

RELAZIONE AL BILANCIO CONSUNTIVO DELL'ESERCIZIO 2014

L'A.L.E.R. di Sondrio chiude il bilancio d'esercizio 2014 con un risultato positivo pari ad Euro 246.490,00.

Si tratta però dell'ultimo bilancio, in quanto dal primo gennaio 2015 l'Azienda Sondriese risulta essere fusa per incorporazione nell'ALER di Bergamo Lecco Sondrio, come previsto dalla legge regionale n. 17 del 2 dicembre 2013 "Modifiche alla legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27 Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica".

Numerose sono state le vicende che hanno accompagnato il lavoro dell'Azienda in questo 2014 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.

L'ATTIVITA' EDILIZIA

Nel 2014 sono proseguite le attività edilizie avviate negli anni precedenti.

In particolare:

- **Comune di Sondrio:** realizzazione di n. 12 alloggi destinati alla locazione -IPZIA 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.

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 oramai in dirittura di arrivo e si conta di assegnare gli alloggi entro breve, dando una risposta concreta al problema casa nel capoluogo.

- **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.



Il termine contrattuale per l'esecuzione dei lavori era stato fissato al 12 aprile 2014; i lavori non sono stati condotti in maniera regolare e continuativa.

A seguito di contestazioni riguardo al mancato rispetto del cronoprogramma lavori, visto il grave ritardo nell'esecuzione delle lavorazioni e lo stato di abbandono del cantiere l'Azienda ha dovuto provvedere alla risoluzione contrattuale con provvedimento in data 23.07.2014 per grave inadempimento.

E' stato predisposto il nuovo progetto per il completamento dell'iniziativa con un costo di costruzione pari ad €. 1.498.500,00. L'azienda sta procedendo con le

attività necessarie al riavvio dell'attività costruttiva per arrivare all'obiettivo del completamento dell'opera.

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 ed al ripristino del buono stato di utilizzo degli alloggi che necessitavano di intervento.

- ***Comune di Tirano: lavori di riqualificazione energetica edificio L. 865 Porta Bormina***

Si sono da poco ultimati i lavori di riqualificazione energetica e restyling dell'edificio ALER di via P.ta Bormina in Comune di Tirano.

L'immobile è composto da un unico fabbricato di 3 piani fuori terra più piano cantina, costruito nel 1976 e complessivamente costituito da n. 6 alloggi.

L'intervento va ad implementare l'elenco degli interventi che in questi anni sono stati interessati da riqualificazione, finalizzati 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 così alle riduzioni di emissioni di CO₂.

Le principali opere eseguite hanno riguardato:

- Rifacimento e isolamento della copertura esistente con manto in materiale litoide e nuovi comignoli con installazione di linea vita;
- Rimozione e rifacimento dei rivestimenti lignei deteriorati;
- sostituzione lattonerie (compluvi, scossaline, canali, gronde, ecc.);
- tinteggiatura fabbricato con realizzazione di nuovo intonaco di calce ove ammalorato;

PRIMA



DOPO



- isolamento intradosso piano interrato;
- isolamento pavimento sottotetto con polistirene cm. 5 e posa nuova pavimentazione;
- adeguamento parapetti balconi;

Particolare attenzione è stata posta nell'esecuzione delle finiture di facciata, migliorando l'inserimento del fabbricato nel contesto di appartenenza (centro storico).

L'intervento prevedeva un impegno di spesa complessivo pari ad Euro 91.000,00 ed è stato eseguito dall'impresa aggiudicatrice dell'appalto Panizza Costruzioni s.r.l. di Tirano.

I lavori sono iniziati il 23 Settembre 2014 ed ultimati il 22 dicembre 2014. Il Quadro Tecnico Economico finale di collaudo ammonta ad €. 85.861,56.

- **Comune di Sondrio:** lavori di manutenzione straordinaria per la riqualificazione energetica degli edifici IV e V Casa siti in Via Reghenzani n. 5 e n. 7.

Nel 2014 si è proceduto alla sostituzione di generatore alimentato a gasolio centralizzato con due nuovi generatori di calore modulare a condensazione alimentati a Gas metano, al fine di garantire e ridurre nel contempo la spesa per i vettori energetici ed il consumo degli stessi, contribuendo così alle riduzioni di emissioni di CO2.

Da progetto il costo complessivo era pari ad €. 93.000,00; il Quadro Tecnico Economico di collaudo ammonta ad €. 70.000,00.

- **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.

Tale intervento ha interessato i lavori di manutenzione per il recupero di n. 14 alloggi sfitti di proprietà dell’Azienda, tutti ubicati in comune di Sondrio, in cattivo stato di manutenzione, da riqualificare e rimettere nel circuito abitativo a vantaggio delle fasce sociali più deboli.

Il recupero ha previsto principalmente opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture, mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici esistenti all’interno delle unità abitative, pertanto relative a opere civili ed impiantistiche riferite ai singoli alloggi.

Gli alloggi sono ubicati in diversi fabbricati siti nel Comune di Sondrio, di seguito elencati con denominazione, ubicazione, identificazione catastale:

denominazione e localizzazione alloggi	identificativi catastali
INCIS Via Lambertenghi 7	FG. 31 MAPP. 181 SUB. 7
IX L. 640 Via Aschieri 67/D – Fr.ne Mossini	FG.11 MAPP. 535 SUB. 4
II S.T. Via Antognasco 1 – Fr.ne Arquino	FG. 7 MAPP. 154 SUB. 2
60 ALLOGGI Via Paribelli 25/A	FG. 43 MAPP. 611 SUB. 3
TORRE Y21 Via Gramsci 4	FG. 49 MAPP. 64 SUB. 47
TORRE Y17 Via Don Guanella 54	FG. 52 MAPP. 449 SUB. 77
IV POPOLARE Via del Grosso 4	FG. 31 MAPP. 216 SUB. 8
XVII POPOLARE Via Maffei 30	FG. 51 MAPP.158 SUB. 7
60 ALLOGGI Via Paribelli 25/A	FG. 43 MAPP. 611 SUB. 17
INCIS Via Fiume 24	FG. 42 MAPP. 46 SUB. 8
I L. 640 Via Torelli 9	FG. 51 MAPP. 198 SUB. 7
X POPOLARE Via Del Grosso 5	FG. 31 MAPP. 148 SUB. 2
XXVI POPOLARE Via Scamozzi 8	FG. 51 MAPP. 17 SUB. 55
VIII L.640 Via Aschieri 67/C – Fr.ne Mossini	FG.11 MAPP. 536 SUB. 5

I lavori sono stati affidati alla ditta Barolo Costruzioni di Talamona, con inizio lavori il 06 maggio 2014 e termine il 21 novembre 2014. La spesa complessiva iniziale pari ad €. 347.780,00 si è ridotta in fase di collaudo ad €. 259.391,43.

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

La morosità totale al 31.12.2014 pari a € 782.884,73, che coinvolge 444 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 stato anche nel 2014, 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 l'anno 2014 Aler Sondrio ha stanziato ed erogato quali contributi di solidarietà, la somma di € 75.164,10.

IL PATRIMONIO DI PROPRIETA' E QUELLO GESTITO

Al termine dell'esercizio 2014 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.

Bergamo, 30 giugno 2015

F.to IL PRESIDENTE ALER BG-LC-SO

Luigi Mendolicchio