

RELAZIONE AL BILANCIO CONSUNTIVO DELL'ESERCIZIO 2013

L'A.L.E.R. di Sondrio chiude il bilancio d'esercizio 2013 con un risultato positivo pari ad Euro 150.039,00.

Numerose sono state le vicende che hanno accompagnato il lavoro dell'Azienda in questo 2013 denso di impegno per tutta la struttura.

L'andamento della gestione aziendale è da considerarsi positivo, frutto della 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 puntuale gestione delle attività aziendali sotto il profilo amministrativo/contabile, sociale e tecnico, l'esperienza nella costruzione delle relazioni, la professionalità che distingue il personale dell'ALER di Sondrio nell'affrontare e risolvere i problemi che si sono generati a diversi livelli con l'inquilinato, le imprese e gli altri interlocutori, hanno consentito di realizzare performance di tutto rispetto, anche in un anno di provata crisi economica dell'intero Paese.

In quest'opera quotidiana, rigorosa ed insieme umana, è risultata importante anche la costruzione di rapporti di collaborazione con i comuni e le altre realtà sociali sul territorio, che si sono affiancati ad ALER nella conduzione delle situazioni più critiche.

Un fattore caratterizzante il risultato di questo bilancio è la riduzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) introdotta dal Decreto Legge 201/2011, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214, meglio noto come "decreto Salva Italia" del governo Monti. Nella relazione al bilancio consuntivo dell'anno 2012 scrivevamo "L'ALER risulta pesantemente gravata da questa imposta che va ad incrementare la già forte pressione fiscale esercitata dalle imposte sui redditi (IRES ed IRAP) cui le

ALER sono sottoposte pur operando in regime di legale determinazione del canone”.

L'impatto dell'IMU per il 2012 era stato di Euro 435 mila, nel 2013 si è ridotto ad Euro 135 mila, con un importante risparmio di 300 mila Euro con effetti sia sul piano economico che su quello finanziario, in particolare ha restituito risorse destinabili alla conservazione, recupero e sviluppo del patrimonio realizzati attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e alla cosiddetta “socialità” mediante l'erogazione di “contributi di solidarietà” riconosciuti dall'Azienda agli assegnatari di alloggi a canone sociale che si trovano in particolari difficoltà economica e non sono in grado di far fronte ai costi dell'affitto e delle spese condominiali.

L'ATTIVITA' EDILIZIA

Nel 2013 sono proseguite le attività edilizie avviate, sia in vendita sia in locazione.

In particolare:

- **Comune di Madesimo:** realizzazione di n. 8 alloggi al rustico destinati alla vendita.



Importo a base d'asta di € 1.123.000,00 per una spesa complessiva di € 1.646.525,00; a seguito di esperimento della gara d'appalto, tramite procedura aperta, è risultata aggiudicataria la ditta PELLIZZARI GILDO S.R.L. di San

Zenone degli Ezzelini (TV) per l'importo netto di €959.689,40 alla quale sono stati consegnati i lavori in data 9 settembre 2011.

L'intervento prevede, all'interno della trasformazione urbanistica, il rispetto dei canoni edilizi tipici dell'architettura alpina anche se con una connotazione tipologica/formale propria e significativa.

Le finiture delle facciate sono generalmente ad intonaco con inserti e terrazzi lignei e con specchiature (generalmente alla base o al piano terreno) in materiale litoide.

Lo sforzo e il tentativo è stato quello di proporre una lettura complessiva di identificazione immediata attraverso una matrice comune che passa dall'impianto planivolumetrico al tema degli spazi aperti, rispettando i connotati formali e tipologici esistenti, adeguandoli alle esigenze connesse alla nuova edificazione in particolare in tema di risparmio energetico con particolare cura all'isolamento termico dell'involucro.

I lavori sono terminati nel luglio 2013 e le unità immobiliari sono state cedute ai promissari acquirenti.

Comune di Bormio: realizzazione di n. 12 alloggi destinati alla vendita.



L'intervento prevedeva un importo a base d'asta di € 1.518.690,00 per una spesa complessiva di € 2.067.424,00; a seguito di esperimento della gara d'appalto, tramite procedura aperta, è risultata aggiudicataria la ditta LAMONE MOREDA S.R.L. di Forlì per l'importo netto di € 1.259.108,59 alla quale sono stati affidati i lavori in data 10 ottobre 2011.

Il volume previsto, pur presentando degli standard dimensionali tipici della residenza "convenzionata", è proposto con canoni che mantengono come riferimento principale una analisi e una riflessione sulle tipologie insediative tipiche dell'ambito montano ed alpino.

La costruzione si inserisce in un ambito residenziale di pregio ed è caratterizzata dall'utilizzo di materiali che ben si integrano con lo stato dei luoghi e il costruito presente. E' previsto il manto in materiale litoide con inserimento di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, balconi in legno con elementi speciali di taglio termico.

I lavori sono terminati nel luglio scorso e tutti gli alloggi sono stati ceduti ai promissari acquirenti.



- **Comune di Morbegno:** nel 2011 si è sviluppata la progettazione per la realizzazione di n. 24 alloggi destinati alla locazione distribuiti su 2 palazzine per l'importo a base d'asta di € 1.812.720,00 e per una spesa complessiva di € 2.300.000,00. L'intervento è stato appaltato nel 2012 ed è risultata aggiudicataria la ditta LAMONE MOREDA S.R.L. di Forlì per l'importo netto di € 1.507.868,50 alla quale sono stati affidati i lavori in data 09 ottobre 2012.



In tema di efficienza energetica verranno adottate tutte le misure previste dalla normativa vigente ai fini del risparmio energetico e dei requisiti previsti.

Obiettivi che si raggiungono anche grazie ad una attenzione ai particolari e dettagli costruttivi di tutti gli elementi che compongono l'edificio e della loro esecuzione e uno sfruttamento ottimale delle fonti rinnovabili (nel caso specifico utilizzo di geotermia).

L'utilizzo di cassonetti monoblocco termo/acustici, di riscaldamento a pavimento con acqua a bassa temperatura, l'eliminazione dei ponti termici sono alcuni degli

elementi che garantiscono un comfort termico/acustico elevato all'utilizzatore finale (inquilino).

Da simulazioni effettuate gli edifici risultano in classe energetica A+.

Elementi rivestiti con prodotti ceramici avvolgono le terrazze e scandiscono il fronte principale su via Ligari; i balconi avranno dei parapetti in cristallo.

I lavori di costruzione sono in corso.

- **Comune di Sondrio:** realizzazione di n. 12 alloggi destinati alla locazione -IPSI A II° Lotto.



Nell'ambito del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa allegato al D.P.C.M. del 16 luglio 2009 veniva approvato l'intervento di nuova costruzione di una palazzina di n. 12 alloggi destinati alla locazione a canone sociale in Comune di Sondrio, Via Scamozzi Area Ex Istituto Ipsia 2° lotto per un importo complessivo di € 1.500.000,00 finanziato per € 1.120.000,00 da Regione Lombardia e per €

380.000,00 da ALER. L'intervento è stato appaltato nel 2012 ed è risultata aggiudicataria la ditta GI.MA.CO Costruzioni S.R.L. di Delebio per l'importo netto di € 908.554,60 alla quale sono stati affidati i lavori in data 07 Gennaio 2013.

L'intervento si sviluppa su un secondo lotto dell'area denominata "ex Ipsia" ove è stato consegnato nel Dicembre 2011, in attuazione del programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007/2009 "Programma Regionale Emergenza Casa", un intervento da 12 alloggi su un I° Lotto. L'intervento in oggetto, di complessivi 12 alloggi, si propone di dare una risposta concreta al problema casa in Comune di Sondrio, dando continuità all'intervento concluso e consegnato. Il lavoro progettuale che ne è scaturito va ad interessare un'area importante del tessuto della città, utilizzato fino a pochi anni fa con destinazione scolastica ed attualmente dismessa. Tale area, visti il cambio di destinazione d'uso e la costruzione del nuovo ponte sul Mallero assumerà un ruolo di nuova "porta" per la città per chi arriva da Milano.

L'intervento con l'inserimento del nuovo dovrebbe consentire al "luogo" di "accogliere" i cambiamenti senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva; inoltre la fabbrica prevista favorisce l'attitudine ad "assorbire" visivamente le modificazioni garantendo anche l'efficienza funzionale dei sistemi ecologici e, alla luce della posizione del sito, non provocando situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche.

Partendo dal principio che chi costruisce in modo energeticamente consapevole risparmia denaro (nell'utilizzo) ed aumenta il valore economico dell'edificio, Aler con il presente intervento si pone l'obiettivo di ridurre i consumi energetici e l'inquinamento provocato da fonti tradizionali.

In tema di efficienza energetica sono state adottate misure che consentiranno all'intervento di essere annoverato ai limiti della definizione di Casa Passiva (per definizione il fabbisogno energetico della casa è convenzionalmente inferiore a 15 kWh al m² anno).

Questi obiettivi si raggiungono attraverso un progetto architettonico/energetico che tenga conto in maniera scrupolosa di tutti gli elementi e dettagli costruttivi.

In particolare per l'edificio è assicurato il benessere termico con una minima fonte energetica di riscaldamento (Convettori elettrici).

E' prevista la realizzazione dell'isolamento termico in facciata del tipo a cappotto spessore 25 cm. così come pure la posa di impianto di ventilazione meccanica controllata con recuperatore di calore per la ventilazione e il riscaldamento degli ambienti.

In sintesi il complesso edilizio è dunque caratterizzato da:

- Progettazione molto attenta e scrupolosa nei minimi dettagli;
- Isolamento termico ad altissime prestazioni su murature, tetto e superfici vetrate;
- Adozione di sistemi di ventilazione controllata a recupero energetico.
- Assenza di emissioni in atmosfera;
- Assenza di riscaldamento tradizionale;
- Ridottissimi costi di esercizio;
- Massimo comfort ambientale.

I lavori sono in corso e procedono regolarmente.

LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Forte impatto, come ogni anno, ha avuto l'attività di **manutenzione straordinaria** sul patrimonio edilizio esistente, in particolare l'azienda ha sviluppato gli interventi programmati volti alla riqualificazione energetica e al ripristino del buono stato di utilizzo degli alloggi che necessitavano di intervento.

- ***Comune di Sondrio***: lavori di manutenzione straordinaria per la riqualificazione energetica presso gli **edifici I, II, III L. 640 siti in Via Torelli 7, 8, 9 in comune di Sondrio.**

Nell'ambito del Bando per la diffusione degli impianti solari termici e per l'uso razionale dell'energia negli edifici pubblici o soggetti ad uso pubblico veniva approvato l'intervento di riqualificazione energetica presso gli edifici I, II, III L. 640 siti in Via Torelli 7, 8, 9 in comune di Sondrio per un importo complessivo di € 520.000,00 finanziato per € 191.200,00 da Regione Lombardia, per € 70.568,91 con fondi L. 560/93, per € 67.849,53 con fondi L. 513/77 e per € 190.381,56 da ALER. L'intervento è stato appaltato nel 2012 ed è risultata aggiudicataria la MORETTI S.R.L. di Milano per l'importo netto di € 381.204,12 alla quale sono stati affidati i lavori in data 2 dicembre 2012.

Il sito residenziale di Via Torelli 7,8,9 costituito da tre palazzine in muratura portante in pietra riscaldate da unica centrale termica alimentata a gasolio è stato edificato a partire dal 1959 e risultava classificato in classe energetica G.



L'intervento di riqualificazione energetica è finalizzato ad aumentare l'efficienza degli usi energetici finali del sistema edificio/impianto, riducendo nel contempo la spesa per i vettori energetici ed il consumo degli stessi, contribuendo inoltre alla riduzione di emissioni di CO2. Le principali opere realizzate sono state le seguenti:

- **sostituzione della centrale termica;**
- **isolamento termico a cappotto esterno;**
- **isolamento termico all'estradosso del primo solaio e del sottotetto** con applicazione di pannelli in polistirene;
- **sostituzione dei serramenti esterni.**



I lavori sono stati ultimati nel novembre scorso.

- **Comune di Sondrio:** lavori di manutenzione straordinaria per la riqualificazione energetica dell'edificio **IV Casa Popolare di Via Del Grosso 4 in Comune di Sondrio.**

L'intervento rientra nella programmazione annuale triennale 2011/2013 con uno stanziamento complessivo pari a € 147.700,00 di cui € 91.000,00 per l'isolamento dell'involucro ed i restanti € 56.700,00 per la parte impiantistica. I lavori sono finanziati con fondi art. 46 L. R. 27/09.

In fase preliminare il progetto prevedeva l'isolamento termico dell'involucro e rimandava ad una fase successiva la riqualificazione dell'impianto termico. In sede di progettazione definitivo-esecutiva le fasi sono state però accorpate.

E' stato pertanto approvato un esecutivo dell'intervento con un importo a base d'asta dei lavori di € 116.298,50 ed un piano finanziario che prevede la spesa globale di € 147.700,00.

L'intervento è stato appaltato nel 2013 ed è risultata aggiudicataria la COSTEL S.R.L. di Sondrio per l'importo netto di € 101.19534 alla quale sono stati affidati i lavori in data 28 agosto 2013.

I lavori risultano ultimati.

Dal monitoraggio dei consumi si prevede un risparmio di almeno il 50% del fabbisogno energetico. Durante i sopralluoghi effettuati presso gli alloggi è stata rilevata la piena soddisfazione degli inquilini che percepiscono ora un comfort più elevato.



• ***Comune di Sondrio: lavori di manutenzione straordinaria per la sistemazione di alloggi sfitti presso i seguenti edifici:***

XVIII POPOLARE	VIA MAFFEI 24 E 26	SONDRIO	(2)
IV E V L. 640	VIA REGHENZANI 5 E 7	SONDRIO	(3)
EX INA (CONDOMINIO TORELLI)	VIA TORELLI 6	SONDRIO	(2)
VII POPOLARE (C. DEL GROSSO-STELLA)	VIA LARGO STELLA 1	SONDRIO	(1)
INCIS PS	VIA FIUME 22	SONDRIO	(1)
X POPOLARE (CONDOMINIO IL PINO)	VIA BOSATTA 10	SONDRIO	(1)
IX POPOLARE (CONDOMINIO GREEN)	VIA DEL GROSSO 3	SONDRIO	(1)
I, II, III L. 640	VIA TORELLI 7, 8, 9	SONDRIO	(4)

Nell'ambito della programmazione annuale/triennale 2012-2014, elenco annuale dei lavori 2012, veniva approvato l'intervento di manutenzione straordinaria per la sistemazione di alloggi sfitti in comune di Sondrio; la spesa complessiva dell'intervento risultava pari a € 265.000,00, finanziato per € 12.683,69 con fondi L.513/77, per € 32 578,73 con fondi L.



560/93 e per € 219.737,58 da ALER. L'intervento è stato appaltato nel 2012 ed è risultata aggiudicataria l'IMPRESA COSTRUZIONI GEOM. BERTOLA MAURO ora BERTOLA COSTRUZIONI S.A.S. DI BERTOLA M. & C di Morbegno per l'importo netto di € 127.275,00 alla quale sono stati affidati i lavori nel novembre 2012.

L'intervento è consistito nel recupero di 15 alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda, tutti ubicati in comune di Sondrio, in cattivo stato di manutenzione, nella loro riqualificazione e reimmissione nel circuito abitativo a vantaggio delle fasce sociali più deboli.



Il progetto ha previsto principalmente opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture, mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici esistenti all'interno delle unità abitative.ue:

I lavori si sono conclusi nel giugno scorso.

- ***Comune di Sondrio: lavori di manutenzione ordinaria per il recupero 14 alloggi sfitti***

A seguito della deliberazione della Giunta regionale 12 luglio 2013 -n. X/401 “Approvazione dei criteri per la predisposizione del bando per interventi di recupero alloggi sfitti” e il Decreto dirigente unità organizzativa 26 luglio 2013 n. 7138 - Approvazione del “Bando per interventi di recupero alloggi sfitti” – Aler Sondrio ha presentato istanza di finanziamento.

Con decreto n° 11.919 del 9.12.2013 della Regione Lombardia, Direzione Generale Casa Housing Sociale e Pari Opportunità, la proposta presentata è risultata ammissibile e finanziabile per un importo pari a euro 210.000,00.

Si è pertanto dato avvio alla redazione del progetto esecutivo dell'intervento al fine di procedere all'appalto dei lavori.

L'ATTIVITA' PROGETTUALE



In virtù della professionalità e competenza che l'Ufficio Tecnico dell'Azienda può vantare in tema di “**Passiv house**”, standard costruttivo tra i più moderni e attuabili oggi disponibili, A.L.E.R. è risultata affidataria, tramite l'attivazione di una “Convenzione di cooperazione ed affidamento **dell'attività di progettazione e direzione lavori ad altra amministrazione pubblica**” fra A.L.E.R. e S.E.CA.M. S.p.A. e A.E.V.V. S.p.A. quali soggetti committenti, del servizio di progettazione architettonica e di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, direzione lavori e contabilità della nuova sede S.E.CA.M. S.p.A. e A.E.V.V. S.p.A. adibita ad uffici e sportelli per il pubblico con un costo di costruzione di € 3.500.000,00 comportante un compenso di € 168.000,00 per l'Azienda.

La presente proposta scaturisce dalla necessità operativa, comune alle aziende AEVV e Secam, di concentrare gli uffici, attualmente dislocati in sedi diverse, in una unica sede al fine di ottimizzare i processi operativi e di controllo.

E' pertanto evidente che tali esigenze siano finalizzate ad aumenti di efficienza operativa nel momento in cui si concretizzasse l'unificazione degli uffici in un unico insediamento.

Occupandosi le società committenti in via precipua di energia ed ambiente si ritiene pertanto doveroso proporre un intervento che coniughi la qualità architettonica all'efficienza energetica.

L'obiettivo è dunque quello di ottenere una maggiore qualità dell'abitare (nel caso specifico del lavorare), con ridottissimi fabbisogni energetici. Per il raggiungimento di questi standard si è pensato ad un edificio Passivo.

Siccome i principali servizi offerti da AEVV e Secam interessano il campo energetico a tutto tondo, è d'obbligo sposare il tema dell'efficienza energetica e della sostenibilità in tutte le sue forme, partendo dal risparmio delle risorse stesse.

Il concetto di casa-passiva è uno dei più moderni ed attuabili standard costruttivi oggi disponibili. I requisiti di tale tecnologia costruttiva portano una nuova prospettiva progettuale e realizzativa per gli operatori del settore. Il valore economico delle costruzioni, che nel caso passivo è intrinseco della costruzione, si rafforza sul mercato immobiliare. Un innovativo sistema impiantistico, essenziale per il raggiungimento dello standard energetico, completa il quadro tecnico di presentazione. E' evidente che la presente progettazione ha come fine fondamentale la realizzazione di un intervento di qualità e tecnicamente valido nel miglior rapporto tra i benefici e i costi di realizzazione, manutenzione e gestione.



SITUAZIONE DELLA MOROSITA' DELL'INQUILINATO COSTITUITA DA CANONI E SPESE ACCESSORIE

La morosità totale al 31.12.2013 pari a € 809.682,76, che coinvolge 477 utenti (attivi e cessati), risulta sensibilmente inferiore a quella delle altre Aziende di settore; il contenzioso con l'inquilinato, aggravato dalla situazione di precarietà lavorativa che ha colpito anche numerose famiglie valtellinesi ha intensificato l'azione dei solleciti di pagamento e di ingiunzione mantenendo comunque senza variazioni particolari i procedimenti di sfratto esecutivo. L'attività di monitoraggio dei crediti e del recupero della morosità, nonché del suo contenimento, è uno degli obiettivi prioritari di Aler Sondrio. Dal punto di vista operativo, gli interventi sulla morosità consistono:

- ✓ nel controllo mensile degli incassi,
- ✓ nella trasmissione agli utenti morosi dei solleciti;
- ✓ nel contatto con i Servizi Sociali di riferimento per il confronto sull'effettiva situazione familiare ed economica degli utenti morosi;
- ✓ nel consentire, agli inquilini che ne fanno richiesta, il pagamento rateale del debito pregresso.

Quando le azioni di sollecito non portano al recupero del credito, si trasmette la pratica ad un legale di fiducia, fino ad esperire un'azione giudiziale di sfratto per morosità.

Il titolo giudiziale dà diritto all'Azienda di recuperare coattivamente la disponibilità dell'immobile e in un secondo tempo di agire per il recupero dei crediti, con la celerità che contraddistingue i procedimenti speciali d'ingiunzione.

Sul fronte morosità giova ricordare che l'art. 7 della L.R. 27/2007 – ora art. 35 del Testo Unico dell'Edilizia Residenziale Pubblica, inerente l'istituzione del Contributo di Solidarietà, prevede che i Comuni, nell'ambito delle proprie competenze in materia di politica sociale e l'Aler contribuiscano economicamente al sostentamento degli assegnatari che non sono in grado di far fronte al pagamento del canone di locazione e dei servizi prestati dall'Ente proprietario.

Per quanto riguarda gli anni dal 2008 al 2013 Aler Sondrio ha stanziato, ed erogato quali contributi di solidarietà, la somma di € 570.000,00.=.

Aler ha inoltre partecipato ai bandi pubblicati da Fondazione Pro-Valtellina dal 2009 al 2012. Negli anni medesimi ha stanziato e totalmente erogato, a copertura di morosità degli inquilini, la somma di € 150.000.= Si sottolinea che il progetto condiviso da Pro-Valtellina, unitamente alle azioni consolidate di recupero credito e di sostegno con i contributi di solidarietà, ha consentito di recuperare parte della morosità pregressa degli inquilini che ancora risiedevano in alloggi di e.r.p.

Analisi morosità'

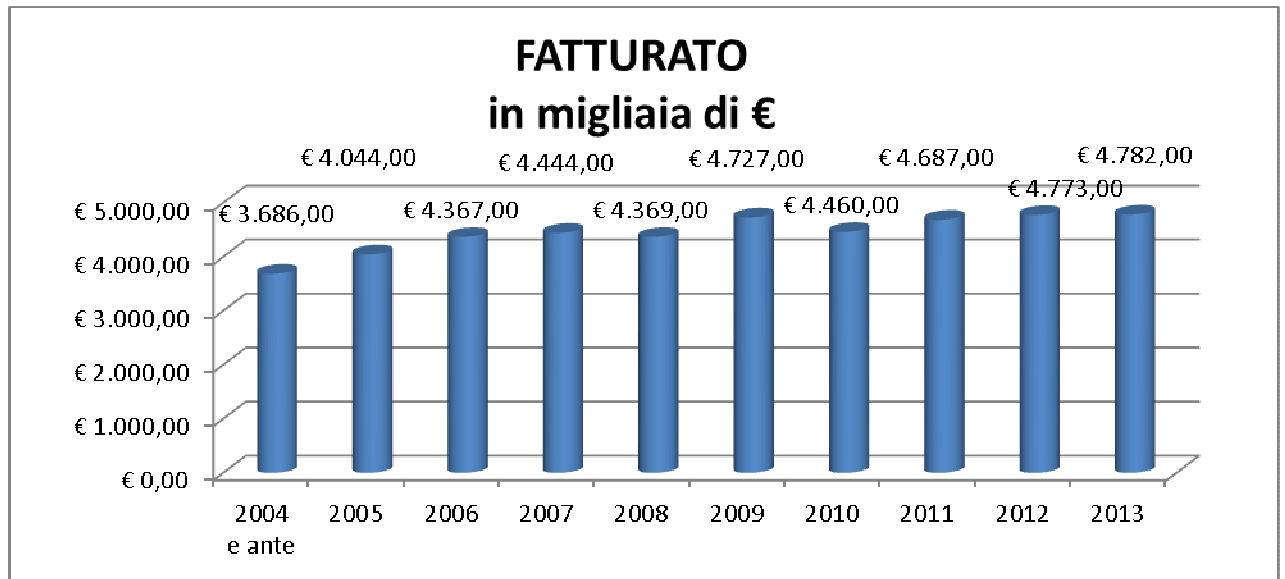
Per poter analizzare la morosità degli inquilini Aler, giova in premessa, analizzare l'andamento dei pagamenti negli ultimi 10 anni. Di seguito si riportano alcuni prospetti esplicativi.

ANALISI FATTURAZIONE/MOROSITA' DI COMPETENZA DALL'ANNO 2004¹ ALL'ANNO 2013

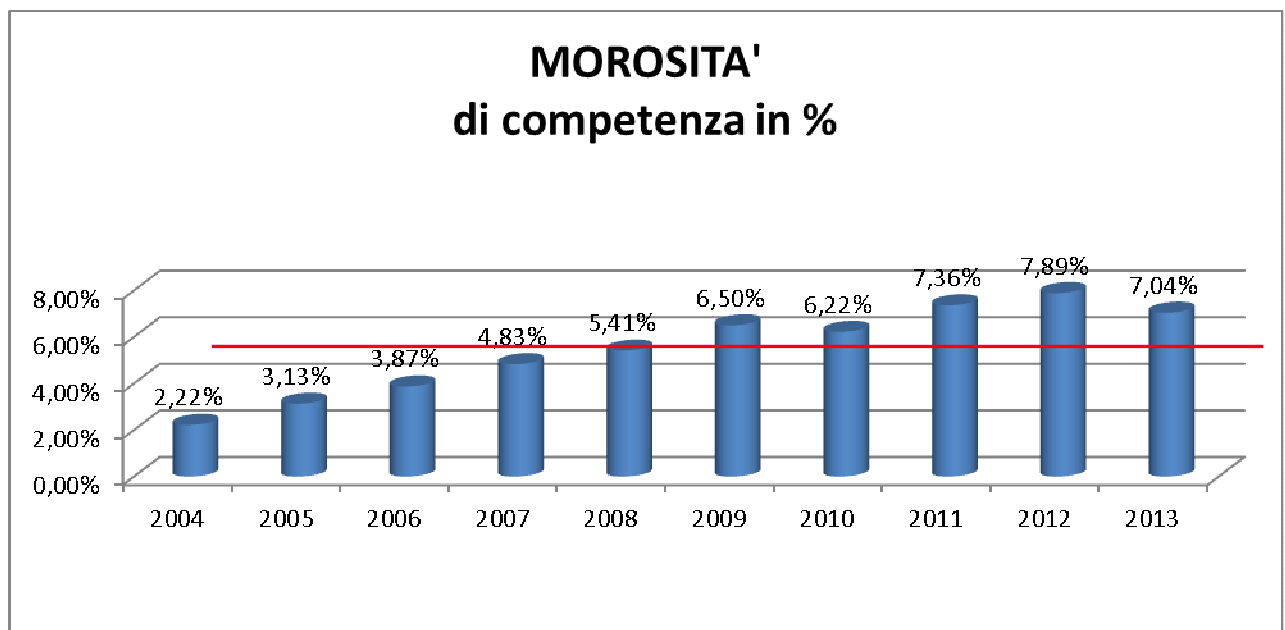
I prospetti evidenziano la morosità di competenza degli anni presi in considerazione (es. fatturato anno 2004 e precedenti: morosità anno 2004; fatturato anno 2005: morosità anno 2005; ecc.). Dallo stesso si può facilmente rilevare che la morosità di competenza è passata dal 3,12% del fatturato dell'anno 2005 al 7,04% del fatturato dell'anno 2013, con un incremento percentuale pari al 3,92% che rispecchia in modo esplicito l'andamento economico del nostro Paese e la forte crisi che ci ha colpito. La media della morosità del periodo di osservazione, pari al 5,45%, si può facilmente ipotizzare in aumento nel futuro prossimo.

¹ Dall'anno 2004 la fatturazione dei canoni e delle spese condominiali degli inquilini Aler è gestita internamente con l'utilizzo del programma dedicato Gelim 8, l'anno 2004 comprende anche la morosità pregressa (e solo quella)

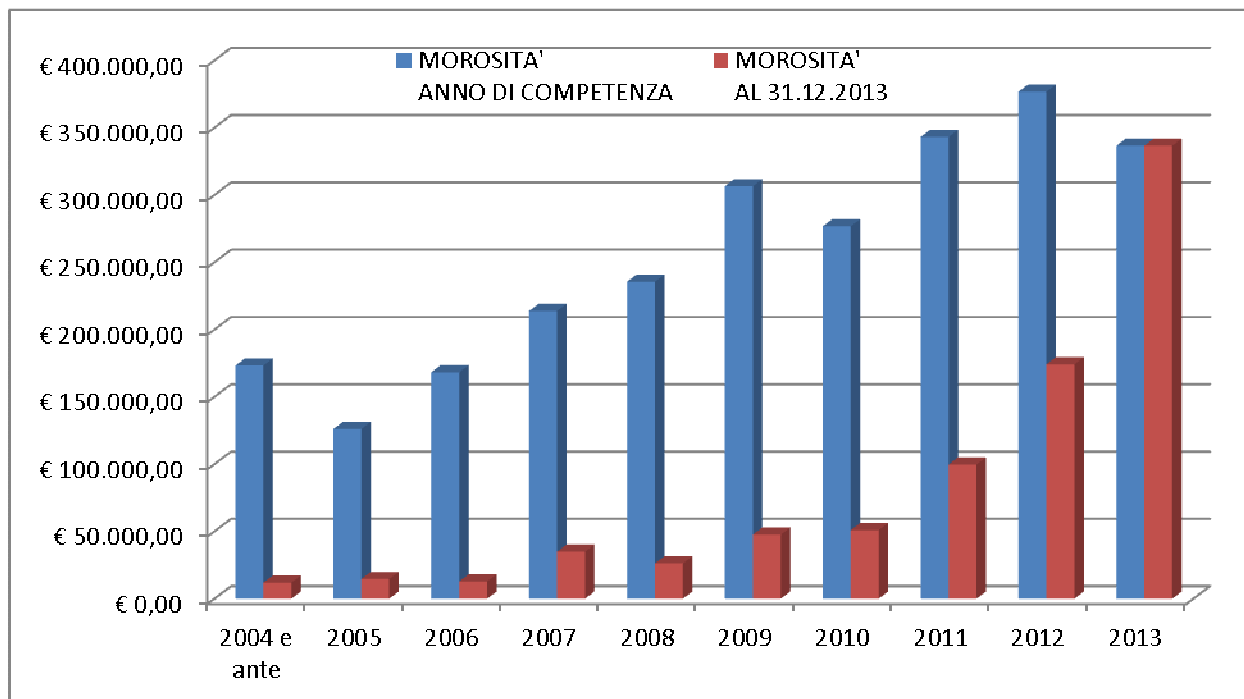
FATTURATO DAL 2004 AL 2013



ANDAMENTO MOROSITA' DI COMPETENZA DALL'ANNO 2004 ALL'ANNO 2013



MOROSITA' ALL'ANNO DI COMPETENZA DELLA FATTURAZIONE E AL 31.12.2013



Morosita' inquilini attivi

E' fondamentale distinguere tra morosità di inquilini attivi e morosità di inquilini cessati in quanto generano gradi di rischio insolvenza differenti e di conseguenza necessitano di un trattamento diversificato.

Giova a tale scopo l'utilizzo della definizione tecnica di "morosità incagliata" riferita esclusivamente a inquilini cessati, in quanto la morosità degli inquilini attivi, a differenza, può subire riduzioni generate da:

- a) versamenti degli inquilini stessi, concordati con Aler Sondrio;
- b) utilizzo del contributo di solidarietà
- c) utilizzo del contributo Pro-Valtellina

che precludono in assoluto il verificarsi di “morosità incagliata, infatti, ogni versamento effettuato (e/o contributo) è utilizzato a copertura di debito partendo da quello più datato.

Morosita' inquilini cessati

L'abbandono degli alloggi erp avviene per rilascio spontaneo, decesso, sfratto esecutivo.

Alla data del 31.12.2013 l'importo della morosità - per quanto riguarda la fatturazione GELIM 8, degli inquilini residenti in alloggi di proprietà Aler e cessati (sfratto – decesso – rilascio spontaneo alloggio) - ammonta a euro € 258.685,23.= ed è così composta:

- ✓ € 218.395,61.= debiti di inquilini sfrattati per morosità (sfratto eseguito dall'Ufficiale Giudiziario);
- ✓ € 2.189,22.= debiti di inquilini deceduti;
- ✓ € 38.100,40.= debiti di inquilini che hanno rilasciato spontaneamente l'alloggio

L'azione di storno dei crediti considerati inesigibili da parte di ex inquilini, è inibita dalla normativa Regionale in materia di assegnazione alloggi. La normativa in vigore, infatti, impedisce a ex inquilini Aler sfrattati per morosità, di partecipare al bando di concorso se al momento della presentazione della domanda non sono trascorsi 5 anni e se non è stato saldato interamente il debito maturato.

Ad oggi, Aler Sondrio provvede allo storno di crediti considerati inesigibili da parte di ex inquilini sfrattati per morosità esclusivamente al momento del loro decesso.

IL PATRIMONIO DI PROPRIETA' E QUELLO GESTITO

Al termine dell'esercizio 2013 il patrimonio di proprietà dell'Azienda risulta essere così composto:

Unità ad uso abitativo e.r.p.	n. 1.477
Posti auto e box	n. 1.252
Negozi ed unità commerciali	n. 4
Unità ad uso abitativo no e.r.p.	n. 24
Totale	n. 2.757

Oltre alla sede dell'Azienda in Piazza Radovljica ed ai vani adibiti ad archivio siti nello stabile di via Paribelli.

L'Azienda gestisce inoltre le seguenti unità immobiliari tutte destinate ad uso abitativo:

Di proprietà comunale	n. 112
-----------------------	--------

Il **rapporto con i comuni** della provincia di Sondrio risulta presente, oltre che per le iniziative edilizie, anche nell'attività di gestione degli alloggi comunali per n. 112 alloggi in 13 comuni e nella collaborazione che ALER fornisce, attraverso apposite convenzioni, per la predisposizione dei bandi per l'assegnazione degli alloggi ed il supporto nella compilazione delle graduatorie.

In conformità al disposto del D. Lgs. 196/03 – Codice in materia di protezione dei dati personali - abbiamo provveduto alla redazione del Documento Programmatico sulla Sicurezza. Il documento, predisposto secondo le indicazioni riportate nell'art. 19 dell'allegato "B" – Disciplinare tecnico in materia di misure minime di sicurezza del decreto è stato messo agli atti entro i termini di legge.

Sondrio, 03 giugno 2014

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Luigi Mendolicchio