcolato in base alla durata delle convenzioni in essere. Nei contributi in conto esercizio è stato rilevata la quota di risconti pluriennali di competenza che ammonta ad euro 1.535.075,00.

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

descrizione	aliquota	importo
ammortamento impianti generici	20%	0,00
ammortamento impianti specifici	20%	10.270,66
ammortamento attrezzature	15%	6.992,75
ammortamento impianti allarme, fotografici	20%-30%	0,00
ammortamento mobili e arredi	12%-10%	7.603,90
ammortamento autovetture e auto furgoni	25%	38.344,15
ammortamento macchine ufficio elettroniche	20%	29.732,14
totale		92.943,60

10.c) Svalutazione delle immobilizzazioni per euro 809.000,00 si riferisce alla svalutazione dell'area di Zingonia.

In data 23/10/2019 è stata fatta la richiesta all'Agenzia delle Entrate di Bergamo di una perizia dell'area di Zingonia. In data 10 dicembre 2019 è stato firmato un accordo di collaborazione per le attività di valutazione immobiliare dell'area tra Aler e Agenzia delle Entrate. In data 21 febbraio 2020 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato con una perizia che il valore dell'area è stimato in euro 2.450.000,00. Pertanto si è provveduto ad iscrivere nella voce svalutazione aree destinate alla vendita un importo di euro 809.000,00 correlato alla voce Fondo svalutazione Immobilizzazioni materiali

La voce *svalutazione dei crediti*, ammonta ad euro 1.657.369,17 di cui per euro 71.212,00, la quota di svalutazione calcolata sulla base dei crediti iscritti a bilancio nei limiti fiscali

dell'0,50%, mentre per euro 1.586.183,33, per la quota di accantonamento al Fondo svalutazione Crediti.

12) Accantonamenti per rischi

La voce accantonamenti per rischi ammonta ad euro 55.923,00 e si riferisce ad avvisi di accertamento IMU da parte di alcuni Comuni della Provincia di Bergamo pervenuti al 31/12/2019

13) Altri accantonamenti

La voce *altri accantonamenti* è pari a Euro 3.373.531,47 ed è così costituita:

descrizione	importo
accantonamento al fondo manutenzione L.27/2009	2.560.000,00
accantonamento fondo manutenzione per riattazione alloggi (leggi finanziamento regionale)	813.531,47
totale	3.373.531,47

14) Oneri diversi di gestione

La voce *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro 2.724.907,53; di seguito viene riportato il dettaglio:

descrizione	31/12/2018	31/12/2019
imposta di bollo e di registro	237.492,59	235.546,68
IVA indetraibile pro-rata	1.892.998,59	2.091.387,28
altre imposte e tasse	345.260,12	358.921,75
perdite su crediti	0,00	0,00
altri oneri diversi da gestione	764,20	640,65
oneri diversi di gestione anni precedenti	0,00	0,00
precedenti	39.749,92	38.411,17
totale	2.516.265,42	2.724.907,53

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

- Imposta di bollo versata per le registrazioni dei contratti, rinnovi e disdette che ammontano ad euro 235.546,68 pari al 50% dell'imposta che è a carico dell'azienda
- IVA indetraibile ammonta ad euro 2.091.387,28, imputabile principalmente alle attività di costruzione e di manutenzione. La percentuale di detraibilità è pari al 13% che si evince dalla dichiarazione annuale dell'Iva.
- IMU-TASI: le imposte pagate nell'esercizio ammontano ad euro 193.428,00 per quanto riguarda l'IMU e per euro 4.129,00 per quanto riguarda la TASI. Con la legge di stabilità n.147/2013 al comma 707 dell'art.1 sono state escluse dall'imposta municipale propria "i fabbricati di civile abitazione, destinati ad alloggi sociali, come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.146 del 24 giugno 2008". Il D.L. 102/2013 art.2 comma 4 convertito in legge n.124/2013 ai fini dell'applicazione della disciplina IMU dal 1 gennaio 2014 equipara

all'abitazione principale gli alloggi di cui al D.M. del 22 aprile 2008, ne consegue che gli alloggi a destinazione sociale sono esclusi dall'IMU. L'IMU è stata versata, come previsto per legge, per i beni strumentali. A partire dall'anno 2016 con l'entrata in vigore della Legge di Stabilità 2016 è stata abrogata la TASI sulle abitazioni principale ed a quelle ad essa assimilate.

A seguito dell'eliminazione dallo schema di conto economico della sezione straordinaria, le componenti che nel corso del precedente esercizio erano iscritte in tale aggregato, nell'esercizio 2018, sono state riclassificate ai soli fini comparativi, tra le poste di natura ordinaria nelle voci "Altri ricavi e proventi" e "Oneri diversi di gestione".

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazione
-318.522,00	-321.483,00	2.961,00

16) altri proventi finanziari

La voce *proventi finanziari* ammonta ad euro 69.930,84 ed è così composta:

descrizione	importo
proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0,00
proventi finanziari da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	74,52
interessi attivi su mutui da erogare (Cassa Depositi e Prestiti)	0,00
interessi attivi presso Banche e Poste	597,66
interessi di mora su crediti verso assegnatari	69.233,42
interessi attivi e altri proventi finanziari	25,24
totale	69.930,84

17) interessi ed oneri finanziari

La voce *oneri finanziari* ammonta ad euro 388.452,93 ed è così composta:

descrizione	importo
interessi bancari su depositi di c/c	54,68
interessi bancari su prestiti	0,00
interessi su altri debiti	4.395,61
interessi su mutui ipotecari e chirografari	323.695,16
interessi ed oneri esercizi precedenti	60.307,48
totale	388.452,93

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

D) rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Voci non movimentate

22) Imposte sul reddito

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazione
926.426,78	957.733,14	-31.306,36

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

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

Fiscalità differita/anticipata

Le imposte differite e anticipate iscritte in bilancio sono relative a differenze temporanee iscritte negli esercizi precedenti e nell'esercizio 2019. Si precisa che l'aliquota applicata per la rilevazione delle imposte anticipate è quella entrata in vigore al 1 gennaio 2017 come prevista dalla legge di stabilità 2016, la fiscalità differita/anticipata è stata calcolata con le aliquote in vigore, IRES 12%.

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

La voce *imposte sul reddito di esercizio* è pari ad euro 926.426,78 di seguito si riporta il dettaglio:

descrizione	importo
IMPOSTE CORRENTI	1.153.352,17
imposte ai fini IRES	1.153.352,17
IMPOSTE ANTICIPATE	-226.925,39
imposte anticipate ai fini Ires	-226.925,39
totale	926.426,78

Nel seguito si espone la determinazione dell'imponibile IRES:

RICONCILIAZIONE AI FINI IRES		Importi
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti		1.584.327,83
Accantonamento imposte differite		
Accantonamento imposte anticipate		294.132,76
Utilizzo imposte differite		
Utilizzo imposte anticipate		67.207,37
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti		1.811.253,22
Variazione in aumento		24.166.696,64
Fondo manutenzione programmata		3.373.531,00
Fondo rischi ed oneri ed altri accantonamenti		864.623,00
IMU		191.949,00
fondo svalutazione crediti		1.586.181,33
Totale variazione in aumento		30.182.980,97
Variazione in diminuzione		22.205.816,04
imponibile fiscale		9.788.418,15
A.C.E.		-127.150,13
Reddito imponibile		9.661.268,02

- Imponibile fiscale ai fini IRES Euro 9.661.268,02– Aliquota 12%
Imposta euro 1.159.352,16 al lordo della detrazione della 6° rata risparmio energetico (euro 6.000)

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

a) *Indennità degli amministratori e collegio sindacale*

Il compenso del Presidente per indennità di carica e rimborsi dell'anno 2019 ammonta ad euro 81.051,53 così dettagliato:

Emolumenti	euro 55.272,72
Rimborsi spese per viaggi e missioni	euro 4.941,06
Rimborsi chilometrici	euro 20.837,75

Il compenso per indennità di carica del Collegio Sindacale ammonta ad euro 39.853,69 così dettagliato:

- per il periodo gennaio 2019- febbraio 2019 i componenti del Collegio Sindacale sono i seguenti:

dott. Carabelli Luca	presidente	euro 3.380,00
dott. Giudici Massimo	componente	euro 2.253,33
rag. DeBenedetto Bruno	componente	euro 2.253,68

- per il periodo marzo 2019-dicembre 2019 i componenti del Collegio Sindacale sono i seguenti:

dott.ssa Moro Federica	presidente	euro 15.503,00	
dott. Giudici Matteo	componente	euro 10.140,28	
rag. DeBenedetto Bruno	componente	euro 4.111,66	fino al 30/06/2019
dott.ssa Cioffi Livia	componente	euro 2.210,24	da 01/07/2019

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

Così nel dettaglio *le consulenze e prestazioni professionali* dell'esercizio 2019 che ammontano ad euro 111.304,90 comprensivo IVA:

decrizione	Importi
incarichi professionali	38.222,11
consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrativa, fiscale	39.840,79
consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrative, tecniche	33.242,00
Reddito imponibile	111.304,90

ELENCO CONSULENTI E COLLABORATORI al 31/12/2019 (art. 15 D.Lgs. 33/2013)							
RAGIONE SOCIALE	DATA E ESTREMI ATTO DI INCARICO	OGGETTO DELL'INCARICO	LOCALIZZ...	DURATA INCARICO	STATO ESECUZIONE (attivo/esaurito)	note	consulenze e prestazioni
Dott.ssa Anita Pasqua di Bisceglie	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO n. 37 in data 19 luglio 2017	Designazione del Medico Competente secondo quanto previsto dal D.Lgs. N. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.	BERGAMO, LECCO, SONDRIO	01/01/2019 31/12/2021	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016	-
Avv.to Antonio Di Vita	Provvedimento del Presidente dell'ALER di Bergamo - Lecco - Sondrio n. 41 in data 27 luglio 2017	ALER/ICEF Appello proposto dalla società ICEF per la riforma della sentenza nr.1223 emessa dal Tribunale di Bergamo in data 16 aprile 2016 ed affidamento dell'incarico professionale all'avvocato Antonio Di Vita del Foro di Bergamo.	BERGAMO	Non definibile (dipende da esito udienze)	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016	5.980,00
Avv.to Angelo Austoni	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.70 in data 08 novembre 2017	Conferimento incarico all'Avv.to Angelo Austoni a seguito di denunce di effrazioni e danneggiamenti complesso denominato "Torri di Zingonia".	BERGAMO	Incarico Annuale	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016	-
Studio Tecnico Ing. Pietro Balgera	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.76 in data 23 novembre 2017	Conferimento incarico servizio attinente l'architettura e l'ingegneria di progettazione esecutiva delle opere strutturali nell'ambito dell'intervento di completamento dell'Ostello della Gioventù in Lecco.	LECCO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016 previa richiesta di preventivi da aggiudicarsi con il criterio del minor prezzo, tramite Piattaforma Regionale Sintel	8.997,16
Geom. Moioli Manolo Mario	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.88 in data 20 dicembre 2017	Servizio attinente l'architettura e l'ingegneria di coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione ai sensi del D. Lgs. 81/08 e s.m.i. e del D. Lgs. 50/16 e s.m.i. nell'ambito dell'intervento 2° lotto in Comune di Bergamo- Via Borgo Palazzo.	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016 previa richiesta di n. 3 preventivi da aggiudicarsi con il criterio del minor prezzo, tramite Piattaforma Regionale Sintel	9.968,17
SILEA s.r.l.	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.77 in data 23 novembre 2017	Conferimento incarico servizio di indagine ambientale sui terreni e di supporto alla Direzione Lavori in materia ambientale ex D. Lgs. 152/06 e s.m.i., nell'ambito dell'intervento di completamento dell'Ostello della Gioventù in Lecco - Corso Matteotti di cui all'Accordo di Programma tra Comune di Lecco, Regione Lombardia, Provincia di Lecco e Aler Bergamo Lecco Sondrio.	LECCO	)	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016 previa richiesta di preventivi da aggiudicarsi con il criterio del minor prezzo, tramite Piattaforma Regionale Sintel	5.365,29

Studio Giorgetta Ing. Fabiano	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n. 17 in data 08 febbraio 2018	Servizio attinente l'architettura e l'ingegneria di progettazione esecutiva e direzione lavori delle opere impiantistiche termoidrauliche ed elettriche correlate ai sensi del D.Lgs. 50/16 e s.m.i e del D.P.R. 207/2010 e s.m.i. nell'ambito dell'intervento di efficientamento energetico edifici L. 865 di proprietà Aler in comune di Chiavenna (SO), via Tre Leghe 12/34 e via Tognoni 40/46-50 – Secondo programma di attuazione del Prerp 2014-2016 linea di azione B – DGR X/4142 dell'8 Ottobre 2015	SONDRIO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a) del D. Lgs n. 50/2016 previa richiesta di di n. 2 preventivi a operatori economici iscritti elenco fornitori Sintel.	13.937,28
Studio Tecnico Associato Zero Energy	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n. 18 in data 08 febbraio 2018	Servizio attinente l'architettura e l'ingegneria per le prestazioni professionali finalizzate al rilascio di attestati di prestazione energetica (ape) per n. 29 alloggi siti in comune di Sondrio e di San Giacomo Filippo.	SONDRIO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a) del D. Lgs n. 50/2016 previa richiesta di di n. 3 preventivi a operatori economici iscritti elenco fornitori Sintel da aggiudicarsi con il criterio del confronto di qualità.	7.250,00
Avv.to Simona Previtali	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n. 26 in data 26 febbraio 2018	Conferimento incarico all'Avv.to Simona Previtali per la difesa in giudizio nella causa n. 158/2016 T.A.R. Milano.	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi art.36 D.Lgs 50/2016	3.250,00
Studio Amigoni Bassani Architetti Associati	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.28 in data 02 marzo 2018	Servizio attinente l'architettura e l'ingegneria per le prestazioni professionali di coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i e del D.Lgs 50/16 e s.m.i. nell'ambito dell'intervento lavori di manutenzione straordinaria su edifici di proprietà del comune di Lecco – riqualificazione energetica e rimozione di manufatti contenenti amianto edifici in via Belfiore civici 70-72 e 78-80.	LECCO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a) del D. Lgs n. 50/2016 previa richiesta di di n. 3 preventivi a operatori economici iscritti elenco fornitori Sintel da aggiudicarsi con il criterio del confronto di qualità.	15.260,15
Avv.to M.Grazia Corti	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.36 in data 13 marzo 2018	Causa Aler/IFIS - Sentenza n.320/2018 Tribunale di Venezia	LECCO,		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 e s.m.i.	

Avv. Tommaso Raschella'	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.37 in data 13 marzo 2018	Conferimento incarico all'Avv.to Tommaso Raschella per espletamento delle attività volte all'adeguamento alla normativa europea in materia di Privacy (Regolamento UE 2016/679).	BERGAMO, LECCO, SONDRIO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 e s.m.i.	8.500,00
Avv. Mauro Ballerini	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.40 in data 23 marzo 2018	Conferimento incarico all'Avv.to Mauro Ballerini per la costituzione in giudizio presso la Corte di Appello di Brescia.	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 e s.m.i.	1.000,00
Avv. Andrea Di Lascio DL&M	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.42 in data 23 marzo 2018	Affidamento incarico Avv.to Andrea Di Lascio del foro di Bergamo per la vertenza ALER - Fallimento Steda S.P.A. - Riassunzione del giudizio avanti il Tribunale di Vicenza.	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 e s.m.i.	3.118,00
Studio Tecnico Colotti Ing. Nicola	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.43 in data 26 marzo 2018	Incarico professionale di coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i. e del D.Lgs 50/16 e s.m.i. intervento di efficientamento energetico in Comune di Sondrio, edificio "Meandro" L.513 Via Maffei 31/b e edificio "5^ casa" L.640 Via Reghenzani, 5	SONDRIO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a) D.Lgs 50/2016 previa richiesta di n.3 preventivi da aggiudicarsi con il criterio del confronto di qualità tramite Piattaforma Regionale Sintel.	14.102,79
Avv. Mauro Ballerini	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.47 in data 12 aprile 2018	Conferimento incarico all'Avv.to Mauro Ballerini per la costituzione in giudizio presso la Corte di Appello di Brescia.	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 e s.m.i.	1.000,00
Avv. Prof. Gaetano Ragucci	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.52 in data 03 maggio 2018	Conferimento incarico per ricorso in Cassazione IMU 2012 - Comune di Bergamo	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 e s.m.i.	12.000,00
Avv. Mauro Ballerini	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.54 in data 11 maggio 2018	Conferimento incarico all'Avv.to Mauro Ballerini per la costituzione in giudizio presso la corte di Appello di Brescia.	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 e s.m.i.	1.000,00
Studio Alderighi Ingegneri Associati di Giancarlo & Adriano Alderighi	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.56 in data 18 maggio 2018	Servizio di progettazione esecutiva delle opere strutturali per l'adeguamento sismico degli stabili di proprietà ALER in Comune di Lecco, Via Turbada 12/18/24.	LECCO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 con formulazione di offerta sull'onorario a base di gara mediante piattaforma Regionale Sintel	33.153,70

Avv. Mauro Ballerini	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.57 in data 19 maggio 2018	Conferimento incarico all'Avv.to Mauro Ballerini per la costituzione in giudizio presso la corte di Appello di Brescia.	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 e s.m.i.	1.000,00
Ing. Pietro Canali	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.66 in data 01 giugno 2018	Servizio attinente l'architettura e l'ingegneria per le prestazioni professionali di coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione ai sensi del D.lgs 81/08 e s.m.i. e del D.Lgs 50/16 e s.m.i. lavori di pronto intervento e manutenzione ordinaria riparativa opere edili presso edifici di proprietà ALER o da essa gestiti in provincia di Lecco Lotto 1 (Lecco Città) e Lotto 4 (Calolziocorte - Valmadrera).	LECCO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a) D.Lgs 50/2016 previa richiesta di n.5 preventivi da aggiudicarsi con il criterio del confronto di qualità tramite Piattaforma Regionale Sintel.	9.237,15
Ing. Tabacchi Diego	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.67 in data 01 giugno 2018	Servizio attinente l'architettura e l'ingegneria per le prestazioni professionali di coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione ai sensi del D.lgs 81/08 e s.m.i. e del D.Lgs 50/16 e s.m.i. nell'ambito dell'intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riattazione di alloggi sfitti gestiti da Aler, nell'ambito della U.O.G. di Lecco: Lotto 3 (Lecco Città) CIG 7391659DF5 e Lotto 4 (Lecco Provincia) CIG 7391663146.	LECCO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a) D.Lgs 50/2016 previa richiesta di n.3 preventivi da aggiudicarsi con il criterio del confronto di qualità tramite Piattaforma Regionale Sintel.	14.099,84
Arch. Colnago Sergio	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.68 in data 07 giugno 2018	Servizio attinente l'architettura e l'ingegneria per le prestazioni professionali di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ai sensi del D.lgs 81/08 e s.m.i. e del D.Lgs 50/16 e s.m.i. nell'ambito dell'intervento di manutenzione straordinaria finalizzato all'efficientamento energetico di n.2 edifici di proprietà Aler in Comune di Bergamo, Via dell'Era 2 A/B/C/D/E.	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a) D.Lgs 50/2016 previa richiesta di n.3 preventivi da aggiudicarsi con il criterio del confronto di qualità tramite Piattaforma Regionale Sintel.	7.960,35
Dott. Ing. Myallonnier Mario Soc. Myallonnier Ingegneria Srl	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.71 in data 12 giugno 2018	Servizio attinente l'architettura e l'ingegneria di progettista in fase definitiva ed esecutiva ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e del D.P.R. 207/2010 e s.m.i. nell'ambito dell'intervento di manutenzione straordinaria finalizzato all'efficientamento energetico di n. 2 edifici di proprietà Aler in comune di Bergamo, via dell'Era 2 A/B/C/D/E.	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a) D.Lgs 50/2016 previa richiesta di n.3 preventivi da aggiudicarsi con il criterio del confronto di qualità tramite Piattaforma Regionale Sintel.	25.233,30

Avv. Andrea Di Lascio DL&M	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.75 in data 20 giugno 2018	Conferimento incarico all'Avv.to Andrea Di Lascio del Foro di Bergamo per la vertenza Aler/Fallimento Steda spa - Assicurazioni Generali spa e Generali Italia spa.	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 e s.m.i.	8.000,00
Ing. Roberto Emilio Penazzi	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.79 in data 03 luglio 2018	Conferimento incarico Ing. Roberto Emilio Penazzi per l'assistenza quale consulente Tecnico di Parte (CTP) nella vertenza Aler / Fallimento Steda spa.	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs.50/2016 (Iscritto elenco CTU Tribunale Di Verona)	4.700,00
Dott. Vincenzo Mariani	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.81 in data 04 luglio 2018	Conferimento incarico Dott. Vincenzo Mariani di campagna geognostica per la classificazione sismica del suolo e conseguente aggiornamento della relazione geologica nell'ambito intervento manutenzione straordinaria stabili in Lecco Via Turbada, 12/18/24.	LECCO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016 tramite Piattaforma Regionale Sintel	2.384,21
Avv. Cristina Tramacere	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.82 in data 05 luglio 2018	Conferimento incarico per il recupero della morosità.	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs.50/2016	37.492,00
Studio di Ingegneria e Architettura Ing. Paolo Piazzini Albani	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.84 in data 31 luglio 2018	Conferimento incarico di coordinatore della sicurezza nell'ambito di intervento di manutenzione straordinaria per efficientamento energetico di n.2 edifici in Bergamo Via dell'Era 2 A/B/C/D/E.	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016 previa richiesta di n. 3 preventivi da aggiudicarsi con il criterio del confronto di qualità tramite Piattaforma Regionale Sintel	19.900,87
Ing. Bergami Giuseppe	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.85 in data 31 luglio 2018	Conferimento incarico di coordinatore della sicurezza nell'ambito di intervento di manutenzione straordinaria - sostituzione manto copertura lastre cemento - amianto e coppi in Lecco Via Bonaiti, 3.	LECCO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016 da aggiudicarsi con il criterio del confronto di qualità tramite Piattaforma Regionale Sintel	2.403,31
Avv. Pizzo Antonella	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.89 in data 06 agosto 2018	Conferimento incarico per il recupero della morosità.	LECCO-BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs.50/2016	38.425,50
Ing. Alessandro Riva	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.91 in data 08 agosto 2018	Conferimento incarico direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione per la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico e riqualificazione parco urbano in Valmadrera (LC) "Villa Ciceri"	LECCO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016 da aggiudicarsi con il criterio del confronto di qualità tramite Piattaforma Regionale Sintel	22.967,52

Geom. Foini Giacomo	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.93 in data 10 settembre 2018	Conferimento incarico coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione nell'ambito dell'intervento di manutenzione straordinaria efficientamento energetico in Bergamo Via Celadina, 201.	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016 da aggiudicarsi con il criterio del confronto di qualità tramite Piattaforma Regionale Sintel	3.728,47
Geom. Ambrosini Abele	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.97 in data 13 settembre 2018	Conferimento incarico coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione ai sensi D.Lgs 81/08 e s.m.i. e del D.Lgs 50/16 e s.m.i. recupero e riqualificazione del patrimonio ERP per ridurre sensibilmente il fabbisogno e il disagio abitativo in attuazione del piano nazionale previsto dalla legge n.80/2014 - Lecco Via Don Ferrante n.3 e 5.	LECCO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016 da aggiudicarsi con il criterio del confronto di qualità tramite Piattaforma Regionale Sintel	5.700,00
Arch. Tiraboschi Alessandro	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.98 in data 17 settembre 2018	Conferimento incarico coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione ai sensi D.Lgs 81/08 e s.m.i. e del D.Lgs 50/16 e s.m.i. intervento manutenzione straordinaria efficientamento energetico edificio in Bergamo Via Celadina, 201.	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016 da aggiudicarsi con il criterio del confronto di qualità Piattaforma Regionale Sintel	9.321,16
Arch.Laura Mapelli - Studio Associato Progetto Ambiente	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.99 in data 19 settembre 2018	Affidamento incarico Arch. Laura Mapelli per l'assistenza Consulente Tecnico di Parte (CTP) nelle vertenze presso Corte d'Appello di Brescia su ricorsi presentati da proprietari alloggi Torri di Ciserano	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs.50/2016	€ 380 + € 80 per spese per ogni UI
Arch. Alfredo Roncalli	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.102 in data 24 settembre 2018	Conferimento incarico professionale progettista in fase definitiva ed esecutiva nell'ambito manutenzione straordinaria efficientamento energetico alloggi di proprietà ALER BG-LC-SO in Bergamo Via Celadina 201.	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016 previa richiesta di n. 3 preventivi da aggiudicarsi con il criterio del confronto di qualità tramite Piattaforma Regionale Sintel	13.090,97
Ing. Nicola Logiudice	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.109 in data 14 dicembre 2018	Conferimento incarico prestazione professionale per l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi edifici in proprietà e amministrazione Aler Bg Lc So	BERGAMO LECCO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016 da aggiudicarsi con il criterio del confronto di qualità tramite Piattaforma Regionale Sintel	20.600,00

Ing. Claudia Patricia Gomez Hernandez	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.14 in data 27 marzo 2019	Conferimento incarico servizio prevenzione e protezione R.S.P.P	BERGAMO	Biennale	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016 mediante Piattaforma Regionale Sintel	24.000,00
Studio Legale Associato Corti e Colombo	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.20 in data 02 maggio 2019	Conferimento incarico prestazione professionale per la difesa relativa alla pratica DG Via Ponte Alimasco - Lecco	LECCO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.32, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016.	2.000,00
Avv. Pizzo Antonella	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.79 in data 25 giugno 2019	Conferimento incarico prestazione professionale per azioni giudiziali di rilascio di n.4 alloggi acquistati da Aler Bg-Lc-So e occupati, siti nel fabbricato in Verdellino Viale Oleandri n.2	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.32, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016 - Elenco Aziendale avvocati esterni.	€ 2.334,50 a pratica
Avv. Elisabetta Mariotti	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.80 in data 23 luglio 2019	Conferimento incarico consulenza in ambito di diritto amministrativo, delle politiche abitative pubbliche, della contrattualistica pubblica e dell'audit.	BERGAMO LECCO SONDRIO	31/07/2019 - 30/07/2022	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016.	35.000,00
Arch. Simone Panizzoli	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.82 in data 09 agosto 2019	Integrazione incarico prestazione professionale per accatastamento unità immobiliari in corso di realizzazione in Bergamo Borgo Palazzo	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, del D.Lgs. n.50/2016 mediante Piattaforma Regionale Sintel	9.820,00
Arch. Mario Zeduri	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.83 in data 09 agosto 2019	Integrazione incarico prestazione professionale per redazione attestati di prestazione energetica delle unità immobiliari in corso di realizzazione in Bergamo Borgo Palazzo	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, del D.Lgs. n.50/2016 mediante Piattaforma Regionale Sintel	12.000,00
(A) Ing. Alberti Alberto - (B) Arch. Bendotti Gianluigi - (C) Studio Associato Aedis Architetti - (D) Ing. Caccialupi Marcello - (E) Ing. Aliquò Vito - (F) Ing. Di Russo Daniele - (G) Studio Ass.to Studio Tecnico di ingegneria 2Mastream - (H) Arch. Crugnola Franco - (I) Arch. De Simone Anna	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.88 in data 13 settembre 2019	Conferimento incarico coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione (C.S.E.) nell'ambito di interventi di manutenzione ordinaria a straordinaria, riattazione alloggi sfitti ed efficientamento energetico.	LECCO - SONDRIO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.32, comma 2, del D.Lgs. n.50/2016 - Elenco Aziendale professionisti tecnici qualificati.	A base di gara

Società di Ingegneria Stain Engineering S.r.l.	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.790 in data 13 settembre 2019	Conferimento incarico prestazione professionale per progettazione termotecnica e d.l. terminali e contabilizzazione edifici Z18 e Z19 Sondrio	SONDRIO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.32, comma 2, del D.Lgs. n.50/2016 - Elenco Aziendale professionisti tecnici qualificati.	A base di gara
Cuk Dalibor	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.91 in data 13 settembre 2019	Conferimento incarico servizio di variazione catastale relativo ad alloggi ristrutturati in Lecco Via Don Ferrante, 3/5	LECCO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.32, comma 2, del D.Lgs. n.50/2016 - Elenco Aziendale professionisti tecnici qualificati.	A base di gara
Associazione Temporanea fra professionisti costituenda - (A) Dott. Michele Iannantuoni e (B) Dott. Luca Carabelli	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.92 in data 18 settembre 2019	Conferimento incarico consulenza in ambito diritto societario, aziendale, tributario e fiscale e di bilancio.	BERGAMO - LECCO-SONDRIO	Anni 2	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016.	25.000,00
Avv. Cristina Pototschnig	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.95 in data 02 ottobre 2019	Conferimento incarico in difesa dinnanzi al Tribunale di Bergamo nella causa R.G. 7362/2019.	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 con evidenza su piattaforma regionale Sintel.	2.118,48
Organismo di Vigilanza ((A) Avv.to Luigi Cosenza, (B) Ing. Mauro Arcaini, (c) Dott. Ugo Venanzio Gaspari)	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.96 in data 08 ottobre 2019	Nomina componenti dell'Organismo di Vigilanza.	BERGAMO - LECCO-SONDRIO	Fino a 31/12-2021	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016.	540,00 al mese
Ing. Roberto Emilio Penazzi	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.100 in data 30 ottobre 2019	Conferimento incarico Consulente Tecnico di Parte (CTP) nella cause avanti il Tribunale di Bergamo R.G. n. 2704/2016 e R.G. n. 7612/2016	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016.	3.800,00
Studio Legale Associato Corti e Colombo	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.102 in data 13 novembre 2019	Conferimento incarico difesa in giudizio pratica : A.A.A.K.	LECCO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016.	2.288,50
Studio Legale Rossoni	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.109 in data 03 dicembre 2019	Conferimento incarico difesa in giudizio pratica Schindler/IRTE .	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016.	3.890,00
Avv. Roberta Mauri	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.111 in data 06 dicembre 2019	Conferimento incarico difesa in giudizio pratica ATI SELI MANUTENZIONI GENERALI SRL e MIT SRL Nichelino.	BERGAMO - LECCO-SONDRIO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016.	25.000,00

Mentre per quanto riguarda le spese legali a carico degli assegnatari la somma ammonta ad euro 163.621,16 così dettagliate:

decrizione	Importi
UOG BG- spese legali a carico degli assegnatari	95.205,43
UOG LC- spese legali a carico degli assegnatari	34.114,22
UOG SO- spese legali a carico degli assegnatari	34.301,51
totale	163.621,16

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

Non vi sono parti correlate.

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

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

e) Altre informazioni sul conto economico

L’utile di esercizio pari a Euro 657.901,06 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 32.895,05 a riserva legale, e euro 625.006,01 alla “riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)”.

f) Società di Revisione

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

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

Non esistono rapporti economici con società controllate e collegate.

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

L’approccio adottato dall’Azienda nel fronteggiare l’emergenza epidemiologica da COVID-19: è stato quello di attuare delle disposizioni operative immediatamente adottabili in attuazione del DL n. 6 del 23 febbraio 2020 con l’obiettivo di intervenire con tempestività, mettendo in sicurezza il personale dell’azienda, e in modo uniforme sulle tre UOG, tenendo tuttavia conto delle specificità delle situazioni territoriali, diversamente colpite dalla pandemia. Nel corso delle settimane successive al lockdown la Direzione ha provveduto ad emanare determinazioni in materia di organizzazione del lavoro e di sicurezza in funzione dei D.P.C.M e delle Ordinanze di Regione Lombardia che mano a mano venivano pubblicati. Ad oggi tutto il personale è rientrato al lavoro nelle tre sedi fatta eccezione dei lavoratori che si trovano in condizioni di “ipersuscettibilità” al contagio da COVID-19, dichiarati dal Medico Competente, e che sono

collocati in smart-working; ai sensi dell'art. 90 "Lavoro agile" del citato DL 34/2020 che prevede che fino alla cessazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19 i genitori lavoratori dipendenti del settore privato che hanno almeno un figlio minore di anni 14, a condizione che nel nucleo familiare non vi sia altro genitore beneficiario di strumenti di sostegno al reddito in caso di sospensione o cessazione dell'attività lavorativa o che non vi sia genitore non lavoratore, hanno diritto a svolgere la prestazione di lavoro in modalità agile anche in assenza degli accordi individuali, fermo restando il rispetto degli obblighi informativi previsti dagli articoli da 18 a 23 della legge 22 maggio 2017, n. 81, e a condizione che tale modalità sia compatibile con le caratteristiche della prestazione. In data 08/04/2020 è stato fatto il primo aggiornamento del DVR aziendale conseguentemente all'emergenza sanitaria in atto. Successivamente è stata fatta una rivisitazione per quanto riguarda i DPI e per quanto riguarda le modalità di rientro in caso di necessità e i comportamenti che ciascun lavoratore deve tenere per la propria sicurezza. L'ultimo aggiornamento fatto è del 30/04/2020.

Gli effetti del COVID-19, dal punto di vista economico finanziario, si stanno manifestando con un impatto decisamente negativo soprattutto sulla morosità corrente, mentre per l'attività di manutenzione ordinaria, straordinaria e su quella legata ai cantieri in essere dopo i primi due mesi di lockdown a partire dal mese di maggio gradualmente si sta ritornando alla normalità. Se analizziamo l'andamento dei incassi dei canoni di locazioni e le spese condominiali dei nostri inquilini si vede che la contrazione degli incassi è stata totale a partire dal 15 marzo e nella prima parte del mese di aprile mentre verso fine di aprile si sono incominciati a vedere i primi segni, debolissimi, di ripresa. Tuttavia è ragionevole pensare che al termine del 2020, vista la crisi economica oramai manifesta, si potrà riassorbire solo in parte i mancati incassi dei canoni soprattutto perché i nostri assegnatari, appartenenti alle fasce più deboli, si sono ritrovati quasi completamente senza la possibilità di lavoro basti pensare alle cooperative di servizio, e senza la possibilità di trovare lavoretti che permettano almeno di arrotondare le già incerte entrate. L'andamento della morosità ovviamente presenta un trend negativo, con l'obiettivo di fine anno nel riuscire a contenere la morosità a livelli accettabili. Infine è ragionevole ipotizzare che nel corso del 2021, nonostante entrerà in vigore l'aggiornamento dei canoni derivante dall'Anagrafe Utenza fatta nel 2020, si potrà avere un incremento nella presentazione delle domande di variazione canone per perdita di reddito da lavoro che si manifesterà in una contrazione nell'emissione dei canoni di locazione. Anche in questo caso massima sarà l'attenzione per le variazioni finanziarie derivanti e a disposizione per l'attuazione dei lavori previsti nell'elenco annuale 2021 dei lavori e nelle attività di manutenzione di pronto intervento.

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

Il Presidente
Arch. Fabio Danesi

Il Direttore Generale
Dott.ssa Diomira Caterina Ida Cretti

RENDICONTO FINANZIARIO ANNO 2019	
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)	
Utile (perdita) dell'esercizio	657.901
Imposte sul reddito	- 926.427
Interessi passivi/(interessi attivi)	- 318.522
(Dividendi)	-
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	- 587.048
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN	
Accantonamenti ai fondi	3.695.032
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.111.557
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	809.000
Altre rettifiche per elementi non monetari	1.657.396
	8.272.985
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	7.685.937
Variazioni del capitale circolante netto	
Decremento/(incremento) delle rimanenze	- 2.922.096
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	935.752
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	742.823
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	48.990
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	- 3.460.789
Altre variazioni del capitale circolante netto	- 2.889.719
	- 7.545.039
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	140.898
Altre rettifiche	
Interessi incassati/(pagati)	318.522
(Imposte sul reddito pagate)	1.105.729
Dividendi incassati	-
(Utilizzo dei fondi)	- 46.063
	1.378.188
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	1.519.087
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	1.519.087
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	
Immobilizzazioni materiali	
(Investimenti)	- 2.136.281
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-
Altre variazioni	-
Immobilizzazioni immateriali	
(Investimenti)	- 50.221
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-
Immobilizzazioni finanziarie	
(Investimenti)	- 29.907
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-
Attività finanziarie non immobilizzate	
(Investimenti)	386
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	-
	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	- 2.216.023
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
Mezzi di terzi	
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	- 509.032
Accensione finanziamenti	-
Rimborso finanziamenti	-
Mezzi propri	
Aumento di capitale a pagamento	2.046.522
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.537.490
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	840.554
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2018	27.561.093
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2019	28.401.647