

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale
Bergamo-Lecco-Sondrio
Bilancio Consuntivo Esercizio 2018

INDICE

Relazione del Presidente sulla gestione	pag. 1
Stato Patrimoniale	pag. 48
Conto Economico	pag. 51
Nota Integrativa	pag. 52
Rendiconto finanziario 2018	pag. 99
Piano della sicurezza 2018	pag. 100
Programma Triennale 2018-2020 ed Elenco Annuale dei Lavori 2018	
Tabella Regionali DGR 8655 12/12/2008 e s.m.i.	

Il Presidente di ALER di BERGAMO - LECCO – SONDRIO

Arch. Fabio Danesi



RELAZIONE DEL PRESIDENTE

A CORREDO

DEL BILANCIO CONSUNTIVO AL 31/12/2018

Il bilancio d'esercizio 2018 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 2018.

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 31/12/2018, 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 ad informative generali la seconda parte dedicata all'attività di costruzione, di manutenzione straordinaria e alla programmazione nel prossimo biennio articolando l'analisi per le UOG di Bergamo, Lecco e Sondrio. Infine la terza parte è riferita all'andamento della gestione come previsto dall'art. 2428 del Codice Civile.

PRIMA PARTE)

PIANO TRIENNALE 2018-2020 PER LA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE

Con Provvedimento del Presidente n. 9 in data 23 gennaio 2018, è stato deliberato:

1. di approvare il "PIANO TRIENNALE 2018 - 2020 PER LA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE DELL'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO", ai sensi dell'art. 1, comma 8 della Legge n. 190/2012;
3. di pubblicare il "PIANO TRIENNALE 2018 -2020 PER LA CORRUZIONE DELL'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO" sul sito web aziendale sezione Amministrazione Trasparente.

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

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

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

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

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

Pertanto l'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO, con Provvedimento del Presidente n. 9 in data 23 gennaio 2018, ha deliberato:

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

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

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

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

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

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

DIRETTIVE ALLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA PER L'ANNO 2018

La Giunta Regionale con deliberazione N. X / 7380, nella seduta del 20 novembre 2017 ha deliberato:

1. di approvare l'allegato A "Direttive alle Aziende Lombarde per L'Edilizia Residenziale (ALER) –ANNO 2018" comprensivo dell'allegato A1 "standard dei servizi pubblici. analisi economico – finanziaria "dell'allegato A2 "schema unico per il piano dei conti "; dell'allegato A3 "schema per la composizione del credito" che costituisce parte sostanziale della deliberazione;
2. di dare atto che le disposizione ed i vincoli contenuti si configurano quali atti di coordinamento, indirizzo ai fini e per gli effetti di cui all'art. 11 L.R. 32/2008 e gli artt. 2, comma 1, lett. p) e 5 comma 1) e 4) L.R. 27/2009 e di richiedere pertanto agli organi di amministrazione ed ai vertici dirigenziali delle ALER di prendere atto formalmente, per quanto di competenza, delle determinazioni regionali.

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

funzionamento; tali criteri e parametri tengono conto del rapporto fra personale impiegato, risorse e patrimonio gestito".

L'Azienda, con provvedimento del Presidente n 13 in data 31 gennaio 2018 , ha deliberato:

1. di prendere atto delle "DIRETTIVE ALLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ALER) PER L'ANNO 2018 della deliberazione della Giunta della Regione Lombardia N. X/7380, nella seduta del 20 novembre 2017.

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.

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

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

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

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

Successivamente si è provveduto a aggiornare il modello e attualmente è in fase di rivisitazione anche in relazione alle nuove disposizioni legislative entrate in vigore. Con provvedimento del Presidente n. 60 del 2/11/2017 la Direzione Generale ha definito una revisione del modello organizzativo aziendale con modifica della dotazione organica. Con provvedimento del Presidente n.69 del 6 novembre 2017 è stato dato l'incarico di consulenza ed assistenza professionale per l'integrazione del MOG, che dovrebbe essere definito entro giugno 2019.

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2017 CON ALLEGATO IL PROGRAMMA TRIENNALE 2017-2019 E L'ELENCO ANNUALE DEI LAVORI 2017

Con provvedimento del Presidente n. 59 del 30 maggio 2018 è stato approvato il Bilancio Consuntivo 2017 unitamente ai dati previsti per la formazione del Bilancio Consolidato Regionale e alle Tabelle Regionali 2017 previste da D.R. n. 5387 del 12 maggio 2017 e al Programma Triennale 2017-2019 ed Elenco Lavori Annuale 2017 come da Direttive Regionali.

Il Bilancio Consuntivo 2017 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 2019 CON ALLEGATO IL PROGRAMMA TRIENNALE 2019-2021, IL PROGRAMMA BIENNALE 2019-2020 DEGLI ACQUISTI E FORNITURE E L'ELENCO ANNUALE DEI LAVORI 2019

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 2019 è stato approvato con provvedimento presidenziale n. 112 del 28 dicembre 2018 e con il medesimo provvedimento è stato adottato il Programma Triennale 2019-2021, il Programma Biennale degli acquisti e forniture e l'elenco annuale dei lavori 2019. Con provvedimento del Presidente n. 10 del 26/02/2019 è stato approvato il Programma Triennale 2019-2021, il Programma Biennale degli acquisti e forniture e l'elenco annuale dei lavori 2019. Il Bilancio di Previsione 2019 integrato dal Programma Triennale, dal Programma Biennale degli acquisti e forniture e dall'Elenco Annuale dei lavori da eseguire, è stato trasmesso nei termini di legge alla Regione Lombardia per l'esercizio di vigilanza e controllo sugli organi e sugli atti delle ALER (Art. 24 L.R. n. 27/2009).

CONTROLLI INTERNI-INTERNAL AUDIT

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

In data 30 luglio 2018 è stata trasmessa al CUVC la "Relazione semestrale di monitoraggio delle attività di audit." 1° semestre 2018

In data 16 novembre 2018 è stata trasmessa al CUV la "Relazione semestrale di monitoraggio delle attività di audit "2° semestre 2018

Il Presidente con suo provvedimento n. 105 del 7 dicembre 2018 ha approvato il "Piano di Programmazione delle attività di Internal Audit per l'anno 2018 e ha delegato il Direttore Generale ad adottare tutti gli atti e le determinazioni inerenti e consequenziali al proprio provvedimento.

In data 14 dicembre 2018, il Responsabile dell'Internal Audit Ing. W.Songini, in relazione a quanto previsto dalle Direttive Regionali 2018 ha trasmesso la Pianificazione annuale delle attività di Audit per l'anno 2019.

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), erano in corso, con una percentuale di avanzamento di circa il 30%.

Progetto "PROBIS"

La DIREZIONE GENERALE CASA, HOUSING SOCIALE E PARI OPPORTUNITA', PROGRAMMAZIONE POLITICHE ABITATIVE STRUMENTI DI GESTIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO,

Con nota in data 11.06.2014, protocollata in data 13.06.2014, avente per oggetto: Progetto Comunitari PROBIS - Manifestazione d'interesse alla partecipazione, ha informato tutte le ALER rispetto alla possibilità di partecipare al programma comunitario che già coinvolge la Regione Lombardia; In particolare, lo scopo del progetto PROBIS, ammesso al finanziamento, comunitario è la definizione di procedure innovative e replicabili di appalto pubblico, che stimolino l'innovazione, con particolare riferimento alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio pubblico dei partner coinvolti nel progetto; Il progetto ha la durata di 36 mesi e prevede una prima fase di definizione della gara d'appalto (attraverso il coinvolgimento del sistema produttivo e della ricerca) e una seconda fase di realizzazione delle opere di riqualificazione.

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

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

I restanti €. 239.797,38 sono destinati alla copertura delle spese preliminari alla fase di realizzazione dell'appalto (spese di personale, viaggi, consulenze,)

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

1. di dare mandato al Direttore Generale della DG CASA, Housing sociale e pari opportunità di rappresentare Regione Lombardia nell'ambito della procedura di sottoscrizione del "Consortium agreement" (Contratto di Paternariato) e delle successive procedure operative relative al progetto ammesso dalla Commissione Europea alla fase di negoziazione in data 13 settembre 2013;
2. di precisare che il progetto PROBIS comprende la definizione di una procedura innovativa di appalto e la conseguente realizzazione di un appalto del valore di €. 900.000,00 da parte di un'Azienda Residenziale Pubblica (ALER) che sarà individuata attraverso una manifestazione di interesse;
3. di specificare che il cofinanziamento a carico di Regione Lombardia, ammontante ad €. 12.620,92,

sarà interamente coperto con la valorizzazione dei costi del personale incaricato di seguire operativamente lo sviluppo del progetto;

4. di autorizzare il dirigente responsabile del progetto a recepire, durante l'attuazione del progetto, eventuali osservazioni della Commissione Europea che non comportino modifiche sostanziali all'impianto di progetto;
5. di individuare quale responsabile amministrativo del progetto, il Direttore Generale della DG Casa Housing sociale e Pari opportunità o suo delegato;

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

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

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

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

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

E' stato predisposto un progetto preliminare con una stima presunta dei costi per realizzare gli interventi con il seguente Quadro Tecnico Economico:

- Importo Lavori in appalto	€. 1.100.000,00
- Spese Tecniche 10%	€. 110.000,00
- Consulenze, Spese d'appalto, documenti di gara 2%	€. 22.000,00
- Missioni, viaggi, trasferte, alberghi 1%	€. 11.000,00
- Traduzioni, convegni, documentazioni, comunicazione corsi di formazione, aggiornamento, 2%	€. 11.000,00
- TOTALE	€. 1.254.000,00
- IVA 10% su €. 1.100.000,00	€. 110.000,00
- Costo Complessivo Intervento	€. 1.364.000,00

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

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

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

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

- Saluti Istituzionali;
- Presentazione del progetto e approfondimento dell'appalto di Treviglio;
- Dialogo tecnico aperto con le imprese;
- Visita tecnica agli edifici di Treviglio

L'iniziativa ha avuto un ottimo successo, con l'intervento di relatori tecnici qualificati e vari operatori ed imprese presenti sul mercato della "riqualificazione energetica", con domande, richieste specifiche e suggerimenti;

Si sono predisposte relazioni tecniche dei due interventi, aggiornate con i contributi e i suggerimenti degli interlocutori presenti alla consultazione.

I lavori, affidati all'Impresa Benis Costruzioni S.r.l., sono stati eseguiti regolarmente ed è stato approvato il Certificato di collaudo in data 13.11.2018.

Unità Operativa Gestionale di Lecco.

Iniziativa in Comune di Lecco, Via Monte Sabotino, per la realizzazione di un intervento, per complessivi n. 14 alloggi, da locare a canone sociale.

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

Le unità abitative oramai in corso di completamento sono distribuite su due scale:

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

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

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

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

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

Approvazione e finanziamento del progetto principale

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

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

Assuntore dei lavori:

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

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

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

I lavori sono stati ultimati il giorno 09.02.2017. In data 26.09.2018 è stato rilasciato il Collaudo Tecnico Amministrativo a firma del dott. Ing. Angelo Valsecchi.

Con Determina del Direttore Generale n. 660 in data 17 Dicembre 2018 è stato approvato il Collaudo Tecnico Amministrativo.

Unità Operativa Gestionale di Sondrio

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

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

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

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

Un separato corpo fuori terra è destinato a Centrale Termica ove sarà installato l'impianto geotermico.

Lungo la via Lipari è prevista la formazione di un marciapiede e un collegamento centrale ai due edifici; sul limite del lotto, a Nord e a Sud, sono progettate due ampie aeree destinate a parcheggio, parte ad uso privato e parte ad uso pubblico, con i relativi collegamenti pedonali ai fabbricati. L'intervento verrà realizzato nel rispetto di quanto previsto nella Convenzione sottoscritta tra l'ALER e il Comune.

I lavori sono stati appaltati con contratto principale stipulato in data 04.09.2012, all'Impresa "LAMONA MOREDA S.R.L., con sede a Forlì, viale Filippo Corridoni n. 2, per un importo di €. 1.507.868,50. In data 09.10.2012 è stato sottoscritto in verbale di consegna e i lavori dovevano essere completati entro il

12.04.2014. Durante il corso dei Lavori alla Ditta sono stati contestati con verbali del 25.03.2014 e del 14.04.2014, il mancato rispetto del cronoprogramma e una grave violazione degli obblighi di custodia del cantiere, abbandonato dall'Impresa.

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

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

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

In data 28.10.2014 è stato predisposto e redatto dall'Ing. Felice Del Nero il Certificato di precollaudato 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 saranno corrisposti a seguito di esito positivo del Collaudo Tecnico Amministrativo.

INTERVENTI EDILIZI IN PROGETTO SU IMMOBILI DI PROPRIETA' ALER

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

Primo provvedimento;

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

- Acuto di Milano
- Da Capoluogo (le città di Bergamo, Lecco e Sondrio);
- Critico (non vi sono nell'elenco Comuni nelle Province di Bergamo, Lecco, Sondrio);
- Elevato (l'unico Comune, ubicato nelle tre Province è Treviglio (BG));
- In Aumento (i comuni ubicati nei territori delle tre Province sono Orio al Serio (BG), Almè (BG), Curno (BG), Ponte San Pietro (BG), Romano di Lombardia (BG), Verdellino (BG), Torre Boldone (BG), Calusco d'Adda (BG), Azzano San Paolo (BG), Malgrate (LC), Morbegno (SO);

Interventi e i costi ammissibili:

Erano previste due tipologie di interventi ammissibili quali:

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

b.8 Messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico.

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

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

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

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

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

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

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

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)											
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 Regherzani, 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		€ 166.012,00	X				27/06/2019
205	RIQUALIFICAZ. ENERG. Torre Z19, Via Maffei 100 (terminali)	b)	SONDRIO	€ 191.668,40		€ 166.012,00		X			2020
206	RIQUALIFICAZ. ENERG. Torre Z18 Via Maffei 63 (terminali)	b)	SONDRIO	€ 191.668,40		€ 166.012,00		X			2020
210	RIQUALIFICAZ. ENERG. Via Maffei 29-29/a (cappotto ecc.)	b)	SONDRIO	€ 431.800,00		€ 374.000,00		X			2020
2	SISTEMAZ. STRUTTURALE Torre Z18 - Z19 - Z20 (terrazzi)	b)	SONDRIO	€ 901.700,00		€ 781.000,00		X			2019
				€ 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)											
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 Buozi n.6,8,9,10; Via Montebello n. 62,64; Via Grandi n. 23	a)	LECCO	€ 213848,00		€ 152.216,24	X		2018		
207	Via Giusti n. 19/21/23	b)	LECCO	€ 637.875,00		€ 519.750,00		X			2020
90	Via Montebello n. 60-62-64	b)	LECCO	€ 965.272,41		€ 762.300,00	X			2019	27/06/2019
91	Via Giusti n. 15/17	b)	LECCO	€ 499.494,61		€ 346.500,00	X			2019	27/06/2019
221	Via Turbada 12/18/24	b)	LECCO	€ 3.000.000,00		€ 716.498,72		X			2020
1	Via Turbada 12/18/24	b)	LECCO			€ 1.233.501,28		X			
						€ 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											
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				2019
	RIATTAZIONE N.4 ALLOGGI (indirizzi vari)	a)	LECCO								2019
	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. Gli stessi interventi figurano nella programmazione triennale e nell'elenco annuale dei lavori.

Intervento co-finanziato dal "Bando periferie" con fondi Ministeriali

UOG

Sondrio

INTERVENTO COFINANZIATO CON BANDO PERIFERIE											
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				2019

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

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

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

Linea di Azione A

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

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

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

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

Linea di Azione B

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

1.Finalità e oggetto

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

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

2.Tipologia di interventi ammissibili

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

3.Riparto delle risorse

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

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

INTERVENTI DEL PRERP 2014-2016 2° Provvedimento

INTERVENTO						IMPORTO COMPLESSIVO DELL'INTERV. (QTE)	RISORSE RICHIESTE-ASSEGNATE	STATO DELL'INTERVENTO AL 31/12/2018		
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	X		
2	MORBEGNO	SONDRIO	FUMAGALLI	139 a-b	5	€ 163.751,03	€ 137.500,89	X		
3	CHIAVENNA	SONDRIO	TRE LEGHE E TOGNONI	12/34 e 40/4	5	€ 740.631,00	€ 632.830,00		X	
4	CALOLZIOCORTI	LECCO	DI VITTORIO E CORSO EUR	2-6-8-13-72	1	€ 285.500,00	€ 247.500,00	X		
5	BELLANO	LECCO	BANZENA	39/A39/B	5	€ 398.000,00	€ 324.500,00			X
6	DERVIO	LECCO	DON INVERNIZZI	24	5	€ 325.000,00	€ 265.100,00			X
7	COSTAMASNAG	LECCO	GIOVANNI XXIII		5	€ 229.000,00	€ 198.000,00			X
8	MANDELLO	LECCO	SEGANTINI	53-55-57	5	€ 470.000,00	€ 407.000,00		X	
9	CALOLZIOCORTI	LECCO	DI VITTORIO	7-9-11-13	5	€ 244.000,00	€ 211.200,00		X	
10	CALOLZIOCORTI	LECCO	CORSO EUROPA E DI VITTO	72-74 e 2-4	5	€ 300.000,00	€ 260.700,00		X	
11	GARLATE	LECCO	STRENCETTA	407-499	5	€ 77.000,00	€ 66.000,00			X
12A	BERGAMO	BERGAMO	LUZZATTI	7-53	5					
12B	BERGAMO	BERGAMO	LUZZATTI	7-53	5	€ 1.084.781,53	€ 939.574,51		X	
12C	BERGAMO	BERGAMO	LUZZATTI	7-53	5					
13	BERGAMO	BERGAMO	PIAZZA AMPERE	2-5-7	5	€ 516.612,47	€ 447.459,62		X	
14A	BERGAMO	BERGAMO	RIGHI	7-58	5					
14B	BERGAMO	BERGAMO	RIGHI	7-58	5	€ 661.065,17	€ 572.576,13		X	
14C	BERGAMO	BERGAMO	RIGHI	7-58	5					
15	BERGAMO	BERGAMO	SANTA CATERINA	23	5	€ 96.837,17	€ 83.874,72		X	
16A	BERGAMO	BERGAMO	TREMANA	21-23	5					
16B	BERGAMO	BERGAMO	TREMANA	21-23	5	€ 855.060,81	€ 740.603,85		X	
16C	BERGAMO	BERGAMO	TREMANA	21-23	5					
17A	BERGAMO	BERGAMO	MENDEL	1-7	5					
17A	BERGAMO	BERGAMO	MENDEL	1-7	5	€ 1.420.939,08	€ 456.854,04			X
17A	BERGAMO	BERGAMO	MENDEL	1-7	5					
18	BERGAMO	BERGAMO	MORALI	2	5	€ 562.094,39	€ 486.853,41		X	
19	BERGAMO	BERGAMO	GORIZIA	8-10	5	€ 287.977,79	€ 249.429,58		X	
20	BERGAMO	BERGAMO	PIGNOLO	42-44-46	5	€ 286.336,30	€ 248.007,82		X	
21	BERGAMO	BERGAMO	DELL'ERA	2a-b-c	5	€ 423.295,37	€ 360.570,79			X
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	
24	TREVIGLIO	BERGAMO	PESCHIERA	30;32	5	€ 357.397,21	€ 303.493,65		X	
25	BERGAMO	BERGAMO	CELADINA	201	5	€ 294.819,92	€ 251.025,13			X
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	14	9

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

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

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

Linea di Azione C

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

1. Finalità e oggetto

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

2. Tipologia interventi ammissibili

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

3. Riparto delle risorse

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

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

4. Termini

Sono stati completati tutti gli interventi previsti, come seguente tabella "Sintesi del piano".

Comune	Quartiere	Indirizzo	CUP	Finanziamento complessivo	Attività finanziata 80%	Attività finanziata 20%	Contro-fondo (quota 80%)	Contro-fondo (quota 20%)	Costo di gestione	Finanziamento complessivo	Decorrenza termini
Sondrio	La Plastra	via Don Guanella 54	B74B15000370007	€ 14.850,00	€ 1.485,00	€ 7.425,00	€ 5.976,71	-€ 2.933,29	€ 5.976,71	27/10/2016	
Lecco	A.Moro	A.Moro 6-8-14	B14B15000200007	€ 50.792,50	€ 5.079,25	€ 25.396,25	€ 30.470,00	-€ 5,50	€ 30.470,00	28/11/2016	
Mandello	Segantini	Segantini 59-55-57	B54B15000130007	€ 20.047,50	€ 2.004,75	€ 10.023,75	€ 17.017,00	€ 4.988,50	€ 17.017,00	28/11/2016	
Olginate	via Crotto	Crotto 12-14-16	B94B15000230007	€ 19.195,00	€ 1.919,50	€ 9.597,50	€ 17.545,00	€ 6.028,00	€ 17.545,00	28/11/2016	
Lecco	Eremo	Del'Eremo 26-28	B14B15000210007	€ 24.651,24	€ 2.465,12	€ 12.325,62	€ 38.940,00	€ 9.860,50	€ 24.651,24	28/11/2016	
Bergamo	Villaggio degli Sposi	Galmozzi 10	B14B15000220007	€ 15.390,28	€ 1.539,03	€ 7.695,14	€ 15.350,92	€ 6.116,75	€ 15.350,92	21/10/2016	
Bergamo	Montarosso	Tremana 21-33	B14B15000230007	€ 23.073,91	€ 2.307,39	€ 11.536,95	€ 40.885,56	€ 9.229,57	€ 23.073,91	31/10/2016	
Bergamo	Carnovali	Carnovali 46-53	B14B15000240007	€ 17.997,55	€ 1.799,75	€ 8.998,77	€ 31.493,00	€ 7.199,03	€ 17.997,55	14/10/2016	
Bergamo	Carnovali	Carnovali 5-29	B14B15000250007	€ 17.997,55	€ 1.799,75	€ 8.998,77	€ 43.615,00	€ 7.199,03	€ 17.997,55	26/10/2016	
Bergamo	Villaggio degli Sposi	M.L.King 101-111	B14B15000260007	€ 15.990,83	€ 1.599,08	€ 7.995,41	€ 30.822,00	€ 6.396,34	€ 15.990,83	31/10/2016	
Bergamo	Malpensata	Don Bosco 52-58	B14B15000270007	€ 17.130,77	€ 1.713,08	€ 8.565,38	€ 41.279,06	€ 6.852,31	€ 17.130,77	31/10/2016	
Bergamo	Malpensata	Luzzatti 7-53	B14B15000280007	€ 31.981,66	€ 3.198,17	€ 15.990,83	€ 41.292,90	€ 12.792,66	€ 31.981,66	31/10/2016	
Verdellino	Corso Asia	Corso Asia 40-44	B24B15000170007	€ 9.468,32	€ 946,83	€ 4.734,16	€ 10.136,08	€ 3.787,33	€ 9.468,32	21/10/2016	
Urgnano	Della Maffiola	Della Maffiola 87b	B14B15000290007	€ 15.390,28	€ 1.539,03	€ 7.695,14	€ 10.496,56	€ 1.202,39	€ 10.436,56	31/10/2016	
Treviglio	Peschiera	Peschiera 38-40	B74B15000380007	€ 15.390,28	€ 1.539,03	€ 7.695,14	€ 21.108,00	€ 6.156,11	€ 15.390,28	31/10/2016	
				€ 309.347,67	€ 30.934,76	€ 154.673,81	€ 336.397,73	€ 84.659,73	€ 270.478,30		

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

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

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

INTERVENTI DELEGATI DAI COMUNI 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											
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			X	

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.

I lavori sono stati consegnati alla ditta Bellomi snc in data 18.09.2018, al 31.12.2018 la percentuale di avanzamento dei lavori è pari a circa il 20%.

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											
ID	INTERVENTO	TIPOLOGIA	COMUNE	IMPORTO TOT. INTERV. (qte di progetto)		STATO DEL FINANZIAMENTO			STATO DELL'INTERVENTO		
						IMPORTO FINANZIAMENTO (lavori+iva)	FINANZIATO	FINANZIABILE	CONCLUSO	IN CORSO	DA AVVIARE
14	RIATTAZIONE N.6 ALLOGGI (indirizzi vari)	a)	LECCO	€ 153.600,00	€	90.000,00		X			2020

Ad inizio 2019 è previsto la fase di 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 avanzata e si intende avviare i lavori entro il 2019.

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.

- 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.

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

Lungo tutto l'arco dell'anno 2018 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

PARTE TERZA)

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

Il Bilancio Consuntivo 2018 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 2018 è pari ad euro 32.692.858 e rispetto al valore della produzione 2017, che ammontava ad euro 34.200.420, presenta un decremento del 4 % pari ad euro 1.507.563, dovuto in particolare ad una riduzione del gettito di canoni di locazione e dell'emissione di acconti spese. Nel corso dell'esercizio è stato venduto un solo alloggio in Treviglio via Peschiera.

Il costo della produzione 2018 è pari ad euro 30.919.590 e rispetto al costo della produzione 2017, che ammontava ad euro 32.455.038, presenta un decremento 5 % pari ad euro 1.535.499, dovuto ad un *accantonamento a fondo svalutazione crediti* per euro 2.070.517 fatto in misura ridotta di euro 781.938 rispetto a quello postato nel 2017. Il costo degli *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro 2.516.265 con un decremento del 16 % pari ad euro -480.466 rispetto al 2017 che ammontava ad euro 2.996.932. La contrazione è legata alla riduzione del valore di costo dell'IVA indetraibile dovuta ad un minor attività di manutenzione ordinaria e straordinaria nel corso dell'esercizio.

Il **marginale operativo lordo** 2018 è pari ad euro 1.773.268, in linea con quello del 2017 pari ad euro 1.745.382.

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

	2017	2018
incidenza dei costi per le spese amministrative rispetto al costo di produzione :	6%	6%
incidenza delle spese generali rispetto al costo della produzione :	4%	5%
incidenza del costo del personale rispetto al costo della produzione:	16%	18%
incidenza del costo di manutenzione rispetto al costo della produzione:	15%	13%
incidenza del costo di manutenzione rispetto al gettito dei canoni:	24%	20%
costo medio di manutenzione per alloggio	euro 532	euro 417

Il costo del personale 2018 ammonta ad euro 5.523.845 rispetto al costo del personale 2017, pari ad euro 5.071.996, presenta un incremento del 8 % pari ad euro 485.849. 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. Il costo del personale presenta un incremento pari ad euro -451.849,00 dovuto alle assunzioni fatte nel corso dell'esercizio 2018, ai costi riferiti alle assunzioni fatte nel corso del 2017 che hanno avuto un impatto non più parziale, all'incremento del premio di produttività dei Dirigenti. Al 31/12/2018 il numero dei dipendenti compreso i dirigenti è pari a 98 mentre il costo del personale tiene conto del numero effettivo di dipendenti attivi nel corso dell'esercizio.

Direttive Regionali 2018 approvate con D.G.R. n.X/7380 del 20/11/2017

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 2018 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 2018 per la nostra azienda è 65%. 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. Tuttavia si fa presente che in sede di confronto con Regione Lombardia per la definizione dei nuovi parametri per l'esercizio 2019, la nostra Direzione ha evidenziato la necessità di ridurre il parametro dell'equilibrio economico-finanziario ad un valore più attinente alla nostra realtà economica-finanziaria .

Per l'esercizio 2018 l'Azienda ha raggiunto l'obiettivo pari al 60,10%

La gestione finanziaria ed'indebitamento:

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 34.032.293,45 così dettagliate:

descrizione	importo
Somme depositate su c/c ordinario	
B.P.S. - Fondi ordinari c/c 10003/38	14.811.306,89
B.P.S.-C/C 7645/08 m.s. Direttive 2016	1.878.807,00
Debiti v/R.L. ZINGONIA	2.287.481,61
Debiti v/R.L. VERDELLINO	681.310,00
Debiti/verso CER e Diritti di Prelazione	2.707.992,43
B.P.S.-C/C 07740X06 -L.R- 16/2016 ART.25	1.539.922,94
Debiti per Gestione alloggi Comunali	1.246.662,00
Lecco- anticipazioni Ostello Comune di Lecco	1.575.323,19
Decreto ingiuntivo /Generali spa - causa steda	780.018,31
	27.508.824,37
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	2.563.673,98
	6.523.469,08
saldo al 31/12/2018	34.032.293,45

La liquidità derivante dalla gestione conto terzi pari ad euro 1.246.662 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 2.287.481,67 è riferite al finanziamento Regionale ricevuto (UOG Bergamo) per attuare gli accordi di programma di Zingonia che prevedevano l'acquisto di tutti gli alloggi che compongono le tre torri. Nel corso dei primi mesi del 2019, a seguito dell'aggiudicazione dei lavori, la Ditta Vitali spa ha incominciato l'abbattimento delle torri. Una volta terminata l'operazione Aler provvederà alla vendita dell'area.

Nel corso del 2018 si è provveduto all'acquisto di n. 18 alloggi più n. 2 box in Verdellino via Oleandri, La liquidità pari ad euro 681.310 è riferita al finanziamento Regionale ricevuto (UOG Bergamo) che verrà utilizzato per concludere gli acquisti degli alloggi e incominciare la loro ristrutturazione.

La liquidità pari ad euro 1.575.323,08 è destinata al completamento dei lavori per l'Ostello della gioventù in Lecco. Nel corso dell'anno 2017 il Comune di Lecco ha anticipato in parte l'importo di euro 1.264.670,70 da utilizzare per la ristrutturazione a cui si è aggiunto, nel 2018, un importo di euro 310.653 accreditato dalla Provincia di Lecco. L'appalto è stato aggiudicato alla Beltrami spa che ha già provveduto all'inizio lavori.

La liquidità di euro 2.707.993 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 straordinari, ristrutturazione e conservazione del patrimonio. L'importo di euro 2.707.992,43 è così dettagliato:

- UOG BERGAMO euro 2.218.832,12
- UOG LECCO euro 376.914,58
- UOG SONDRIO euro 112.245,73

La liquidità di euro 1.539.922,43 è riferita ai Contributi di Solidarietà Regionali erogati, nel corso del 2018, da Regione Lombardia, come da D.G.R. n. XI/879 del 26/11/2018 e D.G.R. n. XI/601 del 1/10/2018 che ammonta ad euro 1.540.691,80 comprensivo della quota di contributo residuo del 2017. Tali somme verranno accreditate a tutti gli inquilini che presenteranno la domanda nel corso del 2019 e avranno i requisiti richiesti dalle D.G.R. sopra accennate.

La liquidità di euro 780.018 si riferisce all'incasso a 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. Tale importo è momentaneamente deve essere considerato indisponibile, in quanto vi è la possibilità che l'Assicurazione Generali spa faccia opposizione al decreto ingiuntivo.

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

a) ad euro 2.144.833,20 per i depositi presso la gestione speciale n.1812 di Banca di Italia come somme a disposizione per reinvestimenti in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza UOG di Bergamo.

b) ad euro 1.704.110,14 per i depositi presso la gestione speciale 2757 come somme a disposizione per reinvestimenti in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza UOG Bergamo

c) ad euro 110.852,84 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 fatti lavori per un importo pari ad euro 699.034,52, pertanto tale importo è stato prelevato dalla Gestione Speciale di Sondrio.

d) ad euro 2.563.574 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

INDICATORI DI SOLIDITA'		
1	indice di struttura	1
2	capitale circolante netto	30.178.327,00
3	grado di indebitamento oneroso	5%
4	impegni a breve e liquidità (quick test ratio)	1
5	acid test	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. 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** è un altro parametro di estrema importanza per il rispetto dell'equilibrio economico finanziario aziendale. Infatti le Direttive Regionali prevedono il contenimento dei costi del personale rispetto alle unità complessive gestite e anche in rapporto al numero di dipendenti.

anno	AGGREGATO		
	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

costo del personale	
Dirigenti (incluso DG)	7
Personale (o dipendenti totali)	98
Unità immobiliari	21.117
Indicatori:	
Peso del personale dirigente 2018	7%
Unità immobiliari per dipendente	215

Le Direttive Regionali 2018 prevedono come costi standard:

1. *RAPPORTO FRA COSTO DEL PERSONALE / UNITA' IMMOBILIARI GESTITE* ≤ 240
2. *RAPPORTO FRA UNITA' IMMOBILIARI GESTITE PER DIPENDENTE* ≥ 220

Al 31/12/2018 i risultati ottenuti dalla nostra Azienda sono i seguenti:

1. *RAPPORTO FRA COSTO DEL PERSONALE / UNITA' IMMOBILIARI GESTITE* = 262
2. *RAPPORTO FRA UNITA' IMMOBILIARI GESTITE PER DIPENDENTE* = 215

Anche per i costi standard previsti per il costo del personali ed i parametri correlati in sede di confronto con Regione Lombardia per la definizione dei nuovi parametri per l'esercizio 2019, la nostra Direzione ha evidenziato la necessità modificare gli standard in modo da poter dare la possibilità di riorganizzare al meglio il personale potenziando la dotazione organica, a fronte di una previsione di pensionamenti, di un'attività di manutenzione, ristrutturazione conservazione del patrimonio crescente.

Al 31/12/2018 l'organico aziendale, ripartito per categorie, ha subito rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni	31/12/2016
Dirigenti	7	6	+1	6
Impiegati	91	93	-2	85
Altri	0	0	0	0
Totale	98	99	-1	91

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti dell'ALER era pari a n. 98 unità (n. 18 a tempo parziale). Si precisa che il costo del personale iscritto in Bilancio fa riferimento a n. 100 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

In osservanza delle Direttive Regionali 2016 in data 25 marzo 2016 e successive, al 31/12/2018 sono depositate su un conto corrente dedicato presso B.P.S. - C/C 7645/08 destinato ad interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, recupero e riqualificazione energetica del patrimonio abitativo somme pari ad euro 1.878.807 riferite al risparmio IRAP agevolazione introdotta con la Legge di stabilità regionale del 311 dicembre 2014 che prevede l'azzeramento dell'aliquota, e ad un importo pari almeno al 5% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ad esclusione dei corrispettivi per servizi a rimborso e dei ricavi delle vendite, se ERP,

Nel mese di settembre 2019 il Direttore Generale invierà una comunicazione con il dettaglio delle attività di manutenzione che verranno eseguite con le risorse finanziarie accantonate. Le Direttive 2016 prevedono che almeno l'80% dei lavori venga fatta entro due anni dall'accantonamento delle somme previste. Le somme accantonate al 31/12/2018 verranno utilizzate nelle attività conclusive previste dall'Elenco Annuale dei Lavori 2018, per la parte dei costi a carico Aler.

Area recupero crediti

complessiva	AL 31/12/2017				AL 31/12/2018			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	21.641.727	9.507.412	4.866.536	36.015.675	21.428.440	9.477.396	4.916.071	35.821.907
INCASSATO	18.546.023	8.695.520	4.471.139	31.712.682	18.241.911	8.578.606	4.512.394	31.332.911
MOROSITA'	3.095.703	811.892	395.397	4.302.992	3.186.528	898.790	403.677	4.488.996
MOROSITA'	14,30	8,54	8,12	11,95	14,87	9,48	8,21	12,53
aler								
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	18.796.188	7.980.583	4.699.702	31.476.473	18.409.912	7.802.984	4.749.647	30.962.542
INCASSATO	16.168.912	7.319.475	4.323.542	27.811.928	15.685.807	7.090.457	4.364.160	27.140.424
MOROSITA'	2.627.276	661.108	376.161	3.664.545	2.724.104	712.527	385.486	3.822.118
MOROSITA'	13,98	8,28	8,00	11,64	14,80	9,13	8,12	12,34
comunali								
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	2.845.539	1.526.830	166.833	4.539.201	3.018.528	1.674.412	166.425	4.859.365
INCASSATO	2.377.112	1.376.046	147.597	3.900.754	2.556.104	1.488.149	148.234	4.192.487
MOROSITA'	468.427	150.784	19.236	638.447	462.424	186.263	18.191	666.878
MOROSITA'	16,46	9,88	11,53	14,07	15,32	11,12	10,93	13,72

Gli uffici recupero credito delle tre UOG, per implementare un'azione di contenimento *della morosità* e per un maggior controllo degli incassi hanno provveduto ad intensificare l'attività di verifica mediante

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

L'attività di recupero della morosità è stata significativa e sta portando a risultati soddisfacenti. La morosità corrente complessiva si attesta al 12,53% (morosità/emesso complessivo) mentre lo scorso esercizio era pari al 9,39%. Il risultato è da considerarsi comunque positivo, tenuto conto della crisi del potere d'acquisto e delle situazioni socio economiche peggiorative dei 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).

Con provvedimento del Presidente n.113 del 28 dicembre 2018 è stato adottato ed approvato “Il Piano di controllo e contratto alla morosità” in ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. n. 26/2016.

Area Utente- attività amministrativa

L'attività dell'area utente impatta a livello economico sul gettito dei canoni di locazione, sulla morosità e quindi sulla gestione finanziaria dell'Azienda nonché sulla gestione degli alloggi sfitti e dell'attività di riattazione alloggi.

A seguito dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento Regionale, in data 8 febbraio 2018, e delle sue successive modifiche ed integrazioni, è stato completato l'iter per rendere omogenee le procedure di assegnazione nonché le procedure per quanto riguarda i subentri, gli ampliamenti e le variazioni di canoni. Nel corso del 2018 è stata completata l'anagrafe dell'utenza degli assegnatari che ci permette per l'esercizio 2019 di aggiornare i canoni da applicare agli assegnatari. Nel corso del 2019 si provvederà ad un'attività di controllo a campione della documentazione prodotta dagli assegnatari durante l'anagrafe con particolare attenzione alle autodichiarazioni.

Si sono intensificati i rapporti con i comuni in modo che la tempistica, soprattutto per le assegnazione, venga ridotta al fine di meglio soddisfare la domanda di alloggi. Di seguito vengono riportati, in sintesi, i dati salienti per gli esercizi 2017-2018 delle tre U.O.G., riferiti alle attività di variazione canoni e subentri, attività di gestione bandi per i Comuni e assegnazioni.

Tabella a) suddivise per UOG- variazioni canonici

SEDE DI BERGAMO	ANNO 2017	ANNO 2018
Domande revisione canone	695 (città 343; provincia 352)	447 (città 271; provincia 176)
Domande Ampliamento	152 (città 64; provincia 88)	106 (città 51; provincia 55)
Domande Ospitalità	98 (città 66; provincia 32)	108 (città 75; provincia 33)
Domande subentro / coabitazioni	124 (città 66; provincia 58)	153 (città 91; provincia 62)

SEDE LECCO	ANNO 2017	ANNO 2018
Domande revisione canone	308 (Lecco città 139; provincia 169)	207 (Lecco città 115; provincia 92)
Domande Ampliamento	45 (Lecco città 30; provincia 15)	18 (Lecco città 9; provincia 9)
Domande Ospitalità	46 (Lecco città 17; provincia 29)	52 (Lecco città 22; provincia 30)
Domande subentro nel contratto di locazione	26 (Lecco città 12; provincia 14)	30 (Lecco città 15; provincia 25)

SEDE SONDRIO	ANNO 2017	ANNO 2018
Domande revisione canone	139 (Sondrio città 76; provincia 63)	97 (Sondrio città 49; provincia 48)
Domande Ampliamento	24 (Sondrio città 17; provincia 7)	8 (Sondrio città 5; provincia 3)
Domande Ospitalità	30 (Sondrio città 12; provincia 18)	2 (Sondrio città 1; provincia 2)
Domande subentro nel contratto di locazione	41 (Sondrio città 20; provincia 21)	17 (Sondrio città 5; provincia 12)

Tabella b) assegnazioni complessivi

ASSEGNAZIONI ALLOGGI TOTALI								
	CAPOLUOGO		PROVINCIA		COMUNALI		TOTALE	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
BERGAMO	178	163	102	102	105	118	385	383
LECCO	36	20	22	34	33	77	91	131
SONDRIO	45	36	32	28			77	64
TOTALE	259	219	156	164	138	195	553	578

Tabella c) assegnazioni suddivise per UOG- assegnazioni

BERGAMO	anno 2017			anno 2018		
	totale	Bergamo città	Provincia	totale	Bergamo città	Provincia
Canone sociale	201	125	76	304	229	75
Bandi speciali	28	24	4	28	18	10
Cambi eff.su sociale	34	18	16	44	30	14
Assegnazioni in deroga: sfratti	14	11	3	7	4	3
Assegnaz. In deroga: altre condiz.	3	0	3	0		
Assegnazioni FF.OO.	0	0	0	0		
TOTALI	280	178	102	383	281	102

LECCO	anno 2017			anno 2018		
	totale	Lecco città	Provincia	totale	Lecco città	Provincia
Canone sociale	77	35	42	112	35	77
Bandi speciali	8	8	0	3	3	
Cambi eff.su sociale	11	8	3	6	4	2
Assegnazioni in deroga: sfratti	3	1	2	10	4	6
Assegnaz. In deroga: altre condiz.	2	0	2	0		
Assegnazioni FF.OO.	0	0	0	0		
TOTALI	101	52	49	131	46	85

SONDRIO	anno 2017			anno 2018		
	totale	Sondrio città	Provincia	totale	Sondrio città	Provincia
Canone sociale	72	40	32	54	34	20
Bandi speciali	5	5	0	3	0	3
Cambi eff.su sociale	0	0	0	4	2	2
Assegnazioni in deroga: sfratti	0	0	0	0		0
Assegnaz. In deroga: altre condiz.	0	0	0	3		3
Assegnazioni FF.OO.	0	0	0	0		
TOTALI	77	45	32	64	36	28

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

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

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

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

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

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

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

Di seguito vengono riportati i corrispettivi della gestione degli alloggi comunali anno 2015-2018 suddivise nelle tre Unità Operative Gestionali:

Unità Operativa Gestionale di Bergamo

Alloggi di proprietà comunale gestiti n. 2.144 al 31 dicembre 2018

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

Corrispettivo anno 2016 euro 424.337

Corrispettivo anno 2017 euro 543.414

Corrispettivo anno 2018 euro 449.879

Unità Operativa Gestionale di Lecco

Alloggi di proprietà comunale gestiti n. 841 al 31 dicembre 2018

Corrispettivo anno 2015 euro 425.053

Corrispettivo anno 2016 euro 398.127

Corrispettivo anno 2017 euro 412.323

Corrispettivo anno 2018 euro 449.273

Unità Operativa Gestionale di Sondrio

Alloggi di proprietà comunale gestiti n. 115 al 31 dicembre 2018

Corrispettivo anno 2015 euro 24.081

Corrispettivo anno 2016 euro 24.081

Corrispettivo anno 2017 euro 24.534

Corrispettivo anno 2018 euro 27.136

La gestione condomini è principalmente concentrata nell'UOG di Bergamo e di Sondrio. Gli alloggi in condominio gestiti dalla sede di Bergamo sono n. 1.750 pari a n. 101 condomini e il gettito della gestione ammonta ad euro 253.828, mentre gli alloggi in condominio gestiti dalla sede di Sondrio sono n.181.

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:

- 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
- art. 6 ATTIVITA' DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Di seguito vengono riportati i corrispettivi riconosciuti ad ALER per la gestione 2015-2018:

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

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)

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

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

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

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

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

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

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

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 sarà a disposizione per l'erogazione un importo complessivo pari ad euro 1.540.691,79, comprensivo delle economie del 2017 che potrebbe rispecchiare la seguente ripartizione:

UOG di Bergamo	euro	1.170.925,76
UOG di Lecco	euro	231.103,77
UOG di Sondrio	euro	138.662,26

A) INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE

a) informazioni obbligatorie su personale:

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

b) informazioni obbligatorie sull'ambiente

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

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

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

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

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

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

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

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

Non si sono verificati fatti di rilievo

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

Entro il secondo semestre si provvederà ad attuare il nuovo regolamento che disciplina la materia delle assegnazioni e la programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale di cui all'art.6 della legge regionale 8/7/2016 n. 16 ed i criteri generali per l'accesso e la permanenza nei servizi pubblici in attuazione dell'art. 23 commi 3 e 9 della medesima Legge Regionale n.16/2016. Infatti partiranno i primi avvisi degli ambiti territoriali delle tre province.

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 data 25 marzo 2019 è partita la seconda fase che prevede l'abbattimento delle tre torri entro la fine del mese di luglio 2019 da parte della Ditta aggiudicatrice dei lavori la Vitali spa. Una volta messa in sicurezza l'area si provvederà all'istruzione del bando di vendita dell'area secondo le indicazioni di Regione Lombardia ne comunque entro il 31/12/2019

Sempre nel corso dell'anno 2019 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

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 494.051 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 24.703 a riserva legale, e euro 469.349 alla "riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)".

Il Presidente di ALER di BERGAMO - LECCO – SONDRIO

Arch. Fabio Danesi



STATO PATRIMONIALE	anno 2018	anno 2017
ATTIVITA'	338.350.611	330.628.824
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	8.304	11.161
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
TOTALE I	8.304	11.161
II - Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni e fabbricati	260.666.912	260.257.702
2) impianti e macchinario	32.592	42.863
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	231.338	247.890
5) immobilizzazioni in corso e acconti	24.154.634	23.155.799
TOTALE II	285.085.476	283.704.254
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:	115.520	9.389
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri	115.520	9.389
entro 12 mesi	0	9.389
oltre 12 mesi	115.520	0
3) altri titoli	0	0
4) strumenti finanziari derivati attivi.	0	0
TOTALE III	166.927	60.796
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	285.260.706	283.776.211
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I - Rimanenze:		
1) materie prime, sussidiarie e consumo		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.707.877	1.707.877
3) lavori in corso su ordinazione		
4) prodotti finiti e merci	4.391.603	4.559.985
5) acconti		
TOTALE I	6.099.480	6.267.862
II - Crediti		
1) verso clienti	7.978.547	6.244.577
entro 12 mesi	7.978.547	6.244.577
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	39.010	102.344
entro 12 mesi	0	102.344
oltre 12 mesi	39.010	0
5-ter) imposte anticipate	1.459.738	1.217.874
entro 12 mesi		

oltre 12 mesi	1.459.738	1.217.874
5-quater) verso altri	2.543.368	2.926.692
entro 12 mesi	1.815.151	114.264
oltre 12 mesi	728.218	2.812.428
TOTALE II	12.020.664	10.491.487
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	6.523.470	7.244.562
6) altri titoli		
TOTALE III	6.523.470	7.244.562
IV - Disponibilità liquide:		
1) depositi bancari e postali	27.556.216	21.918.859
2) assegni		
3) denaro e valori in cassa	4.877	6.139
TOTALE IV	27.561.093	21.924.998
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	52.204.707	45.928.909
D) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI	885.198	918.504
PASSIVITA' E NETTO	338.890.611	330.623.624
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	711.620	684.919
V - Riserve statutarie	2.829.952	2.829.952
VI - Altre riserve distintamente indicate	176.730.405	173.576.746
Riserva straordinaria		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti conto copertura perdite		
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.	154.457.557	151.821.878
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...	22.272.848	21.754.869
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	494.052	534.423
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	184.119.109	180.979.120
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1) per trattamento di quiescenza, ecc..		
2) per imposte anche differite	11.567	132.205
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri	13.194.893	10.938.772
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	13.206.461	11.070.977
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	1.437.098	1.659.579
D) DEBITI		
1) obbligazioni		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche	10.435.958	10.920.284
entro 12 mesi	484.325	466.168

oltre 12 mesi	9.951.633	10.454.116
5) debiti verso altri finanziatori		
6) acconti		
7) debiti verso fornitori	9.792.726	10.159.818
entro 12 mesi	9.792.726	10.159.818
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	365.290	98.419
entro 12 mesi	365.290	98.419
oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	118.310	270.688
entro 12 mesi	118.310	270.688
oltre 12 mesi		
14) altri debiti	17.981.483	16.588.000
entro 12 mesi	6.587.948	4.808.964
oltre 12 mesi	11.393.535	11.779.037
TOTALE DEBITI (D)	38.693.768	38.037.209
E) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	100.894.175	98.876.738
CONTO ECONOMICO	anno 2017	anno 2017
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	30.509.487	32.382.391
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-168.382	-311.338
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interi		
5) altri ricavi e proventi (con separata indicazione dei contributi in conto esercizio)	2.351.753	2.129.368
vari	738.639	417.876
contributo in conto esercizio	117.882	216.864
contributi correlati amm.to finanziario	1.495.233	1.494.628
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	32.692.858	34.200.420
B) COSTI DI PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo, merci	2.989	2.986
7) per servizi	16.272.057	17.401.970
8) per godimento di beni di terzi	0	0
9) per personale:	5.523.845	5.071.996
a) salari e stipendi	3.924.286	3.652.153
b) oneri sociali	1.281.018	1.148.420
c) trattamento di fine rapporto	282.169	271.338
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	36.373	85
10) ammortamento e svalutazioni:	4.115.434	4.881.154
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	7.801	7.529
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.037.116	2.021.170
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide	2.070.517	2.852.455
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo o merci	0	0
12) accantonamento per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	2.489.000	2.100.000
14) oneri diversi di gestione	2.516.265	2.996.932
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE (B)	30.919.590	32.455.038
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DI PRODUZIONE (A - B)	1.773.268	1.745.382
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari:	28.667	9.516
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	28.667	9.516
d) proventi diversi (con separata indicazione di quelli da imprese controllate, collegate e controllan		
17) interessi e oneri finanziari	350.150	371.807
17-bis) utili e perdite su cambi		
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	-321.483	-362.291
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)	1.451.785	1.383.091
22) imposte sul reddito d'esercizio correnti, differite e anticipate	957.733	848.667
Utile (perdita) dell'esercizio	494.052	534.423

**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 2018

Premessa

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

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

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

Bilancio –principi di redazione

Il bilancio d'esercizio 2018 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 2018.

Parte A – Criteri di valutazione

Principi contabili e criteri di valutazione.

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

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

I principi contabili utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2018, 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 rettificata 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 31/12/2018 l'organico aziendale, ripartito per categorie, ha subito rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni	31/12/2016
Dirigenti	7	6	+1	6
Impiegati	91	93	-2	85
Altri	0	0	0	0
Totale	98	99	-1	91

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti dell'ALER era pari a n. 98 unità (n. 18 a tempo parziale). Si precisa che il costo del personale iscritto in Bilancio fa riferimento a n. 100 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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
8.304,01	11.160,80	-2.856,79

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

Descrizione	valore 31/12/2017	incrementi esercizio	decrementi esercizio	amm.to esercizio	valore 31/12/2018
diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	11.160,80	4.945,00	0,00	-7.801,79	8.304,01
altre immobilizzazioni					
totale	11.160,80	4.945,00	0,00	-7.801,79	8.304,01

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	628.650,92	-620.346,91			8.304,01
altre immobilizzazioni					
totale	628.650,92	-620.346,91	0,00	0,00	8.304,01

BII. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, a fine esercizio, espongono un saldo di euro 285.085.475,57:

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
285.085.475,57	283.704.254,14	1.381.221,43

La voce *Terreni e Fabbricati* presenta un saldo di euro 260.666.911,88 l'incremento è dovuto dalla capitalizzazioni di lavori:

Ciserano: località Zingonia,	per euro	199.220,82
Verdellino via Oleandri alloggi	per euro	252.078,96
Verdellino via Oleandri area	per euro	63.019,73
Lecco via Monte Sabotino alloggi	per euro	1.405.595,24
Lecco via Monte Sabotino boxes	per euro	203.220,98
Lecco via Monte Sabotino area-alloggi	per euro	171.176,83
Lecco via Monte Sabotino area-boxes	per euro	23.823,14
Oggiono via Bachelet	per euro	14.961,85
Cassago Brianza via Salvador Allende	per euro	14.961,85

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

descrizione	importo
costo storico	295.597.158,33
ammortamenti esercizi precedenti	-35.339.456,62
saldo al 01/01/2018	260.257.701,71
acquisizioni dell'esercizio	2.348.059,40
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-1.938.849,23
saldo al 31/12/2018	260.666.911,88

Terreni e Fabbricati	valore lordo	Fondo amm.to	valore netto
terreni	20.033.293,13		20.033.293,13
stabili di proprietà in locazione	132.443.117,85	-3.901.745,48	128.541.372,37
stabili di proprietà in diritto di superficie in locazione	142.798.927,58	-31.882.409,58	110.916.518,00
stabili in proprietà ad uso diretto	2.649.771,69	-1.493.730,66	1.156.041,03
aree	19.687,35		19.687,35
totale	297.944.797,60	-37.277.885,72	260.666.911,88

Categoria		valore
Terreni (aree) (Bg)		13.541.179,85
Terreni (aree) (Lc)		5.460.815,96
Terreni (aree) (So)		1.068.747,61
Stabili di proprietà in locazione (Bg)		79.214.435,95
Stabili di proprietà in locazione (Lc)		35.898.158,23
Stabili di proprietà in locazione (So)		17.330.522,99
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Bg)		88.261.440,72
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Lc)		27.667.472,82
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (So)		26.870.014,05
Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (Bg)		760.814,86
di cui area	25.869,75	
Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (Lc)		1.073.071,66
di cui area	153.791,41	
Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (So)		815.885,17
di cui area	148.847,98	
Fondo ammortamento stabili in proprietà (Bg)		-1.420.160,97
Fondo ammortamento stabili in proprietà (Lc)		-1.691.000,61
Fondo ammortamento stabili in proprietà (So)		-808.346,83
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Bg)		-20.102.433,01
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Lc)		-6.691.535,53
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (So)		-5.088.441,10
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Bg)		-221.005,98
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Lc)		-756.122,21
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (So)		-516.601,82
saldo al 31/12/2018		260.666.911,81

La voce *Impianti e macchinari* ammonta ad euro 32.592,13:

descrizione	importo
costo storico	202.171,44
ammortamenti esercizi precedenti	-159.308,65
saldo al 01/01/2018	42.862,79
acquisizioni dell'esercizio	0,00
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-10.270,66
saldo al 31/12/2018	32.592,13

La voce *altri beni* ammonta ad euro 231.337,97 e comprende la voce **mobili** per un importo di euro 27.768,82; la voce **arredi** per euro 13.746,83, la voce **macchine ufficio elettroniche** per un importo di euro 58.559,17 e la voce **autovetture** che ammonta ad euro 108.771,40, per l'acquisto per la sede di Bergamo di n.1 Camper da destinarsi ad attività sociali, la voce **altri beni materiali** per un importo di euro 22.491,75.

descrizione	importo
costo storico	1.841.355,65
ammortamenti esercizi precedenti	-1.593.465,38
saldo al 01/01/2018	247.890,27
acquisizioni dell'esercizio	72.233,44
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-88.785,74
saldo al 31/12/2018	231.337,97

La voce *immobilizzazioni in corso ed acconti* è pari ad euro 24.154.633,59 così dettagliata:

a) Immobilizzazioni in corso e acconti

UOG	Località	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	8.167.609,92
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	Man.str. Treviglio progetto Probis	1.260.731,06
BG	Anticipazione Zingonia per acquisto fabbricati	749.297,34
BG	Progetto THE4BEES	9.637,71
BG	M-S- IV TRANCHE IMPIANTI ASCENSORI BG	161.217,73
BG	Verdellino Anticipazione per acquisto fabbricati	78.590,65
	totale sede Bergamo	18.271.233,07
LC	AIRUNO- viale della Libertà	198.397,97
LC	COSTAMASNAGA- Via Volta stazione dei Carabinieri	19.311,36
LC	LECCO- via Monte Sabotino	-2.105,51
LC	LECCO- via Turbada	51.622,00
LC	CALOLZIOCORTE- ID 04 piattaforme	214.344,53
LC	LECCO-contenimento energetico via Belfiore	478.793,25
LC	LECCO-via Don Ferrante	30,99
LC	LECCO via Bonaiti M.S.	50.204,53
	totale sede Lecco	1.010.599,12
So	MORBEGNO- via Ligari	1.858.390,13
LC/SO	LECCO-ostello della gioventù -Comune di Lecco	16.915,34
	totale sede Sondrio	1.875.305,47
	totale	21.157.137,66

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

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

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

b) Immobilizzazioni in corso e acconti

UOG	interventi M.S. linea B)	importo
BG	M.S. -LINEA B- PIAZZA AMPERE 2-5-7	231.549,26
BG	M.S. -LINEA B- VIA RIGHI 7-21/VIA TREMANA 56-58 LOTTO 1	154.196,77
BG	M.S. -LINEA B- VIA RIGHI 7-21/VIA TREMANA 56-58 LOTTO 2	192.914,38
BG	M.S. -LINEA B- VIA RIGHI 7-21/VIA TREMANA 56-58 LOTTO 3	142.643,80
BG	M.S. -LINEA B- VIA TREMANA 21-33 LOTTO 1	118.445,20
BG	M.S. -LINEA B- VIA TREMANA 21-33 LOTTO 2	123.782,92
BG	M.S. -LINEA B- VIA TREMANA 21-33 LOTTO 3	173.550,13
BG	M.S. -LINEA B- VIA MORALI 2	189.630,18
		1.326.712,64
UOG	interventi M.S. linea B)	importo
SO	M.S.- LINEA B- TIRANO VIA CATTANEO 3/5	378.316,00
SO	M.S.- LINEA B- MORBEGNO VIA FUMAGALLI 139/A-B	115.879,18
SO	M.S.- LINEA B-SONDRIO DIVISIONE ALL.MEANDRINO -VIA MAFFEI	49.929,18
SO	M.S.- LINEA B- SONDRIO DIVISIONE ALL.TORRE Z 19 VIA MAFFEI	49.929,18
SO	M.S.- LINEA B- SONDRIO DIVISIONE ALL.TORRE Z 20 VIA GRAMSCI	49.929,18
SO	M.S.- LINEA B- SONDRIO DIVISIONE ALL.TORRE N.O. VIA MAFFEI 8	217.320,28
SO	M.S.- LINEA B- SONDRIO DIVISIONE ALL.TORRE N.E. VIA MAFFEI 4	172.017,40
SO	M.S.- LINEA B- SONDRIO DIVISIONE ALL.TORRE S.O. VIA MAFFEI 5	221.643,70
SO	M.S.- LINEA B- SONDRIO EFFICIENT.ENERGETICO VVIA REGHENZA	168.447,50
SO	M.S.- LINEA B- SONDRIO EFFICIENT.ENERGETICO MEANDRO VIA N	239.739,77
		1.663.151,37
UOG	interventi M.S. linea B)	importo
LC	M.S.-LINEA B - LECCO VIA TURBADA	7631,89
		7.631,89
		2.997.495,90

BIII. Immobilizzazioni Finanziarie

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
166.926,76	60.796,24	106.130,52

Le immobilizzazioni finanziarie sono pari ad euro 166.926,76 che ricomprendono la voce 1.d bis) "partecipazioni in altre imprese" per un importo pari ad euro 51.406,89 così dettagliata:

- n. 621 Azioni UBI BANCA valorizzate al costo d'acquisto, euro 1.407, che è inferiore alla quotazione di borsa del 2° semestre 2018
- 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 115.519,87 ed è così dettagliata

Descrizione	31/12/2017	incrementi	decrementi	31/12/2018
crediti verso altri	9.389,35	117.914,85	11.784,33	115.519,87
crediti per cessioni L.560/93	0,00			0,00
crediti verso utenti	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	9.389,35	117.914,85	11.784,33	115.519,87

C) ATTIVO CIRCOLANTE

CI. Rimanenze

Saldo al 31/12/2018	31/12/2017	Variazione
6.099.480,36	6.267.862,33	-168.381,97

descrizione	01/01/2018	decrementi	31/12/2018
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	4.559.985,13	-168.381,97	4.391.603,16
Totale	6.267.862,33		6.099.480,36

- Valore contabile delle costruzioni in corso destinate alla vendita:

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

- Valore contabile delle costruzioni ultimate destinate alla vendita:

- Bg - Treviglio V. Peschiera	euro 144.681,04
- Bg - Calusco - P.L. Capora	euro 1.676.705,14
- So - Madesimo	euro 191.229,98
- Bg - Calvenzano	euro 1.623.633,06
- So - Andalo	euro 755.353,94
	euro 4.391.603,16

La voce *fabbricati ultimati destinati alla vendita* presenta una diminuzione per un importo di euro 168.381,97 per la vendita di un alloggio in Treviglio via Peschiera.

CII. Crediti

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
12.836.897,37	11.345.278,36	1.491.619,01

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	7.978.547,73			7.978.547,73
crediti verso stato	0,00	109.525,98		109.525,98
crediti verso altri enti territoriali	91.790,84			91.790,84
crediti tributari	39.010,47	0,00		39.010,47
crediti per imposte anticipate		1.459.738,23		1.459.738,23
crediti verso altri	1.723.360,07	610.135,71	824.788,34	3.158.284,12
saldo al 31/12/2017	9.832.709,11	2.179.399,92	824.788,34	12.836.897,37

I crediti verso clienti ed utenti ammontano ad euro 7.978.547,73 e sono iscritti al netto del Fondo Svalutazione Crediti di Euro – 10.913.834,38:

descrizione	importo
crediti verso clienti	15.616.988,45
crediti per servizi a rimborso	16.148,92
corrispettivi e rimborsi alloggi comunali	2.745.350,40
crediti per dilazione pagamenti	0,00
crediti verso altri clienti	250.627,17
crediti per fatture da emettere	263.267,17
fondo svalutazione crediti	-10.913.834,38
saldo al 31/12/2018	7.978.547,73

La voce *crediti verso clienti ed utenti* ammonta ad euro 15.616.988,45 di cui l'importo di euro 2.813.506,11 si riferisce alla bollettazione dei canoni di locazione ed altre voci di competenza gennaio 2019 anticipata per l'introduzione delle novità normative in materia di fatturazione elettronica. L'azienda ha preferito anticipare la bollettazione contabilmente per evitare gli eventuali disguidi e/o ritardi informatici che ha comportato l'applicazione della nuova norma. L'importo della bollettazione di gennaio 2019 viene correlato nella voce "*risconti passivi*".

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 31/12/2017	8.771.719,55	71.598,05	8.843.317,60
utilizzo nell'esercizio	0,00	0,00	0,00
accantonamento nell'esercizio	1.997.171,98	73.344,80	2.070.516,78
saldo al 31/12/2018	10.768.891,53	144.942,85	10.913.834,38

Il fondo svalutazione crediti fiscalmente deducibile è stato incrementato per un importo pari ad euro 73.344,80 ed ammonta complessivamente ad euro 144.942,85.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti tassato è pari ad euro 1.977.171,98 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 6.471.412,00 essendo di difficile esazione, sono completamente coperti dal fondo svalutazione crediti già postato negli esercizi precedenti, mentre i crediti riferiti ad inquilini attivi sono coperti dal fondo con le seguenti percentuali:

	RANGE	VALORE	COPERTURA %	VALORE
SO attivi	CESSATI	693.349,00	100%	693.349,00
	18000-8000	161.684,00	80%	129.347,20
	7999-6000	78.697,00	60%	47.218,20
	5999-4000	115.424,00	25%	28.856,00
	3999-3000	83.659,00	10%	8.365,90
	2999-0000	208.445,00	10%	20.844,50
		1.341.258,00		927.980,80
LC attivi	CESSATI	430.960,00	100%	430.960,00
	18000-8000	340.500,00	80%	272.400,00
	7999-6000	120.209,00	60%	72.125,40
	5999-4000	141.581,00	25%	35.395,25
	3999-3000	122.005,00	10%	12.200,50
	2999-0000	420.340,00	10%	42.034,00
		1.575.595,00		865.115,15
BG attivi	CESSATI	5.347.103,05	100%	5.347.103,05
	46000-10000	2.739.587,98	80%	2.191.670,38
	9999-8000	589.360,96	70%	412.552,67
	7999-6000	683.183,08	60%	409.909,85
	5999-4000	694.678,96	25%	173.669,74
	3999-3000	371.767,85	10%	37.176,79
	2999-000	1.326.425,47	10%	132.642,55
	11.752.107,35		8.704.725,03	

L'ammontare del fondo, pari ad euro 10.913.834,38, è ritenuto congruo. La morosità corrente complessiva si attesta al 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 che ammonta ad euro 1.540.691,80 comprensivo della quota di contributo residuo del 2017.

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

Sede Sondrio

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
ante 2005	€ 26.882,00		€ 26.882,00
2006	€ 24.436,82		€ 24.436,82
2007	€ 34.411,70		€ 34.411,70
2008	€ 37.405,85		€ 37.405,85
2009	€ 62.259,99		€ 62.259,99
2010	€ 34.226,75		€ 34.226,75
2011	€ 40.449,30	€ 848,16	€ 39.601,14
2012	€ 52.121,82	€ 4.421,01	€ 47.700,81
2013	€ 94.576,08	€ 15.716,96	€ 78.859,12
2014	€ 142.441,14	€ 54.552,26	€ 87.888,88
2015	€ 154.523,76	€ 59.037,91	€ 95.485,85
2016	€ 122.681,95	€ 87.699,79	€ 34.982,16
2017	€ 234.941,01	€ 158.452,79	€ 76.488,22
2018	€ 397.884,76	€ 309.853,43	€ 88.031,33
TOTALE	€ 1.459.242,93	€ 690.582,31	€ 768.660,62

Sede Lecco

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
ante 2007	843,02	339,10	503,92
2008	901,93	74,07	827,86
2009	6.780,33	1.126,05	5.654,28
2010	11.372,57	4.240,18	7.132,39
2011	20.281,98	7.670,08	12.611,90
2012	47.995,09	12.122,53	35.872,56
2013	117.274,25	26.938,83	90.335,42
2014	113.384,92	35.622,38	77.762,54
2015	205.282,56	81.193,40	124.089,16
2016	251.260,62	171.524,27	79.736,35
2017	395.188,02	329.815,42	65.372,60
2018	899.531,37	829.747,91	69.783,46
TOTALE	2.070.096,66	1.500.414,22	569.682,44

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
ante 2006	589.944,77	24.710,97	565.233,80
2006	152.018,40	11.324,89	140.693,51
2007	149.975,61	14.238,91	135.736,70
2008	198.557,84	8.110,59	190.447,25
2009	219.757,84	22.050,03	197.707,81
2010	360.877,63	42.272,20	318.605,43
2011	534.496,36	56.472,85	478.023,51
2012	690.560,91	136.972,42	553.588,49
2013	958.556,34	245.186,10	713.370,24
2014	1.233.184,98	531.289,96	701.895,02
2015	1.315.805,63	757.088,50	558.717,13
2016	1.449.172,50	992.049,37	457.123,13
2017	2.125.286,96	1.544.059,14	581.227,82
2018	3.186.528,49	2.750.934,38	435.594,11
TOTALE	13.164.724,26	7.136.760,31	6.027.963,95

C II 5-bis) -La voce *crediti tributari* che ammonta ad euro 39.010,47 comprende:

- Il credito verso Erario per istanza di rimborso IRES anno 2007/2011 per euro 28.316,00 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 7.456,06;
- Il credito -LC crediti pe rimborsi Ires-Irap per euro 3.237,54

C II 5 ter) La voce *crediti imposte anticipate* ammonta ad euro 1.459.738,23 determinata dall'effetto fiscale connesso alle differenze temporanee dei componenti positivi di reddito rilevati contabilmente e fiscalmente rinviati in esercizi futuri.

Il bilancio al 31 dicembre 2018 evidenzia componenti negativi di reddito a tassazione anticipata (accantonamenti al fondo svalutazione crediti tassato e al fondo rischi per cause legali) relativamente ai quali vi sono imposte differite attive per euro 1.459.738,23 per IRES. Inoltre si sono rilevate ai fini delle imposte gli utilizzo fondi rischio per imposte e cause legali.

C II 5 quater) -La voce *crediti verso altri* ammonta ad euro 2.543.370 e sono costituiti da crediti entro 12 mesi per un importo di euro 449.387,78, riferiti a crediti verso Regione Lombardia per finanziamenti da ricevere; a crediti verso Comune di Bergamo per euro 563.397,41; a crediti verso condomini per anticipo spese reversibili per euro 518.271,82 e crediti verso Comune di Bergamo per oneri a carico proprietà per euro 192.305,10, per un importo di euro 91.790,43 per crediti verso comuni. Infine crediti oltre 12 mesi per un importo di euro 728.220 di cui euro 109.525,98 crediti verso enti mutuanti per somme da erogare e per euro 618.695 crediti diversi.

CIII. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2018	31/12/2017	Variazione
6.523.470,16	7.244.562,10	-721.091,94

C III 6)- La voce *attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni* ammonta ad euro 6.523.470,16 e comprendono somme depositate presso Banca d'Italia e presso Banca Popolare di Sondrio (cassiere) che devono essere impiegate in nuove costruzioni, ristrutturazioni e attività di manutenzione straordinaria, in attuazione di piani di reinvestimento soggetti ad autorizzazione da parte di Regione Lombardia.

descrizione	importo
Banca d'Italia gestione speciale c/c 2757 fondi L.560/93	1.704.110,14
Banca d'Italia gestione speciale c/c 1882 fondi CER L. 513/77	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	2.563.673,98
saldo al 31/12/2018	6.523.470,16

La variazione di euro 721.091,94 è dovuta al prelievo dalla gestione speciale di Banca di Italia di somme relative a stati di avanzamento lavori finanziati con contributi regionali. In particolare euro 699.034,52 è l'importo prelevato per il cantiere di Morbegno via Ligari e rilevato nella voce risconti pluriennali passivi.

CIV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2018	31/12/2017	Variazione
27.561.092,50	21.924.997,93	5.636.094,57

La voce *depositi bancari e postali* ammonta ad euro 27.556.215,62 ed è così dettagliata:

Depositi bancari presso cassiere ammontano ad euro 27.508.824,37:

descrizione	importo
B.P.S. - Fondi ordinari c/c 10003/38	14.811.306,89
B.P.S.-C/C 7645/08 m.s. Direttive 2016	1.878.807,00
Debiti v/R.L. ZINGONIA	2.287.481,61
Debiti v/R.L. VERDELLINO	681.310,00
Debiti/verso CER e Diritti di Prelazione	2.707.992,43
B.P.S.-C/C 07740X06 -L.R- 16/2016 ART.25	1.539.922,94
Debiti per Gestione alloggi Comunali	1.246.662,00
Lecco- anticipazioni Ostello Comune di Lecco decreto ingiuntivo n.592/2016 /Generali spa - causa steda	1.575.323,19
	780.018,31
saldo al 31/12/2018	27.508.824,37

Depositi postali per euro 47.391,25, di cui

- BG-C/C postale n. 382242 per euro 46.427,87
- SO-C/C postale n.30058434 per euro 963,38.

La voce *denaro e valori in cassa* ammonta ad euro 4.876,88 così dettagliata:

descrizione	importo
BG-CASSA ECONOMALE INTERNA	1.217,08
BG-CASSA ECONOMALE PER GEST. CONDOMINI	500,00
LC-CASSA ECONOMALE INTERNA	1.427,64
SO-CASSA ECONOMALE INTERNA	1.473,55
BG-CRTA PREPAGATA	258,61
saldo al 31/12/2018	4.876,88

D. Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2018	31/12/2017	Variazione
885.197,74	918.503,66	-33.305,92

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

descrizione	importo
compensi amministrazione stabili diversi in condominio sede Sondrio:	342,22
condominio delle rose	
condominio Rasella	
condominio delle Ortensie	
condominio Edera	
condominio casa del Sole	
condominio 2000	
condominio solare	
condominio delle querce	
condominio la Valeta	
saldo al 31/12/2018	342,22

La voce *risconti attivi* è pari ad un importo di euro 884.855,52 così dettagliato:

a) Risconti attivi sede Bergamo ammontano ad euro 260.448,51

descrizione	importo
risconti attivi sede Sondrio	
spese rendicontazione gestione condomini	104.307,80
abbonamenti e canoni	18.929,42
polizze R.C.T.O.+KASKO	137.211,29
saldo al 31/12/2018	260.448,51

b) Risconti attivi sede Sondrio ammontano ad euro 5.828,46

descrizione	importo
risconti attivi sede Sondrio	
spese rendicontazione gestione condomini	5.828,46
saldo al 31/12/2018	5.828,46

c) risconti attivi sede Lecco ammontano ad euro 618.578,55

descrizione	importo
risconti attivi sede Lecco	
risconti pluriennali fabbricati comunali in convenzione: Lecco via Caprera-Sirone via Fimuli	616.603,00
abbonamenti e canoni	1.975,55
canoni manutenzioni	0,00
saldo al 31/12/2018	618.578,55

A) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2018	31/12/2017	Variazione
184.119.108,48	180.979.120,15	3.139.988,33

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 sono riportate nel seguente prospetto:

Descrizione	31/12/2017	incrementi	decrementi	31/12/2018
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	684.919,26	26.721,13	0,00	711.640,39
riserve statutarie e regolamenti	2.829.952,28	0,00	0,00	2.829.952,28
altre riserve (riserve contributi)	166.796.266,48	3.512.758,99	-866.822,29	169.442.203,18
utile o perdite portate a nuovo	6.780.479,55	507.701,04	0,00	7.288.180,59
utile o perdita d'esercizio	534.422,54	494.052,00	-534.422,54	494.052,00
Totale	180.979.120,15	4.541.233,16	-1.401.244,83	184.119.108,48

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	711.640,39	B	711.640,39		
riserve statutarie	2.829.952,28	B	2.829.952,28		
altre riserve	169.442.203,18	B	169.442.203,18		
utili portati a nuovo (riserva straordinaria)	7.288.180,59	B	7.288.180,59		
utile d'esercizio	494.052,00	B	494.052,00		
totale	184.119.108,48		184.119.108,48		

(*) 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 31/12/2018	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	76.129.481,32
riserva contributi finanziamento art.88 TUIR	67.586.203,06
riserva fondo pensioni L. 124/93 e L. 335/95	80.182,74
riserva di rivalutazione L.74/1992	275.552,77
saldo al 31/12/2018	157.110.083,29

riserve	importo
utili portati a nuovo	669.549,05
riserva statutaria	2.829.952,28
riserva legale	711.640,39
saldo al 31/12/2018	4.211.141,72

riserve di capitale	importo
dotazione e devoluzione	3.077.527,27
saldo al 31/12/2018	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 2018 per l'erogazione delle quote di competenza lavori eseguiti:

Descrizione	Descrizione	Importo	
CONTRATTI DI QUARTIERE QUARTIERE GRUMELLO DEL PIANO IN COMUNE DI BERGAMO. ASSE 1.1 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. EROGAZIONE DELLA RATA DI COFINANZIAMENTO REGIONALE DESTINATA ALLOPERA ERP ID 135 ALLOGGI A CANONE MODERATO ALER (P.ZZA AQUILEIA)	SALDO COFINANZIAMENTO ASSEGNATO PER ID OPERA 135 ASSE 1.1 NEL 2°CDQR	96.916,29	contributo c/capitale
CONTRIBUTI PER LA RIDUZIONE DEGLI ONERI SUI MUTUI ED IL FINANZIAMENTO DEL PROGRAMMA REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	SALDO COFINANZIAMENTO AQST TRESORE BALNEARIO REALIZZAZIONE N. 12 ALLOGGI VIA ALDO MORO (PARTE CANONE MODERATO)	120.077,71	contributo c/capitale
CONTRIBUTI PER LA RIDUZIONE DEGLI ONERI SUI MUTUI ED IL FINANZIAMENTO DEL PROGRAMMA REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	SALDO COFINANZIAMENTO RELATIVO A 12 ALLOGGI A CANONE MODERATO AQST IN ROMANO DI LOMBARDIA VIA CUCCHI	312.208,44	contributo c/capitale
CONTRIBUTI PER LA RIDUZIONE DEGLI ONERI SUI MUTUI ED IL FINANZIAMENTO DEL PROGRAMMA REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	SALDO COFINANZIAMENTO AQST LECCO VIA MONSIGNOR POLVARA LOTTO 2 (ALLOGGI CANONE MODERATO)	172.466,37	contributo c/capitale
CONTRIBUTI A FAVORE DI SOGGETTI PUBBLICI CONNESSI AL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA - LETTERE B) C) D) E)	PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA OTTAVA RATA DEL FINANZIAMENTO CONCESSO	5.004,99	contributo c/capitale
ACCORDO DI PROGRAMMA AREA DI ZINGONIA (BG)	SALDO	219.719,13	ZINGONIA
RECUPERO EDILIZIO DI N. 8 ALLOGGI DA ASSEGNARE A CANONE MODERATO IN VIA CAPRERA IN COMUNE DI LECCO - AQST LECCO	SALDO	44.437,86	contributo c/capitale
PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014-2016 - DGR N. X/4142 DEL 8/10/2015.	SALDO ID 14C PIANI MS - ALER BG LC SO	36.887,30	contributo c/capitale
	SALDO ID 2 PIANI MS - ALER BG LC SO	35.041,10	contributo c/capitale
	SALDO ID 16B PIANI MS - ALER BG LC SO	7.636,35	contributo c/capitale
	SALDO ID 14A PIANI MS - ALER BG LC SO	44.512,27	contributo c/capitale
	SALDO ID 13 PIANI MS - ALER BG LC SO	18.584,64	contributo c/capitale
	SALDO ID 14B PIANI MS - ALER BG LC SO	70.065,89	contributo c/capitale
	SALDO ID 1 PIANI MS - ALER BG LC SO	120.787,99	contributo c/capitale
	SALDO ID 16C - COMPENSATO CON ID 16A E ID 18 PIANI MS - ALER BG LC SO	23.696,14	contributo c/capitale
INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO AI SENSI DELLA LEGGE 80/2014	LEGGE 80/2014- LINEA B - SALDO ID 5	110.877,93	contributo c/capitale
INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO AI SENSI DELLA LEGGE 80/2014	SALDO INTERVENTO ID 4 - LINEA B	420.000,00	contributo c/capitale
PROGRAMMA DI RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI E.R.P. - LEGGE N. 80 DEL 23/05/2014, ART.4 - LINEA A) - ANNO 2017	SALDO INTERVENTO ID 48	47.839,15	contributo c/esercizio
SALDO ID 63 - RIMOZIONE AMIANTO	LIQUIDAZIONE SALDO ID 63	72.961,15	contributo c/capitale
		1.879.720,70	

La voce "altre riserve" presenta un decremento di euro 865.808,63 così dettagliato:

- per euro 60.000,00 a seguito di una riclassificazione nella voce contributi in conto esercizio
- per euro 805.808,63 a seguito di una riclassificazione dei contributi, erogati da Regione Lombardia per finanziamenti la cui titolarità è del Comune di Bergamo, nella voce Debiti verso Comune di Bergamo

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2018	31/12/2017	Variazione
13.206.461,19	11.070.976,98	2.135.484,21

La voce *fondi per rischi ed oneri* ammonta ad euro 13.206.461,64 e comprende i seguenti fondi:

a) fondo imposte-altri fondi

Descrizione	31/12/2017	decrementi	incrementi	31/12/2018
Fondo imposte per accertamento IMU	132.204,90	-120.637,50	0,00	11.567,40
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	7.526,24	0,00	139.000,00	146.526,24
Totale	1.442.244,23	-120.637,50	139.000,00	1.460.606,73

Fondo accantonamento per accertamento IMU anno 2012 che ammonta ad euro 11.567,40 è stato utilizzato per euro 120.637,50 a seguito di alcuni avvisi di accertamento da parte di Comuni della Provincia di Bergamo per IMU 2012 non versata. L'importo tiene conto esclusivamente dell'imposta e degli interessi.

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

Fondo rischi per attività contenziosa pari ad euro 1.384.026,24 di cui:

- per euro 637.500 riguarda l'accantonamento per rischio relativo alla causa ALER/Fallimento Valcantieri e Wallight System;
- per euro 600.000 per l'azione giudiziale promossa in data 27 gennaio 2017 dalla procedura fallimentare della Società appaltatrice STEDA SPA dell'opera di Bergamo via Borgo Palazzo con la quale è stata domandata la condanna di Aler al pagamento di somme a titolo di riconoscimento delle riserve iscritte nel registro di contabilità. Tale importo è comprensivo anche degli onorari.
- Fondo rischi per cause legali in corso, pari ad Euro 146.526,24: per euro 7.526,24 stanziato negli esercizi precedenti a fronte di pratiche riguardanti controversie legali diverse di minor entità. E' stato accantonato un importo di euro 139.000 a seguito della 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 medio lungo termine

La voce *fondo manutenzione* recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009 ammonta ad euro 11.745.854,88 così dettagliata:

Descrizione	31/12/2017	decrementi	incrementi	31/12/2018
Fondo 2011 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	227.895,85		0,00	227.895,85
Fondo 2012 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	517.231,71	0,00	0,00	517.231,71
Fondo 2013 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	872.838,50	0,00	0,00	872.838,50
Fondo 2014 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	819.918,00	0,00	0,00	819.918,00
Fondo 2015 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	2.890.848,66	-239.306,05	6.428,21	2.657.970,82
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	0,00	0,00	2.350.000,00	2.350.000,00
Totale	9.628.732,72	-239.306,05	2.356.428,21	11.745.854,88

E' stato appostato un "Fondo 2018 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R.27/2009" per euro 2.350.000. Di seguito vengono riportate le attività che saranno concluse nell'esercizio successivo:

- | | | |
|--|--------------------|----------------------------|
| • SO-Isolamento sottotetti | per euro 150.000 | Conservazione patrimonio |
| • SO-Tre Leghe quota Aler | per euro 137.000 | Efficientamento energetico |
| • SO- completamento Castione | per euro 100.000 | Completamento opera |
| • BG-Via Rovelli | per euro 304.000 | Conservazione patrimonio |
| • BG-LC-SO- riattazione alloggi di risulta | per euro 1.659.000 | Conservazione patrimonio |

Questi lavori sono ricompresi nel Programma Triennale 2018-2020 e nell'Elenco Annuale dei Lavori anno 2018

"Fondo 2011 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 227.895,85.

"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 2.657.970,82. Nel corso dell'anno 2018 è stato utilizzato l'importo di Euro 232.877,84

"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;

C) *Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato*

Saldo al 31/12/2018	31/12/2017	Variazione
2.253.330,68	2.513.371,13	-260.040,45

Valore TFR al 31/12/2018	importo
TFR al 31/12/2017	1.659.578,86
accantonamento d'esercizio	248.536,94
rivalutazione netta d'esercizio	42.152,36
utilizzo nell'esercizio:	
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio	-249.543,13
per devoluzioni a fondi pensioni	-132.672,46
per versamenti tesoreria INPS	-130.953,62
TFR c/o datore lavoro al 31/12/2018	1.437.098,95
TFR al 31/12/2017	853.792,27
rivalutazione netta d'esercizio	14.238,02
accantonamento d'esercizio	116.715,54
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio	-168.514,10
TFR c/o Tesoreria INPS al 31/12/2018	816.231,73
saldo al 31/12/2018	2.253.330,68

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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
38.693.768,13	38.037.209,21	656.558,92

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

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

descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 anni	totale
debiti bancari e postali		2.555.672,62		2.555.672,62
mutui	484.325,09	1.937.300,36	5.457.660,37	7.879.285,82
debiti verso fornitori	9.792.726,28			9.792.726,28
debiti verso stato(CER) per gestione speciale		2.707.992,43		2.707.992,43
debiti tributari	365.289,86			365.289,86
debiti verso Istituti previdenziali	118.310,49	0,00		118.310,49
altri debiti	6.587.948,32	8.686.542,31		15.274.490,63
saldo al 31/12/2018	17.348.600,04	15.887.507,72	5.457.660,37	38.693.768,13

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 7.879.285,82 ed è così dettagliata:

mutui	importo
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Calusco d'Adda	1.473.971,29
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Romano di Lombardia	1.755.339,39
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Trescore B.rio	463.976,45
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Borgo Palazzo	3.424.313,67
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via ghislanzoni	502.999,35
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via Dell'Eremo	258.685,67
saldo al 31/12/2018	7.879.285,82

La voce *debiti verso fornitori* ammonta ad euro 9.792.726,28 di cui euro 6.709.645,26 sono debiti riferiti ai fornitori, euro 3.011.249,99 riferiti a debiti per fatture da ricevere ed euro 71.831,03 di compensi da pagare di competenza anno 2018.

La voce *debiti verso lo Stato per gestione speciale* ammonta ad euro 2.707.992,43 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 2.707.992,43 è così dettagliato:

- UOG BERGAMO euro 2.218.832,12
- UOG LECCO euro 376.914,58
- UOG SONDRIO euro 112.245,73

La voce *debiti tributari* ammonta ad euro 365.289,86 e comprende per euro 8.079,20 debiti verso l'erario per il saldo imposta sost.11% su rivalutazione TFR, Erario c/IVA a debito per euro 309.859,10, imposta da versare anno 2019, ma di competenza dicembre 2018; saldo Ires 2018 euro 29.047,80; Debiti verso erario per ritenute per euro 18.303,76;

La voce *debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale* è pari ad euro 118.310,49 ed è costituita da contributi a carico azienda, sul premio di risultato e ferie non godute, di competenza dell'esercizio 2018 e che verranno liquidati nel corso dell'esercizio 2019.

La voce *Altri Debiti* è pari ad euro 15.274.490,63, di seguito viene riportato il dettaglio:

descrizione	importo
Depositi Cauzionali	2.174.914,49
Enti diversi	2.968.702,55
Debiti verso il personale dipendente e coll. coord. e cont.	410.051,54
debiti diversi	8.557.408,81
debiti per conguaglio spese	-355.802,21
anticipi da assegnatari	6.867,55
debiti speciali	1.512.347,90
saldo al 31/12/2018	15.274.490,63

La voce *depositi cauzionali* è pari ad euro 2.174.914,49 e comprende i depositi cauzionali versati dagli assegnatari in sede di sottoscrizione contratti di locazione

descrizione	importo
BG-Depositi cauzionali	1.133.374,58
LC-Depositi cauzionali	712.138,47
SO-Depositi cauzionali	290.676,20
BG-Depositi cauzionali Comune di Bergamo	38.725,24
saldo al 31/12/2018	2.174.914,49

La voce *enti diversi* è pari ad euro 2.968.702,55 e così dettagliato:

- Debiti vs/ regione Lombardia per euro 2.287.482,41 per l'attuazione degli accordi di programma di riqualificazione dell'area di Zingonia;
- Debiti vs/ regione Lombardia per euro 681.310,66 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 410.051,54
Comprende le voci accantonamento premio di produttività 2018, ferie non godute di competenza.

La voce *debiti diversi* ammonta ad euro 8.557.408,81 ed è così composta:

debiti verso comune di Lecco - Ostello della gioventù	1.575.323,08
SO-debiti verso comuni- gestione comunale	121.756,94
BG-debiti verso comuni- gestione comunale	1.056.805,33
BG-debiti verso Comune di Bergamo- gestione comunale	542.620,00
BG- contributo di solidarietà Comune di Bergamo da erogare	53.074,66
Debiti verso inquilini per interessi su depositi cauzionali	179.720,13
LC-debiti verso comuni gestione comunali	224.200,52
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	827.341,85
saldo al 31/12/2018	8.557.408,81

La voce *Debiti verso Comune di Lecco- Ostello della gioventù*, che ammonta ad euro 1.575.323,08 si riferisce a somme anticipate dal Comune di Lecco e dalla Provincia di Lecco a favore di Aler per l'intervento di completamento dell'Ostello. I lavori sono incominciati nel corso del 2018.

La voce *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.

La voce *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.

La voce *debiti diversi* che ammonta ad euro 827.341 comprende la gestione degli alloggi comunali e dei condomini.

La voce *debiti speciali* ammonta ad euro 1.512.347,90 e comprende le seguenti poste di bilancio:

descrizione	importo
SO-Contributo Regione Lombardia - legge 179 Chiavenna	578.709,92
SO-Finanziamento Regione Lombardia - legge 513/77	0,00
SO-Finanziamento Regione Lombardia - art.5 bis Morbegno	110.852,84
debiti verso sindacati per quote sindacali	31.582,80
debiti vs./Generali Italia spa -causa Steda	780.018,31
LC- Debiti diversi	11.184,03
saldo al 31/12/2018	1.512.347,90

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

La voce “SO - Finanziamento Regione Lombardia – art.5 bis Morbegno” ammonta ad euro 110.852,84 ed è riferita a somme destinate a nuova costruzione, 2 palazzine di 24 alloggi a canone sociale, in Morbegno. Nel corso dell’esercizio sono stati fatti lavori per un importo pari ad euro 699.034,52, correlato ai costi sostenuti è stata rilevata nella voce risconti pluriennali la quota di contributi c/capitale corrispondente.

La voce “Debiti vs/Generali Italia-causa Steda” per un importo pari ad euro 780.018,31, si riferisce all’incasso a 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. Tale importo momentaneamente deve essere considerato indisponibile, in quanto vi è la possibilità che l’Assicurazione Generali spa faccia opposizione al decreto ingiuntivo.

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2018	31/12/2017	Variazione
100.894.175,54	98.876.738,09	2.017.437,45

La voce *ratei e risconti passivi* ammonta ad euro 100.894.175,54 e comprende :

ratei e risconti passivi	importo
ratei passivi	1.503,21
risconti passivi	2.819.185,56
saldo al 31/12/2018	2.820.688,77

ratei e risconti passivi pluriennali	importo
SO- risconti passivi pluriennali	14.648.863,17
LC- risconti passivi pluriennali	18.770.907,40
BG- risconti passivi pluriennali	64.653.716,20
saldo al 31/12/2018	98.073.486,77

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

I risconti passivi ammontano ad euro 2.819.185,56 di cui euro 2.813.506,11 si riferisce alla bollettazione dei canoni di locazione ed altre voci di competenza gennaio 2019 anticipata per l’introduzione delle novità normative in materia di fatturazione elettronica. L’azienda ha preferito anticipare la bollettazione contabilmente per evitare gli eventuali disguidi e/o ritardi informatici che ha comportato l’applicazione della nuova norma. Questa voce trova egual corrispondenza nei crediti verso inquilini.

I risconti passivi pluriennali iscritti a bilancio per euro 98.073.486,77 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 31/12/2018	100.062.082,10

PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2018	31/12/2017	Variazione
32.692.858,61	34.200.420,11	-1.507.561,50

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce ricavi delle vendite e prestazioni ammonta ad euro 30.509.487,53 e comprende:

- La voce *ricavi dalle vendite immobili* per un importo di euro 182.806,51: somme incassate per la vendita di un alloggio in Treviglio via Peschiera.
- La voce *canoni da locazione* per un importo di euro 19.298.221,89

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

descrizione	importo
canone sociale	14.281.787,01
canone moderato	763.621,08
altri canoni erp	590.331,83
altri canoni non erp	448.242,08
canoni box	2.176.325,08
canoni negozi	347.002,55
altri canoni unità immob. diverse	1.700,36
canoni alloggi c/terzi	689.211,90
totale	19.298.221,89

Si riporta il dettaglio dei canoni di locazione per sede:

Sede Bergamo

descrizione	importo
canone sociale	8.383.705,13
canone moderato	184.168,68
altri canoni erp	517.300,79
altri canoni non erp	242.815,64
canoni box	1.177.333,55
canoni negozi	299.447,04
altri canoni unità immob. diverse	0,00
canoni alloggi c/terzi	273.064,46
canoni diversi	200,00
canoni locazione competenza anni precedenti	0,00
totale	11.078.035,29

Sede Lecco

descrizione	importo
canone sociale	3.620.756,36
canone moderato	579.452,40
altri canoni erp	13.411,32
altri canoni non erp	163.776,76
canoni box	648.397,94
canoni negozi	37.598,33
altri canoni unità immob. diverse	0,00
canoni alloggi c/terzi	416.147,44
canoni diversi	0,00
canoni locazione competenza anni precedenti	0,00
totale	5.479.540,55

Sede Sondrio

descrizione	importo
canone sociale	2.277.325,52
canone moderato	0,00
altri canoni erp	59.619,72
altri canoni non erp	41.649,68
canoni box	350.593,59
canoni negozi	9.956,28
altri canoni unità immob. diverse	1.700,36
canoni alloggi c/terzi	0,00
canoni diversi	2.543,30
canoni locazione competenza anni precedenti	0,00
totale	2.743.388,45

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

descrizione	importo
proventi per amministrazione stabili	744.080,79
rimborsi per amministrazione stabili	10.199.466,20
rimborsi da inquilini per spese di manutenzione	76.073,09
utilizzo fondi man.programmata ante 2015	0,00
corrispettivi diversi	6.094,75
totale	11.025.714,83

La voce *proventi per amministrazione stabili* ammontano ad euro 744.080,79 e comprende:

- corrispettivi gestione unità immobiliari in locazione per euro 230.310,89
- compenso gestione alloggi c/terzi per euro 226.815,74
- compenso per gestioni condominiali per euro 253.827,76
- compensi diversi per euro 33.126,40

La voce *rimborsi per amministrazione stabili* che ammonta ad euro 10.199.466,20 è così composta:

Sede Bergamo

descrizione	importo
rimborsi per bollettazione e riscossione Canoni	203.573,08
rimborsi per stipulazione contratti	269.714,86
rimborsi per procedimenti legali	191.869,75
rimborsi per servizi e utenze	4.990.707,79
rimborsi per servizi diversi	74.641,56
rimborsi utenze e servizi inq. Comune di Bergamo	0,00
totale	5.730.507,04

Sede Lecco

descrizione	importo
rimborsi per stipulazione contratti	80.785,30
rimborsi per procedimenti legali	52.710,01
rimborsi per servizi e utenze	2.421.149,29
rimborsi per servizi diversi	143.300,68
totale	2.697.945,28

Sede Sondrio

descrizione	importo
rimborsi per stipulazione contratti	45.436,33
rimborsi per procedimenti legali	19.626,87
rimborsi per servizi e utenze	1.608.401,42
rimborsi per servizi diversi	78.771,35
totale	1.752.235,97

La voce *rimborsi da inquilini per spese di manutenzione* ammonta ad euro 76.03,09, e comprende

- BG- Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 28.378,76
- LC- Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 26.051,80
- SO- Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 11.446,13
- SO-Rimborsi Comuni vari per spese di manutenzione euro 10.196,40

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 168.381,97 ed è riferito a un alloggio in Treviglio via Peschiera

5) altri ricavi e proventi

La voce *altri ricavi e proventi* è pari ad euro 2.351.754,05 così dettagliata:

descrizione	importo
rimborsi e proventi diversi	738.639,83
proventi da alienazione beni Parimoniali	
contributi in conto esercizio	1.613.114,22
totale	2.351.754,05

La voce "rimborsi e proventi diversi" pari ad euro 738.639,83 comprende i rimborsi assicurativi per euro 47.991,45, i rimborsi e spese per stipula contratti per euro 2.431,27, altri proventi diversi per euro 426.367,19, rimborsi e proventi diversi per esercizi precedenti pari ad euro

246.722,95 di cui euro 236.705,32 quale rimborso in esecuzione degli obblighi derivanti dalla polizza fideiussoria n. 1634882 – Cantiere Carnovali.

Di seguito viene riportato il dettaglio dei contributi in conto esercizio, pari ad euro 1.613.114,22, riferiti a finanziamenti regionali erogati in base allo stato avanzamento lavori:

descrizione	importo
contributi c/interesse dello stato	0,00
contributi inc/interesse da parte Regione	0,00
altri contributi	117.881,59
totale	117.881,59

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

descrizione	importo
contributi c/esercizio amm.to finanz. Bergamo	973.891,11
contributi c/esercizio amm.to finanz. Lecco	299.484,41
contributi c/esercizio amm.to finanz. Sondrio	221.857,11
totale	1.495.232,63

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2018	31/12/2017	Variazione
30.919.590,47	32.455.038,00	-1.535.447,53

La voce *costi della produzione* ammonta ad euro 30.919.590,00 ed è così costituita

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

- *costi della produzione per immobili destinati alla vendita* per euro 2.989,58

7) per servizi

- *costi per servizi generali* per euro 16.272.056,60 così di seguito:

descrizione	importo
spese generali	1.664.120,01
spese amministrazione stabili	1.873.535,73
spese di manutenzione stabili	3.938.253,80
spese servizi a rimborso a carico assegnatari	8.689.766,12
spese per interventi edilizi	106.380,94
totale	16.272.056,60

In particolare come previsto dalle Direttive 2016 DGR n. X/4279 DEL 6/11/2015 si riporta il dettaglio delle spese a rimborso anno 2018, pari ad euro 8.689.977,12 che vengono poi addebitate agli assegnatari con i criteri illustrati di seguito per le tre UOG:

Sede di Bergamo

descrizione	importo
acqua	667.228,02
energia elettrica	454.655,26
riscaldamento	2.359.109,71
servizi in condominio	80.958,05
manutenzioni ascensori ed altri impianti	287.951,36
servizi ambientali e verde	376.751,28
spese legali a carico inquilini	155.449,79
imposta di bollo e registro	439.467,21
altre spese a carico inquilini	91.951,29
spese a rimborso a carico assegnatari anni precedenti	0,00
spese servizi a rimborso assegnatari Comune di Bergamo	0,00
totale	4.913.521,97

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	639.956,10
energia elettrica	262.473,25
riscaldamento	894.711,54
servizi in condominio	3.369,16
manutenzioni ascensori ed altri impianti	95.696,32
servizi ambientali e verde	182.784,96
spese legali a carico inquilini	56.095,97
imposta di bollo e registro	96.764,75
altre spese a carico inquilini	65.487,67
spese a carico assegnatari anni precedenti	0,00
totale	2.297.339,72

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	221.502,92
energia elettrica	109.567,60
riscaldamento	885.717,35
servizi in condominio	0,00
manutenzioni ascensori ed altri impianti	97.334,29
servizi ambientali e verde	94.669,12
spese legali a carico inquilini	18.923,53
imposta di bollo e registro	51.189,52
totale	1.478.904,33

Criteria di ripartizione Sondrio

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

9) per personale

La voce *costo del personale* è pari ad euro 5.523.845,40 rappresenta l'intera spesa per il personale dipendente e comprende anche il costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratto collettivo di lavoro.

Il costo del personale presenta un incremento pari ad euro 451.849,00 dovuto alle assunzioni fatte nel corso dell'esercizio 2018, ai costi riferiti alle assunzioni fatte nel corso del 2017 che hanno avuto un impatto non più parziale, all'incremento del premio di produttività dei Dirigenti.

Al 31/12/2018 il numero dei dipendenti compreso i dirigenti è pari a 98 mentre il costo del personale tiene conto del numero effettivo di dipendenti attivi nel corso dell'esercizio.

descrizione	importo
Stipendi	3.924.285,85
retribuzioni	3.335.333,96
lavoro straordinario	154.034,78
premio produttività	323.417,11
premio produttività dirigenti	111.500,00
premio incentivante ex art.18 L.109	0,00
oneri sociali	1.281.018,32
contributi assicurative previdenziali	1.281.018,32
Trattamento di Fine Rapporto	282.168,66
Altri costi del personale	36.372,57
totale	5.523.845,40

10) Ammortamenti e svalutazioni

La voce *ammortamenti delle immobilizzazioni* è pari a Euro 4.115.434,47, così suddivise:

- 10.a) Immobilizzazioni immateriali per euro 7.801,79
- 10. b) Immobilizzazioni materiali per euro 2.037.115,90 (a+b) nel dettaglio:

a)

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	346.711,28
ammortamento stabili in diritto di superficie	1.521.976,86
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	69.740,36
totale	1.938.428,50

Sede Bergamo

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	152.380,51
ammortamento stabili in diritto di superficie	988.303,30
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	22.048,35
totale	1.162.732,16

Sede Lecco

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	149.865,76
ammortamento stabili in diritto di superficie	309.155,58
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	28.057,78
totale	487.079,12

Sede Sondrio

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	44.465,01
ammortamento stabili in diritto di superficie	224.517,98
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	19.634,23
totale	288.617,22

L'ammortamento tecnico, con aliquota 3% è stato calcolato sui beni strumentali e sulle tre sedi, mentre per quanto riguarda l'ammortamento finanziario sui fabbricati in diritto di superficie è stato calcolato in base alla durata delle convenzioni in essere. Nei contributi in conto esercizio è stato rilevata la quota di risconti pluriennali di competenza che ammonta ad euro 1.495.232,63.

b)

descrizione	aliquota	importo
ammortamento impianti generici	20%	0,00
ammortamento impianti specifici	20%	10.270,66
ammortamento attrezzature	15%	9.135,24
ammortamento impianti allarme, fotografici	20%-30%	0,00
ammortamento mobili e arredi	12%-10%	12.907,79
ammortamento autovetture e auto furgoni	25%	33.460,01
ammortamento macchine ufficio elettroniche	20%	32.913,70
totale		98.687,40

10.d)

La voce *svalutazione dei crediti*, ammonta ad euro 2.070.516,78 di cui per euro 73.344,80, la quota di svalutazione calcolata sulla base dei crediti iscritti a bilancio nei limiti fiscali dell'0,50%, mentre per euro 1.997.171,98, per la quota di accantonamento al Fondo svalutazione Crediti.

12) *Accantonamenti per rischi*

La voce accantonamenti per rischi ammonta ad euro 139.000,00 per causa Aler/IFIS

13) *Altri accantonamenti*

La voce *altri accantonamenti* è pari a Euro 2.350.000 ed è così costituita:

descrizione	importo
accantonamento al fondo manutenzione L.27/2009	2.350.000,00
accantonamento al fondo contributi Cassiere B.P.S.	0,00
totale	2.350.000,00

14) Oneri diversi di gestione

La voce *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro 2.516.265,42; di seguito viene riportato il dettaglio:

descrizione	importo
imposta di bollo e di registro	237.492,59
IVA indetraibile pro-rata	1.892.998,59
altre imposte e tasse	345.260,12
perdite su crediti	0,00
altri oneri diversi da gestione	764,20
oneri diversi di gestione anni precedenti	0,00
precedenti	39.749,92
totale	2.516.265,42

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 237.429,59 pari al 50% dell'imposta che è a carico dell'azienda
- IVA indetraibile ammonta ad euro 1.892.998,59, imputabile principalmente alle attività di costruzione e di manutenzione. La percentuale di detraibilità è pari al 13% che si evince dalla dichiarazione annuale dell'Iva.
- IMU-TASI: le imposte pagate nell'esercizio ammontano ad euro 191.949,00 per quanto riguarda l'IMU e per euro 3.896,00 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 31/12/2018	31/12/2017	Variazione
-321.483,00	-362.292,00	40.809,00

16) altri proventi finanziari

La voce *proventi finanziari* ammonta ad euro 28.666,50 ed è così composta:

descrizione	importo
proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0,00
proventi finanziari da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	68,31
interessi attivi su mutui da erogare (Cassa Depositi e Prestiti)	0,00
interessi attivi presso Banche e Poste	104,37
interessi di mora su crediti verso assegnatari	25.438,79
interessi attivi e altri proventi finanziari	3.055,03
totale	28.666,50

17) interessi ed oneri finanziari

La voce *oneri finanziari* ammonta ad euro 350.149,87 ed è così composta:

descrizione	importo
interessi bancari su depositi di c/c	2.947,83
interessi bancari su prestiti	0,00
interessi su altri debiti	0,00
interessi su mutui ipotecari e chirografari	347.202,04
interessi ed oneri esercizi precedenti	0,00
totale	350.149,87

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 31/12/2018	31/12/2017	Variazione
957.733,14	848.667,47	109.065,67

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 2018. 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 957.733,14 di seguito si riporta il dettaglio:

descrizione	importo
IMPOSTE CORRENTI	1.199.597,28
imposte ai fini IRES	1.199.597,28
IMPOSTE ANTICIPATE	-241.864,14
imposte anticipate ai fini Ires	-241.864,14
totale	957.733,14

Nel seguito si espone la determinazione dell'imponibile IRES:

RICONCILIAZIONE AI FINI IRES	Importi
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti	1.451.784,77
Accantonamento imposte differite	
Accantonamento imposte anticipate	241.864,14
Utilizzo imposte differite	
Utilizzo imposte anticipate	14.476,50
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti	1.679.172,41
Variazione in aumento	22.750.154,95
Fondo manutenzione programmata	2.350.000,00
Fondo rischi ed oneri ed altri accantonamenti	0,00
IMU	191.949,00
fondo svalutazione crediti	1.997.171,98
Totale variazione in aumento	27.289.275,93
Variazione in diminuzione	18.796.844,92
imponibile fiscale	10.171.603,42
A.C.E.	-139.435,91
Reddito imponibile	10.032.167,51

- Imponibile fiscale ai fini IRES Euro 10.032.167,51– Aliquota 12%
Imposta euro 1.199.597,28 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 2018 ammonta ad euro 107.851,45 così dettagliato:

Emolumenti	euro 52.804,31
Rimborsi spese per viaggi e missioni	euro 4.907,95
Rimborsi chilometrici	euro 14.175,98
Indennità di trasferta	euro 35.963,21

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

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

b) Le consulenze e spese legali a carico assegnatari

Così nel dettaglio le consulenze e prestazioni professionali dell'esercizio 2018:

decrizione	Importi
consulenze e prestazioni professionali legali	34.245,69
consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrativa, fiscale	168.054,05
consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrative, tecniche legali	28.900,00
Reddito imponibile	231.199,74

ELENCO CONSULENTI E COLLABORATORI al 31/12/2018 (art. 15 D.Lgs. 33/2013)							
RAGIONE SOCIALE	DATA E ESTREMI ATTO DI INCARICO	OGGETTO DELL'INCARICO	LOCALIZZAZ.	DURATA INCARICO	STATO ESECUZIONE (attivo/esaurito)	note	consulenze e prestazioni
Geom. Paolo Bozzano	Determina del Direttore Generale n. 48 del 14 febbraio 2017	Designazione a Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione (RSPP) dell'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO	BERGAMO, LECCO, SONDRIO	01/03/2017 31/12/2018	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016	13.300,00
Studio Dott. Antonio Padula, Commercialista - Revisore dei Conti	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO - LECCO - SONDRIO n. 33 in data 3 luglio 2017	Conferimento di incarico professionale per la Consulenza Generale a livello Societario, Aziendale, Tributario e Fiscale dell'ALER di BERGAMO -	BERGAMO, LECCO, SONDRIO	L'incarico è di durata annuale e non è tacitamente rinnovabile.	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016 tramite richiesta d'offerta mediante	10.405,20

		LECCO SONDRIO.				Piattaforma Regionale Sintel	
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)	ESAUrito	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016	5.980,00
Avv.to Dott.ssa Elisabetta Mariotti	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO- LECCO- SONDRIO n. 43 in data 29 agosto 2017	Conferimento di un incarico professionale di consulenza specialistica giuridica - amministrativa di supporto agli uffici incaricati dei contratti pubblici, a seguito di espletamento di manifestazione di interesse.	BERGAMO, LECCO, SONDRIO	L'incarico avrà una durata di 6 mesi, decorrenti dalla data di firma del contratto, fatta salva l'eventuale necessità dell'Azienda di prorogare o rinnovare l'incarico per ulteriori 6 mesi.	ESAUrito	Avviso pubblico D.Lgs 165/2001	9.449,99
Avv.to Antonio Di Vita	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO- LECCO- SONDRIO n. 52 in data 25 settembre 2017	ALER/SPECI Ricorso in Cassazione avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n.3055/2017 del 9 maggio 2017 - affidamento 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	7.200,00
Collegio Sindacale Dott. Luca Carabelli Dott. Massimo Giudici Rag. Bruno De Benedetto	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO- LECCO- SONDRIO n. 58 in data 25 ottobre 2017	Incarico al Collegio Sindacale per il servizio di revisione legale dei conti anno 2017 nelle more dell'espletamento della procedura negoziata per il servizio de revisione legale dei conti 2018/2020.	BERGAMO, LECCO, SONDRIO	Esercizio 2017 per Servizio Revisione Legale dei Conti	ESAUrito	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016	20.592,00

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	
Avv. Elisabetta Mariotti	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.89 in data 20 dicembre 2017	Conferimento di un incarico professionale di consulenza specialistica giuridica - amministrativa a supporto dell'Area Appalti e Contratti e dell'Area Tecnica dell'Aler di Bergamo Lecco Sondrio	BERGAMO, LECCO, SONDRIO	Incarico prorogato al 30/06/2019	ATTIVO	Avviso pubblico D.Lgs 165/2001	45.115,18
Dott. Michele Iannantuoni	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.90 in data 20 dicembre 2017	Conferimento di un incarico per esperto di gestione economica-finanziaria e amministrativa di procedure di spesa a supporto dell'Area Appalti e Contratti dell'Aler di Bergamo Lecco Sondrio.	BERGAMO, LECCO, SONDRIO	Incarico Annuale	ATTIVO	Avviso pubblico D.Lgs 165/2001	45.154,72
Studio Bozzano s.r.l.	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n. 7 in data 17 gennaio 2018	Affidamento incarico per il servizio attinente l'attività di Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione per lavori di manutenzione e riattazione alloggi da eseguirsi presso gli edifici di proprietà e in gestione dell'U.O.G. di Bergamo	BERGAMO	01/01/2018 31/12/2019	ATTIVO	Affidamento diretto art.36, comma 2, lett.a) del D.Lgs. N. 50/2016	12.000,00
Dott.ssa Romana Bettoni (Di Venanzio Bettoni Srl)	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n. 16 in data 02 febbraio 2018	Conferimento di un incarico professionale per l'attività di consulenza del lavoro a supporto dell'Ufficio del Personale di Aler Bergamo-Lecco-Sondrio	BERGAMO, LECCO, SONDRIO	Incarico Annuale (dal 02/02/2018)	ATTIVO	Avviso pubblico con raccolta manifestazioni di interesse	12.000,00
Avv.to Tommaso Raschella	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.27 in data 27 febbraio 2018	Conferimento incarico all'Avv.to Tommaso Raschella per proposta denuncia querela nei confronti di un assegnatario	BERGAMO		ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi art.36 D.Lgs 50/2016	1.377,79

Studio CREA s.r.l. Ing. Gianmaria Piola	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.29 in data 02 marzo 2018	Conferimento incarico allo Studio CREA Srl per espletamento delle attività di consulenza tecnica antincendio sottoposte a controllo VV.FF. relativamente ad alcuni fabbricati di proprietà Aler di Bergamo Lecco Sondrio U.O.G. di Bergamo	BERGAMO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36 D.Lgs 50/2016	7.200,00
Notaio Dott. Raffaele Tartaglia	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.31 in data 13 marzo 2018	Conferimento incarico al Notaio Dott. Raffaele Tartaglia per stesura atto unilaterale convenzioni sottoscritte per l'assegnazione e la gestione di alloggi nei Comuni di Trescore Balneario e Romano di Lombardia	BERGAMO		ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36 D.Lgs 50/2016	2.669,38
Dott. Iannantuoni Michele	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.34 in data 13 marzo 2018	Integrazione contratto di lavoro autonomo professionale di esperto di gestione economico-finanziaria e amministrativa di procedure di spesa a supporto dell'Area Appalti e contratti.	BERGAMO LECCO SONDRIO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 e s.m.i.	13.345,28
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.	3.536,00
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.	17.951,00
Notaio Dott. Raffaele Tartaglia	Provvedimento del Presidente dell'ALER di BERGAMO-LECCO-SONDRIO n.86 in data 31 luglio 2018	Conferimento incarico stesura atto unilaterale convenzioni per l'assegnazione e gestione degli alloggi in Lecco Via Caprera e Lecco Via Besonda.	LECCO		ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs.50/2016	2.036,30

Mentre per quanto riguarda le spese legali a carico degli assegnatari la somma ammonta ad euro 230.469,22 così dettagliate:

decrizione	Importi
UOG BG- spese legali a carico degli assegnatari	155.449,72
UOG LC- spese legali a carico degli assegnatari	56.095,97
UOG SO- spese legali a carico degli assegnatari	18.923,53
totale	230.469,22

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 494.051,63 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 24.702,58 a riserva legale, e euro 469.349,05 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 più IVA .

Non esistono rapporti economici con società controllate e collegate.

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

Il Presidente
Arch. Fabio Danesi



Il Direttore Generale
dott. Vinicio Sesso



RENDICONTO FINANZIARIO ANNO 2018

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)	
Utile (perdita) dell'esercizio	494.052
Imposte sul reddito	- 957.733
Interessi passivi/(interessi attivi)	- 321.483
(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	- 785.165
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN	
Accantonamenti ai fondi	2.771.169
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.044.918
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-
Altre rettifiche per elementi non monetari	2.070.517
	6.886.603
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	6.101.438
Variazioni del capitale circolante netto	
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	168.382
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	- 3.804.487
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	- 367.092
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	33.306
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	2.017.437
Altre variazioni del capitale circolante netto	1.564.773
	- 387.681
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	5.713.757
Altre rettifiche	
Interessi incassati/(pagati)	321.483
(Imposte sul reddito pagate)	1.105.729
Dividendi incassati	-
(Utilizzo dei fondi)	- 858.165
	569.047
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	6.282.805
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	6.282.805
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	
Immobilizzazioni materiali	
(Investimenti)	- 3.418.337
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-
Altre variazioni	-
Immobilizzazioni immateriali	
(Investimenti)	- 4.945
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-
Immobilizzazioni finanziarie	
(Investimenti)	- 106.131
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-
Attività finanziarie non immobilizzate	
(Investimenti)	721.092
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)	- 2.808.321
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
Mezzi di terzi	
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	- 484.326
Accensione finanziamenti	-
Rimborso finanziamenti	-
Mezzi propri	
Aumento di capitale a pagamento	2.645.937
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.161.611
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	5.636.095
Disponibilità liquide al 1° gennaio 200X+1	21.924.998
Disponibilità liquide al 31 dicembre 200X+1	27.561.093

Verifica

0

PIANO DELLA SICUREZZA ANNO 2018

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

Premessa

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

LE MISURE DI PREVENZIONE DA ADOTTARE

RIPRESA IN CARICO DELL'ALLOGGIO

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

Gli alloggi rientrano nella disponibilità dell'Aler nei seguenti casi:

PER DISDETTA / DECESSO DELL'ASSEGNETARIO

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

PER DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE

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

PER SFRATTO

Nell'anno 2018 sono stati eseguiti n. 44 sfratti di cui 34 emessi per morosità degli inquilini e 8 per decadenza, n. 2 ex art.20 comma 10 R.R. n. 1/2004.. Allo sgombero ha provveduto l'Ufficiale Giudiziario supportato da personale dell'Aler e – se del caso - dalla Forza Pubblica.

PER OCCUPAZIONE ABUSIVA

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

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

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

PER OCCUPAZIONE SENZA TITOLO

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

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

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

RIASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO

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

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

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

Le risorse disponibili

ECONOMICHE

Le risorse economiche disponibili inserite nel Bilancio Consuntivo 2018 di competenza ammontano al 3% dell'importo per tutta l'attività di manutenzione ordinaria e di riattazione

RISORSE UMANE INTERNE

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

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

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

RISORSE UMANE ESTERNE

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

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

Le modalità concordate con le autorità

Aler mantiene rapporti intensi con le Autorità in particolare:

- Prefettura – anche per la predisposizione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi di e.r.p. agli appartenenti ai vari corpi delle Forze dell'Ordine;
- Questura – anche con la collaborazione della figura introdotta da alcuni anni del “Poliziotto di Quartiere”;

- Carabinieri – anche con la collaborazione della figura introdotta da alcuni anni del “Carabiniere di Quartiere”;
- Polizia Municipale – soprattutto per la collaborazione in merito alla verifica degli occupanti degli alloggi sap e sas.

Con i rappresentanti delle Forze dell’Ordine sono stati organizzati incontri a tema

Le modalità per il pieno utilizzo degli alloggi

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

Le azioni previste in collaborazione con i Comuni

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

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

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

STATO PATRIMONIALE

Riclassificato secondo criteri finanziari		2017	2018	Variaz. %
I	ATTIVITA' A BREVE	44.903.065	50.895.139	13,34
	A LIQUIDITA'	21.924.997	27.561.093	25,71
	1) Denaro e valori in cassa	6.139	4.877	-20,56
	2) Assegni			
	3) Depositi bancari e postali presso:	21.918.858	27.556.216	25,72
	a) Tesoriere			
	b) Banche	21.826.351	27.508.824	26,03
	c) Poste	92.507	47.391	
	4) Altri Titoli			
	B CREDITI (CON SCADENZA ENTRO 12 MESI)	9.164.086	10.442.844	13,95
	1) verso utenti in locazione			
	2) verso clienti	6.244.577	7.978.547	27,77
	3) verso imprese controllate			
	4) verso imprese collegate			
	5) verso Regione per Gestione Speciale			
	6) verso altri:	2.919.509	2.464.297	-15,59
	a) Stato			
	b) Regione			
	c) altri Enti territoriali	-	-	
	d) Erario	102.343	39.010	-61,88
	e) Enti mutuanti per somme da erogare			
	f) diversi	2.817.166	2.425.287	-13,91
	C ALTRE DISPONIBILITA'	13.813.982	12.891.202	-6,68
	C.a) PARTECIPAZIONI E ALTRI TITOLI CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	7.244.562	6.523.470	-9,95
	1) Partecipazioni in imprese controllate			
	2) Partecipazioni in imprese collegate			
	3) Altre partecipazioni			
	4) Altri titoli	7.244.562	6.523.470	-9,95
	5) strumenti finanziari derivati attivi			
	C.b) RATEI E RISCONTI ATTIVI	301.558	268.252	-11,04
	1) Ratei e risconti attivi	301.558	268.252	-11,04
	C.c) RIMANENZE	6.267.862	6.099.480	-2,69
	1) Aree e Immobili da destinare alla vendita e magazzino			
	2) Immobili in costruzione o ristrutturazione destinati alla vendita	1.707.877	1.707.877	0,00
	3) Interventi costruttivi su ordinazione			
	4) Fabbricati finiti destinati alla vendita	4.559.985	4.391.603	-3,69
	5) Acconti a fornitori			
II	ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	286.574.350	288.271.706	0,59
	D IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	11.161	8.304	-25,60
	1) Costi impianto e ampliamento	-	-	
	2) costi di sviluppo	-	-	
	3) Diritto di brevetto industriale e diritti utilizzazione delle opere dell'ingegno	11.161	8.304	-25,60
	4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili			
	5) Avviamento			

	6)	Immobilizzazioni in corso e acconti			
	7)	Altre immobilizzazioni immateriali			
	E	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	283.704.254	285.085.476	0,49
	1)	Terreni e fabbricati destinati alla locazione	260.257.702	260.666.912	0,16
	2)	Impianti e macchinari	42.863	32.592	-23,96
	3)	Attrezzature industriali e commerciali	-	-	0,00
	4)	Altri beni	247.890	231.338	-6,68
	5)	Immobili in costruzione destinati alla locazione e acconti	23.155.799	24.154.634	4,31
	F	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	2.241.988	2.561.322	14,24
	1)	Partecipazioni in:	-	-	
		a) imprese controllate			
		b) imprese collegate			
		c) altre imprese			
	2)	Altri titoli	60.796	51.407	-15,44
	3)	Crediti con scadenza oltre l'esercizio successivo	2.181.192	2.509.915	15,07
		a) verso imprese controllate			
		b) verso imprese collegate			
		c) verso Stato	109.526	115.520	5,47
		d) verso la Regione			
		e) verso altri enti pubblici	2.071.666	2.394.395	15,58
		f) verso altri	-	-	0,00
		g) verso utenti			
		h) verso clienti			
	4)	strumenti finanziari derivati attivi			
	G	RATEI E RISCONTI ATTIVI SCADENTI OLTRE 12 MESI	616.946	616.604	
	1)	Ratei e risconti attivi pluriennali	616.946	616.604	
		TOTALE IMPIEGHI	331.477.415	339.166.844	2,32
III		PASSIVITA' A BREVE	114.800.327	20.716.812	-81,95
	H	DEBITI CON SCADENZA ENTRO 12 MESI	15.923.588	16.408.074	3,04
	1)	Debiti verso fornitori	10.159.819	9.792.726	-3,61
	2)	Debiti tributari	98.419	365.289	271,16
	3)	Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	270.688	118.310	-56,29
	4)	Debiti per mutui in scadenza entro l'esercizio successivo	466.168	484.325	3,89
	5)	Debiti bancari:			
		a) verso tesoriere			
		b) verso banche			
	6)	Debiti rappresentati da titoli di credito			
	7)	Debiti verso imprese controllate			
	8)	Debiti verso imprese collegate			
	9)	Debiti verso Regione per Gestione Speciale	-	-	
	10)	Altri debiti	4.928.494	5.647.424	14,59
	I	RATEI E RISCONTI PASSIVI	98.876.739	4.308.738	-95,64
	1)	Ratei e risconti passivi	98.876.739	4.308.738	-95,64
	L	FONDI PER RISCHI E ONERI A BREVE TERMINE	-	-	
	1)	Fondo imposte			
	2)	Altri fondi	-	-	
		a) Fondo manutenzione			
		b) Altri fondi			
IV		PASSIVITA' A MEDIO/LUNGO TERMINE	35.697.969	134.330.923	276,30

M	DEBITI CON SCADENZA OLTRE 12 MESI	24.626.993	24.539.025	-0,36
1)	Mutui al netto della quota corrente	7.897.442	7.879.285	-0,23
2)	Altri debiti	5.300.835	5.143.707	-2,96
3)	Debiti verso:	8.915.344	9.262.702	
	a) verso Tesoriere			
	b) verso Banche			
	c) verso Poste			
	d) verso imprese collegate			
	e) verso imprese controllate			
	f) Debiti verso Regione per Gestione Speciale	8.915.344	9.262.702	
4)	Debiti per TFR (al netto quota dell'anno)	2.513.372	2.253.331	-10,35
N	FONDI RISCHI E ONERI A MEDIO/LUNGO TERMINE	11.070.976	13.206.461	19,29
1)	Fondo per imposte	-	-	
2)	Altri fondi	11.070.976	13.206.461	19,29
	a) Fondo manutenzione	9.628.733	11.745.855	21,99
	b) Altri Fondi	1.442.243	1.460.606	
3)	strumenti finanziari derivati attivi			
O	RATEI E RISCONTI PASSIVI SCADENTI OLTRE 12 MESI	-	96.585.437	
1)	Ratei e risconti passivi pluriennali		96.585.437	
V	CAPITALE PROPRIO	180.979.120	184.119.109	1,74
P	PATRIMONIO NETTO			
1)	Capitale di dotazione	3.077.527	3.077.527	0,00
2)	Riserve di rivalutazione	275.553	275.553	0,00
3)	Riserva legale	2.829.952	2.829.952	0,00
4)	<i>Altre riserve, distintamente indicate:</i>	<i>174.261.665</i>	<i>177.442.025</i>	<i>1,83</i>
	a) riserva contributi accantonati art.55 TUIR	151.821.877	154.457.557	1,74
	b) altre riserve	21.754.869	22.272.827	2,38
	c) <i>Riserve da arrotondamento</i>	684.920	711.641	3,90
	d) <i>Riserva per sviluppo e conservazione del patrimonio</i>			
	e) <i>riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</i>			
5)	Utili o perdite portate a nuovo	-	-	
6)	Utile dell'esercizio	534.423	494.052	-7,55
	TOTALE FONTI	331.477.415	339.166.844	

CONTO ECONOMICO

Riallocazione dei valori del conto economico

A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	30.509.486	
a) Ricavi derivanti da Immobili costruiti per la vendita	182.806	
b) Canoni di locazione	19.298.222	
c) Canoni diversi	2.743	
d) Rimborsi e proventi per amministrazione stabili	744.081	
e) Rimborsi e proventi per manutenzione stabili	76.074	
f) Corrispettivi per servizi a rimborso	10.199.466	
g) Corrispettivi diversi	6.095	
2) Variazioni degli interventi edilizi in corso di costruzione o finiti destinati alla vendita	- 168.382,00	
3) Variazione degli interventi edilizi in corso per conto terzi	-	
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	
5) Altri ricavi e proventi	2.351.754	
a) rimborsi e proventi diversi	738.639	
b) contributi in conto esercizio	117.882	
c) Sopravvenienze/insussistenze non derivanti da errore	-	
d) contributo in conto esercizio correlato amm.to finanziario	1.495.233	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)		32.692.858
B) Costi della produzione		
6) Per immobili destinati alla vendita e magazzino	2.989	
7) Per servizi	16.272.057	
a) spese generali	1.664.120	
b) spese per amministrazione stabili	1.873.536	
c) spese per manutenzione stabili	3.938.254	
d) spese a rimborso a carico assegnatari	8.689.766	
e) spese per interventi edilizi	106.381	
8) Per godimento di beni di terzi	-	
9) Per il personale:	5.523.845	
a) salari e stipendi	3.924.286	
b) oneri sociali	1.281.018	
c) trattamento di fine rapporto	282.169	
d) Trattamento di quiescenza e simili	-	
e) altri costi	36.372	
10) Ammortamenti e svalutazioni	4.115.434	
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	7.801	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.037.116	
c) svalutazioni delle immobilizzazioni	-	
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	2.070.517	
11) Variaz. del magazzino e delle aree destinate alla vendita o su ordinazione	-	
12) Accantonamento per rischi	139.000	

13) Altri accantonamenti	2.350.000	
<i>a) Accantonamento per manutenzione, recupero e sviluppo del patrimonio</i>	-	
<i>b) Altri accantonamenti</i>	2.350.000	
14) Oneri diversi di gestione	2.516.265	
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)		30.919.590
RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA (A-B)		1.773.269
C) Proventi ed oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni	-	
<i>a) in imprese controllate</i>	-	
<i>b) in imprese collegate</i>	-	
<i>c) in altre imprese</i>	-	
16) Altri proventi finanziari	28.667	
<i>a) da immobili ceduti</i>	-	
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni</i>	-	
<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni</i>	-	
<i>d) da proventi diversi dai precedenti</i>	28.667	
17) Interessi e altri oneri finanziari verso:	350.150	
<i>a) imprese controllate</i>	-	
<i>b) imprese collegate</i>	-	
<i>c) interessi passivi diversi</i>	2.948	
<i>d) interessi su mutui</i>	347.203	
PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)		(321.483)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
18) Rivalutazioni:	-	
<i>a) di partecipazioni</i>	-	
<i>b) di immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni</i>	-	
<i>c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni</i>	-	
19) Svalutazioni:	-	
<i>a) di partecipazioni</i>	-	
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipaz.</i>	-	
<i>c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.</i>	-	
<i>d) altre</i>	-	
RISULTATO ANTE IMPOSTE (A-B+C+D)		1.451.786
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	957.733	
<i>a) Ires corrente</i>	1.167.069	
<i>b) Ires anticipata e differita</i>	(209.336)	
<i>c) Irap corrente</i>	-	
<i>d) Irap anticipate e differite</i>	-	
RISULTATO DI ESERCIZIO		494.052

INDICATORI DI PERFORMANCE

ALER DI BERGAMO-LECCO-SONDRIO - ANNO 2018

Denominazione

Definizione

INDICATORI DI SOLIDITA'

1	INDICE DI STRUTTURA	110,47%
2	CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	30.178.327
3	GRADO DI INDEBITAMENTO ONEROSO	5%
4	IMPEGNI A BREVE E LIQUIDITA' (QUICK TEST RATIO)	133%
5	ACID TEST	183%

INDICATORI DI EFFICIENZA

6	GRADO DI SPESA AMMINISTRATIVA	6%
7	GRADO DI SPESE GENERALI	5%
8	INCIDENZA COSTO DEL PERSONALE	18%
9	COSTO DEL LAVORO PER U.I.	242

192

170

INDICATORI DI MANUTENZIONE

10	MANUTENZIONE ORDINARIA PER ALLOGGIO	412
11	INCIDENZA DI MANUTENZIONE ORDINARIA	13%
12	INCIDENZA DELLA MANUTENZIONE RISPETTO AI CANONI	20%
13	GRADO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	-

MOROSITA'

14	INDICE DI MOROSITA' CORRENTE	11%
15	INDICE DI MOROSITA' PREGRESSA	23%
16	GRADO DI INCIDENZA DEL CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA'	0%

ALTRI INDICATORI

17	INCIDENZA DELLA TASSAZIONE	3%
18	PERCENTUALE DI INVESTIMENTO	*

* rapporto fra manutenzione capitalizzata/ voce terreni e fabbricati

PROSPETTO N.4: RAGGIUNGIMENTO DELL'EQUILIBRIO COSTI-RICAVI DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI A CANONE SOCIALE anno 2018

	Voci	n. delle voci del prospetto 3bis	Importi parziali in euro	Importo totali in euro	percentuali	valori a mq	
RICAVI	1	Valore di produzione:					
	2	Canoni di locazione	riga 2, col. 25		14.283.487	60,13%	20,14
	3	Proventi per gestione servizi a carico degli inquilini	riga 5, col. 24		-	0,00%	0,00
	4	Servizi a rimborso: restituzioni somme anticipate da Aler	riga 4 col. 25		8.119.927	34,18%	11,45
	5	Rimborsi e proventi diversi	riga 5 col 22 e 23 + riga 11 col. 25		1.235.270	5,20%	1,74
	6	Proventi finanziari e rettifiche	riga 31+ 41 col. 25		28.667	0,12%	0,04
	7	Quota annua contributi in c/esercizio	riga 13, col. 25		87.704	0,37%	0,12
	8	Totale valore della produzione			23.755.055	100,00%	33,49
COSTI	9	Costo della produzione					
	10	Amministrazioni stabili	riga 29-27-28, col. 22		5.411.591	22,78%	7,63
	11	Oneri diversi di gestione	riga 27, col. 25		505.292	2,13%	0,71
	12	Oneri finanziari e rettifiche	riga 34 + 42, col. 25		245.105	1,03%	0,35
	13	Spese sociali per l'utenza (contributo di solidarietà)	quota parte di riga 17, col. 22		-	0,00%	0,00
	14	imposte	riga 52, col. 25		634.051	2,67%	0,89
	15	Quota servizi generali	riga 55, col. 25		2.557.974	10,77%	3,61
	16	Servizi a rimborso: quota anticipata da Aler	riga 29, col. 24		7.922.681	33,36%	11,17
	17	TOTALE COSTI DA COPRIRE CON I CANONI (da 12 a 20)			17.276.694	72,74%	24,36
	18	Quota destinata a manutenzione			6.474.759	27,26%	9,13
	19	TOTALE GENERALE COSTI (21+22)			23.751.453	100,00%	33,49
20	VERIFICA EQUILIBRIO TRA RICAVI E COSTI (10 - 23)			3.602		0,01	
PROSPETTO DELL'EQUILIBRIO RICAVI - COSTI A EURO/MQ							
21	Superficie alloggi a canone sociale					709.232,49	
22	RICAVI a euro/mq (10-5)/ 25			Ricavi a mq		33,49	
23	COSTI a euro/mq (23-19)/ 25			Costi a mq		33,49	
24	DIFFERENZA TRA RICAVI E COSTI a euro/mq (24 / 25)			differenza ricavi - costi a mq		0,01	

PROSPETTO N. 5: PROSPETTO DELLE ENTRATE DA CANONI DI LOCAZIONE PER TITOLO GIURIDICO ANNO 2018

	Titolo giuridico	numero alloggi	superficie convenzionale in mq	canoni di affitto alloggi (competenza)	canone affitto medio per alloggio all'anno (5/3)	canone affitto medio per alloggio mensile (6/12)	canone affitto medio annuo per mq (5/4)	canone affitto medio mensile per mq (8/12)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	ALER: alloggi a canone sociale (r.r. 1/2004, art. 1, c. 3, lett. a)							
2	con contratto	8.346	658.725,02	14.764.725,02	1.769,08	147,42	22,41	1,87
3	senza contratto							
4	sfitti di cui:	581	44.342,49					
5	da ristrutturare	382	29.494,17					
6	in corso di riassegnazione	199	14.848,32					
7	destinati a piani di vendita							
8	Totale Aler	8.927	703.067,51	14.764.725,02	1.653,94	137,83	21,00	1,75
9	STATO: alloggi a canone sociale (r.r. 1/2004, art. 1, c. 3, lett. a)							
10	con contratto	20	1.406,71	31.788,48	1.589,42	132,45	22,60	1,88
11	senza contratto							
12	sfitti di cui:	1	67,33					
13	da ristrutturare							
14	in corso di riassegnazione	1	67,33					
15	destinati a piani di vendita							
16	Totale Stato	21	1.474,04	31.788,48	1.513,74	126,14	21,57	1,80
17	TOTALE ALER a canone sociale (8+16)	8.948	704.541,55	14.796.514	1.654	138	21	2
18	COMUNI: alloggi a canone sociale (r.r. 1/2004, art. 1, c. 3, lett. a)), che Aler gestisce come propri							
19	con contratto	79	4.539,51	81.959,71	1.037,46	86,46	18,05	1,50
20	senza contratto							
21	sfitti di cui:	2	151,43					
22	da ristrutturare							
23	in corso di riassegnazione	2	151,43					
24	destinati a piani di vendita							
25	Totale Comuni a canone sociale	81	4.690,94	81.959,71	1.012	84	17	1
26	TOTALE a canone sociale (17+25)	9.029	709.232,49	14.878.473,21	1.647,85	137,32	20,98	1,75
27	ALER: altri immobili residenziali							
28	alloggi a canone moderato (art. 1, c. 3 lett. b) - r.r. 1/2004)	132	9.484,42	453.189,48	3.433,25	286,10	47,78	3,98
29	Alloggi in locazione temporanea (art. 30 - r.r. 1/2004) P.O.R.	35	2.337,89	153.140,00	4.375,43	364,62	65,50	5,46
30	Alloggi a canone convenzionato (SACC permanente ex art 1 l.r. 14/2007)							
31	Alloggi a canone convenzionato (SACC temporaneo ex art 1 l.r. 14/2007)							
32	altri canoni ERP (include agevolata e 179/92)	281	14.779,64	691.483,02	2.460,79	205,07	46,79	3,90
33	alloggi erp sfitti in attesa di assegnazione	98	4.583,23					
34	Totale altri immobili residenziali erp	546	31.185,18	1.297.812,50	2.376,95	198,08	41,62	3,47

35	altri canoni residenziali compresi gli alloggi esclusi, non profit, ecc...	138	10.019,82	457.123,31	3.312,49	276,04	45,62	3,80
36	alloggi non erp sfiti in attesa di assegnazione	51	6.466,75					
37	Totale immobili residenziali non erp	189	16.486,57	457.123,31	2.418,64	201,55	27,73	2,31
38	Altre unità non residenziali							
39	ALER: posti auto e box	6289	89.559,46	2.472.226,60	393,10	32,76	27,60	2,30
40	ALER: attività commerciali	93	6.480,29	326.168,15	3.507,18	292,27	50,33	4,19
41	Totale unità diverse non residenziali	6382	96.039,75	2.798.394,75	438,48	36,54	29,14	2,43
42	Comuni-Altri non residenziale che Aler gestisce come propri	21	262,97	4.165,14	198,34	16,53	15,84	1,32
43	TOTALE GENERALE (26+34+37+41+42)	16.167	853.206,96	19.431.804	1.201,94	100,16	22,78	1,90

44	Attività c/terzi	Numero totali unità gestite	% convenzione	Peso unità gestite	NOTE
45	Alloggi e unità diverse gestiti da ALER in convenzione totale (amministr.+manuten.)	3.305	100%	3.305	CONDUZIONE M+ COMUNE DI BERGAMO+ GESTIONE COMPLETA DI LECCO
46	Alloggi e unità diverse gestiti da ALER in convenzione parziale (solo amministr.)	3.312	50%	1.656	COMUNALI BERGAMO COND. L+ GESTIONE ALLOGGI IN CONDOMINIO PRIVATI BERGAMO E SONDRIO
48	TOTALE attività c/terzi (45+46)	6.617		4.961	

48	Occupazioni abusive							
49	Unità occupate	0						

Prospetto n. 6: Prospetto consuntivo della morosità d'esercizio e consolidata - anno 2018

SOLO CANONI DI LOCAZIONE										
N.	Unità immobiliari	numero delle unità immobiliari	Credito consolidato (M€)	Importo di competenza dell'esercizio (M€)	Morosità dell'esercizio (dati di competenza dell'esercizio) (M€)	% Morosità dell'esercizio	Morosità consolidata (M€)	Importo della morosità consolidata (M€)	Morosità consolidata (M€)	Canone globale di progetto (M€)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Alloggi ERP a canone sociale (ALER + Stato)	8.536	14.313.770,09	12.885.035,95	1.428.734,14	9,98	4.610.644,51	980.768,05	5.058.508,60	0,73
2	Alloggi a canone moderato (art. 1, c. 3 lett. b) - r.r. 1/2004)	142	515.374,81	460.751,01	54.623,80	10,60	108.654,35	52.320,61	110.957,54	0,82
3	Alloggi in locazione temporanea (art. 30 - r.r. 1/2004) POR	36	136.622,51	116.892,87	19.729,64	14,44	147.200,63	141.734,87	25.195,40	0,91
4	Alloggi a canone convenzionato (SACC permanente ex art 1 Lr. 14/2007)									
5	Alloggi a canone convenzionato (SACC temporaneo ex art 1 Lr. 14/2007)									
6	Altri canoni ERP (includo agevolata e 179/02)	198	888.537,34	613.742,55	274.794,79	10,86	290.474,07	37.201,53	328.067,33	0,66
7	Comuni: alloggi a canone sociale che Aler gestisce come propri	12	15.667,17	13.009,56	2.657,61	16,98	5.004,50	870,76	6.791,36	0,67
8	TOTALE ERP	8.822	15.669.971,92	14.088.432	1.580.539,98	10,09	5.161.878	1.212.897	5.529.521,22	0,73
9	Altri canoni residenziali compresi gli alloggi esclusi, non prof., ecc...	161	449.942,40	347.553,35	102.389,05	22,76	149.110,48	28.436,60	222.063,93	0,63
10	ALER: unità diverse non residenziali	6.375	2.513.327,76	2.200.799,97	312.527,79	12,43	1.097.244,93	206.441,57	1.203.332,16	0,67
11	Comuni-Altri non residenziali che Aler gestisce come propri									
12	TOTALE NON ERP	6.536	2.963.270,16	2.548.352,32	414.917,84	14,00	1.246.355,41	236.877,17	1.425.398,08	0,68
13	TOTALE MOROSITA' SU CANONI	15.458	18.633.242,08	16.637.784,28	1.995.457,82	10,71	6.408.233,87	1.448.773,96	6.854.017,36	0,72
SERVIZIO RIMBORSO E ALTRO										
N.	Unità immobiliari	numero delle unità immobiliari	Credito consolidato (M€)	Importo di competenza dell'esercizio (M€)	Morosità dell'esercizio (dati di competenza dell'esercizio) (M€)	% Morosità dell'esercizio	Morosità consolidata (M€)	Importo della morosità consolidata (M€)	Morosità consolidata (M€)	Canone globale di progetto (M€)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
14	TOTALE ALTRO:									
15	di cui: SERVIZI A RIMBORSO	8.851	9.702.861,14	8.455.826,66	1.338.734,28	13,65	4.908.024,63	943.786,00	5.300.973,11	0,64
16	di cui: ALTRO ROLLETTATO	8.851	2.297.824,41	1.781.104,91	516.719,50	22,49	1.020.018,23	-727.517,93	2.264.255,66	0,32
18	MOROSITA' TOTALE		38.725.727,60	35.975.631,63	3.942.917,66	12,53	12.334.276,33	1.885.042,06	14.529.146,07	0,38

PROSPETTO N. 7: NUMERO DIPENDENTI E COSTI PER ATTIVITA' - BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2018

ALER	Amministrazione stabili				Manutenzione Ordinaria Stabili				Servizi a rimborso				Interventi edili + m.s.				Attività c/terzi (vedi A)				Gestione piani di vendita (vedi B)				Servizi generali (vedi C)				TOTALE			
	n dipendenti	costo dei dipendenti	costo medio dipendenti	n dipendenti	costo dei dipendenti	costo medio dipendenti	n dipendenti	costo medio dipendenti	n dipendenti	costo dei dipendenti	costo medio dipendenti	n dipendenti	costo dei dipendenti	costo medio dipendenti	n dipendenti	costo dei dipendenti	costo medio dipendenti	n dipendenti	costo dei dipendenti	costo medio dipendenti	n dipendenti	costo dei dipendenti	costo medio dipendenti	n dipendenti	costo dei dipendenti	costo medio dipendenti	n dipendenti	costo dei dipendenti	costo medio dipendenti			
Direttore G.																																
Dipendenti	1,00	137.297,52	137.297,52	0,80	70.356,87	117.261,62																										
Quanti: C1	0,40	43.805,22	109.513,05																													
Quanti: C2	1,00	67.238,26	67.238,26	0,00	0,00	#DIV/0!																										
Livello A: A1	0,50	33.256,27	66.512,53	1,00	66.759,45	66.759,45																										
Livello A: A2	0,00	0,00	0,00	2,80	123.440,82	44.086,01																										
Livello A: A3	6,80	294.894,90	43.358,07	5,40	285.911,09	49.242,79																										
Livello B: B1	2,65	120.057,52	45.309,50	4,85	242.604,08	50.021,46																										
Livello B: B2	4,00	163.144,42	38.296,10	4,85	185.136,90	38.172,66																										
Livello B: B3	3,00	122.478,03	40.826,01	1,00	38.742,98	38.742,98																										
Livello C: C1																																
Livello C: C2																																
Livello C: C3																																
Livello D																																
TOTALE	19,35	972.124,13	50.239,97	20,50	992.652,28	48.438,70																										
Operai																																
Custodi/Altri																																
TOTALE	19,35	972.124,13	50.239,97	20,50	992.652,28	48.438,70																										

A)	Personale addetto al: amministrazione condominiale; gestioni c/terzi; esempio Comuni secondo la convenzione; progettazioni c/terzi; gestione bandi c/terzi (r.r. 1/2004); altri servizi per c/terzi.
B)	Personale addetto al: gestione speciale; L. 8/003 - L. 3/2007 - L. 6/2007 (piani di vendita).
C)	Direttore Generale + segretario + contabili (regionale) + addetti ai servizi generali

Prospetto 8 - Monitoraggio risorse relative alla manutenzione - anno 2018

Alloggi a canone sociale	Risorse da canoni (prospetto 4)	Fondo Manutenzione Programmata	Piani di vendita (Riserva/Fondo)	Costo del personale dedicato	Altro	TOTALE
Giacenza/ disponibilità ad inizio anno		€ 9.628.733				€ 9.628.732,72
Costo sostenuto nell'esercizio per manutenzione	€ 3.918.253,80	€ 232.879		€ 992.952,28		€ 5.144.085,08
Accantonamenti a Fondo/Destinazione a riserva nell'anno		€ 2.350.000,00				€ 2.350.000,00
Giacenza/ disponibilità a fine anno		€ 11.745.854		-€ 992.952		€ 10.752.901,44

Manutenzione unità a canone moderato / Erg	
Costo sostenuto nell'anno	€ 371.748,58

Manutenzione unità diverso	
Costo sostenuto nell'anno	€ 0,00

Tipologia manutenzione - canone sociale	TOTALE
Manutenzione riparativa a guasto	
Manutenzione ordinaria (correttiva e preventiva)	€ 3.918.253,80
Manutenzione straordinaria non capitalizzata	
Manutenzione straordinaria capitalizzata in Stato Patrimoniale	€ 2.055.822,00
TOTALE	€ 5.974.075,80

Prospetto n. 9: Monitoraggio risorse relative al contributo di solidarietà I.r. 27/07 - anno 2018

N.	Ente	Totale risorse da locazione u.d. (ex art. 7, l.r. 27/2007)	Quota conferita nell'esercizio da unità diverse	Quota derivante da altri finanziamenti	Utilizzo risorse		
					per canoni di locazione	per servizi e mobilità	Totale (7+8)
1	2	4	5	6	7	8	9
1	QUOTA DELL' ALER (per alloggi ERP di sua proprietà)				66.005	56.942	122.947
2	QUOTA DELL' ALER (per alloggi ERP di proprietà comunale gestiti da Aler come propri)						
3	QUOTA DEI COMUNI (per alloggi ERP di proprietà Aler)				63.972	43.539	107.511
4	QUOTA DEI COMUNI (per alloggi ERP di proprietà comunale ma in gestione ad Aler)						
5	TOTALE	0	0	0	129.977	100.481	230.458

Prospetto n. 9 bis: Monitoraggio risorse relative al contributo di solidarietà regionale I.r. 16/16 - aggiornamento al 31/12/2018

	Quota conferita da Regione ad ALER	Utilizzo risorse	N. beneficiari
Contributo di solidarietà regionale 2016	694.800	487.200	391
Contributo di solidarietà regionale 2017	881.969	168.431	248
Contributo di solidarietà regionale 2018	1.475.624	659.249	833

PROGRAMMA BIENNALE ACQUISTI DI BENI E SERVIZI 2018/2019
PROGRAMMA TRIENNALE LAVORI 2018/2020
ED ELENCO ANNUALE

Bergamo Dicembre 2017



Programmazione annuale/triennale 2018/2020
Ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

RELAZIONE

La presente relazione ha lo scopo di illustrare lo Schema di Programma Triennale delle Opere Pubbliche per il triennio 2018/2020, nonché l'Elenco Annuale delle Opere Pubbliche per l'anno 2018, redatto su indirizzo dell'Amministrazione, ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 50/2016 e del D.lgs. 56/2017 (correttivo)

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

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

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

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



In questo contesto particolare significatività assume la programmazione degli investimenti.

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

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

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

La proposta che accompagna la presente relazione non fa altro che riprendere le linee guida di quella precedente e, alla luce dello stato attuativo delle opere segnalate nel precedente piano, giunge a definire l'insieme degli interventi previsti per il periodo 2018/2020, tenendo conto dei nuovi scenari che si vanno delineando in ordine ai finanziamenti.

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

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

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



Nella relazione si presentano le scelte d'investimento effettuate per il triennio 2018-2020 che rispecchiano fondamentalmente quelle della programmazione precedente

Le linee di azione sono prevalentemente due:

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

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

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

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

L'Azienda, considerando di dare priorità assoluta nella risposta alla domanda di abitazione, intende porre in essere per il triennio 2018-2020 un'efficace e straordinaria azione di riattazione alloggi che si concretizza con un investimento di € 5.490.000,00 per l'annualità 2018 ripartita in € 720.000,00 sulla U.o.g. di Sondrio, in € 1.350.000,00 sulla U.o.g. di Lecco e in € 3.420.000,00 sulla U.o.g. di Bergamo.

L'investimento prosegue poi anche sulle annualità 2019-2020 con un investimento pari rispettivamente ad € 4.914.000,00 ed € 4.023.000,00.

Su questa linea d'azione 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



Sede Legale: Via Mazzini, 32/A - 24128 Bergamo (BG) - C.F. e P.IVA 00225430164
Sede Operativa di Bergamo: Via Mazzini, 32/A - 24128 BERGAMO - Tel. 035.259595 - PEC: direzione@pec.alerba.it
Sede Operativa di Lecco: Via Giusti, 12 - 23900 LECCO - Tel. 0341.359311 - PEC: aler.lecco@pec.regione.lombardia.it
Sede Operativa di Sondrio: Piazza Redovljica, 1 - 23100 SONDRIO - Tel. 0342.612000 - PEC: aler.so@pec.ajlesi.it

sociali più deboli, l'Aler ha presentato un piano di intervento triennale con un'iniziativa distribuita sul territorio delle province di Bergamo, Lecco e Sondrio, di pertinenza delle rispettive Unità Operative Gestionali 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.

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

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

Inoltre si sono concretizzate anche una serie di iniziative proposte in sede di richiesta di finanziamento in relazione ai Piani triennali di manutenzione straordinaria predisposti ai sensi del Secondo programma di attuazione del PRERP 2014-2016, approvato con DGR X74142 del 8/10/2015.

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

Un altro intervento di notevole spessore e dal significato importante in tema di rispetto ambientale e di efficientamento energetico riguarda gli edifici ubicati a Costa Volpino (Bg) in Via degli Alpini.

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

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

A questo finanziamento si somma anche lo stanziamento a fondo perduto previsto sul Piano Triennale di Manutenzione Straordinaria approvato ai sensi del Secondo Programma di attuazione dei PRERP 2014-2016 pari ad €. 376.527,60 su complessivi €. 790.362,11.

Al fine anche di gestire al meglio le fasi operative di cantiere si è ritenuto opportuno accorpate gli interventi con un unico progetto complessivo che si svilupperà in un unico appalto e cantiere nel 2019 con tutte le attività propedeutiche programmate nel 2018, limitando notevolmente i disagi agli inquilini.

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

Di seguito sono elencati gli interventi previsti come prioritari nell'anno 2018 con i costi di intervento programmati sull'intera azienda.

Scheda 1

Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2018

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

Quadro delle risorse disponibili

Tipologie risorse disponibili	Disponibilità finanziaria primo anno	Disponibilità finanziaria secondo anno	Disponibilità finanziaria terzo anno	Importo totale
Entrate avente destinazione vincolata per legge	5.688.822,46	5.910.202,48	1.889.708,47	13.288.733,41
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitale privato	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimento immobili ex art. 53, c.6 e 7 Dlgs. 163/2006	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanziamanti di Bilancio	11.924.272,57	13.758.328,94	7.773.000,00	33.455.601,51
Altro	898.730,00	1.345.650,87	1.345.650,87	3.590.031,74
Totale	€ 18.511.825,03	€ 21.014.182,29	€ 10.808.359,34	€ 50.334.366,66

	Importo (in euro)
Importo Accantonamento	500.000,00

A

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

DATI ANNUALITA' 2018

Descrizione Intervento	Importo annualità	Finalità
TRASFORMAZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO MEANDRI 13 E 27 VIA MAFFEI 29-29A, 31B U.O.G. SONDRIO	€ 200.000,00	Miglioramento e incremento di servizio
ISOLAMENTO SOTTOTETTI -VARIE LOC. U.O.G. SONDRIO-	€ 150.000,00	Conservazione del patrimonio
COMPLETAMENTO CASTIONE -U.O.G. SONDRIO-	€ 100.000,00	Completamento d'opera
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE - VIA TRE LEGHE 12-34, VIA TOGNONI 40-46-50 CHIAVENNA-U.O.G. SONDRIO-	€ 740.631,00	Miglioramento e incremento di servizio
RISANAMENTO MANUFATTI LIGNEI/FERROSI/CA E SISTEMAZIONI ESTERNE -U.O.G. SONDRIO-	€ 250.000,00	Conservazione del patrimonio
PROGRAMMA RECUPERO ALLOGGI SFITTI 2018 - 2020 - UOG SONDRIO	€ 100.000,00	Conservazione del patrimonio
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TERMINALI TORRE Z20 VIA GRAMSCI 2 2/A -U.O.G. SONDRIO-	€ 191.500,00	Miglioramento e incremento di servizio
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA GIOVANNI XXIII -U.O.G. LECCO-	€ 229.000,00	Miglioramento e incremento di servizio
RIMOZIONE AMIANTO E POSA NUOVA COPERTURA VIA STRENCETTA -U.O.G. LECCO-	€ 77.000,00	Conservazione del patrimonio
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO VIA DI VITTORIO -U.O.G. LECCO-	€ 244.000,00	Miglioramento e incremento di servizio
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO VIA SEGANTINI-U.O.G. LECCO-	€ 470.000,00	Miglioramento e incremento di servizio
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO VIA DI VITTORIO, CORSO EUROPA -U.O.G. LECCO-	€ 300.000,00	Miglioramento e incremento di servizio
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA MONTEBELLO 60-62-64 -U.O.G. LECCO-	€ 935.550,00	Miglioramento e incremento di servizio
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA GIUSTI 15/17 -U.O.G. LECCO-	€ 425.050,00	Miglioramento e incremento di servizio
VIA TURBADA 12/18/24 -U.O.G. LECCO-	€ 400.000,00	Conservazione del patrimonio
COMPLETAMENTO OSTELLO DELLA GIOVENTU'	€ 250.000,00	Completamento d'opera
ALLOGGI DI RISULTA LINEA B) VIA DON FERRANTE 3/5 (COMUNE LECCO)	€ 283.560,00	Conservazione del patrimonio




RIATTAZIONE ALLOGGI DI RISULTA COMUNE DI LECCO 2018	€ 200.000,00	Conservazione del patrimonio
MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI U.O.G. BERGAMO LECCO SONDRIO 2018	€ 3.550.000,00	Conservazione del patrimonio
RIATTAZIONE ALLOGGI DI RISULTA U.O.G. BERGAMO LECCO SONDRIO 2018	€ 5.490.000,00	Conservazione del patrimonio
MANUTENZIONE ORDINARIA STABILI COMUNALI BG 2018	€ 100.000,00	Conservazione del patrimonio
RIATTAZIONE ALLOGGI DI RISULTA COMUNE DI BERGAMO 2018	€ 500.000,00	Conservazione del patrimonio
POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA E LINEA VITA VIA SANTA CATERINA -U.O.G. BERGAMO-	€ 224.866,20	Conservazione del patrimonio
SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA DELL'ERA 2-2A-2B-2C -U.O.G. BERGAMO-	€ 423.295,38	Conservazione del patrimonio
SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA DELL'ERA 2D-2E -U.O.G. BERGAMO-	€ 398.389,97	Conservazione del patrimonio
SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA DON GNOCCHI -U.O.G. BERGAMO-	€ 442.446,39	Conservazione del patrimonio
SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA PESCHIERA -U.O.G. BERGAMO-	€ 357.397,22	Conservazione del patrimonio
SOSTITUZIONE SERRAMENTI, POSA CAPPOTTO, NUOVO MANTO COPERTURA E LINEA VITA VIA CELADINA -U.O.G. BERGAMO-	€ 294.819,92	Conservazione del patrimonio
RIFACIMENTO LINEE INTERNE BUS PER CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE E VALVOLE TERMOSTATICHE PER TERMOREGOLAZIONE VIA ROVELLI 38/112 -U.O.G. BERGAMO-	€ 304.000,00	Conservazione del patrimonio
RIFACIMENTO TETTO E ISOLAMENTO SOTTOTETTO VIA GORIZIA -U.O.G. BERGAMO-	€ 460.699,00	Conservazione del patrimonio
RIFACIMENTO TETTO E ISOLAMENTO SOTTOTETTO VIA PIGNOLO -U.O.G. BERGAMO-	€ 439.619,95	Conservazione del patrimonio
	€ 18.511.825,03	

L'articolazione dei singoli interventi è specificata sulle singole schede allegate a cui si rimanda per un maggior approfondimento, ove sono anche indicati i principali servizi previsti da programmazione che di seguito per comodità di lettura si riportano:



Scheda 4

Programma annuale forniture e servizi 2018

Dell'amministrazione: AZIENDA LOMBARDA PER L' EDILIZIA RESIDENZIALE DI BG-LC-SO

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

N.Prog.	Tipologia	Descrizione intervento	Importo contrattuale presunto	Totale finanz. triennio
110	Servizi	Pulizia sede U.O.G. BG -LC	€ 60.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
111	Forniture	Fornitura energia elettrica	€ 900.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
112	Servizi	Vigilanza piantonamento armato	€ 60.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
113	Forniture	Fornitura buoni pasto	€ 102.500,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
114	Servizi	Manutenzione aree verdi	€ 345.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
115	Servizi	PULIZIA PARTI COMUNI UOG BG-LC-SO	€ 500.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
116	Servizi	DOTAZIONE ANTINCENDIO	€ 75.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
117	Servizi	MANUTENZIONE PRONTO INTERVENTO ASCENSORI UOG BG-LC-SO	€ 400.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
118	Servizi	SERVIZIO DI PULIZIA DELLE FOSSE BIOLOGICHE, DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE, E PER DISINTASAMENTO DI TUBAZIONI FOGNARIE	€ 181.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
119	Servizi	ASSICURAZIONI	€ 300.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
120	Servizi	TELERISCALDAMENTO	€ 480.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
			€ 3.403.500,00	

Per il biennio successivo (2018-2019), oltre all'attività di manutenzione ordinaria (interventi a guasto), si prevedono interventi volti al recupero e alla riqualificazione del patrimonio aziendale con cospicua copertura di finanziamento regionale, come indicato nelle schede generate dall'applicativo che si trovano allegate alla presente.

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



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

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

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

Sondrio, Dicembre 2017

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

Adigo



Scheda 1

Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2018

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

Quadro delle risorse disponibili

Tipologie risorse disponibili	Disponibilità finanziaria primo anno	Disponibilità finanziaria secondo anno	Disponibilità finanziaria terzo anno	Importo totale
Entrate avente destinazione vincolata per legge	5.688.822,46	5.910.202,48	1.689.708,47	13.288.733,41
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitale privato	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimento immobili ex art. 53, c.6 e 7 Digs. 163/2006	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanzamenti di Bilancio	11.924.272,57	13.758.328,94	7.773.000,00	33.455.601,51
Altro	898.730,00	1.345.650,87	1.345.650,87	3.590.031,74
Totali	€ 18.511.825,03	€ 21.014.182,29	€ 10.808.359,34	€ 50.334.366,66



Importo (in euro)	500.000,00
Importo Accantonamento	500.000,00

Scheda 2

Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2018

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

Articolazione copertura finanziaria

N. Prog.	Codice Istat		Tipologia	Categoria	Descrizione dell'intervento	Priorità	Stima dei costi del programma			Cessione Immobili SIN	Apporto di capitale privato	
	Reg	Prov					Com	Primo Anno 2018	Secondo Anno 2019		Terzo Anno 2020	Totale
4	030	014	061	MANUTENZIONE ABITATIVA	TRASFORMAZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO MEANDRI 13 E 27 VIA MAFFEI 29-29A, 318 - SONDRIO	1	€ 200.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 200.000,00	NO	€ 0,00
14	030	014	061	MANUTENZIONE ABITATIVA	ISOLAMENTO SOTTOTETTI VARIE LOC. U.O.G. SONDRIO	1	€ 150.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 150.000,00	NO	€ 0,00
16	030	014	018	MANUTENZIONE ABITATIVA	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA TRE LEGHE 12-34, VIA TOGNOI 40-46-50 CHIAVENNA (SO)	1	€ 740.631,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 740.631,00	NO	€ 0,00
19	030	097	026	MANUTENZIONE ABITATIVA	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA GIOVANNI XXIII - COSTA MASNAGA (LC)	1	€ 229.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 229.000,00	NO	€ 0,00
20	030	097	008	MANUTENZIONE ABITATIVA	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA BONZENO - BELLANO (LC)	1	€ 0,00	€ 398.000,00	€ 0,00	€ 398.000,00	NO	€ 0,00
21	030	097	030	MANUTENZIONE ABITATIVA	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA INVERNIZZI - DERVIO (LC)	1	€ 0,00	€ 325.000,00	€ 0,00	€ 325.000,00	NO	€ 0,00
22	030	097	038	MANUTENZIONE ABITATIVA	RIMOZIONE AMIANTO E POSA NUOVA COPERTURA VIA STRENCETTA - GARLATE (LC)	1	€ 77.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 77.000,00	NO	€ 0,00
24	030	097	013	MANUTENZIONE ABITATIVA	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO VIA DI VITTORIO - CALOZIOCORTE (LC)	1	€ 244.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 244.000,00	NO	€ 0,00
25	030	097	046	MANUTENZIONE ABITATIVA	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO VIA SEGANTINI - MANDELLO (LC)	1	€ 470.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 470.000,00	NO	€ 0,00
26	030	097	013	MANUTENZIONE ABITATIVA	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO VIA DI VITTORIO, CORSO EUROPA CALOZIOCORTE (LC)	1	€ 300.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 300.000,00	NO	€ 0,00
28	030	014	015	COMPLETAMENTO ABITATIVA	COMPLETAMENTO CASTIONE (SO)	1	€ 100.000,00	€ 300.000,00	€ 0,00	€ 400.000,00	NO	€ 0,00
30	030	014	061	MANUTENZIONE ABITATIVA	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TERMINALI TORRE Z20 VIA GRAMSCI 2 2/A - SONDRIO	1	€ 191.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 191.500,00	NO	€ 0,00
31	030	014	061	MANUTENZIONE ABITATIVA	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TERMINALI TORRE Z19 VIA MAFFEI 100 - SONDRIO	2	€ 0,00	€ 191.500,00	€ 0,00	€ 191.500,00	NO	€ 0,00
32	030	014	061	MANUTENZIONE ABITATIVA	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TERMINALI TORRE Z18 VIA MAFFEI 63 - SONDRIO	2	€ 0,00	€ 191.500,00	€ 0,00	€ 191.500,00	NO	€ 0,00
33	030	014	061	MANUTENZIONE ABITATIVA	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA MAFFEI 29-29A - SONDRIO	2	€ 0,00	€ 431.800,00	€ 0,00	€ 431.800,00	NO	€ 0,00
36	030	097	042	MANUTENZIONE ABITATIVA	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA MONTEBELLO 60-62-64 - LECCO	1	€ 935.560,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 935.560,00	NO	€ 0,00
37	030	097	042	MANUTENZIONE ABITATIVA	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA GIUSTI 15/17 - LECCO	2	€ 425.050,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 425.050,00	NO	€ 0,00
38	030	097	042	MANUTENZIONE ABITATIVA	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA GIUSTI 19/21/23 - LECCO	2	€ 0,00	€ 637.875,00	€ 0,00	€ 637.875,00	NO	€ 0,00
41	030	014	061	MANUTENZIONE ABITATIVA	RIPRISTINO TERRAZZI TORRI Z18 Z19 Z20 VIA MAFFEI 63, 100, VIA GRAMSCI 4 - SONDRIO	3	€ 0,00	€ 901.700,00	€ 0,00	€ 901.700,00	NO	€ 0,00





44	030	037	042	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	VIA TURBADA 12/18/24 - LECCO	1	€ 400.000,00	€ 2.600.000,00	€ 0,00	€ 3.000.000,00	NO	€ 0,00
58	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI U.O.G. BERGAMO LECCO SONDRIO 2018	1	€ 3.550.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.550.000,00	NO	€ 0,00
59	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	RIATTAZIONE ALLOGGI DI RISULTA U.O.G. BERGAMO LECCO SONDRIO 2018	1	€ 5.490.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.490.000,00	NO	€ 0,00
60	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ORDINARIA STABILI COMUNALI 2018 - BERGAMO	1	€ 100.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 100.000,00	NO	€ 0,00
61	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	RIATTAZIONE ALLOGGI DI RISULTA COMUNE DI BERGAMO 2018	1	€ 500.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 500.000,00	NO	€ 0,00
69	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA E LINEA VITA VIA SANTA CATERINA - BERGAMO	1	€ 224.866,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 224.866,20	NO	€ 0,00
71	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA (POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA, ISOLAMENTO SOTTOTETTO, CAPPOTTO, LINEA VITA) VIA MENDEL - BERGAMO	1	€ 0,00	€ 1.420.999,08	€ 0,00	€ 1.420.999,08	NO	€ 0,00
73	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA DELL'ERA 2-2A-2B-2C - BERGAMO	1	€ 423.295,38	€ 0,00	€ 0,00	€ 423.295,38	NO	€ 0,00
74	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA DELL'ERA 2D-2E - BERGAMO	1	€ 398.389,97	€ 0,00	€ 0,00	€ 398.389,97	NO	€ 0,00
75	030	016	233	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA DON GNOCCHI - VERDELLO (BG)	1	€ 442.446,39	€ 0,00	€ 0,00	€ 442.446,39	NO	€ 0,00
76	030	016	219	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA PESCHIERA - TREVIGLIO (BG)	1	€ 357.397,22	€ 0,00	€ 0,00	€ 357.397,22	NO	€ 0,00
77	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	SOSTITUZIONE SERRAMENTI, POSA CAPPOTTO, NUOVO MANTO COPERTURA E LINEA VITA VIA CELADINA - BERGAMO	1	€ 294.819,92	€ 0,00	€ 0,00	€ 294.819,92	NO	€ 0,00
80	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	RIFACIMENTO LINEE INTERNE BUS PER CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE E VALVOLE TERMOSTATICHE PER TERMOREGOLAZIONE VIA ROVELLI 36/112 - BERGAMO	1	€ 304.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 304.000,00	NO	€ 0,00
85	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI U.O.G. BERGAMO LECCO SONDRIO 2019	2	€ 0,00	€ 3.550.000,00	€ 0,00	€ 3.550.000,00	NO	€ 0,00
86	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	RIATTAZIONE ALLOGGI DI RISULTA U.O.G. BERGAMO LECCO SONDRIO 2019	2	€ 0,00	€ 4.914.000,00	€ 0,00	€ 4.914.000,00	NO	€ 0,00
87	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI COMUNALI BERGAMO 2019	2	€ 0,00	€ 100.000,00	€ 0,00	€ 100.000,00	NO	€ 0,00
88	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	RIFACIMENTO TETTO E ISOLAMENTO SOTTOTETTO VIA GORIZIA - BERGAMO	1	€ 460.699,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 460.699,00	NO	€ 0,00
89	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	RIFACIMENTO TETTO E ISOLAMENTO SOTTOTETTO VIA PINOLO - BERGAMO	2	€ 439.619,95	€ 0,00	€ 0,00	€ 439.619,95	NO	€ 0,00
90	030	016	086	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	POSA CAPPOTTO TERMICO, SOSTITUZIONE INFISSI E COPERTURA VIA DEGLI ALPINI - COSTA VOLPINO (BG)	1	€ 0,00	€ 2.290.362,11	€ 0,00	€ 2.290.362,11	NO	€ 0,00
91	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI U.O.G. BERGAMO LECCO SONDRIO 2020	3	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.550.000,00	NO	€ 0,00
92	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	RIATTAZIONE ALLOGGI DI RISULTA U.O.G. BERGAMO LECCO SONDRIO 2020	3	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.023.000,00	NO	€ 0,00
93	030	016	024	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI COMUNALI BERGAMO 2020	3	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 100.000,00	NO	€ 0,00
102	030	097	042	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	ALLOGGI DI RISULTA LINEA B) VIA DON FERRANTE 3/6 (COMUNE LECCO)	1	€ 263.560,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 263.560,00	NO	€ 0,00
104	030	014	061	MANUTENZIONE ABITATIVA	EDILIZIA ABITATIVA	RISANAMENTO MANUFATTI LIGNEE/FERROSISCA E SISTEMAZIONI ESTERNE SONDRIO	1	€ 250.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 250.000,00	NO	€ 0,00

105	030	014	060	MANUTENZIONE	EDILIZIA ABITATIVA	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA EDIFICIO GESCAL VIA I MAGGIO 17A - SONDALO (SO)	2	€ 0,00	€ 250.000,00	€ 0,00	€ 250.000,00	NO	€ 0,00
106	030	097	042	COMPLETAMENTO	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	COMPLETAMENTO OSTELLO DELLA GIOVENTU' LECCO	1	€ 250.000,00	€ 1.245.650,87	€ 1.245.650,87	€ 2.741.301,74	NO	€ 0,00
107	030	014	061	MANUTENZIONE	EDILIZIA ABITATIVA	PROGRAMMA RECUPERO ALLOGGI SFITTI 2018-2020 UOG SONDRIO	1	€ 100.000,00	€ 170.219,98	€ 0,00	€ 270.219,98	NO	€ 0,00
108	030	097	042	MANUTENZIONE	EDILIZIA ABITATIVA	PROGRAMMA RECUPERO ALLOGGI SFITTI 2018-2020 UOG LECCO	2	€ 0,00	€ 674.437,65	€ 0,00	€ 674.437,65	NO	€ 0,00
109	030	016	024	MANUTENZIONE	EDILIZIA ABITATIVA	PROGRAMMA RECUPERO ALLOGGI SFITTI 2018-2020 UOG BERGAMO	2	€ 0,00	€ 221.198,20	€ 1.689.708,47	€ 1.910.906,67	NO	€ 0,00
121	030	097	042	MANUTENZIONE	EDILIZIA ABITATIVA	RIATTAZIONE ALLOGGI DI RISULTA COMUNE DI LECCO 2018	1	€ 200.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 200.000,00	NO	€ 0,00
122	030	097	042	MANUTENZIONE	EDILIZIA ABITATIVA	RIATTAZIONE ALLOGGI DI RISULTA COMUNE DI LECCO 2019	2	€ 0,00	€ 200.000,00	€ 0,00	€ 200.000,00	NO	€ 0,00
123	030	097	042	MANUTENZIONE	EDILIZIA ABITATIVA	RIATTAZIONE ALLOGGI DI RISULTA COMUNE DI LECCO 2020	3	€ 0,00	€ 0,00	€ 200.000,00	€ 200.000,00	NO	€ 0,00
TOTALI								€ 18.511.825,03	€ 21.014.182,29	€ 10.808.359,34	€ 50.334.368,64		€ 0,00



Scheda 3

Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2018

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

Elenco annuale

Cod. Int. LA mm. nn.	Codice Univoco Intervento (Cui sistema)	Cup	Cpv	Descrizione Intervento	Responsabile del procedimento		Importo annuo	Importo totale intervento	Finalità	Conformità Verifica Vincoli Ambientali		Priorità	Stato progettazione approvata	Tempi di esecuzione	
					Cognome	Nome				Ura. (S/N)	Amb. (S/N)			Trimestre inizio lavori	Trimestre fine lavori
	0022543016420184	874815000410008	39713210	TRASFORMAZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO MEANDRI 13 E 27 VIA MAFFEI 29-29A, 31B - SONDRIO	SALICARI	LINO ANTONIO	€ 200.000,00	€ 200.000,00	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	1		1/2018	4/2018
	0022543016420184	874815000400005	45251410	ISOLAMENTO SOTTOTETTI VARIE LOCALITA' U.O.G. SONDRIO	GIUGNI	ANDREA	€ 150.000,00	€ 150.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2018	4/2018
	00225430164201816	896015001030007	45321000	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA TRE LEGHE 12-34, VIA TOGNONI 40-46-50 CHIAVENNA (SO)	BRESESTI	Diego	€ 740.631,00	€ 740.631,00	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	1		1/2018	4/2018
	00225430164201819	835015001000007	45321000	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA GIOVANNI XXIII - COSTA MASNAGA (LC)	CALVERI	ANDREA	€ 229.000,00	€ 229.000,00	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	1		1/2018	4/2018
	00225430164201822	864815000210007	45322690	RIMOZIONE AMIANTO E POSA NUOVA COPERTURA VIA STRENGETTA - GARLATE (LC)	CALVERI	ANDREA	€ 77.000,00	€ 77.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2018	4/2018
	00225430164201824	896015002210007	45321000	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO VIA DI VITTORIO - CALOZZOCORTE (LC)	CALVERI	ANDREA	€ 244.000,00	€ 244.000,00	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	1		1/2018	4/2018
	00225430164201825	865015000600007	45321000	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO VIA SEGANTINI - MANDELLO (LC)	CALVERI	ANDREA	€ 470.000,00	€ 470.000,00	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	1		1/2018	4/2018
	00225430164201826	896015002200007	45321000	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO VIA DI VITTORIO, CORSO EUROPA - CALOZZOCORTE (LC)			€ 300.000,00	€ 300.000,00	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	1		1/2018	4/2018
	00225430164201828	892017000900005	45000900	COMPLETAMENTO CASTIONE (SO)	MORASCHNELLI	FABIO	€ 100.000,00	€ 400.000,00	Completamento d'opera	SI	SI	1		4/2018	4/2019
	00225430164201830	874817000150007	31224500	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TERMINALI TORRE Z30 VIA GRAMSCI 2 3/A - SONDRIO	VENTURINI	CORRADO	€ 191.500,00	€ 191.500,00	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	1		1/2018	4/2018
	00225430164201835	000000000000000		EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA MONTEBELLO 60-62-64 - LECCO			€ 935.550,00	€ 935.550,00	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	1		1/2018	4/2018
	00225430164201837	000000000000000		EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA GIUSTI 1547 - LECCO			€ 425.050,00	€ 425.050,00	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	2		1/2018	4/2018
	00225430164201844	812017000200007		VIA TURBADA 12/18/24 - LECCO	BORDONI	CHUSA	€ 400.000,00	€ 3.000.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		4/2018	4/2020
	00225430164201838	000000000000000	45433000	MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI U.O.G. BERGAMO LECCO SONDRIO 2018	POLONI	MONICA	€ 3.550.000,00	€ 3.550.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2018	4/2018
	00225430164201855	000000000000000	45433000	RIATTUAZIONE ALLOGGI DI RISULTA U.O.G. BERGAMO LECCO SONDRIO 2018	POLONI	MONICA	€ 5.490.000,00	€ 5.490.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2018	4/2018
	00225430164201859	000000000000000	45433000	MANUTENZIONE ORDINARIA STABILI COMUNALI 2018	POLONI	MONICA	€ 100.000,00	€ 100.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2018	4/2018
	00225430164201861	000000000000000	45433000	RIATTUAZIONE ALLOGGI DI RISULTA COMUNE DI BERGAMO 2018	POLONI	MONICA	€ 500.000,00	€ 500.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2018	4/2018
	00225430164201869	814815000370007	45251210	POSA NUOVO MANITO DI COPERTURA E LINEA VITA VIA SANTA CATERINA - BERGAMO	RUOTOLO	MASSIMO	€ 224.866,20	€ 224.866,20	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2018	4/2018
	00225430164201873	814815000470007	45321000	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA DELL'ERA 2-2A-2B-2C - BERGAMO	RUOTOLO	MASSIMO	€ 423.295,38	€ 423.295,38	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2018	4/2018

00225430164201874	B14815000400007	45421132	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA DELL'ERA 2D-2E - BERGAMO	RUOTOLO	MASSIMO	€ 398.389,97	€ 398.389,97	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1	1/2018	4/2018
00225430164201875	B34815000520007	45421132	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA DON GNOCCHI - VERDELLO (BG)	RUOTOLO	MASSIMO	€ 442.446,39	€ 442.446,39	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1	1/2018	4/2018
00225430164201876	B74815000390007	45421132	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA PESCHIERA - TREVIGLIO (BG)	RUOTOLO	MASSIMO	€ 357.397,22	€ 357.397,22	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1	1/2018	4/2018
00225430164201877	B74815000500007		SOSTITUZIONE SERRAMENTI, POSA CAPPOTTO, NUOVO MANTO COPERTURA E LINEA VITA VIA DELADINA - BERGAMO	RUOTOLO	MASSIMO	€ 294.619,92	€ 294.619,92	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1	1/2018	4/2018
00225430164201880	0000000000000000	45319000	RIFACIMENTO LINEE INTERNE BUS PER CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE E VALVOLE TERMOSTATICHE PER TERMOREGOLAZIONE VIA ROVELLI 35/112 - BERGAMO	RUOTOLO	MASSIMO	€ 304.000,00	€ 304.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1	1/2018	4/2018
00225430164201886	0000000000000000	45261410	RIFACIMENTO TETTO E ISOLAMENTO SOTTOTETTO VIA GORIZIA - BERGAMO	RUOTOLO	MASSIMO	€ 450.699,00	€ 450.699,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1	1/2018	4/2018
00225430164201889	0000000000000000	45261210	RIFACIMENTO TETTO E ISOLAMENTO SOTTOTETTO VIA PIGNOLO - BERGAMO	RUOTOLO	MASSIMO	€ 439.619,95	€ 439.619,95	Conservazione del patrimonio	SI	SI	2	1/2018	4/2018
002254301642018102	0000000000000000	45433000	ALLOGGI DI RISULTA LINEA B) VIA DON FERRANTE 3/5 (COMUNE LECCO)			✓ € 263.560,00	€ 263.560,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1	1/2018	4/2018
002254301642018104	84201700020005	45453000	RISANAMENTO MANUFATTI LIGNEIFERROSICA E SISTEMAZIONI ESTERNE - SONDRIO	VENTURINI	CORRADO	€ 250.000,00	€ 250.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1	1/2018	4/2018
002254301642018105	8148150000000003	45403000	COMPLETAMENTO OSTELLO DELLA GIOVENTU' - LECCO	BORDONI	CHARA	✓ € 250.000,00	€ 2.741.301,74	Completamento d'opera	SI	SI	1	3/2018	4/2020
002254301642018107	88201700020007	45453000	PROGRAMMA RECUPERO ALLOGGI SFITTI 2018 - 2020 - UOG SONDRIO	BORDONI	CHARA	€ 100.000,00	€ 270.219,38	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1	1/2018	4/2019
002254301642018121	0000000000000000	45463000	RIATTAZIONE ALLOGGI DI RISULTA COMUNE DI LECCO 2018			✓ € 200.000,00	€ 200.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1	1/2018	4/2018
Totale							€ 18.511.625,03	€ 24.073.346,14					



Scheda 4

Programma annuale forniture e servizi 2018

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

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

N.Prog.	Cod.Int. Amm.ne	Tipologia	Codice Unico Intervento (Cui Sistema)	Descrizione intervento	Codice Cpv	Responsabile del procedimento		Importo contrattuale presunto	Totale finanz. triennio
						Nome	Cognome		
110		Servizi	002254301642018110	Pulizia sede U.O.G. BG-LC	90919200	CLAUDIA	CONTI	€ 60.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
111		Forniture	002254301642018111	Fornitura energia elettrica	65300000	CLAUDIA	CONTI	€ 500.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
112		Servizi	002254301642018112	Vigilanza piantonamento armato	98341140	CLAUDIA	CONTI	€ 60.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
113		Forniture	002254301642018113	Fornitura buoni pasto	30199770	CRISTINA	SALA DANNA	€ 102.500,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
114		Servizi	002254301642018114	Manutenzione aree verdi	77311000	CLAUDIA	CONTI	€ 345.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
115		Servizi	002254301642018115	PULIZIA PARTI COMUNI UOG BG-LC-SO	90910000	CLAUDIA	CONTI	€ 500.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
116		Servizi	002254301642018116	DOTAZIONE ANTINCENDIO	35111300	CLAUDIA	CONTI	€ 75.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
117		Servizi	002254301642018117	MANUTENZIONE PRONTO INTERVENTO ASCENSORI UOG BG-LC-SO	50750000	CLAUDIA	CONTI	€ 400.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
118		Servizi	002254301642018118	SERVIZIO DI PULIZIA DELLE FOSSE BIOLOGICHE, DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE, E PER DISINTASAMENTO DI TUBAZIONI	90460000	CLAUDIA	CONTI	€ 181.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
119		Servizi	002254301642018119	ASSICURAZIONI	66510000	CLAUDIA	CONTI	€ 300.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
120		Servizi	002254301642018120	TELERISCALDAMENTO	09324000	CLAUDIA	CONTI	€ 480.000,00	STANZIAMENTO DI BILANCIO
Totale								€ 3.403.500,00	

