

bilancio consuntivo
bilancio consuntivo
esercizio 2012
esercizio 2012

INDICE

<i>Relazione sulla gestione a corredo del Bilancio al 31/12/2012</i>	<i>pag. 1</i>
<i>Stato Patrimoniale</i>	<i>pag. 43</i>
<i>Conto Economico</i>	<i>pag. 46</i>
<i>Nota integrativa</i>	<i>pag. 49</i>
 <i>Allegati:</i>	
<i>Piano Triennale 2013-2015</i>	

Il Bilancio consuntivo 2012 dell'Aler di Lecco è stato redatto da:

IL PRESIDENTE

Giuseppe Canali

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Arch. Valter Teruzzi



RELAZIONE SULLA GESTIONE A CORREDO DEL BILANCIO AL 31/12/2012

Relazione del Presidente

La presente relazione sul bilancio al 31/12/2012, si articola in sei parti.

La prima parte esamina l'andamento della gestione, non solo globalmente ma anche nei vari ambiti operativi dell'Azienda, con esplicita attenzione ai costi, ricavi ed investimenti; la seconda parte contiene informazioni sull'attività dell'Azienda; la terza comprende le notizie particolari di cui all'art. 2428, comma 2, Codice Civile; la quarta fornisce le indicazioni richieste da leggi speciali; la quinta riguarda la gestione degli alloggi di proprietà dei Comuni; la sesta parte avanza la proposta di destinazione dell'utile d'esercizio.

Prima parte: "Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2012"

La relazione sulla gestione viene redatta in base all'art. 2428 e all'art. 2458 del Codice Civile che ne dà indicazione dei contenuti.

Il risultato d'esercizio 2012 è da considerarsi positivo ed è pari ad euro 353.180

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

L'Aler di Lecco in questi ultimi anni ha concentrato gli sforzi soprattutto nell'attività di costruzione di alloggi a canone moderato e sociale destinati esclusivamente alla locazione. Ha svolto un'attività di manutenzione ordinaria in linea con gli esercizi precedenti, attuando ciò che è previsto dalle Direttive Regionali 2012.

Andamento della gestione

L'andamento della gestione aziendale è da considerarsi, anche per questo esercizio, positiva. Negli ultimi anni è stato posto in essere una politica di investimenti mirata ed efficace sia nelle costruzioni sia nell'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di meglio conservare ed accrescere il patrimonio di E.R.P..

La gestione finanziaria ha subito un decremento legato soprattutto alla ripresa graduale delle attività dei cantiere in essere. Tuttavia è stato possibile sottoscrivere nuovamente un contratto fra Banca Popolare di Sondrio e la nostra Azienda per un investimento in deposito vincolato di importo pari ad euro 2.000.000, per una durata semestrale ad un tasso remunerativo lordo del 4,25%. Al termine del periodo (01/07/2012-31/01/2013) sono stati riconosciuti interessi lordi per un importo pari ad euro 46.575, destinati ad interventi di manutenzione ordinaria.

Nella tabella seguente sono messi a confronto i risultati conseguiti negli ultimi tre esercizi in termini di valore e costo della produzione, margine operativo lordo e di risultato prima delle imposte.

	al 31/12/2010	al 31/12/2011	al 31/12/2012
valore della produzione	8.212.127	8.601.869	8.689.485
costi della produzione	7.324.405	7.795.898	7.946.800
margine operativo lordo	887.722	805.971	742.685
risultato prima delle imposte	831.384	750.484	821.160

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato viene confrontato con quello dell'esercizio precedente. Dall'analisi dei dati riportati si evince un margine operativo lordo, pari ad euro 742.685, leggermente inferiore rispetto all'esercizio precedente che era di euro 805.971. Questo dato è legato soprattutto alla riduzione dell'attività di manutenzione ordinaria, dovuta al pagamento dell'imposta municipalizzata IMU che ha assorbito risorse finanziarie in misura significativa. Dal punto di vista economico per la prima volta non sono stati effettuati accantonamenti, in particolare, al fondo manutenzione, proprio perché la programmazione delle attività di manutenzione ha fortemente risentito dell'impatto economico-finanziario delle imposte di competenza.

	AL 31/12/2012	AL 31/12/2011	variazione
Ricavi netti	8.142.410	7.975.015	167.395
Costi esterni	6.080.207	5.190.292	889.915
Valore Aggiunto	2.062.203	2.784.723	-722.520
Costo del lavoro	1.298.689	1.251.494	47.195
M.O.L.	763.514	1.533.229	-769.715
Ammortamenti e altri acc.ti	567.904	1.354.111	-786.207
Risultato Operativo	195.610	179.118	16.492
proventi diversi	658.819	626.853	31.966
proventi ed oneri finz.	-163.913	-116.049	-47.864
Risultato ordinario	690.516	689.922	594
componenti straordinarie diverse	130.644	60.562	70.082
Risultato prima delle imposte	821.160	750.484	70.676
imposte sul reddito	467.980	402.737	65.243
Risultato netto	353.180	347.747	5.433

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente:

	31/12/2012	31/12/2011
Copertura oneri finanziari	27,07	23,83
Incidenza della gestione caratteristica	47,55	43,15
ROC	9,35	10,34
ROI	1,10	1,20
ROD	5,94	6,46

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente:

	al 31/12/2012	al 31/12/2011	variazioni
immobilizzazioni immateriali	4.794,00	15.210,00	-10.416,00
immobilizzazioni materiali	58.366.220,00	57.713.369,00	652.851,00
imm. Finanziarie	4.415.079,00	4.425.079,00	-10.000,00
CAPITALE IMMOBILIZZATO	62.786.093,00	62.153.658,00	632.435,00
rimanenze magazzino			0,00
crediti vs clienti	1.099.636,00	1.185.952,00	-86.316,00
crediti vs controllanti			0,00
altri crediti			0,00
disponibilità liquide	2.894.486,00	4.009.661,00	-1.115.175,00
ratei e risconti	710.881,00	54.613,00	656.268,00
ATTIVITA' A BREVE TERMINE	4.705.003,00	5.250.226,00	-545.223,00
debiti vs fornitori	1.990.879,00	2.021.519,00	-30.640,00
debiti vs controllanti			0,00
debiti tributari e previdenziali	24.593,00	117.291,00	-92.698,00
altri debiti a breve	422.043,00	772.706,00	-350.663,00
ratei e risconti			0,00
PASSIVITA' A BREVE TERMINE	2.437.515,00	2.911.516,00	-474.001,00
CAPITALE NETTO	2.267.488,00	2.338.710,00	-71.222,00
trattamento di fine rapporto	815.364,00	738.210,00	77.154,00
fondi per rischi ed oneri	950.000,00	950.000,00	0,00
debiti tributari e previdenziali			0,00
altre passività a M/L	6.994.998,00	7.216.314,00	-221.316,00
PASSIVITA' A MEDIO/LUNGO TERMINE	8.760.362,00	8.904.524,00	-144.162,00
CAPITALE INVESTITO	11.027.850,00	11.243.234,00	-215.384,00
Patrimonio Netto	35.679.216,00	34.627.952,00	1.051.264,00
ratei e risconti pluriennali	20.572.339,00	20.859.484,00	-287.145,00

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale dell'Aler; si evidenzia un decremento dell'attività a breve ed un decremento delle passività a breve. Si registra una contrazione nella passività di medio lungo periodo. A migliore descrizione della solidità patrimoniale si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine ed alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente:

	31/12/2012	31/12/2011
Impegni a breve e liquidità	0,83	1,03
Grado di indebitamento	1,20	1,22
Copertura lorda immobilizzazioni	1	1,04
Grado di indebitamento oneroso	4,72	5,36

Data la peculiarità del settore in cui opera l'Aler, si evidenziano degli indicatori tipici ERP che così completano il quadro economico-finanziario. Questi indicatori considerano i ricavi dei canoni ERP rapportati al risultato netto, ai metri quadri, ai ricavi totali della gestione ERP. Inoltre viene evidenziata l'incidenza dell'attività di manutenzione ordinaria sul valore della produzione e la capacità di recupero e gestione del credito rispetto al totale dei canoni ERP emessi:

	31/12/2012	31/12/2011
Capacità ricavi gestione non ERP	37,63	36,22
Incidenza della manutenzione sul valore della produzione	18,65	27,25
Peso relativo ERP	77,92	77,47
Redditività attività conto terzi	37,51	52,00

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

L'Aler di Lecco, sensibile al problema ambientale, è da anni impegnata nell'attività di promozione di un'architettura rivolta al contenimento dei consumi energetici, al rispetto dell'ambiente e ad un continuo miglioramento del comfort abitativo degli inquilini. L'Azienda ha avviato un programma di intervento nei fabbricati in locazione di rimozione e smaltimento dei componenti edilizi contenenti l'amianto, presenti sulle coperture, nei controsoffitti al piano piloty e nelle centrali termiche. Il programma fa seguito ad un'indagine ambientale di rilevazione effettuata nell'anno 2000 nelle quali sono state indicate le priorità di intervento e di metodi.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione programmata l'Aler di Lecco ha completato l'adeguamento normativo di tutte le centrali termiche degli edifici con la trasformazione degli impianti di riscaldamento centralizzati da combustibili liquidi a gas, comportando così oltre che un risparmio economico dei consumi da parte degli inquilini un notevole beneficio di riduzione di inquinanti nell'atmosfera.

Infine l'azienda nell'attività finalizzata al risparmio energetico ha introdotto da qualche anno negli interventi programmati di manutenzione straordinaria all'involucro esterno degli edifici l'esecuzione di rivestimenti a cappotto e la sostituzione di serramenti con vetri camera basso emissivi.

L'azienda ha una dotazione organica così composta:

- da n. 3 dirigenti (una posizione vacante in quanto precedentemente occupata dall'attuale D.G.);
- da n. 13 responsabili Area A, di cui n. 2 part-time al 50%;
- da n. 8 esperti in Area B di cui n. 2 part – time al 50% per un totale di n. 20 dipendenti a tempo pieno e 4 a part-time

Nella tabella successiva si evidenziano gli indicatori che esprimono l'incidenza del costo del personale e il rendimento dello stesso in rapporto con il costo della produzione e del numero dei dipendenti:

	31/12/2012	31/12/2011
Costo del personale	1.298.689	1.251.494
Incidenza del costo del personale	16,34	16,05
Numero dipendenti	24	23
Costo del lavoro per addetto	54.112	54.412
Costo del lavoro per U.I.	28.399	27.481

La variazione del costo del personale per addetto risente dell'erogazione del premio incentivante previsto art.92 Decreto Legge n. 163/2006 e correlato agli investimenti nell'attività di costruzione contenuti negli ultimi Programmi Triennali. Si evidenzia che è stata una scelta aziendale quella di effettuare l'attività di progettazione all'interno degli uffici competenti. Infatti ne deriva un risparmio in termini di costi e tempi. L'incidenza del costo del personale rapportata al costo della produzione è in linea con l'esercizio passato.

Principali rischi ed incertezze cui l'azienda è esposta

Ai sensi dell'articolo 2427 bis, l'Azienda può suddividere in due macroaree i propri rischi a cui potrebbe essere esposta:

macroarea attività di costruzione

Nel nuovo programma triennale 2013-2015 sono previsti investimenti in costruzione di valori importanti. Questo comporta che l'azienda si tuteli rispetto ai rischi derivanti da insolvenze da parte delle aziende appaltatrici ovvero da azioni legali. Il fondo rischi per cause legali appostato per euro 300.000 è stato mantenuto anche per questo esercizio.

macroarea solvenza clienti/ assegnatari

La peculiarità dei clienti/assegnatari Aler e il momento economico difficile, in cui si trova il territorio della Provincia, fa sì che l'attenzione alla gestione finanziaria sia alta. I dati di bilancio 2012 sono in linea con gli esercizi passati , tuttavia in prospettiva le previsioni di incasso dei crediti non sono positive. In questi ultimi esercizi , si è provveduto alla riorganizzazione dell'ufficio recupero crediti che si occupa solo esclusivamente dell'attività di recupero morosità e di collaborazione e coordinamento con il team di legali , che lavorano per la nostra azienda.

Con la sottoscrizione di una convenzione di collaborazione tra la nostra Azienda ed i nostri Legali sono stati messi a regime delle procedure con costi e modalità definite, al fine di effettuare il recupero crediti in maniera omogenea ed economica per gli assegnatari. Le modalità si limitano alle procedure di sfratto, di pignoramento, laddove è possibile e di piani ad hoc di rateizzazione del credito a favore degli assegnatari in difficoltà. La collaborazione con i Comuni è diventata fondamentale al fine di razionalizzare le risorse economiche da erogare, mediante l'applicazione dell'art. 7 della nuova legge sui canoni, Lex n.27/2007, che ha introdotto il Contributo di Solidarietà da erogare secondo il regolamento approvato congiuntamente da Aler e dai Comuni, recependo le indicazioni della Regione Lombardia.

CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA'

anni	2009	2010	2011	2012
Domande presentate	37	50	46	
Importo erogato ALER	€ 8.816,64	€ 32.440,82	€ 30.900,78	€ 50.143
Importo erogato COMUNE	€ 9.416,64	€ 32.601,93	€ 30.900,78	€ 50.143
TOTALE	€ 18.233,28	€ 65.042,75	€ 61.801,56	€ 100.286

Al 31 dicembre 2012 l'andamento della morosità complessiva sul totale dell'emesso dell'anno, rispetto al 31 dicembre 2011, ha continuato ad avere un trend negativo, attestandosi al 12% per la morosità complessiva riferita agli assegnatari di alloggi di proprietà Aler, mentre per la morosità di alloggi comunali al 18%, per questi ultimi un incremento significativo . Infatti si è passati dal 13% al 18%, la spiegazione sta nel fatto che gli alloggi comunali sono assegnati per la maggior parte a nuclei familiari in grave difficoltà. Se si analizzano i dati della morosità complessiva dei due esercizi si evince che il delta differenziale è del 1%, così come per la morosità di competenza dell'anno è del 1%.

Rispetto all'esercizio 2011 che era pari al 6% ,il rapporto fra la morosità 2012 corrente e l'emesso è pari al 7%, mentre la morosità 2012 complessiva è passata dal 12% al 13%.

Quindi possiamo dire che rispetto alle stime previste in sede di budget 2012, il peggioramento è stato decisamente contenuto.

E' evidente che la crisi economica, principalmente nel settore produttivo, ha influenzato l'occupazione in maniera decisiva. La cassa integrazione e la mobilità hanno caratterizzato ancora una volta,tutto l'anno 2012, creando difficoltà soprattutto nelle famiglie monoreddito e/o con minori a carico. In tutto l'esercizio 2012 massima è stata la collaborazione con le parti sociali (sindacati inquilini, Caritas , San Vincenzo etc.) e con le istituzioni al fine di creare una rete organica in grado di accogliere, con modalità differenti, le esigenze dei nuclei familiari in difficoltà. L'azione di recupero credito si è sviluppata in termini diversi a seconda delle situazioni economiche e sociali. Sono state ricercate soluzioni ad hoc, come i piani di rientro personalizzati,al fine di contenere/ridurre la morosità.. Qui di seguito viene riportata una serie di tabelle da cui si evince l'andamento della morosità.

RAFFRONTO MOROSITA' AL 31/12/2012 E AL 31/12/2011

	31/12/2012	31/12/2011		
Morosità Aler	905.960,00	887.032,00	18.928,00	2%
di cui es. in corso	570.237,00	469.695,00	100.542,00	21%
Morosità Comuni	246.022,00	182.862,00	63.160,00	35%
Emesso Aler	7.818.556,00	7.743.551,00	75.005,00	1%
Emesso Comuni	1.367.181,00	1.375.348,00	-8.167,00	-1%
Morosità totale su emesso	13%	12%		
Morosità Aler su emesso Aler	12%	11%		
Morosità Comuni su emesso Comuni	18%	13%		

MOROSITA' CORRENTE	7,29338	6,065628
---------------------------	----------------	-----------------

Monitoraggio e procedura morosità

Il monitoraggio delle posizioni debitorie avviene inizialmente attraverso una procedura interna aziendale che va dal sollecito, e/o diffida alla convocazione dell'assegnatario moroso. Successivamente, in caso di continua insolvenza, la pratica viene affidata al legale per il recupero del credito, mediante procedura di sfratto e/o pignoramento mobiliare. Di seguito vengono riportati i dati relativi alle pratiche trattate per morosità. Al 31 dicembre 2012 gli assegnatari di alloggi ERP in generale con contratto sottoscritto sono n.2532 di cui n. 579 assegnatari sono interessati da procedure di recupero credito.

Nell'esercizio 2012 non sono state avviate procedure di pignoramento mobiliare per evidenti motivi di opportunità. La crisi economica ha fatto perdere molti posti di lavoro o creato cassa integrazione pertanto è diventato difficilissimo ed oltremodo costoso procedere al pignoramento dello stipendio.

	Procedure sfratto	Recupero credito	Sfratto esecutivo	Diffide ai legali	Affidate a procedure Aler	totale
Proprietà Aler	96	20	80	60	192	448
Proprietà comune	12	0	16	23	80	131
totale	108	20	96	83	272	579

Gli sfratti eseguiti nel periodo 2007-2012 sono n.28 così suddivisi nel tempo:

anni	2007	2008	2009	2010	2011	2012
sfratti	3	5	2	2	6	10

INCIDENZA DELLE TIPOLOGIE DI RECUPERO CREDITO

Assegnatari	Tipologia	%
2532	pratiche morosità assegnatari	22,86
	Procedure sfratto	4,26
	Recupero crediti	0,78
	sfratti esecutivi	3,79
	diffide legali	3,27
	affidamenti Aler	10,74

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile si precisa che la società non ha utilizzato strumenti finanziari.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

Evoluzione prevedibile della gestione

L'evoluzione della gestione sarà in linea ed in attuazione del Programma triennale 2013-2015, approvato il 17 dicembre 2012 con delibera LC/028/2012.

Documento programmatico sulla sicurezza

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che l'Azienda nell'ambito della propria attività, si è adoperata per l'adeguamento delle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. 196/2003 secondo i termini e le modalità indicate

Inoltre gli Amministratori hanno adottato in data 16/06/2008 il piano della sicurezza previsto dalla Legge Regionale n. 27/2007

Seconda parte : "Relazione sulle attività al 31/12/2012"

Il decorso esercizio ha registrato intereventi in materia di programmazione, di risorse umane, di attività di controllo, di recupero crediti. In particolare si sono verificato i seguenti eventi:

Programma triennale e dell'elenco annuale dei lavori da eseguire per l'esercizio 2012-2014

Il programma è stato riesaminato ed integrato tenendo in considerazione il D.M. Infrastrutture del 11.11.2011, pubblicato sulla G.U. n. 55 del 6.03.2012 e dell'art.128 del

DLgs. N. 163/2006 che diventa ad ogni effetto parte integrante del Bilancio Preventivo 2013.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione LC/023/2012 del 15 ottobre 2012 è stata deliberata l'adozione del programma triennale 2013-2015 e l'elenco annuale dei lavori nei termini previsti per legge. L'approvazione per l'adozione del programma triennale 2013-2015 e l'elenco annuale dei lavori nei termini previsti per legge è avvenuta con il Bilancio Preventivo 2013 in data 17 dicembre 2012 con delibera LC/028/2012. L'attuazione del piano triennale ha richiesto uno studio di approfondimento per verificare la fattibilità economica e finanziaria dei progetti previsti nel Programma.

I) REALIZZO OBIETTIVI

Premesso che rispettivamente in data 2 marzo 2012, in data 13 aprile 2012 e in data 3 dicembre 2012 sono state consegnate le chiavi dei tre succitati interventi e precisamente:

1) Comune di Valmadrera

L'Aler di Lecco con un atto notarile in data 19 dicembre 2007 ha acquistato dall'Opera Diocesana per la Preservazione e Diffusione della Fede di Milano e dalla Parrocchia di S. Antonio Abate di Valmadrera un compendio immobiliare situato in Valmadrera Piazza Citterio - via Stoppani al prezzo di € 1.350.000,00.

L'Ufficio Tecnico dell'Aler ha predisposto il relativo progetto di Recupero Edilizio dello stabile ricavandone n. 19 appartamenti di cui n. 14 bilocali e n. 5 trilocali.

Costo complessivo intervento	€	3.728.218,00
Cofinanziamento regionale riconosciuto	€	2.447.225,00
Finanziamento ALER	€	1.280.994,00

Il Piano di recupero del Compendio Immobiliare è stato approvato dal Comune di Valmadrera. Il Progetto esecutivo dell'intervento è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 15 dicembre 2008. Successivamente si è provveduto, ai sensi di legge, alla gara di appalto dei lavori. In data 25/05/2009 con proprio provvedimento n. LC/018/09 il Consiglio di Amministrazione ha affidato alla ATI SELI MANUTENZIONI GENERALI – MONZA E MIT SRL NICHELINO (TO) che ha praticato uno sconto del 37,80% sulla base d'asta.

I lavori hanno avuto inizio il 26/08/2009; l'ultimazione si è protratta fino al 30 dicembre 2011.

2) Lecco Corso Martiri

L'Amministrazione Provinciale di Lecco è proprietaria in Lecco, Corso Martiri della Liberazione n. 20-22, di uno stabile attualmente adibito a piano terra a stazione dei Carabinieri, mentre ai piani superiori ad alloggi di servizio; con il recupero edilizio si otterrebbero n. 10 alloggi :

Costo complessivo	€	859.357,00
Finanziamento regionale	€	650.566,00
Finanziamento Aler	€	208.791,00

Per l'esecuzione dei lavori e la gestione degli alloggi il Consiglio Provinciale di Lecco e il Consiglio di Amministrazione dell'Aler di Lecco hanno approvato un'apposita convenzione nella quale sono stati regolati i rapporti fra i due Enti.

Il progetto esecutivo è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 novembre 2008. L'aggiudicazione è avvenuta in data 27/04/2009 con delibera LC/014/09 alla ditta TECNOGEST IMPIANTI SRL-MILANO con il ribasso del 17,92% sul prezzo d'asta. I lavori hanno avuto inizio il 1/07/2009 e l'ultimazione era prevista per il 26/04/2010. Purtroppo constatato che i lavori sono stati realizzati solo in parte il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 19 luglio 2010, con deliberazione n. LC/024/2010, ha approvato di procedere alla rescissione contrattuale in danno all'impresa Tecnogest Impianti s.r.l. di Milano, inoltre di provvedere in contraddittorio con l'impresa Tecnogest Impianti srl di Milano la quantificazione delle opere sin qui realizzate. Il CdA ha deliberato di provvedere alla quantificazione dei danni subiti e subendi dell'Aler, a seguito della rescissione contrattuale e di effettuare un nuovo affidamento mediante procedura diretta, così come previsto dagli artt. 122-125-57 del D. Lgs. N. 163/2006.

Pertanto con nota del 21 luglio 2010 è stato comunicato all'impresa la sospensione di ogni lavorazione in atto e l'immediata rescissione contrattuale, oltre alla richiesta di presenziare in cantiere il giorno 27 luglio 2010 per la rilevazione delle opere eseguite. In caso contrario di mancata presenza in cantiere si sarebbe provveduto alla rilevazione e quantificazione delle opere eseguite alla presenza di due testimoni.

In data 27 luglio 2010 veniva eseguito un sopralluogo congiunto in cantiere e redatta in contraddittorio la contabilità dei lavori, attestante lo stato di avanzamento degli stessi, quantificato il materiale a piè d'opera ed il relativo corrispettivo, in esito alla stesura della contabilità l'impresa è risultata creditrice di € 66.263,87. Durante i numerosi incontri con i titolari dell'impresa appaltatrice, poiché i lavori non sono stati completati entro i termini contrattuali, si è definito a transazione, di applicare la penale nella misura ridotta del 50%, come da prospetto allegato:

	importo lordo	Ribasso 17,92 %	Importo netto
Lavori eseguiti in appalto	95.988,86	17.201,20	78.787,66
Opere eseguite in variante	26.163,13	4.688,43	21.474,70
Impianto elettrico/idraulico	10.059,50		10.059,50
Materiale a piè d'opera	6.383,08		6.383,08
Oneri di sicurezza appalto	3.835,33		3.835,
Oneri di sicurezza variante	945,49		945,49
totale	143.375,39	21.889,64	121.485,75

A dedurre :

sal alla data del 12.04.2010 € 55.221,88

totale credito impresa	€	66.263,87
dedurre penale contrattuale	€	27.749,68
importo liquidazione impresa	€	38.514,18

Nell'accordo transattivo è stato concordato un contributo forfettario pari a circa il 50% del costo del ponteggio per la rimozione e l'allontanamento da corrispondere direttamente al subappaltatore autorizzato ditta TECNOPONTEGGI EDILI srl per un importo pari ad euro € 4.000,00, a condizione che lo stesso fosse stato utilizzato per il completamento dell'opera.

Sono state sottoscritte due scritture di transazione:

- Tra Aler di Lecco e la TECNOPONTEGGI EDILI SRL, in data 5 ottobre 2010
- Tra Aler e la ditta TECNOGEST IMPIANTI SRL in data 12 ottobre 2010

e pertanto il Consiglio di Amministrazione nella data del 25 ottobre 2010 ha deliberato:

- di approvare la scrittura di transazione, sottoscritta in data 5 ottobre 2010, tra l'Aler di Lecco e la ditta TECNOPONTEGGI EDILI SRL, con sede in via Luigi Cadorna n.15, Opera Milano, con la corresponsione all'impresa, a transazione delle opere prestate, dell'importo forfettario di € 4.000,00 oltre IVA;
- di approvare la scrittura di transazione, sottoscritta in data 12 ottobre 2010, tra Aler di Lecco e la ditta TECNOGEST IMPIANTI SRL, con sede in via Francesco Sforza 14 Milano, con il versamento all'impresa, a transazione delle opere prestate, l'importo forfettario di euro 38.514,18 oltre IVA;

- di incaricare il Direttore Generale di provvedere ad un nuovo affidamento per il completamento mediante procedura diretta così come previsto dagli art.122-125-57 del D. Lgs. N. 163/2006 e s.m.i.

In esecuzione del provvedimento del Consiglio di Amministrazione del 25 ottobre 2010 con lettera in data 23.11.2010 sono state invitate a presentare la propria offerta entro il 10 Dicembre 2010 le seguenti ditte:

1	ROSBEL IMPIANTI snc	DESIO
2	M.D.T.srl	BERGAMO
3	EDILIZIA S. MARTINO	LECCO
4	BIANCHI COSTRUZIONI	BALLABIO
5	R.T.Costruzioni	BERGAMO
6	F.gli NAVA GIOVANNI	ERBA
7	GALLI CARLO	LECCO
8	IMECO spa	MOLTENO

Nel termine prescritto del 10.12.2010 ore 12.00 sono pervenute numero 4 offerte di seguito elencate:

- ROSBEL IMPIANTI SNC – DESIO (MI)
- EDILIZIA SAN MARTINO di Arigoni L. & C. s.a.s. – LECCO
- R.T. Srl – BERGAMO
- MDT Srl – CALCINATE (BG)

L'impresa BIANCHI COSTRUZIONI SRL e l'impresa FIGLI DI NAVA GIOVANNI hanno dichiarato l'impossibilità a partecipare.

La Commissione di gara, accertato che l'offerta che ha presentato il massimo ribasso è quella dell'impresa R.T. Srl con sede in Bergamo, con un ribasso del 17,50% su € 472.333,50 quindi per l'importo netto di € 389.675,13 oltre agli oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a ribasso di € 27.652,00, per un importo totale di € 417.327,13 ha proposto l'aggiudicazione della gara all'impresa R.T. Srl con sede in Bergamo.

Il Consiglio di Amministrazione con proprio provvedimento n.LC/0039/2010 in data 20.12.2010 ha deliberato:

- di aggiudicare all'impresa R.T. Srl con sede legale in Bergamo via Divisione Julia n. 5, con un ribasso del 17,50%, l'appalto per il completamento dei lavori per il recupero parziale di un immobile in Comune di Lecco C.so Martiri, per complessivi n. 10 alloggi e spazi comuni, per un importo netto di € 389.675,13 oltre agli oneri previsti nel piano di sicurezza non soggetti a ribasso di € 27.652,00; importo complessivo a corpo € 417.327,13.

- di autorizzare il Direttore Generale di stipulare il relativo contratto di appalto con l'impresa R.T. srl con sede in Bergamo

- i lavori hanno avuto inizio il 3/01/2011

Costo complessivo intervento	€	833.152,00
Cofinanziamento regionale riconosciuto	€	650.556,00
Finanziamento ALER	€	182.586,00

- l'ultimazione dei lavori era prevista per il mese di 1 luglio 2011 a seguito di difficoltà esecutive l'ultimazione si è protratta al 11.11.2011.

3) Comune di Torre de' Busi

Il Prefetto di Lecco ha convocato in data 28 ottobre 2010, la "Conferenza dei Servizi" alla quale oltre al Sindaco di Torre de' Busi, al Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Lecco, al Dirigente dell'Ufficio Territoriale della Regione Lombardia di Lecco, all'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata di Reggio Calabria, al Direttore dell'Agenzia del Demanio filiale di Lombardia, al Questore di Lecco, al Comandante Provinciale dei Carabinieri di Lecco, al Comandante Provinciale della Guardia di Finanza di Lecco, al Presidente dell'Aler di Lecco, l'oggetto della conferenza era:

"confisca beni ex lege 575/65. Procedura :Coco Trovato Franco + altri: immobile sito nel Comune di Torre dei Busi, via Sonna 7."

Durante l'incontro è stato comunicato che è disponibile in Comune di Torre dei Busi un immobile a due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, che potrebbe essere assegnato all'Aler di Lecco per essere utilizzato per ricavare unità abitative da locare.

Sono state fornite alcune planimetrie dell'edificio e si è concordato di eseguire un sopralluogo in loco per verificare lo stato di fatto e la reale consistenza del bene.

Durante il sopralluogo del 10 Novembre 2010, alla presenza del Sindaco di Torre de' Busi e dei Tecnici dell'Amministrazione Provinciale, si è visitato l'immobile, sono state eseguite fotografie, si è accertato che l'area di pertinenza non è stata ancora definita e pertanto necessita di verificare l'accesso e lo smaltimento delle acque reflue.

Successivamente è stata eseguita una quantificazione delle superfici (Sup. Lorda di mq. 123,00 per piano, compreso vano scala e parti comuni), la possibilità di ricavare n. 4 unità immobiliari di 45,00 – 48,00 mq. di superficie utile, mentre al piano seminterrato potrebbe essere utilizzato per posti macchina e cantine.

Inoltre è stato quantificato il Costo Totale per eseguire l'intervento che ammonta ad € 350.000,00-360.000,00 per ristrutturare completamente l'immobile.

Nella Conferenza dei Servizi, convocata per il giorno 18 Novembre 2010, questa Azienda ha comunicato la disponibilità ad ottenere in proprietà l'immobile per ristrutturarlo accollandosi un onere del 30% del Costo di Ristrutturazione, mentre la rimanente quota dovrebbe essere a carico della Provincia di Lecco (€ 5.000,00-10.000,00) e della Regione Lombardia.

Il Prefetto ha inviato il 19.11.2010 una lettera al Presidente della Regione Lombardia, all'Assessore alla Casa della Regione Lombardia, al Presidente della Provincia di Lecco ed al Presidente dell'Aler di Lecco nella quale è indicato il percorso e le modalità per attuare l'iniziativa.

Successivamente ha trasmesso uno schema di Protocollo d'Intesa da approvare e sottoscrivere per il prossimo 15 Dicembre 2010.

In data 23 novembre 2010 il Consiglio di Amministrazione dell'Aler ha deliberato:

- di aderire alla richiesta del Prefetto di Lecco ed ottenere in proprietà l'immobile confiscato alla criminalità organizzata, ristrutturarlo ed assegnare gli alloggi con modalità da definire;
- di accollarsi un onere pari al 30% del costo dell'intervento; mentre la restante quota sarà messa a disposizione della Provincia di Lecco e della Regione Lombardia;
- di approvare lo schema di Protocollo d'Intesa allegato e delegare il Presidente per la sua sottoscrizione.

Successivamente in data 2 dicembre 2010 il Prefetto ha convocato un'altra conferenza "Conferenza dei servizi" durante la quale si è fatto il punto sul finanziamento dei lavori. L'Aler di Lecco ha quindi confermato di accollarsi l'onere del 30% e l'Amministrazione Provinciale l'onere di € 10.000,00, mentre la Regione Lombardia tramite il Dott. Manzi, Dirigente dell'ufficio territoriale di Lecco, ha comunicato di non essere ancora in grado di dare una risposta definitiva. Pertanto la "Conferenza dei Servizi" veniva sospesa in attesa di comunicazione da parte della Regione Lombardia.

Il Presidente della Regione, con nota in data 24 dicembre 2010, ha comunicato al Prefetto che: "sulla base delle verifiche effettuate sono lieto di informarLa che Regione Lombardia potrà contribuire a cofinanziare i lavori per un importo di € 175.000,00".

Successivamente sono intercorsi numerosi contatti telefonici, scambi di corrispondenza e si è tenuto un incontro in Prefettura il giorno 18 gennaio u.s., tra il Prefetto di Lecco, i rappresentanti dell'Aler di Lecco e della Regione Lombardia e si è definito un nuovo Protocollo d'Intesa, che viene approvato dal C.d.A. dell'ALER di Lecco con provvedimento n. LC/001/2011 in data 24.01.2011 e che tra l'altro prevede che l'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata si impegni a trasferire al patrimonio della Regione Lombardia l'immobile sito nel Comune di Torre De' Busi ed identificato dai seguenti dati catastali: Fg. 4 – Mapp. 722 –

Sub. 4-5-6, per la successiva destinazione all'ALER di Lecco per le finalità previste dall'art. 2 undecies, comma 2, della Legge del 31 maggio 1965 n. 575 e s.m.i.

L'ALER di Lecco si impegna ad accettare tale destinazione e a realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica, consistenti in n. 4 appartamenti, oltre al piano terra da riservare a ripostigli e deposito vetture, nell'ambito delle finalità di cui alla disposizione indicata al comma precedente.

Atteso che lo stato del bene necessita di lavori di ristrutturazione, così come indicati e quantificati in premessa, l'ALER, la Regione Lombardia e l'Amministrazione Provinciale di Lecco concordano di contribuire ai predetti lavori nella seguente misura:

Regione Lombardia:	€	175.000,00
Amministrazione Provinciale:	€	10.000,00

ALER di Lecco: nella somma restante alla copertura della spesa (€ 350.000,00), che per ora viene indicata in € 165.000,00.

L'ALER si impegna, acquisiti i contributi di cui all'articolo precedente, ad avviare le procedure per la realizzazione delle opere di ristrutturazione con la massima tempestività e, comunque, non oltre 90 giorni dalla data di stipula dell'atto di trasferimento dell'immobile dell'Aler di Lecco.

Una volta terminati i lavori di ristrutturazione, l'ALER ed il Comune di Torre De' Busi, secondo le prassi vigenti e le rispettive competenze, procederanno alla formazione della graduatoria per l'assegnazione degli alloggi.

Il Consiglio di Amministrazione con proprio provvedimento n. LC/030/2011 ha deliberato in data 21/11/11 ha approvato:

-la documentazione per la sottoscrizione dell'atto di identificazione catastale da stipulare tra l'ALER di Lecco ed il sigg. Triscari Salvatore e Triscari Stefania per l'individuazione delle rispettive aree di proprietà, come indicate nella "CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO" allegata alla sentenza del tribunale di Brescia, Sezione Seconda Civile, causa civile n. 7334/97, pubblicata il 3/06/02, e così come da Tipo Frazionamento n. 2011/LC0141254 e mappale Prot. n. 2011/LC0141256, approvati in data 5/08/11, dallo stesso Consiglio di Amministrazione.

- Il Consiglio di Amministrazione con proprio provvedimento n. LC/031/2011 in data 21/11/11 ha approvato il progetto definitivo ed esecutivo per il completamento dell'immobile sito in Torre de' Busi via Somma 7 e le modalità di affidamento dei lavori.

Il progetto prevede l'esecuzione di opere di completamento dell'edificio per la realizzazione di n. 4 alloggi, posti macchina e parti comuni:

- Piano terra n. 3 posti macchina e n. 4 cantine;
- Piano primo alloggio n.1 mq. 48,48
- alloggio n.2 mq. 46,42

- Piano secondo alloggio n.3 mq. 46,48
- alloggio n.4 mq. 46,42

E' inoltre prevista la realizzazione di due posti macchina esterni, la sistemazione delle aree a verde e pavimentate di pertinenza del lotto, il rifacimento delle aree pavimentate e l'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi.

Ha pure approvato il quadro tecnico di spesa e precisamente:

importi lavori a base d'asta	€	277.460,00
oneri per la sicurezza	€	<u>9.900,00</u>
costo di costruzione	€	287.360,00
spese di identificazione catastale	€	3.000,00
Spese di Appalto	€	1.000,00
Spese Tecniche	€	<u>18.000,00</u>
Costo di Edificazione	€	309.360,00
Imprevisti	€	11.904,00
I.V.A. Costo di Costruzione	€	<u>28.736,00</u>
Costo Totale Intervento	€	350.000,00
Contributo regionale	€	175.000,00
Quota provincia di Lecco	€	10.000,00
Finanziamento a Carico Aler	€	165.000,00

Ha autorizzato il Direttore Generale a provvedere all'affidamento per l'esecuzione delle opere mediante procedura negoziata, così come previsto dall'art. 122, comma 7, del D.Lgs. 163/2006 secondo la procedura prevista dall'Art. 57 comma 6, trattandosi di intervento urgente art. 57 comma 2 D.Lgs. 163/2006.

In data 20.12.2011 è stata esperita gara d'appalto, mediante procedura negoziata, senza previa pubblicazione di un bando di gara ai sensi dell'art. 122, c. 7, del D.lgs. 163/06 (Codice dei contratti), con il criterio del massimo ribasso percentuale sull'importo dei lavori posto a base di gara ai sensi dell'art. 82 del D.Lgs. 163/2006, comma 2 lettera b) e artt. 86, 87, 88, del D.lgs. 163/06 e s.m.i, per l'affidamento dei lavori di completamento per la realizzazione di n. 4 alloggi in Comune di Torre De' Busi Via Sonna 7.

La gara è stata indetta, con bando n. 124/2011, con raccomandata in data 29.11.2011 prot. n. 2853/2011, le sotto-elencate Imprese, sono state invitate a presentare entro le ore 12.00 del giorno 19.12.2011 in busta chiusa riservata, offerta in ribasso redatta secondo lo schema allegato alla lettera di invito:

1. F.Ili Agostoni sas - Pasturo
2. Bianchi Costruzioni srl - Ballabio
3. Chissotti Luigi s.r.l. - Malgrate
4. Corti Costruzioni s.r.l. - Galbiate
5. Colombo Giordano - Calolziocorte
6. Edilizia S. Martino di Arigoni Lorenzo & C. s.a.s. - Lecco
7. Farina Maurizio & C. s.n.c. - Castello Brianza
8. IM.E.CO. s.p.a.- Molteno
9. Micheli Livio & figli srl - Abbadia Lariana
10. Nava geom. Giuseppe -Lecco
11. Pelucchi s.r.l. - Sirone
12. Redaelli Francesco & C. snc - Dolzago
13. Riva & C. Costruzioni snc - Valmadrera
14. Teknorestauri s.r.l. - Oggiono
15. Tentori di Tentori Emilio s.r.l. - Airuno
16. Edilmapi snc di Mazzoleni Dario e C.- Calolziocorte

Nel termine prescritto del 19.12.2011 ore 12.00 sono pervenute numero **3** offerte di seguito elencate:

- 1) Edilmapi snc di Mazzoleni Dario e C. - Calolziocorte
- 2) Bianchi Costruzioni srl - Ballabio
- 3) Edilizia S. Martino di Arigoni Lorenzo & C. s.a.s. - Lecco

Mentre le imprese Colombo Giordano – Calolziocorte, IM.E.CO. s.p.a. - Molteno , Pelucchi s.r.l. – Sirone, Redaelli Francesco & C. snc – Dolzago e Teknorestauri s.r.l. - Oggiono hanno dichiarato l'impossibilità a partecipare per precedenti impegni lavorativi assunti.

La Commissione di Gara in data 20.12.2011, ha controllato la regolarità dei plichi pervenuti relativamente alla chiusura ed alla consegna degli stessi entro i termini indicati nella lettera di invito.

Ha proceduto quindi all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti e sigillati contenenti i documenti (plico A) per verificare la correttezza formale secondo quanto richiesto nella lettera di invito ammettendo alla gara tutte e 3 le offerte pervenute.

La Commissione di gara ha proceduto quindi all'apertura delle offerte economiche (plico B) con il seguente esito:

- Edilmapi snc di Mazzoleni Dario e C. - Calolziocorte ribasso del 19,52%
- Bianchi Costruzioni srl - Ballabio ribasso del 4,15%
- Edilizia S. Martino di Arigoni Lorenzo & C. s.a.s. – Lecco ribasso del 15,86%.

Viene stilata la seguente graduatoria:

- 1) Edilmapi snc di Mazzoleni Dario e C.- Calolziocorte ribasso del 19,52%.

2) Edilizia S. Martino di Arigoni Lorenzo & C. s.a.s. – Lecco ribasso del 15,861%.

3) Bianchi Costruzioni srl - Ballabio ribasso del 4,15%.

La Commissione di gara ritenuto che la Ditta Edilmapi snc di Mazzoleni Dario e C. - Calolziocorte ha omesso nella busta della documentazione la dichiarazione riguardante l'art. 38 lett. c) per i soggetti eventualmente cessati dalla carica nell'anno antecedente l'offerta anche nel caso in cui non si sia dimessa alcuna persona, ha sospeso la seduta per richiedere parere legale.

Posto il quesito al legale, in data 21.12.2011 lo stesso rispondeva che alla luce della costante giurisprudenza in tema di esclusione la ditta Edilmapi snc di Mazzoleni Dario e C.- Calolziocorte è da escludere.

Alla luce delle risultanze sopra esposte la commissione accertato che l'offerta che presenta il massimo ribasso è quella dell'impresa Edilizia S. Martino di Arigoni Lorenzo & C. s.a.s. con sede in Lecco che ha presentato un ribasso 15,861% (ribasso considerato 15,86% come da lettera invito) su € 277.460,00 quindi per l'importo netto di € 233.454,84 oltre agli oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a ribasso di € 9.900,00 per un importo totale di € 243.354,84 propone l'aggiudicazione della gara all'impresa Edilizia S. Martino di Arigoni Lorenzo & C. s.a.s. con sede in Lecco.

Pertanto il Consiglio di amministrazione con provvedimento n. 1 in data 16 gennaio 2012 ha deliberato :

1. di aggiudicare all'impresa Edilizia S. Martino di Arigoni Lorenzo & C. s.a.s. con sede legale in Lecco C.so Bergamo n. 3 con un ribasso del 15,86% l'appalto dei lavori di completamento per la realizzazione di n. 4 alloggi in comune di Torre De' Busi Via Sonna 7, per un importo netto di € 233.454,84 oltre agli oneri previsti nel piano di sicurezza non soggetti a ribasso di € 9.900,00, con un importo contrattuale di € 243.354,84.
2. di approvare il quadro tecnico economico di aggiudicazione di seguito riportato:

IMPORTO LAVORI BASE D'ASTA	€	277.460,00	
RIBASSO D'ASTA 15,86%	€	44.005,16	
	€	<u>233.454,84</u>	
ONERI PER LA SICUREZZA	€	<u>9.900,00</u>	
COSTO COSTRUZIONE			€ 243.354,84
SPESE IDENTIFICAZIONE CATASTALE	€	3.000,00	
SPESE APPALTO	€	1.000,00	
SPESE TECNICHE	€	<u>18.000,00</u>	
			€ <u>22.000,00</u>
COSTO DI EDIFICAZIONE			€ 265.354,84
IMPREVISTI			€ 60.309,68

IVA	€ 24.335,48
COSTO TOTALE INTERVENTO	€ 350.000,00
CONTRIBUTO REGIONALE	€ 175.000,00
CONTRIBUTO PROVINCIA DI LECCO	€ 10.000,00
A CARICO ALER	€ 165.000,00

I lavori hanno avuto inizio il 22 febbraio 2012 e l'ultimazione era prevista per il 17 novembre 2012.

NUOVE COSTRUZIONI IN CORSO DI REALIZZAZIONE

a) Lecco via Mons. Polvara int. 01

Nel PRERP 2007-2009 e nel AQST per la casa sottoscritta in data 24/01/2008 con l'Assessore Regionale alla Casa Mario Scotti, il Sindaco di Lecco Antonella Faggi ed il Presidente dell'Aler Giuseppe Canali, era previsto anche un intervento in Lecco Via Radici. Tuttavia il Comune di Lecco ha fatto presente di non essere in grado, in tempi brevi, di mettere a disposizione il terreno di via Radici.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Aler di Lecco, al fine di non perdere il finanziamento Regionale di € 2.835.613,80 ha incaricato il Presidente di effettuare ricerche di mercato per individuare aree da acquistare per realizzare i fabbricati che dovevano essere realizzati in via Radici. Dopo aver valutato diverse proposte, si è ritenuta quella più idonea sotto ogni aspetto un'area di mq. 4820 ubicata in Lecco via Mons. Polvara. Pertanto nel Consiglio di Amministrazione del 7 aprile 2008 si è provveduto ad approvare il preliminare di acquisto di detta area al prezzo di € 1.400.000,00. Successivamente con atto notarile in data 28 luglio 2008 si è provveduto all'acquisto della suddetta area. L'Ufficio tecnico dell'Aler ha predisposto il programma costruttivo di edilizia economica popolare che è stato approvato dal Consiglio Comunale di Lecco con delibera n. 60 in data 25 luglio 2008 con la previsione di realizzare due edifici per complessivi n. 72 alloggi.

Il progetto esecutivo predisposto si riferisce all'intervento 01 che prevede la realizzazione di due edifici a sei piani, fuori terra destinati ad abitazione, a canone sociale, oltre ad un piano seminterrato ed un piano interrato per autobox, cantine e locali comuni per complessivi n. 36 alloggi di cui n. 13 bilocali e n. 23 trilocali.

Costo complessivo	€ 4.904.755,48
Finanziamento Regionale Concedibile	€ 3.502.526,64
Finanziamento Aler	€ 1.402.228,84

Il progetto esecutivo è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 novembre 2008. Successivamente si è provveduto alla gara di appalto dei lavori che il Consiglio di Amministrazione con provvedimento LC/19/09 in data 25/05/2009 ha affidato

alla ATI SELI MANUTENZIONI GENERALI—MONZA e MIT SRL NICHELINO (TO) che ha praticato uno sconto del 38,09% sul prezzo a base d'asta.

I lavori hanno avuto inizio il 26/08/2009. La consegna degli alloggi è avvenuta il 5 aprile 2013.

b) Lecco via Mons. Polvara int. 02

L'Aler di Lecco, a seguito dell'indisponibilità delle aree in Airuno ed in Lecco via Gorizia, ha chiesto alla Regione Lombardia la modifica dell'AQST per la casa sottoscritto in data 24/01/2008 e di trasferire detti finanziamenti sull'intervento in Lecco via Mons. Polvara (int. 02)

Pertanto l'ufficio tecnico ha completato il progetto per la realizzazione dell'intervento 02, in via Mons. Polvara, che prevede n. 36 alloggi, autobox, cantine e locali comuni di cui n. 13 bilocali e n. 23 trilocali.

Il progetto esecutivo è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Aler di Lecco con provvedimento n. LC/016/09 in data 27/04/2009.

Costo presunto Intervento	€	4.531.000,00
Finanziamento regionale	€	2.588.459,00
Finanziamento Aler	€	1.942.540,00

Verificato che i fondi ancora disponibili negli AQST sottoscritti ammontano ad € 2.588.459,00, si è ritenuto opportuno realizzare n. 18 alloggi a canone sociale mentre i restanti n. 18 alloggi a canone moderato, utilizzando fondi propri.

Successivamente si è provveduto alla gara di appalto dei lavori che il Consiglio di Amministrazione con provvedimento LC/028/09 in data 21/09/2009 ha affidato alla ditta OMICRON'S di Policoro (MT) con il ribasso del 30,55% sul prezzo a base d'asta. I lavori hanno avuto inizio il 25/11/2009 e l'ultimazione era prevista per il 30.08/2011.

Purtroppo l'impresa aggiudicataria dei lavori dalla fine del mese di settembre ha abbandonato di fatto il cantiere. L'Aler di Lecco, con raccomandata in data 30 settembre 2010, ha ordinato l'immediata ripresa dei lavori ed ha richiesto di trasmettere entro l'8 ottobre 2010 il nuovo crono programma. Successivamente con telegramma del 5 ottobre 2010 è stato convocato per il giorno 11 ottobre 2010, presso gli uffici dell'Azienda, il Sig. Silvano Martinelli in qualità di procuratore e di direttore tecnico. Verificato che l'impresa non ha risposto alla nostra raccomandata ed il procuratore non si è presentato presso i nostri uffici, con nota del 12 ottobre 2010 la Ditta Omicron's srl è stata messa in mora ed è stato assegnato il perentorio termine di 15 giorni per dare corso alle opere e per dimostrare l'effettiva capacità di ottemperare ai disposti contrattuali.

L'inadempimento di quanto prescritto ha dato luogo all'avvio di procedure di risoluzione del contratto a danno dell'impresa, così come previsto dall'art. 136, comma 6, del D.L. 163/2006. Con lettera raccomandata, previo accordo telefonico, l'avvocato dell'impresa Omicron's comunicava la propria disponibilità ad intervenire il giorno 22-11-2010 al sopralluogo di verifica dello stato di consistenza dei lavori eseguiti nel cantiere di Via Polvara Int. 02.

In tale data si è rilevato e stilato verbale sottoscritto dalle parti sulla situazione delle opere eseguite, del materiale e delle attrezzature presenti in cantiere da trascrivere sugli atti contabili a chiusura del contratto.

Inoltre in data 07.03.2011 gli uffici hanno trasmesso la documentazione relativa alla transazione ALER / OMICRON'S all'Avv. Daniele Benedini, commissario giudiziale con funzioni di gestore dell'impresa OMICRON'S nominato dal Tribunale di Mantova per la richiesta dell'autorizzazione al Giudice Delegato per la sottoscrizione di tutti gli atti.

Successivamente il Consiglio di Amministrazione con proprio provvedimento n. LC/008/2011 in data 21.03.2011 ha deliberato di predisporre l'aggiornamento del progetto per indire nuovo bando per l'affidamento del completamento dei lavori di cui all'oggetto, mediante procedura aperta con il criterio del massimo ribasso percentuale sull'importo dei lavori posto a base di gara ai sensi dell'art. 82 del d.lgs. 163/06 comma 2 lett. b) e s.m.i.

La nuova gara d'appalto è stata pubblicata sulla G.U. sulla Gazzetta Ufficiale V Serie Speciale Contratti Pubblici nr. 50—in data 29/04/2011.

Nel termine prescritto del 30.05.2011 ore 12.00 sono pervenute numero 23 offerte.

La 1^a seduta di gara si è regolarmente svolta il giorno 31.05.2011 stilando una prima graduatoria relativa alle offerte ritenute anomale.

Si è valutato che l'impresa che ha presentato il ribasso percentuale maggiore è l'impresa ITE GROUP SPA con sede in Modena con il ribasso del 46,99%.

Con raccomandata A.R. prot. 1498/2011 in data 06.06.2011 si è provveduto alla richiesta per la verifica della congruità dei prezzi offerti secondo quanto previsto dall'art. 88 del D.lgs. 163/2006. L'impresa ha fornito le proprie giustificazioni entro il 22.06.2011.

Con raccomandata A.R. prot. 1893/2011 in data 21.07.2011 a seguito di esame delle giustificazioni si sono richiesti ulteriori chiarimenti alla ITE GROUP SPA relativamente ad alcuni prezzi presentati, delle tecnologie utilizzate ed al costo della mano d'opera.

Con raccomandata A.R. prot. 1985/2011 in data 01.08.2011 richiamate le precedenti raccomandate e verificato che nulla è pervenuto a giustificazione delle anomalie riscontrate, si è proceduto all'esclusione dell'offerta della ITE GROUP ai sensi dell'art. 88 comma 7 Dlgs. 163/2006.

Con raccomandata A.R. prot. 2016/2011 in data 04.08.2011 si è invitata a presentare giustificazioni per offerta anomala la Ditta EURO COSTRUZIONI SRL – seconda in

graduatoria – per la verifica della congruità dei prezzi offerti secondo quanto previsto dall'art. 88 del D.lgs. 163/2006. L'impresa ha fornito le proprie giustificazioni entro il 10.09.2011.

Con raccomandata A.R. prot. 0002331/2011 in data 28.09.2011 a seguito di esame delle giustificazioni si sono richiesti ulteriori chiarimenti alla EURO COSTRUZIONI SRL relativamente ad alcuni prezzi. L'impresa ha fornito le proprie giustificazioni entro il 30.09.2011.

Con raccomandata in data 15 dicembre 2011 prot. 2951/2011 è stata convocata la Ditta Eurocostruzione s.r.l. per un incontro al fine di dimostrare la congruità dell'offerta per il giorno 22 dicembre 2011. Durante l'incontro il RUP ha illustrato gli elementi che riteneva indispensabili chiarire al fine della valutazione di congruità dell'offerta. L'incontro ha dato esito negativo in quanto il RUP visti gli elementi di verifica in suo possesso si è pronunciato per la non affidabilità dell'offerta fatta dalla ditta Eurocostruzioni s.r.l..

Alla luce di quanto sopra illustrato il RUP ha suggerito di valutare la possibilità di annullare l'appalto in corso per autotutela dell'Azienda formulando il quesito al Consulente legale al fine di indire una nuova gara da aggiudicare mediante l'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art.83 comma 1 del D.lgs 163/2006, indicando nei criteri di valutazione a) il prezzo f) il costo di utilizzazione e manutenzione 1) la data di consegna ovvero il termine di consegna inferiore a quello indicato nel CSA. Pertanto il RUP Geom. Ronchetti con determinazione n. 1 del 18 gennaio 2012, “ determina di annullare in autotutela , per le motivazioni di cui in premessa, la gara d'appalto per il completamento realizzazione di due edifici per i complessivi n. 36 alloggi e n. 36 autobox, in Lecco Via Mons. Polvara , intervento 02, Appalto n. 123/2011 – CUP I15H1000010009-CIG2056392C59”.

Poi il Consiglio di Amministrazione con provvedimento n. LC/003/2012 in data 31 gennaio 2012 ha deliberato di annullare la gara di appalto n. 123/2011. Si è provveduto quindi ad indire una nuova gara di appalto da aggiudicare mediante l'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art.83 comma 1 del D.lgs 163/2006, indicando nei criteri di valutazione a) il prezzo f) il costo di utilizzazione e manutenzione 1) la data di consegna ovvero il termine di consegna inferiore a quello indicato nel CSA. Il termine per la presentazione delle offerte è scaduto il 23 aprile 2012 ed entro tale data sono pervenute n.18 offerte. La commissione di gara in data 17 maggio 2012 ha provveduto a stilare una graduatoria provvisoria e ad inviare al primo classificato lettera di richiesta giustificazioni tecniche ed economiche per la verifica della congruità dell'offerta risultante anomala.

Valutata la documentazione trasmessa, la giuria di gara ha proposto l'affidamento all'impresa ITI Impianti spa di Modena l'aggiudicazione dell'appalto con il ribasso d'asta del 38,99%.

Sono stati verificati tutti i documenti presentati dall'Impresa ed il Direttore Generale, con determina n. 421/2012 in data 11.10.2012 ha aggiudicato i lavori; successivamente è stata richiesta ed ottenuta la documentazione per la sottoscrizione del Contratto avvenuto in data 29.11.2012.

Nella stessa data è stato sottoscritto il Verbale di Consegna dei Lavori con un tempo utile contrattuale di 460 giorni, cosicché l'ultimazione dei lavori è previsto il giorno 03.03.2014.

Il costo Totale dell'intervento ammonta ad €. 4.900.000,00, comprensivo del Costo di Costruzione, Oneri di Sicurezza, acquisto area, realizzazione opere di urbanizzazione e spese tecniche.

Costo Totale Intervento	€. 4.900.000,00
Contributo Regionale	€. 2.588.459,87
Quota a carico Aler Lecco	€. 2.311.540,13

c) Comune di Lecco: via Toti

Il fabbricato di via Toti di proprietà del Comune di Lecco, ma in gestione all'Aler ha assoluta necessità di essere ristrutturato. L'Aler ha predisposto il relativo progetto preliminare in data 22/07/2008 con delibera n. LC/017/08 ed ha inoltrato la domanda alla Regione Lombardia per i finanziamenti dei lavori.

La spesa complessiva è di € 1.613.328,00 e vengono ricavati n. 24 bilocali. La Giunta Regionale con deliberazione n. VIII/5650 in data 23/10/2007 ha incluso i suddetti lavori fra i progetti da finanziare ai sensi dell'art. 21 D.L. n. 159/2007 a totale carico dello Stato.

Con decreto prot. n. 127/DA in data 18 Dicembre 2007 emanato dal Ministero infrastrutture di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, registrato dalla Corte dei conti in data 28 Dicembre 2007, è stata effettuata la ripartizione territoriale delle disponibilità finanziaria tra le Regioni e le Province autonome e sono stati individuati, sulla base degli elenchi trasmessi dalla Regione e Province autonome stesse, gli interventi prioritari ed immediatamente cantierabili ammissibili a finanziamento e la relativa dotazione finanziaria necessaria; negli elenchi è inclusa l'Aler di Lecco.

Il Provveditorato interregionale alle Opere Pubbliche Lombardia-Liguria, in data 14 ottobre 2008, ha comunicato il proprio parere favorevole al progetto trasmesso dall'Aler di Lecco. Successivamente con nota in data 15 ottobre 2008, sono stati trasmessi il piano triennale 2008-2010 e l'elenco annuale dei Lavori anno 2008 adottati dal Consiglio di Amministrazione in data 24.09.2008 ed allegati al Bilancio di Previsione – Esercizio 2009.

Nel frattempo si è provveduto a spostare gli inquilini di via Toti in altri alloggi disponibili in Lecco di proprietà del Comune o dell'Aler, in quanto si riteneva di poter intervenire ad eseguire i lavori con massima urgenza.

Non pervenendo assicurazione sul finanziamento dell'opera ai sensi dell'art. 21 D.L. 159/2007 né da parte della Regione Lombardia né da parte del Ministero si è provveduto in data 15/07/2009 a presentare alla Regione Lombardia Assessorato Casa, domanda di finanziamento ai sensi del programma regionale emergenza casa DGR n. VIII/09279 del 8/4/2009 del suddetto intervento di Via Toti e di Via Gorizia.

La Regione Lombardia con provvedimento n. 10439 in data 14/10/2009 ha approvato il finanziamento dei suddetti interventi.

Pertanto il Consiglio di Amministrazione dell'Aler di Lecco ha approvato il progetto esecutivo con provvedimento n. LC/034/09 in data 16/11/2009.

Costo complessivo	€	2.617.400,00
Finanziamento Regionale	€	2.083.118,00
Finanziamento Comune di Lecco	€	84.281,00

Dalla ristrutturazione del fabbricato vengono ricavati n. 24 bilocali che saranno assegnati, appena ultimati i lavori, in via prioritaria ai precedenti inquilini.

Successivamente si è provveduto alla gara di appalto dei lavori e in data 8 marzo 2010 con proprio provvedimento n. LC/007/2010 il Consiglio di Amministrazione ha affidato alla ditta AL.FER srl di Marigliano (NA) che ha praticato uno sconto del 44,70% sulla base d'asta. I lavori hanno avuto inizio il 8 marzo 2010 e l'ultimazione era prevista in data 7 giugno 2011.

In data 30 maggio 2011 con delibera n. LC/013/2011 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la rescissione contrattuale per inadempienza da parte dell'impresa.

Con raccomandata in data 21/07/2011 prot. n. 1894/2011, si è provveduto all'interpello ai sensi dell'art. 140, comma 1, D. Lgs. 163/2006 secondo la graduatoria di cui alla procedura di gara n. 111/2009 della seconda in graduatoria: Impresa SELI MANUTENZIONI GENERALI S.R.L. con sede in Monza.

Con raccomandata in data del 22/07/2011, prot. 1141/2011, l'Impresa SELI MANUTENZIONI GENERALI S.R.L. ha confermato la propria disponibilità all'esecuzione delle opere con un ribasso del 44,70%

Pertanto il Consiglio di Amministrazione con proprio provvedimento n. LC/034/2011 in data 21/11/2011 ha deliberato di:

1) aggiudicare all'Impresa SELI MANUTENZIONI GENERALI S.R.L. con sede in Monza, con ribasso del 44,70% su € 1.425.757,51, quindi per l'importo netto di € 788.443,90 oltre agli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribasso di € 44.073,94 e costi aggiuntivi per ripristini relativi alle riparazioni necessarie dopo il primo appalto per € 10.389,44 per un importo netto totale di € 842.907,28 relativo al recupero di un edificio in Comune di Lecco, via Toti n. 4/6 per la realizzazione di n. 24 alloggi da locare a canone sociale.

I lavori hanno avuto inizio il 5 marzo 2012 e l'ultimazione è prevista per il mese di giugno 2013.

<i>Il Costo Totale dell'Intervento ammonta ad</i>	€.	2.167.400,00
<i>Contributo DM Infrastrutture e Trasporti del 18.11.09</i>	€.	1.613.282,28
<i>Contributo Emergenza Casa</i>	€.	469.835,99
<i>Da finanziare da parte del Comune di Lecco</i>	€.	84.281,73

d) Comune di Lecco: via Gorizia

L'Aler di Lecco ha perfezionato la procedura per l'acquisto dal Comune di Lecco di un terreno situato in Lecco via Gorizia di mq.1.860,00 al prezzo di euro 120.000,00 per la realizzazione di un fabbricato con n. 12 appartamenti da locare a canone sociale e n. 12 autobox. Come per la ristrutturazione di via Toti anche per questa nuova costruzione la Regione Lombardia ha concesso il finanziamento con provvedimento n. 10439 del 14/10/2009. Pertanto il Consiglio di Amministrazione dell'Aler di Lecco ha approvato il progetto esecutivo con provvedimento n. LC/033/09 in data 16/11/2009.

<i>Costo complessivo</i>	€	1.642.600,00
<i>Finanziamento Regionale</i>	€	1.247.184,00
<i>Finanziamento ALER</i>	€	395.416,00

Successivamente si è provveduto alla gara di appalto dei lavori e in data 8 marzo 2010 con proprio provvedimento n. LC/006/2010 il Consiglio di Amministrazione ha affidato alla ditta AL.FER srl di Marigliano (NA) che ha praticato uno sconto del 41,90% sulla base d'asta. I lavori hanno avuto inizio il 15 marzo 2010.

In data 26.10.2010 il C.S.E. ha disposto la sospensione delle lavorazioni per inadempienze inerenti l'osservanza dei disposti di cui al D.L. 81/2008 e che tale sospensione si è protratta sino al 20.12.2010.

Nonostante i continui solleciti e ordini dell'Ufficio Direzione Lavori e della Committenza i lavori sono comunque proseguiti estremamente a rilento pregiudicando l'ultimazione degli stessi prevista per il giorno 08.05.2011.

A norma dell'art. 21 del Capitolato Speciale d'Appalto, l'eventuale ritardo imputabile all'appaltatore per l'ultimazione dei lavori o delle scadenze esplicitamente fissate allo scopo del programma temporale superiore a 90 giorni naturali consecutivi produce la risoluzione del contratto, a discrezione della Stazione Appaltante, e senza obbligo di ulteriore motivazione ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Contratti.

In data 04.02.2011 è stato convocato l'Appaltatore al quale è stata comunicata la formale messa in mora per inadempienza contrattuale.

In data 08.02.2011, previa convocazione scritta, veniva eseguito un sopralluogo congiunto con l'impresa AL.FER Srl nel cantiere e redatta in contraddittorio la contabilità dei lavori, attestante l'avanzamento degli stessi, qualificato il materiale a piè d'opera e le attrezzature presenti in cantiere.

Il Consiglio di Amministrazione con proprio provvedimento n. LC/006/2011 in data 14.02.2011 ha deliberato:

- di provvedere alla rescissione contrattuale in danno all'impresa AL.FER Srl;*
- di dare incarico al Responsabile Unico del Provvedimento (RUP) Geom. Massimo Ronchetti di predisporre tutti gli atti necessari da inviare al sottoscrittore comunale del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009: Programma Regionale per l'Emergenza Casa per la richiesta di proroga da inoltrare alla Regione Lombardia;*
- di incaricare il Direttore Generale a provvedere alla stesura di un atto transattivo con l'impresa AL.FER Srl quantificando le opere eseguite e penali da sottoporre all'approvazione del C.d.A.*

Il Consiglio di Amministrazione con proprio provvedimento n. LC/007/2011 in data 21/03/2011 ha deliberato:

- di approvare la scrittura di transazione, sottoscritta in data 23.02.2011 con la ditta AL.FER Srl con sede in via Selve Masseria Sapio 12 – Marigliano (NA), con la corresponsione all'impresa, a transazione delle opere prestate, dell'importo di € 25.000,00 + IVA;*
- di predisporre l'aggiornamento del progetto per indire nuovo bando per l'affidamento del completamento dei lavori mediante procedura aperta con il criterio del massimo ribasso percentuale sull'importo dei lavori posto a base di gara ai sensi dell'art. 82 del d.lgs. 163/06 comma 2 lett. b) e s.m.i..*

In data 31/05/2011 è stata esperita la gara di appalto, mediante procedura aperta con il criterio del massimo ribasso percentuale sull'importo dei lavori posto a base di gara ai sensi dell'art.82 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i., per l'affidamento dei lavori relativi ad un intervento in Comune di Lecco, in via Gorizia , per la costruzione di un edificio per complessivi n. 12 alloggi, n. 12 autoboxes, da locare a canone sociale.

La gara è stata indetta , con bando n. 122/2011, in data 20/04/2011 con un importo lavori a corpo a base d'asta di € 1.060.695,00 oltre agli oneri previsti nel piano di sicurezza non soggetti a ribasso di € 55.040,00, importo complessivo di appalto a corpo € 1.115.735,00.

Nel termine prescritto del 30/05/2011 alle ore 12.00 sono pervenute n. 30 offerte valide. A conclusione dei lavori della Commissione si è rilevato che l'impresa che ha presentato il ribasso percentuale maggiore è risultata l'Impresa PENTACASE S.R.L. con il ribasso del 42,18%, che pertanto è prima graduata, in relazione alla quale si è provveduto a verificare la congruità dei prezzi offerti secondo quanto previsto dall'art. 88 del D. Lgs. 163/2006

affidando il compito al Responsabile del procedimento Geom. Massimo Ronchetti che a tale scopo ha costituito un gruppo di lavoro così composto:

Geom. Massimo Ronchetti responsabile del servizio progettazione ed esecuzione lavori dell'ALER di Lecco-R.d.P.

Arch. Valter Teruzzi – direttore generale dell'ALER di Lecco

Geom. Roberto Meda – funzionario dell'ALER di Lecco

Il gruppo di lavoro, in data 6/06/2011 prot. 1497/2011, ha invitato l'impresa PENTACASE S.R.L. a presentare le giustificazioni dell'offerta formulata, entro e non oltre il 22/06/2011.

In pare date l'impresa PENTACASE S.R.L. richiedeva all'ALER la trasmissione via mail della scheda analisi dei prezzi in formato word per semplificarne la produzione. Alla data del 22/06/2011 data di scadenza della presentazione dei documenti, nulla era pervenuto all'ALER .E' stato sottoposto in data 29/06/2011 quesito al legale dell'ALER circa la linea da adottare nel caso di mancato riscontro.

In data 8/07/2011, la risposta del legale riteneva che il silenzio dell'impresa concorrente non poteva che essere considerato alla stregua della mancata giustificazione delle anomalie riscontrate.

Con raccomandata in data 13/07/2011 il responsabile del procedimento comunicava la motivata esclusione dell'offerta all'impresa PENTACASE SRL senza aver a tutt'oggi ulteriore riscontro.

In data 21/07/2011 l'impresa I.T.E. GROUP S.P.A., seconda offerta anomala, è stata invitata a presentare giustificazioni entro il 5 /08/2011. In pari data nulla era pervenuto all'ALER ; con lettera in data 8/08/2011 è stata comunicata l'esclusione dell'offerta dell'I.T.E. GROUP S.P.A. senza avere ulteriore riscontro.

In data 8/08/2011 è stata invitata l'impresa SELI MANUTENZIONI GENERALI S.R.L., quale terza offerta anomala, a presentare giustificazioni entro il 24/08/2011, regolarmente pervenute.

Con lettera del 10/10/2011 il RUP ha invitato l'impresa SELI MANUTENZIONI GENERALI S.R.L. a presentare la congruità di 22 prezzi mediante preventivi forniti da sub-fornitori o fatture di lavorazioni analoghe eseguite recentemente . In data 17/10/2011 l'impresa SELI MANUTENZIONI GENERALI S.R.L. ha ottemperato a quanto richiesto e pertanto il RUP esaminati i giustificativi dell'offerta , gli ulteriori chiarimenti, ha ritenuto che l'impresa SELI MANUTENZIONI GENERALI S.R.L. abbia esperito in maniera esaustiva le richieste formulate ritenendo l'offerta nel suo complesso affidabile, trasmettendo il relativo verbale alla commissione di gara.

La commissione di gara pertanto si è riunita il giorno 26/10/2011 verbalizzando la proposta di aggiudicazione all'impresa SELI MANUTENZIONI S.R.L. con il ribasso del 40,99% su € 1.060.695,00 per l'importo netto di € 625.916,12 oltre agli oneri per l'attuazione dei piani

della sicurezza non soggetti a ribasso di € 55.040,00 per un importo totale di € 680.956,12.

Il Consiglio di Amministrazione con delibera n. LC/035/2011 in data 21/11/2011 ha deliberato di :

-aggiudicare all'impresa SELI MANUTENZIONI S.R.L. con sede in Monza, con il ribasso del 40,99% su € 1.060.695,00 per l'importo netto di € 625.916,12 oltre agli oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a ribasso di € 55.040,00 per un importo totale di € 680.956,12, i lavori di cui all'appalto 122/2011 relativi alla costruzione di un edificio per complessivi n. 12 alloggi , n. 12 autobox in Lecco via Gorizia da locare a canone sociale.

-di approvare il quadro tecnico economico di aggiudicazione di seguito riportato:

importi lavori a base d'asta	€ 1.060.695,00	
ribasso d'asta 40,99	€ <u>434.778,88</u>	
totale	€ 625.916,12	
oneri per la sicurezza	€ 55.040,00	
COSTO d'APPALTO	€ 680.956,12	
Importo lavori 1° appalto	€ <u>75.004,36</u>	
COSTO COSTRUZIONE	€ 755.960,48	
Costo area	€ 130.000,00	
Spese di acquisizione	€ 3.000,00	
Contributo accessorio	€ 40.000,00	
Spese d'appalto	€ 8.000,00	
Spese tecniche e direzione lavori	€ <u>80.000,00</u>	
COSTO DI EDIFICAZIONE		€ 1.016.960,48
Imprevisti		€ 550.043,47
I.V.A.		€ <u>75.596,05</u>
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO		€ 1.642.600,00
Contributo D.M. infrastrutture e trasporti 18/11/09		€ 1.247.184,91
Da finanziare con fondi ALER		€ 395.415,09

-di autorizzare il Direttore Generale a stipulare il relativo contratto d'appalto con l'Impresa SELI MANUTENZIONE GENERALE SRL con sede in Monza.

I lavori hanno avuto inizio il 30 gennaio 2012 e l'ultimazione è prevista per il mese di giugno 2013.

NUOVO INTERVENTO EDILIZIO: LECCO VIA MONTE SABOTINO

Richiesta di finanziamento alla Regione Lombardia per la realizzazione di n. 14 alloggi e n. 14 cantine e n. 14 autobox a canone sociale in Comune di Lecco via Monte Sabotino.

La Regione Lombardia, con D.g.r. 5 Agosto 2010 – n. 9/439, ha approvato l'Avviso Pubblico, pubblicato sul B.U.R.L. in data 16 Agosto 2010.

L'allegato A) alla delibera invita i soggetti pubblici e privati a manifestare il proprio interesse a realizzare interventi, iniziative o misure riconducibili alle tipologie previste dall'art. 1, comma 1, lettere b), c), d), e) del d.p.c.m. 16 luglio 2009, al fine di elaborare la proposta regionale al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti di Accordo di Programma di cui all'art. 11, comma 4, d.l. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008 n. 133.

Nell'invito sono indicati:

- l'oggetto dell'avviso e i soggetti destinatari;*
- la tipologia delle proposte;*
- le modalità e i termini di presentazione della manifestazione di interesse;*
- i criteri di valutazione delle proposte.*

Questa Azienda, in collaborazione con il Comune di Lecco, ha predisposto un progetto per realizzare un intervento per la costruzione di 14 alloggi e relative pertinenze (Intervento 02), in Via Monte Sabotino, su un'area in corso di acquisizione dal Comune di Lecco, ed ubicata nello stesso "Programma Costruttivo" di Via Gorizia, approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 25.07.2008.

Si rammenta che l'Aler di Lecco sta realizzando nello stesso comparto n. 12 alloggi a Canone Sociale (intervento 01).

L'iniziativa prevede la costruzione di un edificio, a tre piani fuori terra destinati ad abitazione, oltre ad un piano seminterrato per cantine, autobox e locali comuni.

Le unità abitative da costruire sono n. 14 ed hanno le seguenti tipologie:

-n. 8 alloggi composti da ingresso, cucina, soggiorno disimpegno, camera a due letti e bagno;

-n.1 alloggi composti da ingresso, cucina, soggiorno disimpegno, camera a due letti, camera singola e bagno);

-n. 5 alloggi composti da ingresso, cucina, soggiorno disimpegno, 2 camere due letti e bagno);

Inoltre sono previsti, a completamento del Programma costruttivo, a servizio del quartiere parcheggi pubblici per mq. 405,37 ed un'ampia area a Verde Pubblico da piantumare di mq. 1.660,65.

Pertanto il Consiglio di Amministrazione dell'Aler di Lecco con provvedimento n. LC/028/2010 del 27 settembre 2010 ha deliberato di:

- di approvare il Progetto Preliminare relativo ad un intervento in Comune di Lecco, via Monte Sabotino, per la costruzione di un edificio per la realizzazione di n. 14 alloggi, n. 14 cantine, n. 14 autobox e relativi locali comuni;

- di approvare il Quadro Tecnico Economico dell'Intervento così costituito:

Costo Area	€	214.260,00
Spese di Acquisizione	€	4.000,00
Oneri di Urbanizzazione	€	49.769,00
Spese di Appalto	€	4.000,00
Spese Tecniche	€	100.000,00
Costo di Edificazione	€	1.436.124,00
Imprevisti	€	48.234,60
I.V.A. Costo di Costruzione	€	143.612,40
Costo Totale Intervento	€	2.000.000,00
Contributo Richiesto	€	1.660.000,00
Finanziamento a Carico Aler	€	340.000,00

- di approvare la documentazione relativa all'Avviso Pubblico di manifestazione di interesse alla presentazione del progetto da inserire nella proposta di Accordo di Programma della Regione Lombardia, da trasmettere al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ai fini dell'attuazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, di cui alla D.g.r. 5 agosto 200 – n. 9/439.

In data 30/09/2010 tutta la suddetta documentazione è stata presentata in Regione Lombardia al fine di ottenere il relativo finanziamento.

La Giunta Regionale con provvedimento n. 000760 in data 10 novembre 2010 ha approvato l'elenco delle proposte da inviare al Ministero per la partecipazione al Piano Nazionale di edilizia abitativa ed ha inserito il succitato progetto presentato dall'Aler di Lecco per un importo di euro 1.650.000,00.

Successivamente in data 02/12/2010 la Regione Lombardia in considerazione dei prossimi passaggi con il Ministero delle Infrastrutture, ha chiesto di voler confermare o rimodulare la proposta avanzata.

In data 02-12-2010 è stata inviata alla Regione Lombardia Direzione Generale Casa la conferma dei dati proposti per l'intervento.

Con delibera LC/027/2011 in data 21/11/2011 a seguito di modifica del finanziamento regionale il C.D.A. ha riapprovato il progetto preliminare aggiornando la parte economica con l'approvazione del nuovo QTE che prevede che :

Contributo Richiesto	€	1.650.000,00
Finanziamento a Carico Aler	€	350.000,00

La Regione Lombardia con D.G.R. n. XI/2756 del 22 dicembre 2011 ha approvato" lo

schema di convenzione tipo con i soggetti attuatori per la realizzazione e gestione degli interventi”.

Il servizio tecnico ha predisposto il progetto definitivo dell'intervento edilizio redatto ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e dell'art. 24 del D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i. ed il Quadro Tecnico Economico del Progetto Definitivo costituito:

Costo Area	€	214.260,00
Spese di Acquisizione	€	4.000,00
Oneri di Urbanizzazione	€	49.769,00
Spese di Appalto	€	4.000,00
Spese Tecniche	€	100.000,00
Costo di Edificazione	€	1.436.124,00
Imprevisti	€	48.234,60
I.V.A. Costo di Costruzione	€	143.612,40
Costo Totale Intervento	€	2.000.000,00
Contributo Richiesto	€	1.650.000,00
Finanziamento a carico Aler	€	350.000,00

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha assunto deliberazione d'urgenza n. LC/001 in data 16 aprile 2012 avente per oggetto:

” D.G.R. 5 agosto 2010- n. 9/439- Avviso pubblico di manifestazione di interesse ai fini dell'acquisizione di iniziative , progetti e misure per l'elaborazione della proposta regionale di Accordo di Programma con il Ministero delle Infrastrutture e trasporti per l'incremento del patrimonio abitativo (d.p.c.m. 16 luglio 2009). Approvazione del progetto definitivo per la realizzazione di un intervento in Comune di Lecco, via Monte Sabotino per la realizzazione di n. 14 alloggi, 14 cantine, 14 autobox, locali e pertinenze comuni. (Programma costruttivo di edilizia economico-popolare, ai sensi dell'art. 43bis L.R. n. 1/2000, integrata dalla L.R. n. 7/2005 e dall'art. 51 della legge 22 ottobre 1974 n. 865 – Comparto di Via Gorizia)”.

La suddetta delibera è stata ratificata dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. LC/010/2012 in data 23 aprile 2012.

La nuova iniziativa prevede la costruzione di un edificio a tre piani fuori terra destinati ad abitazione, oltre ad un piano seminterrato per cantine, auto box e locali comuni. Le unità abitative da costruire sono n. 14 ed hanno le seguenti tipologie:

- Scala 01 - Alloggio n. 01 (P.T.)-Su. mq. 57,19--Sl. mq. 69,94
- Scala 01 – Alloggio n. 02 (P.T.)-Su. mq. 71,39-Sl. mq. 88,79
- Scala 01 – Alloggio n. 03 (P.1°)-Su. mq. 71,37-Sl. mq. 86,33
- Scala 01 – Alloggio n. 04 (P.1°)-Su. mq. 71,41-Sl. mq. 88,79
- Scala 01 – Alloggio n. 05 (P.2°)-Su. mq. 71,37-Sl. mq. 86,33
- Scala 01 – Alloggio n. 06 (P.2°)-Su. mq. 71,41-Sl. mq. 88,79

- Scala 02 – Alloggio n. 01 (P.T.)-Su. mq. 69,10-Sl. mq. 88,39
- Scala 02 – Alloggio n. 02 (P.T.)-Su. mq. 50,62-Sl. mq. 63,45
- Scala 02 – Alloggio n. 03 (P.1°)-Su. mq. 55,23-Sl. mq. 70,07
- Scala 02 – Alloggio n. 04 (P.1°)-Su. mq. 50,27-Sl. mq. 63,89
- Scala 02 – Alloggio n. 05 (P.1°)-Su. mq. 50,66-Sl. mq. 62,03
- Scala 02 – Alloggio n. 06 (P.2°)-Su. mq. 55,23-Sl. mq. 70,07
- Scala 02 – Alloggio n. 07 (P.2°)-Su. mq. 50,27-Sl. mq. 63,89
- Scala 02 – Alloggio n. 08 (P.2°)-Su. mq. 50,66-Sl. mq. 62,02

sono previsti a completamento del Programma costruttivo a servizio del quartiere ,
 parcheggi pubblici per mq. 405,37 ed un'ampia area a verde pubblico da piantumare di mq.
 1.660,65.

In data 19 aprile 2012 la delibera di approvazione del progetto è stata trasmessa alla
 Regione Lombardia Assessorato Casa per i provvedimenti conseguenti.

Successivamente il C.d.A con delibera n. LC/018/2012, in data 11 Giugno 2012, ha
 ratificato la delibera d'urgenza del Presidente del 1.06.2012 relativa all'approvazione dello
 schema di convenzione per attuazione dell'intervento, tra Regione Lombardia, Aler di Lecco
 e Comune di Lecco; detta convenzione è stata sottoscritta il 6 Giugno 2012.

L'area relativa all'intervento è stata acquistata dal comune di Lecco con convenzione
 sottoscritta in data 6 Novembre 2012.

Il Progetto esecutivo è stato approvato dal Direttore Generale con determina n. 447/2012 in
 data 21.11.2012 autorizzando nel contempo gli uffici ad indire la gara per l'aggiudicazione
 dei lavori. Il bando di gara è stato pubblicato il 28.11.2012, le offerte dovevano pervenire
 entro il 27.12.2012 e la gara è stata espletata il 28.12.2012.

L'appalto dei lavori è stato aggiudicato all'Impresa IRTE COSTRUZIONI SPA con sede a
 Monza

Costo complessivo intervento	€	2.000.000,00
Cofinanziamento regionale	€	1.650.000,00
Finanziamento ALER	€	350.000,00

I lavori saranno consegnati entro il mese di Aprile 2013 e l'ultimazione è prevista per il mese
 di Giugno 2014.

II) Attività di manutenzione

Nel corso del 2012 l' ALER di Lecco ha destinato per l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria risorse finanziarie inferiori rispetto agli esercizi precedenti , ciò a causa dell'introduzione anticipata dell'imposta municipalizzata sugli immobili. L'importo destinato a manutenzione è stato di € 1.620.839. Il pagamento dell'IMU, che ammonta ad euro 666.609, ha distolto liquidità, che diversamente sarebbe stata impiegata per la conservazione del patrimonio immobiliare. Come già anticipato nelle relazione presentata al Consiglio di amministrazione in data 3 dicembre 2012, qui di seguito riportata, vi è l'assoluta necessità di trovare degli accordi con le Amministrazioni Comunali perché deliberino come aliquota ordinaria da applicare agli alloggi E.R.P. il 4%, equiparando le case popolari alla prima casa, diversamente l'attività manutentiva verrà drasticamente ridotta.

“L'art.13 del D.L.6 dicembre 2011 n. 201 convertito in legge dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214, ha anticipato in via sperimentale l'istituzione dell'IMU di cui all'art. 8 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 il comma citato ha stabilito che la nuova imposta sia applicata in tutti i Comuni del Territorio nazionale dall'anno 2012 e fino al 2014 in base agli art.8 e 9 del D. Lgs. N. 23 del 2011, in quanto compatibile , mentre l'applicazione a regime di detta imposta è fissata a decorrere dall'anno 2015.

Recependo le indicazioni ed i chiarimenti della circolare n. 3/df del 8 maggio 2012 del Ministero delle Finanze, in merito all'esenzione della quota riferita allo stato , viste le indicazioni di Federcasa Nazionale, acquisite le Delibere Comunali in materia di IMU che fatta eccezione per alcuni Comuni non hanno equiparato gli alloggi di E.R.P. alla abitazione principale , si possono fare le seguenti ipotesi:

a) IMU aliquota ordinaria (delibere comunali) e detrazione base

Euro 666.116,99

b) IMU aliquota base ,detrazione base al netto della quota riferita allo stato (0,38%)

Euro 375.249,49

c) IMU aliquota abitazione principale (0,4%) e detrazione

Euro 352.014,91

L'impatto della nuova imposta sul bilancio economico e finanziario , nella sua gravità, varia a seconda delle ipotesi che consideriamo.

*E' indubbio che l'impatto più significativo è nella **prima ipotesi** , che esclude la possibilità di non versare la quota stato dello 0,38%, come la nostra Federazione sostiene da quando è entrata in vigore l'imposta, ai Comuni. Infatti i Comuni ,a parte Lecco e pochissimi altri (si veda allegato), hanno deliberato aliquote ordinarie che vanno dallo 0,76% allo 0,96%, prevedendo la detrazione di 200,00 euro per gli alloggi locati.*

Conseguentemente il Bilancio consuntivo 2012, dal punto di vista economico, sarà ancora in grado di assorbire l'impatto dell'imposta, mediante però una riduzione significativa dell'accantonamento al fondo programmato della manutenzione, che solitamente si rileva. Inoltre l'andamento dei costi generali e del personale, che oramai si è attestato su livelli fisiologici, ci permetterà di chiudere il bilancio consuntivo 2012 con un utile, dopo le imposte, in linea con gli esercizi passati.

E' del tutto evidente che è la gestione finanziaria a preoccupare. Infatti se il Ministero delle Finanze non puntualizzerà a breve che la quota esente dello stato (0,38 % che le Aler non devono versare) non deve essere versata ai Comuni, a partire dall'esercizio 2013 vi sarà una forte contrazione dell'attività di manutenzione con le conseguenti difficoltà nella gestione e conservazione del patrimonio abitativo.

E' inoltre auspicabile, comunque, che le amministrazioni comunali rivedano le aliquote deliberate per gli alloggi Erp, allineandosi alle scelte fatte dal Comune capoluogo, perché non si sono rese conto che in questo modo l'Aler non sarà più in grado di mettere a disposizione risorse finanziarie da destinare al Contributo di solidarietà previsto per gli assegnatari in difficoltà. In questo modo verranno disattese le indicazioni Regionali in materia di socialità e politiche abitative.

Nell'ultimo anno (2007) in cui era in vigore, l'importo ICI pagato era di euro 213.559,00, con detrazione ,con boxes di pertinenza ed aliquota prima casa."

Auspicabile che a livello parlamentare si definisse una volta per tutte l'esenzione completa delle Aler dal pagamento dell'IMU.

L' accantonamento fatto nell'esercizio 2011 di € 650.000, per attività di manutenzione programmata , probabilmente verrà eseguito nel 2013:

località		tipologia di intervento	importo
Bellano	via Bonzeno 3a/3b	riqualificazione esterna edificio	100.000
Mandello del lario	via Segantini 53/55/57	eliminazione amianto (copertura)	100.000
Lecco	via Milazzo 23	eliminazione amianto (copertura)	100.000
Valmadrera	via Promessi Sposi	sostituzione serramenti	100.000
Lecco	via Turbada	eliminazione amianto (tubazioni imp.riscaldamento)	
Lecco	via dell'Eremo	eliminazione amianto (tubazioni imp.riscaldamento)	
ILco	via Grandi	eliminazione amianto (tubazioni imp.riscaldamento)	100.000
località diverse	patrimonio aler	cntrali termiche > 350kw	150.000
totale			650.000

IV) Convenzione fra Aler di Lecco e Comuni della provincia, finalizzata all'efficienza nella gestione del “ problema casa” per i settori meno abbienti, alla ottimizzazione delle risorse disponibili, nonché ad un risparmio per la pubblica amministrazione

In questi anni si sono sempre più incrementati i rapporti fra l'Aler di Lecco ed i Comuni e l'Amministrazione Provinciale. In particolare essendo per l'Aler l'obiettivo primario la gestione unitaria di tutto il patrimonio di Edilizia Residenziale pubblica , presente sul territorio della Provincia, si sono sottoscritte in tal senso nuove convenzioni con i Comuni del Territorio.

Le Amministrazioni Comunali hanno deciso di avvalersi delle competenze specifiche dell'Aler ed in particolare per

- Per la gestione amministrativa dei contratti di locazione, dalla stipula alla registrazione
- Anagrafe utenza
- Gestione contabile –amministrativa dei canoni e delle spese accessorie
- Indizione dei bandi di mobilità
- Gestione del Contributo di Solidarietà ex art.7 lex n. 27/2007
- Assegnazione alloggi
- Attività volte al recupero credito, compresi atti legali, esecuzione sfratti
- Gestione attività di manutenzione ordinaria e straordinaria
-

Gestione Bandi domande canone sociale e moderato

Tale attività viene svolta per conto di tutti i Comuni della Provincia, mediante convenzione sottoscritta che prevede un corrispettivo costituito in parte da un rimborso forfettario di euro 150,00 (più IVA) ed in parte da un rimborso legato al numero di domande elaborate pari ad euro 37,00 (più IVA) cada una per i Comuni della Provincia ; mentre per il Comune di Lecco la tariffa per domanda è pari ad euro 25,00.

V) Attività amministrativa in cifre

Domande di assegnazione E.R.P. nelle graduatorie definitive anni 2007-2012

Anni	Provincia di Lecco	Comune di Lecco
2007	292	380
2008	262	
2009	390	219
2010	287	162
2011	253	172
2012	261	206
totale	1.745	1.139

PROSPETTO ASSEGNAZIONE ALLOGGI PROVINCIA DI LECCO

anni	alloggi assegnati	a canone moderato	a canone sociale	come cambi effettuati nel sociale	note
2007	108	21	74	13	
2008	158	14	138*	6	*di cui 66 presi in gestione dai comuni
2009	110	0	104*	6	*di cui 50 presi in gestione dai comuni
2010	54	3	44	7	
2011	58	0	46	12	
2012	94	10	69	15	
	582	48	475	59	

PROSPETTO ASSEGNAZIONE ALLOGGI NEL COMUNE DI LECCO

anni	alloggi assegnati	a canone moderato	a canone sociale	come cambi effettuati nel sociale
2007	64	39	20	5
2008	29	8	7	14
2009	32	12	17	3
2010	74	8	46	20
2011	41	5	31	5
2012	23	1	19	3
	263	73	140	50

ASSEGNAZIONI IN DEROGA ART. 14 r.r.1/2004 e s.m.i

ANNO	ASSEGNAZIONI A SFRATTATI	ASSEGNAZIONI AD ALTRE CONDIZIONI	ASSEGNAZIONI A F.F.OO.
2007	3	2	//
2008	6	1	//
2009	2	8	//
2010	1	2	1
2011	7	3	//
2012	4	//	//

ALLOGGI DISDETTATI

ANNO DISDETTA	COMUNE DI LECCO	COMUNI PROVINCIA
1998 - 2007	151	505
2008	41	92
2009	47	73
2010	55	58
2011	32	50
2012	43	62
Totale	326	778

DOMANDE PRESENTATE PER VARIAZIONE CANONE

anni	2009	2010	2011	2012
Variazioni previste da L.R. 27/2007	152	168	156	128
Variazioni ampliamenti / rientri	42	42	34	43
Variazioni temporanee a seguito di cassa integrazione, disoccupazione, ecc.	74	45	25	0
Variazioni definitive su temporanee		72	45	23
TOTALE	268	327	260	194

VI) Certificazione Bilancio Consuntivo

In data 23 ottobre 2012 con determina dirigenziale n.428/2012 e' stato affidato l'incarico annuale per la certificazione Bilancio Consuntivo 2012 alla Società di Revisione Tickmark spa . Il corrispettivo riconosciuto ammonta ad euro 9.450,00 più IVA e comprensivo di

spese. Nel mese di novembre 2012 è stata espletata la prima fase di controllo. Nel corso del mese di marzo 2013 si sta completando l'attività di certificazione.

Terza parte: "notizie particolari di cui art.2428, comma 2 codice civile"

L'Azienda non ha sostenuto spese di ricerca e di sviluppo e non intrattiene rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime. L'Aler non ha né può avere azioni proprie, non avendo capitale costituito da azioni. Non possiede azioni e quote di società controllate possedute, acquistate ed alienate. Non si sono verificati dei fatti di rilievo, dopo la chiusura dell'esercizio.

Quarta parte: "indicazioni richieste da leggi speciali"

Ai sensi della art. 10 legge 19 marzo 1982 n. 72, precisiamo che non si è derogato ai criteri legali di valutazione per le speciali di cui art. 2425

Quinta parte: "rendicontazione sulla gestione degli alloggi dei Comuni"

La gestione degli alloggi comunali sia dal punto di vista tecnico – manutentivo sia dal punto di vista amministrativo ha portato a risultati positivi, in termini di corrispettivi riconosciuti alla nostra Azienda. L'attività di gestione del patrimonio comunale, per l'esercizio 2012, ha reso in termini di corrispettivi all'ALER un importo pari ad euro 352.709. Rispetto all'esercizio precedente 2011 i compensi risultano inferiori poiché ,negli ultimi mesi del 2011, vista la crisi economica che sta attraversando la provincia di Lecco, alcuni Comuni hanno sottolineato l'impossibilità di provvedere finanziariamente ad eventuali costi aggiuntivi nell'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati di proprietà dati in gestione ad Aler. Pertanto il Consiglio di Amministrazione in data 19 dicembre 2011 con delibera n. LC/038/2011 ha deciso unilateralmente di ridurre di 7 punti la nostra percentuale di compensi e di destinare la somma corrispondente all'attività di manutenzione ordinaria degli alloggi comunali.

Le nuove percentuali sono entrate in vigore a partire dal 1 gennaio 2012., come da tabella successiva.

Si precisa che nella Convenzione sottoscritta con i Comuni restano esclusi compensi per le attività complementari che Aler svolge, particolare riferimento alla gestione dei bandi per l'assegnazione.

Nel periodo 2007 - 2011 i corrispettivi ammontano ad un importo complessivo pari ad euro 1.806.426 così dettagliato:

- anno 2007 euro 261.576
- anno 2008 euro 317.927
- anno 2009 euro 358.574
- anno 2010 euro 414.659
- anno 2011 euro 453.690

Le convenzioni in essere per la gestione completa degli alloggi di proprietà comunali sono le seguenti.

Comune di Lecco	alloggi n. 374	box n. 60
Comune di Valmadrera	alloggi n. 87	box n.75
Comune di Merate	alloggi n. 70	box n. 14
Comune di Cremella	alloggi n. 8	
Comune di Oggiono	alloggi n. 16	
Comune di Robbiate	alloggi n. 9	
Comune di Cremella	alloggi n. 8	
Comune di Galbiate	alloggi n. 62	
Comune di Osnago	alloggi n. 20	
Comune di Cernusco	alloggi n. 39	
Comune di Dolzago	alloggi n. 8	
Comune di Costamasnaga	alloggi n. 17	
Comune di Colle Brianza	alloggi n. 12	box n. 12
Comune di Nibionno	alloggi n. 10	
Comune di Garlate	alloggi n. 10	

Inoltre vengono gestiti n. 10 negozi e n. 9 unità immobiliari diverse. Senza convenzione vengono gestiti ,come se fossero di proprietà Aler , n. 91 alloggi e n. 20 box di proprietà di Comuni della Provincia.

tabella con le nuove percentuali in vigore al 1 gennaio 2012

COMUNI	PERCENTUALE COMUNE	PERCENTUALE A.L.E.R.	PERCENTUALE MANUTENZIONE
COMUNE DI BALLABIO		134,28+iva	
COMUNE DI CERNUSCO LOMBARD.	40%	23%	37%
COMUNE DI COLLE BRIANZA	30%	33%	37%
COMUNE DI COSTAMASNAGA	30%	33%	37%
COMUNE DI CREMELLA		105,00+IVA	
COMUNE DI DOLZAGO	30%	33%	37%
COMUNE DI GALBIATE	30%	33%	37%
COMUNE DI LECCO	25%	38%	37%
COMUNE DI MERATE	30%	33%	37%
COMUNE DI NIBIONNO	40%	23%	37%
COMUNE DI OGGIONO		30,00+IVA	
COMUNE DI OSNAGO	25%	0%	37%
COMUNE DI ROBBIATE		100%	
COMUNE DI VALMADRERA	30%	33%	37%

Sesta parte: "destinazione dell'utile"

Il bilancio al 31/12/2012 si chiude, come detto, con un utile di € 353.180,00 che viene destinato alla voce "Altre riserve".

**Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione
Giuseppe Canali**

STATO PATRIMONIALE

	esercizio 2011	esercizio 2012
A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare		
Totale (A)		
B) Immobilizzazioni		
I. Immobilizzazioni immateriali		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo opere di ingegno	15.120	4.794
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre		
Totale immobil. immateriali I	15.120	4.794
II. Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	51.092.960	52.059.176
2) Impianti e macchinari	434	338
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	44.120	57.227
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	6.575.854	6.249.479
Totale immobil. materiali II	57.713.369	58.366.220
III. Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni in:		
a) Imprese controllate		
b) Imprese collegate		
c) Altre imprese		
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso ex CER (Stato)	1.918.587	1.918.587
d) verso altri Enti Pubblici	2.503.936	2.493.936
e) verso altri	2.556	2.556
3) Altri titoli		
Totale immobil. finanziarie III	4.425.079	4.415.079
Totale immobilizzazioni (B)	62.153.568	62.786.094
C) Attivo circolante		
I. Rimanenze		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) Lavori in corso su ordinazione		
4) Prodotti finiti		
5) Acconti		
Totale rimanenze I	-	-
II. Crediti		
1) Verso utenti e clienti	778.316	651.538
2) Verso imprese controllate		
3) Verso imprese collegate		
4) Verso controllanti	-	-
4- bis) Crediti tributari	2.832	44.631
4- ter) Crediti imposte anticipate	258.038	257.558
5) Verso altri:	146.766	145.910
a) Stato		
b) Regione	-	-
c) altri Enti territoriali	14.686	14.686

d) altri Enti del settore pubblico allargato		
e) crediti verso CER	873	873
f) crediti verso enti mutuanti	-	-
g) diversi	131.207	130.350
Totale crediti II	1.185.952	1.099.636
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) Partecipazioni in imprese controllate		
2) Partecipazioni in imprese collegate		
3) Altre partecipazioni		
4) Altri titoli	-	-
Totale attività finanziarie III	-	-
IV. Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali		
a) Cassiere	2.004.137	890.027
b) Banca conto vincolato	2.000.000	2.000.000
c) Posta	4.515	4.216
2) Assegni	-	-
3) Denaro e valori in cassa	1.009	243
Totale disponibilità liquide IV	4.009.661	2.894.486
Totale attivo circolante (C)	5.195.613	3.994.122
D) Ratei e risconti	54.613	710.881
Totale attivo	67.403.794	67.491.096
A) PATRIMONIO NETTO		
I. Capitale di dotazione	3.252.137	3.252.137
III. Riserve di rivalutazione		
IV. Fondo riserva		
VI. Riserve statutarie e regolamentari		
VII. Altre riserve, distintamente indicate:		
a) riserva contributi accantonamenti art.55 TUIR	26.652.640	27.350.725
b) altre riserve	4.375.428	4.723.175
VIII. Utili (Perdite) portati a nuovo		
IX. Utile dell'esercizio	347.747	353.180
Totale patrimonio netto (A)	34.627.952	35.679.216
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1) per trattamento di quiescenza		
2) per imposte	0	0
3) altri	1.050.408	950.000
Totale fondi per rischi ed oneri (B)	1.050.408	950.000
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DA LAVORO SUBORDINATO	818.337	899.242
Totale TFR (C)	818.337	899.242
D) DEBITI		
1) Prestiti obbligazionari		
4) Debiti verso:		
a) Tesoriere		
b) Banche		
c) assegnatari per depositi cauzioni	547.765	566.386
5) Mutui	2.973.106	2.651.750
a) Quota esigibile entro l'esercizio	398.072	358.997
b) Quota esigibile oltre l'esercizio	2.575.034	2.292.753

6) Acconti	0	0
7) Debiti verso fornitori	2.021.519	1.990.879
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
9) Debiti verso imprese controllate		
10) Debiti verso imprese collegate		
11) Debiti verso ex Gestione Speciale	1.587.580	1.587.580
12) Debiti tributari	87.720	(5.828)
13) Debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	29.571	30.421
14) Altri debiti	2.800.443	2.569.111
Totale debiti (D)	10.047.703	9.390.299
E) RATEI E RISCONTI	20.859.484	20.572.339
Totale passivo	67.403.884	67.491.096
CONTI D'ORDINE		
1) STABILI IN GESTIONE	233.788	233.788
2) LAVORI PER CONTO TERZI	1.044.970	1.044.970
3) DEPOSITI CAUZIONALI	4.299	4.299
4) FIDEJUSSIONI	8.275.678	8.275.678
5) FINANZIAMENTI BANCA DI ITALIA	42.733	33.265
Totale conti d'ordine	9.601.468	9.592.000

CONTO ECONOMICO

	esercizio 2011	esercizio 2012	%
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.975.016	8.142.410	2%
2) Variazioni di rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti			
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione			
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	
5) Altri ricavi e proventi	626.853	547.075	-15%
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	197.762	215.320	8%
<i>b) rimborsi per e proventi per manutenzioni</i>	-	-	
<i>c) contributi in conto esercizio</i>	429.091	331.756	-29%
<i>d) ricavi per gestione speciale</i>	-	-	
Totale valore della produzione (A)	8.601.869	8.689.485	1%
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
7) Per servizi	4.262.609	4.464.124	5%
8) Per godimento di beni di terzi			
9) Per il personale:	1.251.494	1.298.689	4%
<i>a) salari e stipendi</i>	897.307	934.723	4%
<i>b) oneri sociali</i>	270.910	280.089	3%
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	83.278	83.878	1%
<i>d) trattamento di quiescenza e simili</i>			
<i>e) altri costi</i>			
10) Ammortamenti e svalutazioni	704.111	567.904	-24%
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	17.561	13.139	
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	480.786	448.675	-7%
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>			
<i>d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	205.765	106.090	
11) Variaz. delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di			
12) Accantonamento per rischi	-	-	
13) Altri accantonamenti	650.000	-	
14) Oneri diversi di gestione	927.683	1.616.083	43%
15) gestione speciale	-	-	
Totale costi della produzione (B)	7.795.898	7.946.800	2%
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	805.971	742.685	-9%

CONTO ECONOMICO

C) Proventi ed oneri finanziari			
15) Proventi da partecipazioni	-	-	
a) in imprese controllate			
b) in imprese collegate			
c) in altre imprese			
16) Altri proventi finanziari	76.022	111.744	32%
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-	
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
d) da proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate	76.022	111.744	32%
17) Interessi e altri oneri finanziari verso:	192.071	163.913	-17%
a) imprese controllate			
b) imprese collegate			
c) altri	-	6.523	100%
d) interessi su mutui	192.071	157.390	-22%
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17)	(116.049)	(52.169)	-122%
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
18) Rivalutazioni:	-	-	
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
19) Svalutazioni:	-	-	
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipaz.			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.			
d) altre			
Totale (D) rettifiche (18-19)	-	-	
E) Proventi ed oneri straordinari			
20) Proventi straordinari	125.327	180.675	31%
a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni di beni patrimoniali	-	-	
b) sopravvenienze attive/insussistenze passive	125.327	180.675	31%
c) quota contributi in conto capitale			
d) altri			
21) Oneri straordinari:	64.765	50.032	-29%
a) minusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali	-	-	
b) sopravvenienze passive/insussistenze attive	64.765	50.032	-29%
c) altri rientri per le vendite			
Totale (E) oneri e proventi straordinari (20-21)	60.562	130.644	54%
Risultato d'esercizio prima delle imposte (A-B+C+D+E)	750.484	821.160	9%
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	402.737	467.980	14%
Risultato di esercizio dopo le imposte	347.747	353.180	2%



Nota integrativa al Bilancio Consuntivo 2012

**AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA
RESIDENZIALE
Lecco – Via Giusti 12
Partita IVA 02320480136**

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31/12/2012

INTRODUZIONE

Il bilancio d'esercizio al 31.12.2012 è stato redatto secondo le disposizioni del Codice Civile artt. 2423, 1° - 4° comma, 2423 bis 2° comma, 2423 ter, 2424 2° comma, 2425 e 2426 1° comma nn. 2,3,10,11 e 2427, ed in ossequio alla L.R. 13/96, alla deliberazione della Giunta regionale n. 23743 del 31 dicembre 1996 ed a alla deliberazione della Giunta Regionale n. 13046 del 16 maggio 2003 e quella più recente n.20839 del 16 febbraio 2005 recante "Approvazione dello schema di bilancio, del piano dei conti e dello schema di regolamento di contabilità da adottare per la gestione delle ALER"

I CRITERI DI VALUTAZIONE utilizzati nella formazione del predetto bilancio non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio precedente.

La valutazione delle singole voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai principi generali di prudenza e di competenza. Si è tenuto in debito conto il principio della competenza dei proventi ed oneri e non si è reso necessario il ricorso alle integrazioni od agli adattamenti previsti dall'art. 2423 ter comma 3 e 4. Le singole voci di bilancio risultano comparate con le omologhe voci iscritte nel Bilancio del precedente esercizio. Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 e dall'art. 2423 bis comma 2.

Di seguito riportiamo i criteri di valutazione adottati in osservanza dell'art. 2426 del Codice Civile.

Le **immobilizzazioni immateriali** sono state iscritte al costo di acquisto e le quote di ammortamento, iscritte a conto economico, sono state calcolate in base all'utilizzo e in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione

Le **immobilizzazioni materiali** sono state contabilizzate al costo e rettificare dai corrispondenti fondi 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 (boxes, negozi, magazzini) si è fatto ricorso all'ammortamento tecnico e, per gli immobili in diritto di superficie gratuitamente devolvibili, è stato applicato l'ammortamento finanziario,

rapportato alla durata del periodo di concessione. Il contributo, correlato a tale investimento, è stato rilevato alla voce A5, a copertura dell'ammortamento finanziario.

Le **immobilizzazioni materiali in corso** rappresentano gli acconti corrisposti nell'esercizio a ditte appaltatrici per gli interventi d'edilizia sovvenzionata, che saranno girati agli immobili corrispondenti al loro completamento, secondo l'indirizzo dato a suo tempo dalla Regione Lombardia.

Non vi sono immobilizzazioni deprezzatesi alla fine dell'esercizio, per le quali occorre procedere a svalutazioni; i crediti verso lo Stato (CER), sono considerati tali per la loro esigibilità oltre l'esercizio.

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

Alcuni di essi, irrecuperabili o di antieconomico recupero sono stati stralciati, utilizzando il fondo svalutazione, che resta appostato per la differenza.

Inoltre sono stati applicati i seguenti criteri di valutazione per le voci di cui appresso:

i **debiti** vengono iscritti al valore nominale;

i **ratei** ed i **risconti attivi e passivi** sono relativi a quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi consecutivi, l'entità dei quali è determinata in ragione del principio della competenza economica-temporale.

I **fondi rischi** ed **oneri** sono stati stanziati per fronteggiare oneri e perdite di natura determinata, di esistenza certa o probabile e non correlabili a specifiche voci dell'attivo, i cui valori o la data di effettiva manifestazione non sono determinabili in base agli elementi a disposizione. Sono qui appostati il Fondo Sociale, il Fondo passività potenziali.

Il **fondo TFR** misura il debito effettivamente maturato verso i dipendenti sulla base delle vigenti disposizioni in materia di lavoro ed in conformità ai dettami dell'art.

2120 del Codice Civile; in particolare il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto 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.L.G.S. n. 47/2000;

le **imposte sul reddito 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 emanato dall'O.I.C., 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 gli oneri straordinari.

I **conti d'ordine** espongono gli immobili di proprietà dello Stato, che l'ALER ha in gestione, i libretti al portatore, costituiti dai depositi cauzionali delle imprese appaltatrici ed i fondi depositati presso Banca d'Italia, la cui titolarità è dei Comuni ex lege 560/93.

I **ricavi**, costituiti prevalentemente dai canoni di locazione, sono stati contabilizzati secondo il principio di competenza; per quanto attiene alle locazioni, sono state rivalutate sulla base dell'ISTAT e alla normativa vigente.

I **costi** sono stati imputati secondo i principi della competenza e della inerenza.

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI:

- **Immobilizzazioni immateriali**
Voce B. I.

Nella voce immobilizzazioni immateriali, che ammonta ad Euro 4.794 vi sono le seguenti movimentazioni:

Tabella 1.1 – movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Voci di bilancio 2012	Sito Web	Software di proprietà	Software in licenza d'uso
valore al 01/01/2012	0	0	15.210
Incrementi			88.947
Decrementi			
Ammortamento diretto		0	
Ammortamento			0
Fondo Ammortamento	0		99.363
valore al 31/12/2012	0	0	4.794

- **Immobilizzazioni materiali**
Voce B. II.

I terreni e i fabbricati espongono, a fine esercizio, un saldo di Euro 52.059.176

La voce terreni e fabbricati comprende il terreno edificabile in Varenna, iscritto al valore storico di Euro 744, nonché i fabbricati destinati a sede dell'ALER e quelli destinati all'attività istituzionale.

Le immobilizzazioni in corso e acconti ammontano complessivamente a Euro 6.249.479 e rappresentano gli acconti corrisposti ai fornitori per gli interventi di edilizia sovvenzionata.

Sono stati portati a termine i lavori nei seguenti cantieri

- Valmadrera Piazza Citterio
- Lecco Via Monsignor Polvara
- Lecco Via Paisiello
- Caserma dei Carabinieri di Lecco in C.so Martiri

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, le variazioni ed i movimenti del 2012:

Tabella 1.2 – movimenti delle immobilizzazioni materiali

Voci di bilancio	Terreni e fabbricati	Impianti generici	Altre imm.ni materiali	Imm.ni materiali in corso e acconti
Valore 01/01/2012	51.092.959	435	44.120	6.575.854
Incrementi	2.718.915	12.949	176.124	4.008.341
Decrementi	1.320.000	12.950	147.137	4.334.716
Ammortamento esercizio	432.699	96	15.880	
Valore 31/12/2012	52.491.874	338	57.227	6.249.479

Si rammenta che il valore dei fabbricati di proprietà in diritto di superficie in locazione ammonta ad € 27.292.624 ed il fondo correlato ad Euro 4.857.032 mentre il valore dei fabbricati in proprietà ammonta ad € 29.856.736 ed il fondo ad Euro 870.523. La sede è iscritta a bilancio per un valore di Euro 1.073.071 ammortizzata per Euro 587.776.

- **Immobilizzazioni finanziarie**
Voce B. III.

Nella voce immobilizzazioni finanziarie (B. III 2) sono iscritti i crediti verso lo Stato (CER) per Euro 1.918.587, rimasti invariati, nonché i crediti relativi ai finanziamenti dello stato per cantieri riferiti alla legge 457 per un importo pari a Euro 4.493.936, e depositati presso Banca D'Italia. Vi è poi un credito residuo di Euro 2.556 relativo a crediti per depositi comunali a garanzia.

Tabella 1.3 – movimenti delle immobilizzazioni finanziarie:

Voci di bilancio 2012	Crediti verso CER	Crediti verso altri	Altri crediti	Crediti v/ altri enti
Valore 01/01/2012	1.918.587	0	2.556	2.503.936
Incrementi				
Decrementi		0	0	10.000
Valore al 31/12/2012	1.918.587	0	2.556	2.493.936

C) ATTIVO CIRCOLANTE:

- **Crediti**
Voce C. II.

I crediti ammontano ad Euro 1.099.636 e comprendono i crediti verso utenti per canoni e per servizi a rimborso per Euro 1.051.875 al lordo del fondo svalutazioni crediti di cui i crediti da rendicontazione per gestione conto terzi Euro 27.981; Enti e verso Erario per un importo pari ad € 302.188 e crediti per anticipazioni diverse per Euro 130.350, clienti diversi per Euro 245.630.

L'azione di recupero della morosità è uno degli obiettivi più importanti da perseguire, a maggior ragione in questi ultimi esercizi in cui si è registrato un incremento dell'insolvenza da parte degli assegnatari. La morosità corrente relativa alla locazione a canone sociale si attesta al 5% (morosità/emesso complessivo) mentre a canone moderato al 8%.come si evince dalla Tabella 8 dei prospetti regionali L'attività di controllo nei confronti dell'inquinato è stata puntuale e costante, soprattutto si è cercato di comprenderne le difficoltà e di trovare delle soluzioni adeguate per pianificare un eventuale rientro del debito o un contenimento dello stesso.

Il fondo svalutazione, che ammonta ad Euro 631.297 è stato incrementato per Euro 6.090 come previsto dalla legge ed inoltre è stato fatto un accantonamento di un importo pari ad € 100.000 a fronte di un andamento crescente della morosità e della situazione di crisi economica, legata soprattutto al lavoro. Si è destinato al fondo svalutazione crediti, con cambio di destinazione, l'importo relativo al fondo sociale, che ammonta ad Euro 100.407.Si è provveduto alla cancellazione di crediti inesigibili accertati dai legali, a causa dell'esito infruttuoso delle procedure di recupero credito. Lo stralcio è avvenuto mediante l'utilizzo del relativo fondo di svalutazione per un valore complessivo di Euro 109.256, come crediti dal recupero difficile ed anti economico.

Nella seduta del 15 aprile 2013 con delibera n. LC/03/2013 viste le relazioni dei nostri legali, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato lo stralcio dei seguenti crediti:

assegnatari	Crediti per importo > 1.000	assegnatari	crediti per importo < 1.000
		PROIETTO DAVIDE	22,70
FALBO ANGELO	6.911,71	LIONTE GRAZIA	803,88
LUSENTI GIOVANNI	19.360,73	FORTUNATO FRANCO	785,69
ZAHER ABDELKRIM	1.337,65	FAZZINI ANGELO	538,17
DEROUICH ALI	2.547,92	MORE' DONATO	17,96
BIRON LUCIANO	4.353,27	LO PRESTI GIOVANNA	3,41
STAGNITTA PIETRO	3.879,19	VEIZI HIQMET	487,98
ALFINTI MARIA CRISTINA	4.069,14	DI TULLIO ANTONIO	986,52
ABUSHUNAR NEDAL	13.610,75	KAROUACHI ABDELALI	1,81
LORUSSO LUCREZIA	7.860,70	TORRI CRISTINA	60,95
SETORDZI BERNARD	3.275,20	GABANELLA ELENA	283,80
MARKATI BESNIK	2.078,15	GUERMIT AHMED	20,40
RUSCONI SABRINA	9.417,01	CECCHIN MARIA	94,37
CARANGELO VITA NICOLA	9.270,31	OSE LINDA	476,17
IMOBISA AGATHA EDEGBA	3.691,03	VALSECCHI MARIA	276,26
MORELLI LEONARDO	11.659,83	CIVITILLO MARIA	315,47
	103.322,59	COMANDE' GIACOMO	5,96
		PALLUCCA GIANCARLO	414,10
		SIRNA FABIO	0,05
		DE JESUS ANITA DANIEL	269,58
		ROSSI GIUSEPPE	68,39
			5.933,62

Si sottolinea che i crediti risentono della crisi economica e lavorativa che caratterizza questo periodo.

I crediti tributari ammontano ad Euro 302.188 di cui crediti per imposte anticipate per Euro 257.558. Le imposte anticipate sono state iscritte a fronte di accantonamenti al fondo manutenzione programmata ed al fondo svalutazione crediti.

Tabella 1.4 – crediti iscritti in bilancio

Crediti esigibili	Valore di fine esercizio 2011	Valore di fine esercizio 2012
Crediti per canoni di locazione	630.848	649.687
Crediti per servizi a rimborso	340.192	402.188
Fondo svalut. crediti	-534.056	-631.297
Crediti verso lo Stato per gestione speciale	873	873
Altri crediti	223.481	130.350
Crediti tributari	2.839	44.631
Crediti per imposte anticipate	258.038	257.558
Crediti verso altri clienti	263.737	245.647
totale	1.185.952	1.099.636

Qui di seguito vengono riportati i crediti, suddivisi in base alle loro scadenze:

Tabella 1.5 – durata residua dei crediti

Voci di bilancio	Importo esigibile entro l'esercizio successivo	Importi esigibili oltre l'esercizio		
		di durata < a 5 anni	di durata > a 5 anni	Saldi bilancio
Crediti per canoni di locazione	649.687			649.687
Crediti per servizi a rimborso	402.188			402.188
Crediti v/ lo Stato per gestione speciale			873	873
Crediti tributari		44.631		44.631
Crediti per imposte anticipate		257.558		257.558
Altri crediti		130.350		130.350
Crediti verso altri clienti	191.071	54.576		245.647
totale*	1.242.946	487.115	873	1.730.934

*al lordo del fondo svalutazione crediti, che ammonta ad Euro 631.297 di cui segue dettaglio:

Tabella 1.5 bis movimentazione fondo svalutazione crediti:

Fondo svalutazione crediti	01/01/2012	Variazione In diminuzione	Variazione in aumento	31/12/2012
Fondo svalutazione crediti fiscalmente deducibili	5.765	5.765	6.089	6.090
Fondo svalutazione crediti tassato	528.291	103.492	200.408	625.207
totale	534.056	109.257	206.497	631.297

tabella 1.5 ter – crediti assegnatari al 31/12/2012 suddivisi per anni di formazione

Anni	ante 2007	anno 2008	anno 2009	anno 2010	anno 2011	anno 2012	totale
Euro	38.024	33.438	68.733	118.859	217.409	675.023	1.151.486

Si precisa che il credito verso gli assegnatari, indicato, è comprensivo dei canoni di locazione alloggio, box ed eventuali spese amministrative e dei servizi a rimborso.

- **Disponibilità liquide**
Voce C. IV.

Le disponibilità liquide ammontano ad Euro 2.894.486 di cui Euro 2.000.000 sono stati vincolati in un apposito deposito vincolato per tre periodi consecutivi:

- In data 28/12/2011 fino al 28/06/2012 al tasso del 4,50% con interessi lordi pari ad Euro 45.002
- In data 02/07/2012 fino al 31/01/2013 al tasso del 4,00% con interessi lordi pari ad Euro 46.576
- In data 01/02/2013 fino al 01/08/2013 al tasso del 2,70% con interessi lordi pari ad Euro 20.084

Il decremento della liquidità è dovuto al pagamento degli stati di avanzamenti dei cantieri in essere e al pagamento dell'IMU.

Tabella 1.6 – movimenti della disponibilità liquida

Voci di bilancio	VALORE AL 31/12/2011	VALORE AL 31/12/2012	DIFFERENZA
Depositi vincolati	2.000.000	2.000.000	0
Depositi bancari	2.004.137	890.027	-1.114.110
Depositi postali	4.515	4.216	-299
Denaro in cassa	1.009	243	-766
totale	4.009.661	2.894.486	-1.115.175

D) RATEI E RISCOINTI

Ammontano ad Euro 710.881 e si riferiscono ai risconti pluriennali correlati:

- l'edificio di Sirone in via Fimuli. Il fabbricato ultimato è di proprietà del Comune ed è stato ottenuto in concessione per 40 anni
- l'edificio di Lecco in via Caprera. Il fabbricato ultimato è di proprietà del Comune ed è stato ottenuto in concessione per 40 anni a partire dall'anno 2007.

PASSIVO**PATRIMONIO NETTO****Voce A**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2012, il Patrimonio netto ha subito le seguenti variazioni:

tabella 1.7 – movimenti del patrimonio netto

Voci di bilancio	valori al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	valori al 31/12/2012
Capitale di dotazione	3.252.137			3.252.137
- Altre riserve: riserve contributi in c/capitale	26.652.639	698.084	0	27.350.723
- Altre riserve: Riserve contributi in c/capitale fraz. Art.55 T.U.I.R.	161.432			161.432
- Fondo contributi tassati	2.135.359			2.135.359
- Altre riserve	2.078.637	347.747	0	2.426.384
Utile (perdite) d'esercizio	347.748	353.180	347.747	353.181
totale	34.627.952	1.399.011	347.747	35.679.216

Il capitale di dotazione è rimasto invariato rispetto all'esercizio scorso, mentre i contributi in conto capitale ammontano ad Euro 27.350.724.

La voce Riserve contributi in c/capitale art. 55 è costituita dalle seguenti poste:

il fondo contributi frazionato art. 55 T.U.I.R.	Euro	161.432,00
il fondo contributi tassati	Euro	2.135.358,00

L'utile d'esercizio 2011 di Euro 347.748 è stato imputato al conto Altre Riserve, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione in sede di approvazione del bilancio consuntivo 2011. Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, le possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Tabella 1.7 bis dettaglio distribuibilità riserve

natura/descrizione	importo	possibile utilizzo	quota disponibile	utilizzazione effettuate nei tre exerc.precedenti
capitale	3.252.137	B		
riserva di rivalutazione				
riserva legale				
riserva statutaria				
altre riserve	29.647.514	B		
utile (perdite) portati a nuovo	2.426.384	B		
totale	35.326.035			
quota non distribuibile				
residua quota distribuibile				
*A per aumento di capitale				
*B per copertura perdite				
*C per distribuzione soci				

- FONDI RISCHI ED ONERI**
Voce B.

Sono esposti in bilancio per Euro 950.000 e sono riepilogati nelle tabelle a seguire:

Tabella 1.8 – movimenti della voce fondi rischi altri:

Voce	Al 01/01/2012	Incremento	Decremento	Al 31/12/2012
Fondo imposte differite	0		0	0
altri fondi per rischi	0	0	0	0
Fondi rischi causa legale	300.000		0	300.000
Fondo accanton.to manutenzione	650.000	0	0	650.000
Fondo contributo di solidarietà	100.408		100.408	0
totale	1.050.408	0	100.408	950.000

Per quanto riguarda il fondo sociale, con l'introduzione della nuova legge sui canoni n.27/2009 è venuto meno l'istituto sopracitato e sostituito dal contributo di erogazione. Pertanto si è deciso di destinare tale importo al fondo svalutazione crediti tassato.

Nello scorso esercizio è stato accantonato al fondo di manutenzione programmata un importo pari ad Euro 650.000 per lavori da eseguire:

località	tipologia di intervento	importo	
Bellano	via Bonzeno 3a/3b	riqualificazione esterna edificio	100.000
Mandello del lario	via Segantini 53/55/57	eliminazione amianto (copertura)	100.000
Lecco	via Milazzo 23	eliminazione amianto (copertura)	100.000
Valmadrera	via Promessi Sposi	sostituzione serramenti	100.000
Lecco	via Turbada	eliminazione amianto (tubazioni imp.riscaldamento)	
Lecco	via dell'Eremo	eliminazione amianto (tubazioni imp.riscaldamento)	
ILco	via Grandi	eliminazione amianto (tubazioni imp.riscaldamento)	100.000
località diverse	patrimonio aler	cntrali termiche > 350kw	150.000
	totale	650.000	

- TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**
Voce C.

Il trattamento di fine rapporto ammonta a Euro 899.242

Tabella 1.9 - movimento del trattamento di fine rapporto

VALORE AL 01/01/2012	INCREMENTO	DECREMENTO	VALORE FINALE AL 31/12/2012
818.337	83.878	2.973	899.242

Il fondo è stato calcolato in conformità alle prescrizioni di legge ed al contratto collettivo di lavoro. Si precisa che il Fondo Trattamento di fine rapporto è appostato al netto dell'imposta sostitutiva ex lege 47/00 nella misura dell'11%.

- **DEBITI**
Voce D.

I debiti scadenti oltre l'esercizio, sono costituiti dai depositi cauzionali sulle locazioni che ammontano ad Euro 566.386 e dai mutui accesi per l'attività costruttiva riferita a quota a lungo termine pari ad un importo di Euro 2.322.077. I debiti entro l'esercizio sono costituiti invece, da debiti verso fornitori per un importo di Euro 1.990.879 di cui Euro 652.234 per fatture da ricevere e Euro 324.727 per gestione conto terzi e dalla quota a breve termine dei mutui per un importo pari ad Euro 358.997.

Completano il saldo della voce in esame i debiti verso lo Stato (Cer) per Euro 1.587.580, i crediti tributari per Euro 5.828, i debiti verso istituti previdenziali Euro 30.421 e altri debiti pari ad Euro 2.569.111. In quest'ultima voce è compreso un importo di Euro 2.493.936 corrispondente ai finanziamenti accreditati sul conto di gestione speciale n. 1918 aperto presso Banca d'Italia, infruttifero, che trova contropartita nell'attivo nella voce "crediti verso altri" iscritta nelle immobilizzazioni finanziarie.

Si riporta di seguito il dettaglio dei debiti:

Tabella 1.10 - dettaglio dei debiti

ALTRE VOCI	VALORE AL 31/12/2011	VALORE AL 31/12/2012
Depositi cauzionali	547.764	566.386
Mutui	2.973.106	2.651.750
banca		
Debiti verso fornitori	2.021.519	1.990.879
Debiti verso Stato (CER)	1.587.580	1.587.580
Debiti tributari	87.717	-5.828
Debiti verso INPS/INAIL	29.571	30.421
Altri debiti	2.800.443	2.569.111
totale	10.047.700	9.390.299

Tabella 1.11– durata residua dei debiti

Voci di bilancio	Importo esigibile entro l'esercizio successivo	Importi esigibili oltre l'esercizio successivo		
		di durata < a 5 anni	di durata > a 5 anni	Saldi bilancio
Depositi cauzionali	20.071	546.316		566.387
Mutui	358.997	1.435.988	856.765	2.651.750
banca				0
Debiti verso fornitori	652.233	1.338.646		1.990.879
Debiti verso Stato (CER)			1.587.580	1.587.580
Debiti tributari	-5.828			-5.828
Debiti verso INPS/INAIL	30.421			30.421
Altri debiti	75.174	2.493.936		2.569.110
totale	1.131.068	5.268.570	2.444.345	9.390.299

I pagamenti relativi alle forniture di beni e servizi ed appalti vengono di norma effettuati entro 60 giorni dal ricevimento delle fatture, a condizione che il DURC richiesto sia regolare e in caso di appalto, che venga rispettato l'art.13 ter, D.L. n. 83/2012- circolare n.40/E del 8 ottobre 2012, in caso contrario il pagamento subisce una sospensione, in deroga alle Direttive Regionali 2012/2013.

- **RATEI E RISCONTI PASSIVI**

Voce E

Comprendono risconti passivi pluriennali pari ad un importo di 20.572.339 Euro; il conto economico ha beneficiato dell'iscrizione dell'importo di Euro 293.662 quale quota di competenza dell'anno dell'ammortamento finanziario relativo ad alloggi e boxes in diritto di superficie, costruiti con contributi.

Tabella 1.12 - movimento dei risconti passivi

VALORE AL 01/01/2012	INCREMENTO	DECREMENTO	VALORE FINALE AL 31/12/2012
20.859.484	6.516	293.662	20.572.338

CONTI D'ORDINE

Al 31 /12/2012 i conti d'ordine sono costituiti dagli immobili gestiti per conto dello Stato per un importo di Euro 233.788, da libretti a garanzia delle imprese aggiudicatrici di appalti per Euro 4.299, nonché dai Fondi CER ex lege n. 560/93, giacenti presso c/c vincolato n.2752 Banca d'Italia, destinati a reinvestimenti sulla base di appositi piani approvati dalla Regione, la cui titolarità è dei Comuni, per un importo di Euro 33.264. Il saldo inoltre comprende lavori per conto terzi finanziati dalla Regione per un importo di Euro 1.044.970 e fidejussioni bancarie ed assicurative rilasciate da Aler a favore di terzi per cantieri per un importo pari ad Euro 8.275.678,00.

Viene riepilogato di seguito il dettaglio della voce in esame:

stabili in gestione di proprietà demanio	233.788
lavori per conto terzi finanziati regione	1.044.970
depositi cauzionali	4.299
fidejussioni bancarie ed assicurative ricevute	1.219.368
fidejussioni bancarie ed assicurative date	7.056.310
fondi gestione speciale comune di casatenovo	33.264
totale	9.592.000

CONTO ECONOMICO

- **VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE**
Voce A-B

Il valore della produzione realizzato nell'esercizio 2012 è di Euro 8.689.485 con un incremento rispetto all'esercizio precedente del 1%; mentre il costo della produzione è pari a Euro 7.946.801, con un incremento pari al 2%.

La differenza fra il valore della produzione ed il costo è pari ad Euro 742.685, registrando un decremento del 9% rispetto all'esercizio precedente.

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI**Voce A 1)**

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano a Euro 8.142.410 e vengono dettagliati dalla seguente tabella:

Tabella 1.13- composizione dei ricavi delle vendite

Canoni di locazione	
canoni di proprietà	3.712.005
canoni di alloggi demaniali e comunali	142.359
canoni di unità immobiliari ad uso diverso	760.557
canoni di competenza aler di alloggi comunali in gestione	352.710
canoni di alloggi in proprietà a canone moderato	232.383
canoni di alloggi in proprietà edilizia agevolata	259.213
canoni di locazione 431/98	114.995
canoni per indennità di occupazione	810
Rimborsi	5.575.032
rimborso e proventi per amministrazione stabili	128.214
rimborsi e proventi per manutenzioni stabili	121.686
corrispettivi diversi per servizi a rimborso	2.317.479
totale	2.567.378

I ricavi caratteristici dell'ALER sono costituiti dai canoni di locazione degli alloggi e dai canoni delle unità immobiliari non abitative, nonché dai canoni derivanti dalla gestione conto terzi e dalle locazioni di alloggi con la legge 431/98. Si precisa che a partire dal 2012 con delibera del 19/12/2011 n. LC/038/2011, sono state ridotte le competenze di Aler, le somme risparmiate sono state destinate all'attività di manutenzione ordinaria degli alloggi comunali.

- **ALTRI RICAVI E PROVENTI**

Voce A 5)

Gli altri ricavi e proventi ammontano a Euro 547.075 e comprendono, come voci significative, i rimborsi per la tassa registro da parte degli assegnatari per Euro 151.018; i rimborsi per i diritti di prelazione per Euro 31.072, il rimborso per le rate di ammortamento mutui con il contributo dello Stato per Euro 38.094, i contributi in conto esercizio per Euro 293.662 relativi alla quota ricavi correlata all'ammortamento finanziario su fabbricati in diritto di superficie.

Tabella 1.14- dettagli altri ricavi e proventi

Altri ricavi e proventi	Valore finale al 31/12/2011	Valore finale al 31/12/2012
Rimborso proventi diversi	197.762	215.320
Contributo in c/esercizio amm.to finanziario e rimborsi	338.393	293.662
Ricavi per gestione speciale		
Contributo c/esercizio	90.698	38.094
totale	626.853	547.075

- COSTI PER SERVIZI**
Voce B 7)

Riguardano l'attività generale e specifica dell'ALER, così dettagliata:

Tabella 1.15- movimenti dei costi e servizi

Costi per servizi	Valore finale al 31/12/2011	Valore finale al 31/12/2012
Spese generali	531.079	549.941
Spese per amm.ne stabili	96.573	96.136
Spese per manutenzione stabili	1.693.851	1.620.839
Spese per servizi a rimborso	1.841.304	2.123.269
Spese per interventi edilizi	99.803	73.939
totale	4.262.609	4.464.124

- COSTI DEL PERSONALE**
Voce B 9)

Detti costi sono di Euro 1.298.689 il dettaglio può essere così riassunto:

Tabella 1.16- movimenti dei costi del personale

Costi del personale	Valore finale al 31/12/2011	Valore finale al 31/12/2012
Salari e stipendi	897.307	934.723
Oneri sociali	270.909	280.089
T.F.R.	83.278	83.878
Altri costi		
totale	1.251.494	1.298.689

Nel prospetto seguente si riportano in forma dettagliata i dati relativi alla consistenza media del personale nell'esercizio, che risulta di n. 24 unità, di cui 4 part-time.

Qualifica	Personale presente	Dotazione organica
DG	1	1
DIR	2	2
Q2	0	0
A1	1	1
A2	4	3
A3	4	2
B1	7	7
B2	3	6
B3	1	1
C1	1	1
C2		
totale	24	24

L'incremento del costo del personale è dovuto all'erogazione del saldo del premio incentivante sulle progettazioni al personale dell'ufficio tecnico e all'assunzione di una persona a tempo indeterminato, livello B1, per l'espletamento delle mansioni di segreteria di presidenza e direzione, nonché espletamento delle mansioni di relazione con il pubblico (URP).

• AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Voce B 10)

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano ad Euro **13.138** mentre quelli riferiti ai beni materiali ammontano ad Euro **448.675** di cui:

- Euro 303.323 ammortamento finanziario dei fabbricati in diritto di superficie,
- Euro 101.318 ammortamento tecnico (3%) di beni strumentali di proprietà in locazione
- Euro 28.058 ammortamento tecnico (3%) della sede.
- Euro 96 ammortamento impianti generici (20%) impianto telefonia
- Euro 2.669 ammortamento mobili (12%)
- Euro 459 ammortamento arredi (10%)

- Euro 7.417 ammortamento macchine d'ufficio (20%)
- Euro 2.361 ammortamento CED (20%)
- Euro 2.490 ammortamento autovetture (25%)
- Euro 485 ammortamento altri beni materiali (10%)

La voce svalutazioni crediti ammonta ad un importo pari ad Euro **106.089** di cui Euro 100.000, viene appostato al fondo svalutazione crediti tassato, mentre 6.089 è l'accantonamento fiscalmente deducibile.

- **ALTRI ACCANTONAMENTI**

Voce B 13)

Per l'esercizio non è stato previsto alcun accantonamento

- **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**

Voce B 14)

Gli oneri di gestione ammontano ad Euro **1.616.083** specificate dalle seguenti voci:

Tabella 1.17- dettagli degli oneri diversi di gestione

Oneri diversi di gestione	Valore finale al 31/12/2011	Valore finale al 31/12/2012
Imposta di bollo e di registro	221.345	232.490
I.C.I.-IMU	6.952	666.609
altre imposte e tasse	2.149	1.956
altre imposte e tasse indeducibili	2.097	
I.V.A. indetraibile	684.422	705.511
Altri costi correnti	10.718	9.517
Costi di gestione speciale		
totale	927.683	1.616.083

Le voci più significative sono quelle riferite:

- all'IVA indetraibile che ammonta ad Euro 705.511, imputabile all'attività di costruzione molto intensa ed alla percentuale di detraibilità pari al 14% che si evince dalla dichiarazione annuale IVA;
- all'IMU che ammonta ad Euro 666.609. L'imposta municipale è stata versata come previsto per legge, non recependo le indicazioni di Federcasa. Pertanto sono state

applicare le aliquote ordinarie deliberate dai Comuni al netto delle agevolazioni prima casa e versando anche la quota relativa allo Stato (0,38%), pur essendone esentati.

- **ALTRI PROVENTI FINANZIARI**
Voce C 16)

Ammontano ad Euro 111.744 e comprendono, come voci significative, gli interessi attivi maturati sul c/c bancario presso la Banca Popolare di Sondrio, contabilizzati al lordo delle ritenute d'acconto ed interessi maturati su crediti verso assegnatari.

- **INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI**
Voce C 17)

Ammontano ad Euro 163.913 di cui Euro 157.398 relativi agli interessi sui mutui di competenza dell'esercizio.

- **PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI**
Voce E 20- E 21)

I proventi straordinari ammontano ad Euro 180.675 e comprendono sopravvenienze attive, di seguito le voci più significative:

- Euro 54.249 rimborso relativo alla progettazione della caserma dei Carabinieri di Costamasnaga eseguita nell'anno 2007
- Euro 10.719 rimborso perdita acqua Comune di Calolziocorte
- Euro 26.873 rimborso IRES-IRAP D.L. 201/2011
- Euro 55.029 sopravvenienze attive derivanti da fallimenti o chiusura di nostri fornitori ante 2005

Mentre gli oneri straordinari ammontano ad Euro 50.032.

- **IMPOSTE SUL REDDITO**
Voce 22)

Le imposte sul reddito ammontano complessivamente a Euro 467.980 di cui Euro 367.013 per IRES e Euro 100.487 per IRAP ed imposte anticipate per Euro 480. La fiscalità anticipata iscritta a bilancio è relativa a di differenze temporanee iscritte negli esercizi precedenti. Le imposte anticipate sono calcolate sulle variazioni del fondo svalutazione crediti.

L'imposta su reddito di esercizio è stata calcolata operando le opportune riprese fiscali in aumento ed in diminuzione dell'utile d'esercizio. Al reddito d'esercizio è stata applicata l'aliquota IRES ridotta del 50% come previsto dall'art. 6 comma 1, lettera c) bis del DPR 601/73. L'IRAP è stata determinata con applicazione dell'aliquota ordinaria 3,90% sulla differenza tra valore della produzione e costi della produzione, con esclusione di alcune voci senza alcuna rilevanza delle riprese fiscali derivati dal TUIR ed utilizzate per la determinazione dell'IRES.

Tabella 1.18 – Imposte di competenza e differite

	IRES	IRAP
COMPETENZA	367.013	100.487
DIFFERITE		
ANTICIPATE	480	0
TOTALE	367.493	100.487

Tabella 1.19 – 1.20 Il prospetto di riconciliazione tra onere fiscale da bilancio ed onere fiscale teorico ai fini ire ed irap

RICONCILIAZIONE AI FINI IRES	Importi
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti	821.160
Accantonamento imposte differite	
Accantonamento imposte anticipate	13.750
Utilizzo imposte differite	
Utilizzo imposte anticipate	14.230
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti	820.680
Variazione in aumento	6.109.773
Fondo manutenzione programmata	0
Fondo rischi ed oneri ed altri accantonamenti	0
IMU	666.609
fondo svalutazione crediti	100.000
Totale variazione in aumento	6.876.382
Variazione in diminuzione	5.027.878

- Imponibile teorico ai fini IRES Euro 820.680– aliquota 13,75%
IMPOSTA Euro 112.843
- Imponibile fiscale ai fini IRES IRES Euro 2.669.184 – aliquota 13,75%
IMPOSTA Euro 367.013

RICONCILIAZIONE AI FINI IRAP	Importi
COMPONENTI POSITIVI	8.689.486
COMPONENTI NEGATIVI	6.542.022
IMPONIBILE ANTE IMPOSTA	2.147.464
Variazione in aumento	846.017
Variazione in diminuzione	38.094
Deduzioni INAIL	9.524
Deduzioni art.11 D.Lgs. N. 446/97	369.276
Imponibile fiscale	2.576.587

- Imponibile teorico ai fini IRAP Euro 2.147.464– aliquota 3,90%
IMPOSTA Euro € 83.751
- Imponibile fiscale ai fini IRAP Euro 2.576.587– aliquota 3,90%
IMPOSTA Euro 100.487
- **INDENNITA' DI CARICA AMMINISTRATORI E SINDACI**

Il compenso per indennità di carica e rimborsi dell'anno 2012 per gli Amministratori è stato di Euro 156.100.mentre quello del Collegio sindacale è stato di Euro 60.977.

Consiglio di amministrazione:

compensi Euro 147.625
 rimborsi Euro 8.475

Collegio Sindacale

compensi Euro 57.059
 rimborsi Euro 3.918

- **ALTRE INFORMAZIONI**

Così nel dettaglio le consulenze dell'esercizio 2012:

CONSULENZE	IMPORTO
consulenze tecniche	14.778
consulenze legali per procedure di recupero crediti a carico assegnatari	80.227
consulenze legali per espletamento attività tecnico-amministrativa	10.784
consulenze legali per procedure di recupero crediti a carico dell'Azienda	
consulenze fiscali e tributarie	20.009
consulenze relative a certificazione, privacy, problematiche notarili	22.230
consulenze varie	
totale	148.028

La revisione contabile del Bilancio Consuntivo 2012 è stata affidata alla Società Tickmark spa, con determina del Direttore Generale n.428/2012 del 23/10/2012. Alla società di revisione viene riconosciuto un corrispettivo pari ad Euro 11.435 compreso di rimborsi spese ed IVA. In data 8/01/2013 ci è stata trasmessa comunicazione di avvenuta cessione del ramo di azienda da parte di TICKMARK SPA a favore di RIA GRANT THORTON S.P.A.

Pertanto **il risultato d'esercizio** viene determinato in Euro 353.180,00.

IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Giuseppe Canali



A L E R



Lecco

Azienda Lombardia per l'Edilizia Residenziale

PIANO TRIENNALE 2013 – 2015 ED ELENCO ANNUALE

Lecco, 02.10.2012

Scheda 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2013/2015
DELL'AMMINISTRAZIONE ALER AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE DI LECCO
QUADRO RISORSE DISPONIBILI

Tipologia Risorse Disponibili	Arco Temporale Di Validita' Del Programma			Importo Totale
	Disponibilita' Finanziaria Primo Anno 2013	Disponibilita' Finanziaria Secondo Anno 2014	Disponibilita' Finanziaria Terzo Anno 2015	
Entrate avente destinazione vincolata per legge	5.146.086,20	722.466,37	0,00	5.868.552,57
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	2.284.006,50	27.533,63	0,00	2.311.540,13
Entrate acquisite mediante apporti di capitale privato	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimento di Immobili Ex Art.53, c.6 e 7 D.lgs. 163/2006	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanziamanti di bilancio	935.192,56	550.000,00	200.000,00	1.685.192,56
Altro	84.281,73	0,00	0,00	84.281,73
TOTALI	8.449.566,99	1.300.000,00	200.000,00	9.949.566,99

IMPORTE (in euro)	
Accantonamento di cui all'art. 12 comma 1, del d.P.R. n 207/2012 al primo anno	150.000,00

Note:

IL RESPONSABILE

Scheda 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2013/2015
DELL'AMMINISTRAZIONE ALER AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE DI LECCO
ARTICOLAZIONE COPERTURA FINANZIARIA

N. Progr.	Cod. Int. Amm.ne	Codice Istat		Codice Nuts	Tipologia	Categoria	Descrizione Intervento	Priorità	Stima Dei Costi Del Programma			Cessione Immobili	Apporto Di Capitale Privato		
		Reg	Prov Com						Primo Anno 2013	Secondo Anno 2014	Terzo Anno 2015		Totale	Si/No	Importo
1		030	097	042	RECUPERO	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Realizzazione di n. 24 alloggi in Comune di LECCO Via Toti	1	1.899.757,00	0,00	0,00	1.899.757,00	No	0,00	
2	107/2008	030	097	042	NUOVA COSTRUZIONE	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Realizzazione di n. 36 alloggi in Lecco Via Monsignor Polvara - Intervento 01	1	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00	No	0,00	
3	109/2009	030	097	042	NUOVA COSTRUZIONE	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Realizzazione di n. 18 alloggi a canone moderato in LECCO Via Monsignor Polvara	1	1.690.780,13	200.000,00	0,00	1.890.780,13	No	0,00	
4	109/2009	030	097	042	NUOVA COSTRUZIONE	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Realizzazione di n. 18 alloggi canone sociale LECCO Via Monsignor Polvara	1	1.690.780,13	200.000,00	0,00	1.890.780,13	No	0,00	
5		030	097	042	NUOVA COSTRUZIONE	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Realizzazione di un edificio per complessivi 12 alloggi e 12 autobox oltre a cantine e locali al servizio della residenza in Lecco via Gorizia 1	1	1.413.249,73	0,00	0,00	1.413.249,73	No	0,00	
6		030	097	042	NUOVA COSTRUZIONE	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Realizzazione di n. 14 alloggi - Via Monte Sabotino	2	1.300.000,00	700.000,00	0,00	2.000.000,00	No	0,00	
7		030	097	042	MANUTENZIONE E	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Manutenzione straordinaria sramenti edifici nella provincia di Lecco	1	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00	No	0,00	

N. Progr.	Cod. Int. Amm.ne	Codice Istat		Codice Nuts	Tipologia	Categoria	Descrizione Intervento	Priorità	Stima Dei Costi Del Programma				Cessione Immobili	Apporto Di Capitale Privato	
		Reg	Prov Com						Primo Anno 2013	Secondo Anno 2014	Terzo Anno 2015	Totale		SI/No	Importo
8		030	097 042		MANUTENZION E	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Manutenzione straordinaria serramenti nella Provincia di Lecco - Anno 2014	1	0,00	200.000,00	0,00	200.000,00	No	0,00	
9		030	097 042		MANUTENZION E	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Manutenzione straordinaria serramenti edifici nella Provincia di Lecco - Anno 2015	1	0,00	0,00	200.000,00	200.000,00	No	0,00	
11		030	097 080		NUOVA COSTRUZIONE	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Opere di completamento edificio per la realizzazione di nr. 4 alloggi e parti comuni in TORRE DE' BUSI Via Sonna 7	1	55.000,00	0,00	0,00	55.000,00	No	0,00	
TOTALI									8.449.566,99	1.300.000,00	200.000,00	9.949.566,99			

IL RESPONSABILE

.....

Scheda 2b: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2013/2015
DELL'AMMINISTRAZIONE ALER AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE DI LECCO

Elenco degli immobili da trasferire art.53, commi 6-7, del d. lgs. 163/2006

Riferimento Intervento	Elenco degli immobili da trasferire art.53, commi 6-7, del d. lgs. 163/2006		Arco Temporale Di Validita' Del Programma Valore Stimato			
	Descrizione Immobili	Solo Diritto Di Superficie	Piena Proprieta'	1° Anno 2013	2° Anno 2014	3 ° Anno 2015
	TOTALI					

IL RESPONSABILE

Scheda 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2013/2015
DELL'AMMINISTRAZIONE ALER AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE DI LECCO
ELENCO ANNUALE

Cod. Int. Amm.ne	Codice Unico Intervento (Cui Sistema)	Cup	Descrizione Intervento	Cpv	Responsabile Del Procedimento		Importo Annualita'	Importo Totale Evento	Finalita'	Conformita' Verifica Vincoli Ambientali		Priorita'	Stato Progettazione Approvata	Tempi Di Esecuzione	
					Nome	Cognome				Urb (S/N)/Amb (S/N)	Urb (S/N)/Amb (S/N)			Trim/Anno Inizio Lavori	Trim/Anno Fine Lavori
	0232048013620 131	I12E09000010009	Realizzazione di n. 24 alloggi in Comune di LECCO Via Toti	45000000	MASSIMO	RONCHETTI	1.899.757,00	1.899.757,00	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	1	Progetto esecutivo	1/2013	2/2013
107/2008	0232048013620 132	I19C08000030009	Realizzazione di n. 36 alloggi in Lecco Via Monsignor Polvara - Intervento 01	45000000	MASSIMO	RONCHETTI	200.000,00	200.000,00	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	1	Progetto esecutivo	1/2013	1/2013
109/2009	0232048013620 133	I19C090000000009	Realizzazione di n. 18 alloggi a canone moderato in LECCO Via Monsignor Polvara	45000000	MASSIMO	RONCHETTI	1.690.780,13	1.890.780,13	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	1	Progetto esecutivo	1/2013	4/2013
109/2009	0232048013620 134	I19C090000000009	Realizzazione di n. 18 alloggi canone sociale LECCO Via Monsignor Polvara	45000000	MASSIMO	RONCHETTI	1.690.780,13	1.890.780,13	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	1	Progetto esecutivo	1/2013	4/2013
	0232048013620 135	I19C090000020009	Realizzazione di un edificio per complessivi 12 alloggi e 12 autobox oltre a cantine e locali al servizio della residenza in Lecco via Gorizia 1	45000000	MASSIMO	RONCHETTI	1.413.249,73	1.413.249,73	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	1	Progetto esecutivo	1/2013	4/2013

Cod. Int. Amm.ne	Codice Unico Intervento (Cui Sistema)	Cup	Descrizione Intervento	Cpv	Responsabile Del Procedimento		Importo Annualita'	Importo Totale Evento	Finalita'	Conformita' Verifica Vincoli Ambientali		Priorita'	Stato Progettazione Approvata	Tempi Di Esecuzione		
					Nome	Cognome				Urb (S/N)	Amb (S/N)			Trim/Anno Inizio Lavori	Trim/Anno Fine Lavori	
	0232048013620136	I19C10000050006	Realizzazione di n. 14 alloggi - Via Monte Sabotino	45000000	MASSIMO	RONCHETTI	1.300.000,00	2.000.000,00	Miglioramento e incremento di servizio	SI	SI	2	Progetto preliminare	1/2013	2/2014	
	0232048013620137	I15H10000030005	Manutenzione straordinaria serramenti edifici nella provincia di Lecco	45000000	MASSIMO	RONCHETTI	200.000,00	200.000,00	Conservazione del patrimonio	SI	SI	1		1/2013	4/2013	
	02320480136201311	I35H11000000003	Opere di completamento edificio per la realizzazione di nr. 4 alloggi e parti comuni in TORRE DE' BUSI Via Somma 7	45000000	MASSIMO	RONCHETTI	55.000,00	55.000,00	Completamento d'opera	SI	SI	1	Progetto preliminare	1/2013	2/2013	
TOTALI							8.449.566,99	9.549.566,99								

IL RESPONSABILE