

# **PROGRAMMA DELLA MANUTENZIONE**

## **ALLEGATO AL BILANCIO PREVENTIVO**

### **2021**

**Dicembre 2020**

## Programma della manutenzione Allegato al bilancio preventivo 2021

(Art. 43, comma 1 della L.R. N. 16 del 8/07/ 2016- Comma 4 art. 33 L.R. 27/2009-d.g.r. del 30/03/2009 n. 8/9203-d.d.u.o. programmazione e controllo per la casa n. 12650 del 26/11/2009).

### *-Premessa*

Ai sensi dell'art. 43, comma 1 della Legge regionale 8 luglio 2016 - n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" anche per l'anno 2020 e fino all'entrata in vigore dei relativi regolamenti regionali le Aziende devono allegare ai bilanci aziendali - preventivi e consuntivi - il:

- Programma di manutenzione, con le modalità ed i contenuti previsti da Decreto dirigenziale del 26 novembre 2009, n. 12650 "Linee guida per la predisposizione e la trasmissione alla Giunta regionale dei Programmi di manutenzione";

*-Importi dei fabbisogni prioritari copribili con le risorse disponibile nell'esercizio*

### Prima Priorità

Nel rispetto della Prima Priorità da linee guida da decreto dirigenziale del 26 novembre 2009, n. 12650 per il Programma di Manutenzione le priorità Aziendali, fatte nostre a livello operativo, si sono concentrate sull'obiettivo generale della messa in sicurezza degli edifici. In particolare con riferimento all'eliminazione dell'amianto secondo i programmi stabiliti e deliberati dalla Regione Lombardia, per il 2019 l'Azienda si era posta l'obiettivo di avviare l'intervento in Programma sul piano Triennale di Rimozione dell'Amianto D.G.R. X/6752 del 21/06/2017:

Q.T.E. = € 1.500.000,00, di cui € 1.068.791,12 a valere su finanziamenti Regionali concentrato sul progetto di M.S. finalizzato al confinamento dei manufatti contenenti amianto ed al contenimento energetico edifici di Costa Volpino finanziato anche con ID26 nell'ambito del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) 2014-2016 - Linea di Azione B: Q.T.E. = € 790.362,11 per un complessivo Q.T.E. pari ad Euro 2.290.362,11.

Il progetto esecutivo è stato approvato con Determinazione del Direttore Generale n. 363 in data 20 ottobre 2020 e contestualmente autorizzata l'indizione della gara.

La rimodulazione del finanziamento su un Q.T.E complessivo pari ad Euro 2.596.160 è il seguente:

<b>COPERTURA ECONOMICA</b>	
FONDI ALER BG LC SO	€ 1.150.841,20
FINANZIAMENTO REGIONE LOMBARDIA – Programma Triennale di Rimozione dell'Amianto – D.G.R. X/6752 del 21/06/2017 e D.d.s. n. 7531 del 23/06/2017	€ 1.068.791,12
FINANZIAMENTO REGIONE LOMBARDIA – Programma P.R.E.R.P. 2014/2016 – Linea di Azione B	€ 376.527,68
<b>TORNA IL COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO</b>	<b>€ 2 596 160,00</b>

Come previsto dalla D.G.R. XI/3814 del 09/11/2020, avente per oggetto l'approvazione delle "linee guida per la definizione dei piani di manutenzione programmata 2021-2022-2023 delle ALER", il riparto piani triennali di rimozione amianto è stato ulteriormente incrementato per la nostra Azienda di €. 343.452,82.

Tale importo verrà utilizzato per l'intervento di M.S. di Costa Volpino abbattendo l'impegno previsto con fondi Aler con l'importo aggiuntivo stabilito dalle linee guida.

*Messa a norma impianti elettrici-riscaldamento-barriere (adeguamento bagni)*

L'Azienda, con riferimento alla D.G.R. N° XI / 2526 del 26/11/2019 avente per oggetto le "Direttive regionali alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) – Anno 2020" ed alla D.G.R. N° XI/3278 del 23/06/2020 avente per oggetto le "Determinazioni in ordine alle Direttive regionali alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (Aler) – anno 2020 di cui alla D.G.R. del 26 novembre 2019 n. 2526", ha approvato con Provvedimento Presidenziale n. 23 del 23/11/2020 il Piano di manutenzione programmata di Aler Bergamo Lecco Sondrio finalizzato al recupero ed alla riqualificazione delle unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico (SAP).

L'obiettivo della regione Lombardia assegnato a ciascuna Azienda Aler è quello, nel triennio 2021-2022-2023, di azzerare lo stock di patrimonio abitativo sfitto di proprietà accumulatosi nel corso del tempo, come espressamente sancito dalla D.G.R. XI/3814 del 09/11/2020, avente per oggetto l'approvazione delle "linee guida per la definizione dei piani di manutenzione programmata 2021-2022-2023 delle ALER", a partire dalla data di riferimento del 15 ottobre 2020.

Lo screening funzionale completo con la determinazione del totale degli alloggi da riattare inseriti nel piano di manutenzione triennale è il seguente:

Unità abitative SAP non assegnabili per carenze manutentive (sfitti) da reinserire nell'ambito della programmazione dell'offerta abitativa pubblica						
Azienda	Unità Operativa Gestionale	A Unità abitative SAP con barriere architettoniche	B Unità abitative SAP prive di barriere architettoniche	C Unità abitative SAP da turnover	D Unità abitative SAP disponibili a seguito di sgombero successivo a occupazioni abusive	(A+B+C+D) Totale Unità abitative SAP
A.L.E.R.	Bergamo	380	42	223	0	645
	Lecco	112	0	70	0	182
	Sondrio	43	0	69	0	112

Unità abitative SAP non assegnabili per carenze manutentive (sfitti) da reinserire nell'ambito della programmazione dell'offerta abitativa pubblica

Totale	535	42	362	0	<b>939</b>
--------	-----	----	-----	---	------------

con l'obbligo di rimuovere le barriere architettoniche in almeno il 10 % degli alloggi sfitti inseriti in edifici visitabili (circa 94 alloggi nel triennio).

*Aler Bergamo Lecco Sondrio con l'intento di dare priorità assoluta nella risposta alla domanda di abitazione, ha posto in essere per il triennio 2021-2022-2023 un'efficace e straordinaria azione di recupero alloggi, tenendo conto anche di quelli in gestione di proprietà dei comuni di Bergamo, di Lecco e di vari altri in provincia di Lecco, che si concretizza con un investimento di €. 24.702.849,00 per rimettere nel circuito abitativo circa 1059 alloggi in disuso (di cui n. 939 alloggi SAP di proprietà Aler e n. 120 di proprietà comunale in gestione ad Aler) La previsione degli investimenti in dettaglio è la seguente:*

Anno	2021	2022	2023	Totali
<b>N. alloggi ALER</b>	311	313	315	939
<b>N. alloggi comunali</b>	40	40	40	120
<b>Investimenti</b>	€ 7.906.118,555	€ 8.349.815,23	€ 8.446.915,90	€ 24.702.849,68
<b>A carico Aler</b>	€ 4.232.094,76	€ 4.256.209,26	€ 4.280.323,77	€ 12.768.627,79
<b>A carico Regione e Comuni</b>	€ 3.955.535,30	€ 3.978.073,96	€ 4.000.612,63	€ 11.934.221,89

*con un investimento a carico Aler pari a € 12.768.627,79 sul triennio.*

*Evidentemente all'interno di questi interventi trovano preponderanza le messe a norma impiantistiche del gas metano e dell'elettrico, con il rifacimento bagni all'interno degli alloggi.*

## Seconda Priorità

La Seconda Priorità stabilita dalla linea guida costituita dal *risparmio energetico* e parimenti dal *rispetto ambientale* verrà ampiamente attuata con i molteplici interventi attuati prevalentemente secondo il programma stabilito dal PRERP 2014-2016 primo provvedimento e secondo provvedimento.

Su queste linee d'azione Aler Bergamo-Lecco-Sondrio al momento sta ottemperando a tutte le scadenze temporali previste dal piano stesso. E' oramai in dirittura d'arrivo la piena attuazione della linea b) con la previsione per l'annualità 2021 di dare completa attuazione ai seguenti interventi sulle unità operative gestionali di Sondrio e Lecco come di seguito descritto:

### Art. 4 L.80/2014 Linea di intervento b)

UOG	OPERA	TOTALE (A)	FINANZIAMENTO REGIONALE	FINANZIAMENTO A CARICO ALER	TOTALE finanziamento (B)
SO	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TERMINALI TORRE Z19 VIA MAFFEI 100	€ 191.500,00	€ 159.902,50	€ 31.597,50	€ 191.500,00
SO	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TERMINALI TORRE Z18 VIA MAFFEI 63	€ 191.500,00	€ 159.902,50	€ 31.597,50	€ 191.500,00
SO	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA MAFFEI 29-29A	€ 431.800,00	€ 360.553,00	€ 71.247,00	€ 431.800,00
LC	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO VIA GIUSTI 19/21/23	€ 637.875,00	€ 519.750,00	€ 118.125,00	€ 637.875,00
	TOTALI	€ 1.452.675,00	€ 1.200.108,00	€ 252.567,00	€ 1.452.675,00

Sul secondo provvedimento che discerne dal Dds n. 10891 del 3 dicembre 2015 di approvazione dei piani triennali e in particolare del piano triennale presentato da Aler Bergamo-Lecco-Sondrio con un impegno a favore dell'Azienda di € 9.413.007,88 a fondo perduto.

Di seguito si riporta la situazione complessiva alla data odierna. Per gli interventi in esecuzione/appalto si prevede il completamento nell'annualità 2021, mentre per Via Mendel -Bg- e Costa Volpino via degli Alpini (n. 2 interventi) per la stessa annualità è previsto l'avvio dell'esecuzione.

ALER Bergamo Lecco Sondrio

Sede legale: via Mazzini 32/A – 24128 Bergamo – tel. 035 259595 – PEC [direzione@pec.alerbg.it](mailto:direzione@pec.alerbg.it)  
 Sede operativa Lecco: via Giusti 12 – 23900 Lecco – tel. 0341 358311 - PEC [aler.lecco@pec.regione.lombardia.it](mailto:aler.lecco@pec.regione.lombardia.it)  
 Sede operativa Sondrio: piazza Radovljica 1 – 23100 Sondrio – tel. 0342 512999 - PEC [aler.so@pec.retesi.it](mailto:aler.so@pec.retesi.it)  
 C.F. e P.IVA 00225430164



Per gli interventi di manutenzione ordinaria pronto intervento (riparativa e/o guasto) è stata posta a bilancio la somma di €. 12.962.658,15 complessivi sulle tre unità operative e riguarda le riparazioni non programmabili di guasti imprevisti ed eventuali altri lavori collaterali, eseguiti in occasione di tali interventi per logiche di razionalizzazione della spesa e d'economia di scala.

Per interventi manutentivi di piccola entità specifici e puntuali a carico dell'utenza, le U.O.G. di Bergamo e Lecco, hanno altresì la necessità di ricorrere a ditte cosiddette "artigiane" quali elettricisti, imbianchini falegnami, fabbri ecc.. che garantiscono celerità per il pronto intervento ed economicità nei costi. Per tali appalti di manutenzione ordinaria, l'Azienda ha stanziato a bilancio per il biennio 2022 e 2023 la somma di € 2.400.829,33.

L'U.O.G di Sondrio ha la necessità di predisporre due interventi di manutenzione ordinaria che riguardano:

- Il risanamento di manufatti lignei, ferrosi ed in calcestruzzo armato e opere di sistemazione esterna in località varie per l'anno 2021;
- il rifacimento del manto di copertura sull'edificio di via Spini n. 2 a Talamona (SO) di due alloggi per l'anno 2022.

Per entrambi gli interventi di manutenzione ordinaria, l'Azienda ha stanziato a bilancio per il biennio 2021-2022 la somma di € 280.000,00.

Per le tre U.O.G. l'azienda Aler ha individuato un obiettivo comune di interventi programmati da effettuare all'interno degli alloggi e/o sulle parti comuni degli edifici per migliorare la qualità ed il confort abitativo degli alloggi, tenendo in considerazione delle varie esigenze dell'utenza che li occupa e delle difficoltà.

A tale scopo, l'Azienda ha stanziato a bilancio per gli anni 2021-2022 la somma di € 2.000.000,00 con la quale si stima di effettuare circa 500 piccoli interventi in altrettanti alloggi.

---

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

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

L'obiettivo aziendale per il prossimo futuro è improntato a perseguire ed incrementare le attività svolte fino ad ora di rispetto dell'ambiente e risparmio energetico, facendo in modo che gli interventi sugli edifici costituiscano un esempio per la popolazione riguardo alle opportunità di risparmio e gestione energetica efficiente, partendo dalla semplice manutenzione.

Sondrio, 30 Dicembre 2020

F.to IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA  
(Arch. Lino Antonio Saligari)