

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale

Bergamo-Lecco-Sondrio

Bilancio Consuntivo Esercizio 2022

INDICE

Relazione sulla gestione	pag.	1
Stato Patrimoniale	pag.	63
Conto Economico	pag.	65
Nota Integrativa	pag.	67
Rendiconto finanziario 2022-2021	pag.	134

Allegati.

Prospetti Regionali anno 2022 previste dal-D.R.. n. 5387 del 12 maggio 2017

Il Presidente di ALER di BERGAMO - LECCO – SONDRIO

Arch. Fabio Danesi

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)

Bilancio dell'Esercizio 2022
RELAZIONE SULLA GESTIONE
(art. 2428 C.C.)

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile, il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2022 è corredato dalla presente Relazione dell'Amministratore Unico, contenente un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione dell'Ente e dell'andamento e del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui esso ha operato, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui l'Ente è esposto. La presente Relazione sulla gestione fornisce anche, ai sensi dell'art. 17, comma 2 lett. c), della L.R. n. 16 del 8 luglio 2016, elementi informativi sui costi delle attività espletate e dei servizi prestati e sui corrispettivi introitati, specificando in particolare:

- a) la quota dei costi generali non ripartibili;
- b) la quota dei costi generali imputabili a ciascuna tipologia delle attività espletate e dei servizi prestati;
- c) ogni ulteriore indicazione rilevante ai fini della rilevazione dell'efficienza ed economicità dell'Azienda in generale, nonché delle sue diverse attività gestionali.

Ai sensi dell'art. 21 del Regolamento di contabilità aziendale, inoltre, la Relazione restituisce informazioni adeguate in ordine ai seguenti argomenti:

- d) andamento dei canoni di locazione e della morosità;
- e) risultanze dell'attività di investimento e dell'attività manutentiva ordinaria e straordinaria, precisando le fonti di finanziamento;
- f) andamento dell'eventuale programma di alienazione degli alloggi attivato ex artt. 28 e seguenti, L.R. 16/2016, con l'indicazione dell'utilizzo dei fondi conseguiti con le cessioni;
- g) andamento degli eventuali programmi di valorizzazione ex art. 31, L.R. 16/2016;
- h) situazione del personale dipendente alla chiusura dell'esercizio e delle variazioni intervenute in corso d'anno, suddivisa in base all'inquadramento;
- i) andamento delle gestioni immobiliari effettuate per conto di terzi;
- j) situazione finanziaria dell'Azienda a fine dell'esercizio, evidenziando in particolare eventuali elementi di criticità emersi;
- k) posizionamento dell'Azienda in ordine agli standard definiti da Regione Lombardia in sede di Direttive annuali;
- l) analisi e commento dei principali dati economici rappresentati nel bilancio.

Ai sensi del punto 3 delle Direttive regionali per l'anno 2022, approvate con DGR n. 5619 del 30/11/2021, nella relazione al bilancio le Aler indicano il risultato raggiunto per ciascuno

standard, dando particolare evidenza agli elementi informativi necessari in caso di mancato rispetto degli obiettivi.

PRIMA PARTE

ANDAMENTO DELLA GESTIONE ART. 2428 CODICE CIVILE E INDICATORI DI BILANCIO PREVISTI DALLE DIRETTIVE REGIONALI

Il Bilancio dell'esercizio 2022 chiude con un risultato dopo le imposte di euro 246.724 e fornisce adeguate informazioni in merito all'equilibrio economico finanziario dell'Azienda e l'andamento dei ricavi e costi della produzione evidenziano i seguenti fatti economici:

Il valore della produzione 2022 è pari ad euro 35.154.912 e, rispetto al valore della produzione 2021 che ammontava ad euro 36.024.373, presenta un decremento del 2,47% per euro 869.461, dovuto in particolare al minore gettito da canoni di locazione (pari al -4,94% per euro 913.997) nonostante si sia registrato un incremento dei ricavi delle vendite e delle prestazioni pari al 1,72%, e alla contrazione della voce "Altri Ricavi e Proventi" pari al 45,49% in quanto non vi sono stati accrediti di contributi in c/esercizio per le attività di manutenzione da parte di Regione Lombardia.

Il costo della produzione 2022 è pari ad euro 33.665.953 e, rispetto al costo della produzione 2021 che ammontava ad euro 34.486.940, presenta un decremento del 2,44% pari ad euro 820.986 dovuto ad incremento della voce costi per servizi pari al 4,94% e ad un decremento della voce Ammortamenti e svalutazioni pari al 112,70%, in particolare per un minor accantonamento a fondo svalutazione crediti rispetto a quello postato nel 2021; infatti è stato rilevato l'accantonamento al fondo deducibile per la quota dello 0,5% mentre il fondo svalutazione crediti tassato è stato ritenuto congruo. Sono stati rilevati accantonamenti al fondo rischi per euro 341.274 con un incremento del 70,34% rispetto all'esercizio 2021 e nella voce "Altri accantonamenti" accantonamenti al Fondo incentivi funzioni tecniche per euro 1.097.500 ed accantonamenti al Fondo per maggiori costi energetici per euro 760.600.

Il costo degli *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro 4.548.247 e presenta un incremento del 8% pari ad euro 363.988 rispetto al 2021. Il maggior importo è dovuto al versamento dell'imposta IMU sugli alloggi sociali sfitti e sulle altre unità immobiliari diverse e all'incremento dell'IVA indetraibile per maggior attività di manutenzioni ordinaria, pronto intervento e riattazione nonché di efficientamento energetico.

Il margine operativo netto 2022 è pari ad euro 1.488.959 e presenta un decremento di euro 48.475 rispetto a quello del 2021, pari al 3,26%.

CONTO ECONOMICO					
A) Valore della produzione		ANNO 2022	ANNO 2021		
				delta percentuale	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		32.033.669	31.483.393	550.276	1,72
a) <i>Canoni</i>		18.505.596	19.419.593	(913.997)	-4,94
b) <i>Servizi a rimborso</i>		12.860.527	11.294.820	1.565.707	12,17
c) <i>Ricavi accessori</i>		667.546	768.980	(101.434)	-15,20
d) <i>Ricavi derivanti dalla vendita di immobili merce</i>		-	-	-	-
e) <i>Corrispettivi diritti di prelazione</i>		-	-	-	-
2) Variazioni degli immobili in corso di costruzione o finiti		-	-	-	-
3) Variazione degli immobili in corso su ordinazione		-	-	-	-
4) Incrementi di immobilizzazioni per competenze tecniche interne		-	-	-	-
5) Altri ricavi e proventi		3.121.243	4.540.980	(1.419.737)	-45,49
a) <i>rimborsi e proventi diversi</i>		1.510.634	1.136.666	373.968	24,76
b) <i>rimborsi per Gestione Speciale</i>		-	-	-	-
c) <i>quota annua contribuiti in conto esercizio</i>		1.610.609	3.404.314	(1.793.705)	-111,37
Totale valore della produzione (A)		35.154.912	36.024.373	(869.461)	-2,47
B) Costi della produzione					
6) Per immobili merce o su ordinazione e magazzino		2.992	3.006	(14)	-
7) Per servizi		19.328.417	18.372.813	955.604	4,94
8) Per godimento di beni di terzi		25.957	17.716	8.241	31,75
9) Per il personale:		5.230.000	4.946.948	283.052	5,41
a) <i>salari e stipendi</i>		3.702.907	3.554.425	148.483	4,01
b) <i>oneri sociali</i>		1.177.679	1.138.116	39.563	3,36
c) <i>trattamento di fine rapporto</i>		349.340	276.993	72.347	20,71
d) <i>altri costi</i>		74	(22.586)	22.660	30.539,37
10) Ammortamenti e svalutazioni		2.331.399	4.958.970	(2.627.571)	-112,70
a) <i>ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>		47.308	39.767	7.541	15,94
b) <i>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>		2.187.884	2.174.117	13.767	0,63
c) <i>altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>		-	250.000	(250.000)	#DIV/0!
d) <i>svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>		96.207	2.495.086	(2.398.879)	-2.493,46
11) Variaz. del magazzino e delle aree destinate alla vendita o su ordinazione		-	-	-	-
12) Accantonamento per rischi		341.274	101.209	240.065	70,34
13) Altri accantonamenti		1.857.668	1.902.020	(44.352)	-2,39
a) <i>Accantonamento per manutenzione programmata</i>		-	1.150.000	(1.150.000)	#DIV/0!
b) <i>Altri accantonamenti</i>		1.857.668	752.020	1.105.648	59,52
14) Oneri diversi di gestione		4.548.247	4.184.258	363.988	8,00
Totale costi della produzione (B)		33.665.953	34.486.940	(820.986)	-2,44
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)		1.488.959	1.537.433	(48.475)	-3,26
C) Proventi ed oneri finanziari					
15) Proventi da partecipazioni		-	-	-	-
a) <i>in imprese controllate</i>		-	-	-	-
b) <i>in imprese collegate</i>		-	-	-	-
c) <i>in altre imprese</i>		-	-	-	-
16) Altri proventi finanziari		227.039	1.583	225.456	99,30
a) <i>interessi attivi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie</i>		-	-	-	-
b) <i>da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni</i>		-	-	-	-
c) <i>da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni</i>		-	-	-	-
d) <i>da proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate</i>		227.039	1.583	225.456	99,30
17) Interessi e altri oneri finanziari verso:		102.137	278.402	(176.265)	-172,58
a) <i>imprese controllate</i>		-	-	-	-
b) <i>imprese collegate</i>		-	-	-	-
c) <i>altri interessi passivi</i>		3.309	1.326	1.982	59,91
d) <i>interessi su mutui</i>		98.829	277.075	(178.247)	-180,36
e) <i>interessi v/CER</i>		-	-	-	-
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17)		124.902	(276.819)	401.721	321,63
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie					
18) Rivalutazioni:		-	-	-	-
a) <i>di partecipazioni</i>		-	-	-	-
b) <i>di immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni</i>		-	-	-	-
c) <i>di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni</i>		-	-	-	-
19) Svalutazioni:		-	-	-	-
a) <i>di partecipazioni</i>		-	-	-	-
b) <i>di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipaz.</i>		-	-	-	-
c) <i>di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.</i>		-	-	-	-
d) <i>altre</i>		-	-	-	-
Totale (D) rettifiche (18-19)		-	-	-	-
Risultato d'esercizio prima delle imposte (A-B+C+D+E)		1.613.861	1.260.615	353.246	21,89
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		1.367.136	934.633	432.503	31,64
a) <i>Ires</i>		1.367.136	934.633	432.503	31,64
b) <i>Irap</i>		-	-	-	-
Risultato di esercizio dopo le imposte		246.724	325.982	(79.257)	-32,12

RICLASSIFICAZIONE CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO:

	Anno 2022	Anno 2021
VALORE DELLA PRODUZIONE	35.154.911,94	36.024.372,81
<i>Acquisto di materie prime, sussidiarie</i>	-2.991,58	-3.005,99
<i>+/-Variazione delle rimanenze</i>		
<i>- costi dei servizi</i>	-19.328.416,32	-18.372.812,50
<i>- costi per beni terzi</i>	-25.957,04	-17.715,90
<i>- altri oneri di gestione</i>	-4.548.246,51	-4.184.258,40
VALORE AGGIUNTO	11.249.300,49	13.446.580,02
<i>Costi del personale</i>	-5.320.000,47	-4.946.948,04
MARGINE OPERATIVO LORDO	6.019.700,02	8.499.631,98
<i>-Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni</i>	-2.331.399,35	-2.463.884,26
<i>-Svalutazione crediti</i>	-96.207,34	2.495.085,63
<i>-Accantonamenti rischi</i>	-341.274,02	-101.208,87
<i>-Altri accantonamenti</i>	-1.857.668,00	-1.902.020,00
MARGINE OPERATIVO NETTO	1.488.958,41	1.537.433,22
<i>+/-Risultato economico della gestione finanziaria</i>	124.902,24	-276.818,58
RISULTATO ECONOMICO DELLA GESTIONE ORDINARIA	1.613.860,44	1.260.614,64
<i>-imposte d'esercizio</i>	-1.367.136,44	-954.633,17
REDDITO D'ESERCIZIO	246.724,31	325.981,79

Di seguito vengono riportati **gli indicatori di riferimento al Conto Economico a Valore Aggiunto** che permettono un'analisi dell'andamento economico dell'azienda:

	Anno 2022	Anno 2021
MOL/VA	0,54%	0,63%
CLA/VA	-0,46%	-0,37%
VA/VP	0,32%	0,37%

Il valore aggiunto (-20%) e il Margine operativo lordo (-41%) presentano un decremento rispetto all'esercizio precedente dovuto ad una contrazione del valore della produzione e all'incremento dei costi della produzione con conseguente impatto negativo sugli indicatori di riferimento. In

particolare, il valore del rapporto fra Valore Aggiunto e Margine operativo lordo passa da 0,63% anno 2021 a 0,54% anno 2022, evidenziando così una minor redditività dell'Azienda. Si segnala inoltre che il valore del rapporto fra il costo del personale e Valore aggiunto risulta pari a -0,46% rispetto a -0,37% del 2021; il peggioramento è dovuto all'incremento del costo del personale rispetto all'esercizio 2021. Infine, anche il valore del rapporto fra il Valore aggiunto e il Valore della produzione presenta una contrazione passando da 0,37% del 2021 a 0,32% del 2022.

Di seguito vengono riportati **gli "indicatori di efficienza" 2019-2022** che meglio esprimono l'andamento della gestione e l'incidenza dei costi per servizi rispetto al costo della produzione:

	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Incidenza dei costi per le spese amministrative rispetto al costo di produzione	6%	6%	7%	10%
Incidenza delle spese generali rispetto al costo della produzione	4%	5%	4%	4
Incidenza del costo del personale rispetto al costo della produzione	16%	17%	14%	16%
Incidenza del costo di manutenzione rispetto al costo della produzione	14%	15%	13%	12%
Incidenza del costo di manutenzione rispetto al gettito dei canoni	23%	20%	24%	23%
Costo medio di manutenzione per alloggio	492	488	508	506

Dall'analisi degli indicatori si rileva un'incidenza maggiore delle spese amministrative, pari al 10%, rispetto all'esercizio 2021, pari al 7%, in quanto i costi di amministrazione stabili fanno registrare un incremento di euro 712.917,27. L'andamento delle spese di amministrazione stabili è fortemente influenzato dall'aumento dei costi/spese a carico dell'Azienda derivanti dalla gestione degli alloggi sfitti, numero peraltro in linea con il 2021. Vi è un incremento dell'incidenza fra costi del personale e costo della produzione, dovuto all'incremento dell'organico in forza all'Azienda mediante acquisizione di nuovo personale e alle progressioni di carriera effettuate nel corso del 2022 con decorrenza 01/01/2022; infatti, si passa dal 14% del

2021 al 16% del 2022. Il rapporto fra costi della manutenzione e costo della produzione è pari al 12%, evidenziando che per un confronto omogeneo fra i valori percentuali indicati, il costo delle attività di manutenzione 2022 è stato considerato al lordo dell'utilizzo del fondo manutenzione per riattazione alloggi sfitti.

Si segnala inoltre che, nel corso del 2022, l'attività di manutenzione finalizzata alla riattazione alloggi è pari ad euro 875.685,95 riferita ai lavori capitalizzati al 31/12/2022 come previsto dalle Direttive Regionali 2022 poiché finanziati da Regione Lombardia mediante risorse in parte derivanti da debiti autorizzati ma non contratti (c.d. DANC).

Pertanto, il valore percentuale dell'incidenza fra costi della manutenzione e costo della produzione, ricalcolata tenendo conto anche dell'attività di riattazione sopra citata, risulta pari al 15%.

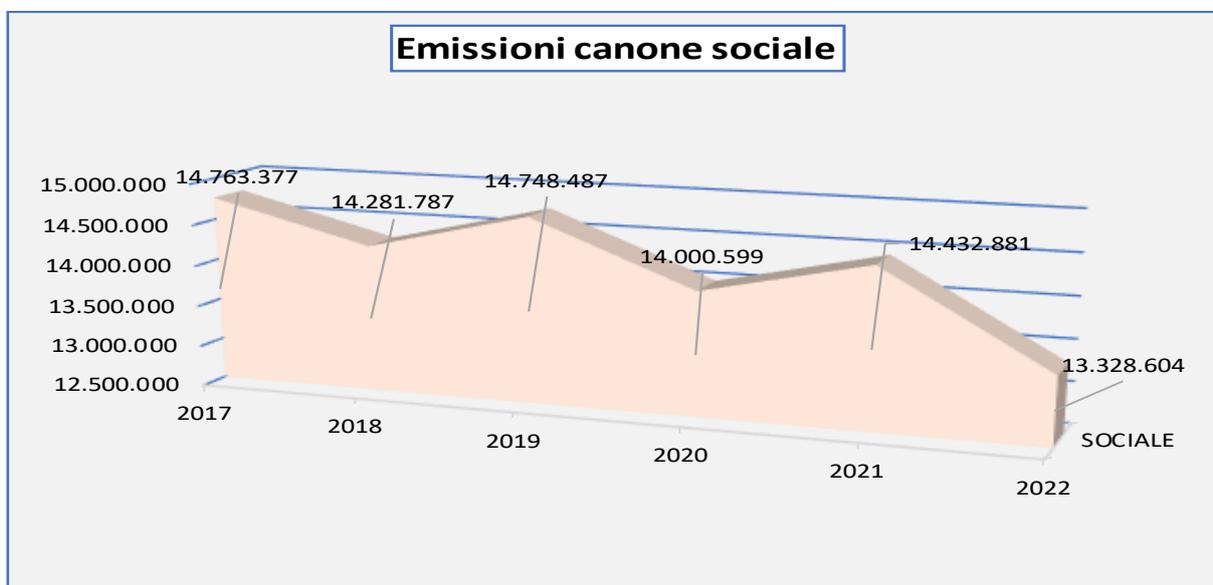
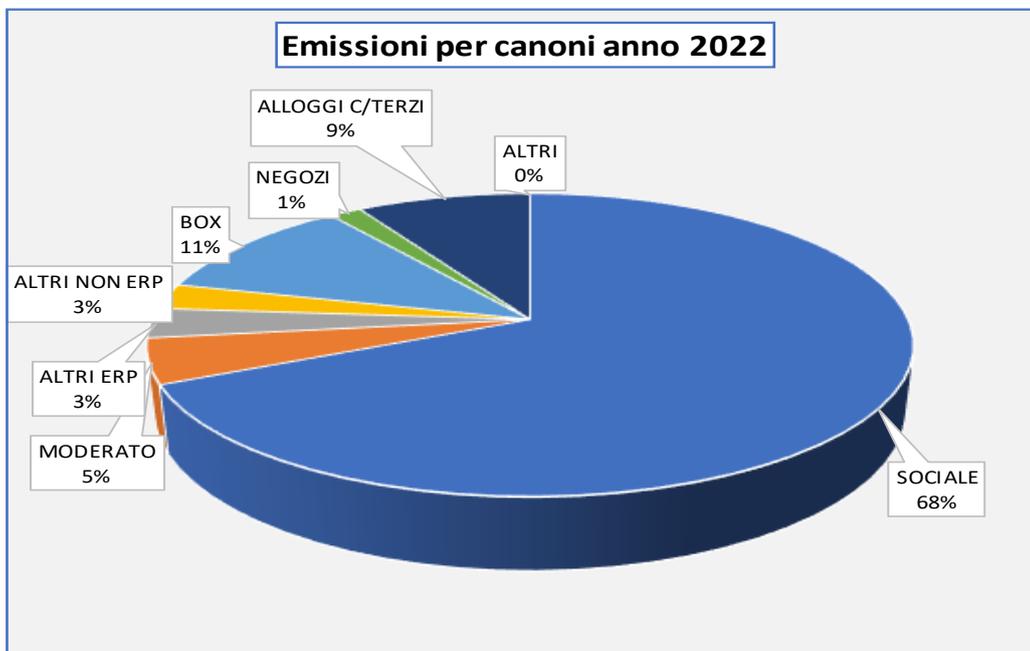
L'incidenza del rapporto fra costi manutenzione e gettito dei canoni di locazione è pari al 23% in linea con il dato dello scorso esercizio, mentre il valore del rapporto fra costi di manutenzione e numero di alloggi ERP non si discosta dal dato 2021 confermando il buon andamento delle attività di manutenzione. Il costo medio di manutenzione per alloggio è pari ad euro 506.

Analisi dell'andamento dei canoni di locazione periodo 2019-2022:

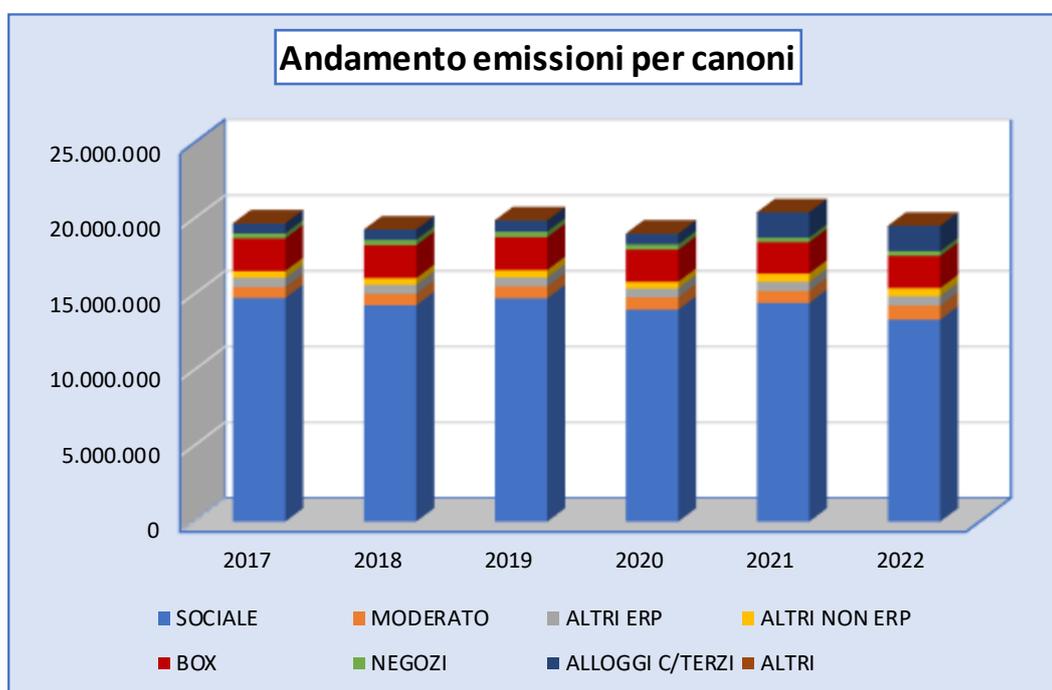
	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Canone sociale	14.748.487	14.000.599	14.432.881	13.328.604
Canone moderato	791.492	813.744	801.185	939.903
Altri canoni ERP	584.166	582.835	601.689	621.220
Altri canoni non ERP	481.698	441.803	540.709	532.404
Canoni box	2.182.820	2.120.928	2.084.343	2.124.064
Canoni negozi	353.910	341.905	284.097	309.874
Altri canoni u.i. diverse	1.700		5.488	5.488
Canoni alloggi c/terzi	740.796	721.092	652.350	649.195
Canoni diversi		200		2.913
Canoni anni prec.	16.622		16.850	-8.069
totale	19.901.691	19.023.105	19.419.593	18.505.596

L'emissione complessiva dei canoni nel corso del 2022 presenta un decremento pari ad euro 883.211 con una particolare contrazione riferita ai canoni alloggi SAP pari ad euro 1.104.278.

Il decremento del gettito è legato sostanzialmente allo stato di indigenza della maggior parte dei nuovi assegnatari nonostante l'incremento del numero delle assegnazioni fatte nel corso del 2022 pari a n. 348 rispetto alle 217 del 2021. Il numero degli alloggi sfitti si attesta in 1.466 rispetto a 1.493 del 2021.



	U.O.G. BERGAMO	U.O.G. LECCO	U.O.G. SONDRIO
Canoni alloggi sociale	7.857.882,09	3.270.454,70	2.200.266,81
Canoni alloggi moderato	380.608,95	559.893,90	0
Altro ERP	543.799,98	13.746,36	63.673,20
Altro non ERP	280.485,82	156.731,11	34.400,74
Canoni box	1.173.299,80	620.721,69	330.042,71
Canoni negozi	269.050,61	25.498,13	15.325,56



In base all'andamento dell'emissione dei canoni delle unità immobiliari di proprietà ALER per gli esercizi 2019-2022, rispetto al valore della produzione si hanno le seguenti incidenze:

	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Valore della produzione	35.400.586	32.415.296	36.074.373	35.154.911,94
% canoni locazione alloggi ERP	46%	62,21%	56%	42%
%Canoni locazione alloggi non ERP	1%	1%	1%	1%
%Altri ricavi	53%	36,43%	43%	47%
Numero alloggi ERP	9.448	9.529	9.500	9.500
Numero alloggi non ERP	193	206	235	235

RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE:

	Anno 2022	Anno 2021
I ATTIVITA' A BREVE	62.096.524	54.982.701
A) Liquidità	28.553.350	24.493.801
B) Crediti con scadenza entro 12 mesi	17.239.377	14.162.157
C) Altre disponibilità	16.303.797	16.326.743
II ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	301.428.404	294.325.813
D) Immobilizzazioni immateriali	65.457	82.086
E) immobilizzazioni materiali	297.353.227	289.936.353
F) immobilizzazioni finanziarie	3.516.508	3.529.935
G) Ratei e risconti scadenza oltre 12 mesi	493.212	777.438
III PASSIVITA' A BREVE	26.663.905	19.845.796
H) Debiti con scadenza entro 12 mesi	22.144.330	13.629.732
I) Ratei e risconti passivi con scadenza entro 12 mesi	1.164.542	4.213.829
L) Fondi rischio e Oneri a breve	3.355.032	2.002.235
IV PASSIVITA' A MEDIO /LUNGO TERMINE	132.271.461	137.403.767
M) Debiti con scadenza oltre 12 mesi	16.790.433	24.701.879
N) Fondi rischio e Oneri a medio/lungo termine	16.085.193	16.190.799
O) Ratei e risconti passivi con scadenza oltre 12 mesi	99.395.835	96.511.089
V CAPITALE PROPRIO	204.589.563	191.058.950
P) Patrimonio Netto	204.589.563	191.058.950

Analisi degli indicatori di solidità anno 2020-2022 e Rendicontazione finanziaria anno 2021-2022:

indicatori di solidità	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Indice di struttura	1,10	1,10	1,12
Capitale circolare netto	28.376.205	28.681.261	35.136.905
% indebitamento oneroso	4%	4%	3%
Impegni a breve e liquidità (quick test ratio)	1	1	1
Acid test	2	2	2

Indice di struttura: $(PN+PF-AF)$ - la somma del Patrimonio netto e delle passività a medio/lungo periodo meno le attività immobilizzate - ≥ 0 rileva una situazione di equilibrio finanziario.

Capitale circolare netto: $(AC-PC)$ - le attività correnti meno le passività correnti - il fabbisogno a breve determinato dalle passività correnti è sufficientemente coperto dalle attività correnti in quanto tali risorse che si potrebbero trasformare in flussi finanziari nel corso dell'esercizio successivo, sono superiori agli impegni debitori che si dovrebbero onorare nel medesimo periodo.

Indebitamento oneroso: $(PFB+PFL)/PN$ - mutui medio/lungo termine + mutuo corrente/patrimonio netto - viene rispettato il parametro previsto dalle Direttive Regionali anno 2022.

Si evidenzia la capacità dell'Azienda di far fronte nel breve termine ai propri debiti con le attività correnti/immediatamente liquide.

Quoziente di liquidità immediata-Quick test ratio: $(LI/PC) \geq 0$ - il rapporto fra le liquidità immediate e le passività correnti - è maggiore di 0.

Quoziente di liquidità primaria - Acid test $(LI+AFB+SC)/PC$ - il rapporto fra liquidità immediata + attività finanziarie a breve + scorte/passività correnti - è maggiore di 0.

RENDICONTO FINANZIARIO	ANNO 2022	ANNO 2021
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	246.724	325.982
Imposte sul reddito	- 1.367.136	- 934.633
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	124.902	276.819
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	- 995.510	- 885.470
<u>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN</u>		
Accantonamenti ai fondi	2.548.282	2.280.222
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.235.192	2.213.884
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	250.000
Altre rettifiche per elementi non monetari	96.207	2.495.086
	4.879.681	7.239.192
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	3.884.171	6.353.722
<u>Variazioni del capitale circolante netto</u>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	- 0	- 269.047
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	- 1.527.006	- 3.033.437
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	3.487.080	- 1.221.171
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	307.172	- 89.696
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	1.164.542	4.213.829
Altre variazioni del capitale circolante netto	- 1.083.158	- 1.681.744
	19.545	- 2.081.266
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	3.903.717	4.272.456
<u>Altre rettifiche</u>		
Interessi incassati/(pagati)	- 124.902	276.819
(Imposte sul reddito pagate)	1.105.729	1.105.729
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	- 1.281.269	- 1.528.335
	- 300.442	- 145.787
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	3.603.274	4.126.669
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	3.603.274	4.126.669
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<u>Immobilizzazioni materiali</u>		
(Investimenti)	- 9.604.759	- 5.681.525
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Altre variazioni	-	-
<u>Immobilizzazioni immateriali</u>		
(Investimenti)	- 30.678	- 68.996
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<u>Immobilizzazioni finanziarie</u>		
(Investimenti)	- 72.789	35.828
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<u>Attività finanziarie non immobilizzate</u>		
(Investimenti)	1	110.894
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	- 9.708.227	- 5.603.799
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<u>Mezzi di terzi</u>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	- 3.119.387	- 554.652
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
<u>Mezzi propri</u>		
Aumento di capitale a pagamento	13.283.888	676.317
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	10.164.501	121.665
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	4.059.548	- 1.355.465
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2022	24.493.801	25.849.267
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2022	28.553.350	24.493.801

Analisi della liquidità immediate e di medio periodo e delle *disponibilità liquide ordinarie e vincolate*

L'andamento delle risorse finanziarie aziendali dipende essenzialmente a) dal gettito complessivo dei canoni di locazione, che per l'anno 2022 si registra una flessione significativa, b) dall'andamento degli incassi e della morosità, corrente e pregressa, c) dalle attività di manutenzione di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e di riattazione alloggi d) dai finanziamenti erogati da Regione Lombardia a fronte delle rendicontazioni dello stato avanzamento dei lavori finanziati, ricompresi nel Programma Triennale dei lavori 2022-2024 ed Elenco annuale dei Lavori 2022 e nel Programma triennale delle manutenzione 2021-2023.

Al 31/12/2022 si registra un incremento delle disponibilità liquide complessive, depositate su C/C presso B.P.S., rispetto al 31/12/2021 dovuto all'accreditamento in via anticipata di una quota, pari al 15%, dei finanziamenti relativi agli interventi del PNRR, per euro 5.824.665,41. L'importo complessivo della liquidità a disposizione dell'Azienda ammonta ad euro 34.899.197,38 ed è così dettagliata:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO: Conti Correnti vincolati ed ordinario per euro 31.050.254,04

SOMME DEPOSITATE SU CONTI CORRENTE PRESSO B.P.S.	IMPORTO
B.P.S.- FONDO ORDINARIO	18.575.464,59
B.P.S.-C/C 7645//08 FONDO PERMANENTE DIRETTIVE 2016	2.415.194,54
B.P.S.-C/C 07740/08- L.R. 16/2016 ART. 25 CONTRIBUTO REGIONALE SOLIDARIETA'	1.265.261,53
B.P.S.-C/C 7645//08 CONTRIBUTO PREMIALE OVER 70	406.166,47
B.P.S.- L.R. 27/2009 ART.13- c/c vincolato	2.563.501,60
PNRR-D.G.R. XI/5355	5.824.655,41

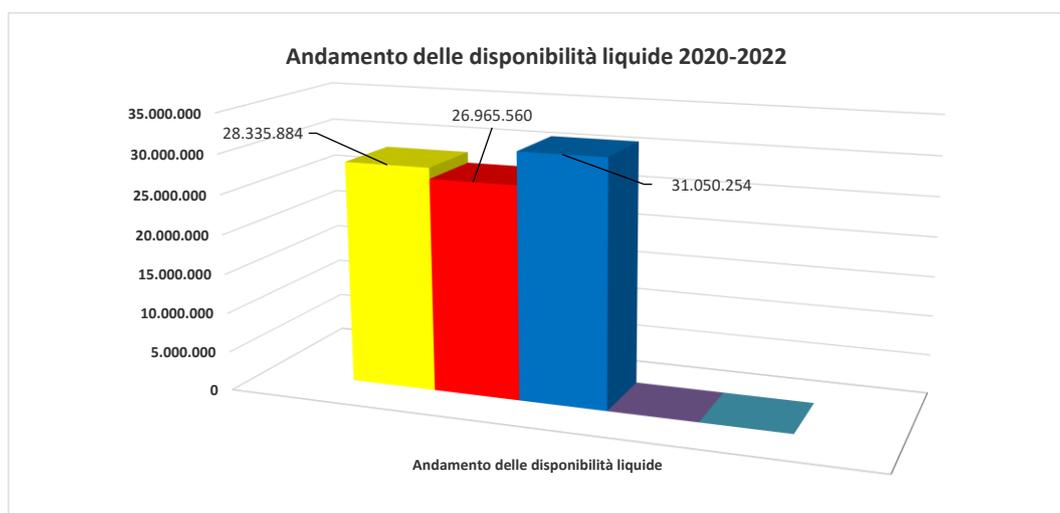
I conti correnti di seguito descritti sono stati aperti presso la Banca Popolare di Sondrio in forza di una convenzione sottoscritta con Banca Polare di Sondrio a seguito dell'aggiudicazione del Servizio di Cassa per il periodo 2022-2026 e in attuazione di D.G.R. che prevedono l'erogazione di finanziamenti/contributi ovvero in base alla normativa Regionale del settore:

Conto Corrente n. 10003/38 - Ordinario

Il conto corrente ordinario ammonta ad euro 18.575.364,49 di cui per un importo di euro 12.911.027,99 fondi della gestione corrente mentre per un importo di euro 5.664.336,59 somme vincolate così dettagliate:

Conto corrente ordinario	
Somme derivanti dalla gestione corrente ordinaria	12.911.027,99
Somme vincolate per Accordo torri di Zingonia	113.852
Somme vincolate per Accordo Verdellino	
Somme vincolate CER/diritti prelazione	3.336.261,50
Somme derivanti dalla gestione corrente c/terzi	2.214.223,00

	Andamento delle disponibilità liquide
anno 2020	28.335.884
anno 2021	26.965.560
anno 2022	31.050.254



- La liquidità ordinaria disponibile ammonta ad euro 12.911.027,90 a cui si devono aggiungere le somme riferite al Contributo di Solidarietà Regionale pari ad euro 1.265.261,53 e al Contributo Premiale OVER 70 per euro 406.166,47;
- La liquidità derivante dalla gestione conto terzi pari ad euro 2.214.223,00 è di titolarità dei Comuni. In base alle modalità e alle condizioni contenute nelle convenzioni sottoscritte con

ciascun comune queste somme dovranno essere restituite oppure reinvestite in attività di manutenzione straordinaria, concordata con gli uffici competenti dei Comuni;

- La liquidità di euro 3.336.261,50 è riferita alla gestione speciale della legge 513/1977 derivata dai pagamenti rateali delle vendite ex legge 560/1993, dai diritti di prelazione incassati negli ultimi anni e da somme. Tali somme sono a disposizione dell'Azienda per essere reinvestite in attività di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e conservazione del patrimonio previa autorizzazione da parte di Regione Lombardia.

L'importo di euro 3.336.261,50 è così dettagliato:

	importo
Sede di Bergamo	2.741.514,17
Sede di Lecco	439.958,82
Sede di Sondrio	154.788,51

- La liquidità pari ad euro 113.852,00 è riferita al finanziamento erogato da Regione Lombardia per l'attuazione dell'Accordo di Programma di Zingonia (BG), sottoscritto in data 29 ottobre 2012, che prevedeva l'acquisto di tutte le unità immobiliari costituenti ex area Torri "Anna" ed "Athena Ciserano (BG), la loro demolizione e la vendita dell'area mediante Bando pubblico; mentre la liquidità riferita al finanziamento erogato da Regione Lombardia, nell'ambito del medesimo Accordo di Programma, per l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi in via Oleandri in Verdellino (BG) si è azzerata.

Conto Corrente 06982X24 L.R. 27/2009 ART.13

Il conto corrente presenta un saldo pari ad **euro 2.563.501,60** che deriva dalla chiusura delle rendicontazioni ex art. 5 fatte nel mese di maggio 2018. Come previsto dalle Direttive Regionali 2021, tali somme sono da reinvestire in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza della UOG di Lecco, previa autorizzazione da parte di Regione Lombardia.

Conto Corrente 07740X06-Contributo Straordinario di Solidarietà

Il conto corrente presenta un saldo di **euro 1.265.261,53**. Nel corso del 2022 sono stati accreditati contributi riferiti al Contributo di Solidarietà Regionale D.G.R. n. XI/4833 previsto dall'art. 25 comma 3 della L.R. n. 16/2016 e al Contributo di Solidarietà Straordinario D.G.R. n. XI/5083 per il 50% dell'importo assegnato

Conto Corrente 13126-Contributo Premiale- Over 70

Il conto corrente presenta un saldo di **euro 406.166,47** che dovrà essere girato al conto corrente ordinario nel momento in cui si effettueranno gli incassi dei canoni per gli assegnatari over 70 che ne hanno diritto ai sensi della DGR n. XI/985 del 11/12/2018. Tale agevolazione è stata estesa fino al 31/12/2021.

Conto Corrente 7645/08 – Fondo Permanente

Il conto corrente presenta al 31/12/2022 un saldo di euro **2.415.194,54** riferito a somme accantonate in ottemperanza delle Direttive Regionali. A tal fine ciascuna Azienda ha costituito, a partire dal 2016, un *fondo permanente* per la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica attraverso l'apertura di un conto corrente bancario dedicato.

In tale fondo le Aziende conferiscono, annualmente, almeno il 5% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ad esclusione dei corrispettivi per servizi a rimborso e dei ricavi da vendite immobiliari, se effettuate in base a piani di alienazione di patrimonio ERP. Vanno invece ricomprese nel conteggio dei ricavi le vendite di patrimonio non ERP.

Conto Corrente DGR XI/5355 PNRR: il conto corrente presenta al 31/12/2022 un saldo per euro **5.824.665,41** così dettagliato:

Progetto	Anno avvio progetto	Anno previsto di conclusione progetto	Consistenza economica del progetto	Ammontare risorse incassate per progetto nel 2022
SONDRIO TORRE S.E. VIA MAFFEI 53	2022	2026	3.571.700,00	431.445,00
SONDRIO TORRE N.E. VIA MAFFEI 43	2022	2026	4.068.000,00	450.000,00
SONDRIO TORRE N.O.. VIA MAFFEI 80	2022	2026	4.239.870,00	450.000,00
DALMINE VIA PAPA GIOVANNI XXIII 7	2022	2026	6.187.171,16	450.000,00
DALMINE VIA GUZZANICA 7 /VIA DELLE GARDENIE 3/5/7	2022	2026	5.145.225,40	450.000,00
BERGAMO VIA MORONI 307/309	2022	2026	9.948.129,74	1.797.089,79
BERGAMO VIA MORONI 350/356	2022	2026	6.762.973,67	946.667,42
LECCO VIA TURBADA 12/18/24	2022	2026	7.909.000,00	849.463,20
			47.832.069,97	5.824.665,41

Conto corrente postale n. 382242 (Bergamo) - 30058434-005 (Sondrio):

Il conto corrente postale riferito alla sede di Bergamo ammonta ad euro **56.958,92**; il conto corrente postale riferito alla sede di Sondrio ammonta ad euro **221,73**.

BANCA DI ITALIA-GESTIONE SPECIALE: la liquidità vincolata e depositata presso le tre gestioni speciali ammonta ad euro 3.848.943,34 ed è così dettagliata:

BG-Gestione speciale Fondi L.R. 560/93 C/C 2757	1.704.110,14
BG-Gestione speciale C/C 1812	2.144.833,20
totale	3.848.943,34

a) La **Contabilità speciale 1812 Banca Italia Fondi CER** riferita a fondi derivanti da finanziamenti a favore di Aler di Bergamo, presenta alla data del 31/12/2022 un saldo per euro **2.144.833,20 di cui per euro 580.471,19** riferito a somme vincolate derivanti da finanziamenti ex art. 5bis che verranno reinvestite come previsto dal P.P. n. 84 del 30/06/2021. Nel corso dell'esercizio il conto non è stato movimentato.

b) La **Contabilità speciale 2757 Banca Italia Fondi CER legge 560/93**, riferita ai fondi derivanti dalle vendite di Aler Bergamo, presenta alla data del 31/12/2022 un saldo per euro **1.704.110,14**. Nel corso dell'esercizio il conto non è stato movimentato.

Direttive Regionali anno 2022 – DGR n. XI/5619 del 30/11/2021

Dall'*analisi degli indicatori di bilancio* si evince la capacità aziendale di attuare politiche di autofinanziamento legate a una controllata incidenza della morosità sull'emesso dei canoni e ad una razionalizzazione nella programmazione delle attività di manutenzione, ristrutturazione e di investimento nel prossimo triennio.

Le Direttive Regionali 2022 hanno come obiettivo principale il raggiungimento **dell'equilibrio economico-finanziario** che esprime la capacità aziendale di copertura dei costi del personale, degli ammortamenti, delle svalutazioni dei crediti e degli altri costi di esercizio. Il parametro ritenuto congruo dalle Direttive Regionali 2022 per l'Azienda è 60%. Tale percentuale è stata determinata sulla base di risultati storici e di un margine di recupero di efficienza compatibile con la struttura aziendale e si esprime con il rapporto tra il Margine Lordo di I livello escluse le manutenzioni e i ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni. Il parametro 2022 è decisamente inferiore a quello indicato, pari al 49%, e le cause vanno ricercate a) nel significativo aumento dei costi energetici, in particolare dei costi del riscaldamento a carico degli assegnatari; b) nel minor gettito dei canoni di locazione a fronte di maggiori costi a carico ALER per la gestione delle sfittanze (spese condominiali). I costi per servizi a rimborso e gli acconti correlati richiesti agli assegnatari sono al netto della gestione degli alloggi comunali dei costi/acconti del Comune di Bergamo.

D.G.R. n. XI/5619 del 30/11/2021	Equilibrio economico-finanziario
(31.148.267-15.999.493) / 31.148.267	49%

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	euro	31.212.279	meno
Rimborsi e proventi per manutenzione	euro	(63.012)	
	A)	euro 31.148.267	
Costi per servizi	euro	19.354.373	meno
Costi per manutenzione	euro	3.354.880	
	B)	euro 15.999.493	

$$(A)-(B) = \text{euro } 31.148.267 - \text{euro } 15.999.493 = 15.148.774$$

L'indebitamento

Per quanto riguarda l'indebitamento aziendale di medio lungo periodo per il finanziamento degli investimenti effettuati dalle ex Aler Bergamo, Lecco e Sondrio negli scorsi esercizi in attività di costruzioni di ristrutturazione e di costruzione per la vendita, il livello aggregato è pari al 3%, in linea con quanto previsto dalle Direttive Regionali 2022. L'indice di indebitamento è dato dal rapporto fra i debiti da finanziamento e i ricavi da canoni, nel caso dell'Azienda ciò comporta che l'incidenza finanziaria delle quote di ammortamento dei mutui annualmente è relativamente bassa e non vi siano particolari difficoltà nel rimborsare le rate alle varie scadenze.

Il costo del personale

Il costo del personale 2022 ammonta ad euro 5.320.000 in aumento rispetto al costo del 2021, pari ad euro 4.964.948, e presenta un incremento del 5,41% pari ad euro 283.052. Il costo rappresenta l'intera spesa per il personale dipendente e comprende anche il costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratto collettivo di lavoro. Al 31/12/2022 il numero dei dipendenti compresi i dirigenti è pari a 100. L'aumento del costo del personale è dovuto all'incremento dell'organico in forza all'Azienda mediante acquisizione di nuovo personale e alle progressioni di carriera effettuate nel corso del 2022 con decorrenza 01/01/2022. Il *Costo del personale* è un altro parametro di estrema importanza per il rispetto dell'equilibrio economico finanziario aziendale. Le Direttive Regionali prevedono il contenimento dei costi del personale rispetto alle unità complessivamente gestite, sia di proprietà che gestite per conto terzi (gestione comunali-gestioni condominiali) e anche in rapporto al numero di dipendenti.

PERSONALE	31/12/2022
Dirigenti	5
Personale attivo totale	100
Unità immobiliari	20.976

indicatori	
Peso del personale dirigente	5%
Unità immobiliari per dipendente	209

Anno	Costo del personale	Unità immobiliari	Costo del personale per U.I.
2022	5.230.000	20.976	249

Le Direttive Regionali 2022 prevedono come costi standard:

1. RAPPORTO FRA COSTO DEL PERSONALE / UNITA' IMMOBILIARI GESTITE ≤ 270
2. RAPPORTO FRA UNITA' IMMOBILIARI GESTITE PER DIPENDENTE ≥ 200

Al 31/12/2022 i risultati ottenuti dall'Azienda sono i seguenti:

1. RAPPORTO FRA COSTO DEL PERSONALE / UNITA' IMMOBILIARI GESTITE = 249
2. RAPPORTO FRA UNITA' IMMOBILIARI GESTITE PER DIPENDENTE = 209

Al 31/12/2022 l'organico aziendale, ripartito per categorie, ha subito rispetto al precedente esercizio le seguenti variazioni:

organico	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	31/12/2020
dirigenti	5	6	-1	6
impiegati	95	91	+4	89
altri	0	0	0	0
Totale	100	97	+3	95

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti ALER è pari a n. 100 unità (di cui un dirigente in comando presso altro Ente, n. 15 a tempo parziale e n. 8 a tempo determinato). Si precisa che il costo del personale iscritto in Bilancio fa riferimento a n. 97 dipendenti. Il contratto nazionale di lavoro applicato agli impiegati è il CCNL FEDERCASA, il contratto applicato alla sfera dirigenziale è il CCNL Confservizi Federmanager per dirigenti delle imprese dei servizi pubblici locali.

FONDO PERMANENTE PER IL PATRIMONIO

Come da Direttive Regionali **p.to 5.4 Area tecnica e patrimonio** “il Fondo permanente per il patrimonio viene confermato quanto specificato nelle precedenti Direttive, rispetto alla destinazione annuale di una quota di risorse con vincolo di reinvestimento sul patrimonio aziendale. Detta quota è conteggiata, annualmente, in almeno il 5% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ad esclusione dei corrispettivi per servizi a rimborso e dei ricavi da vendite immobiliari, se effettuate in base a piani di alienazione di patrimonio ERP. Vanno invece ricomprese nel conteggio dei ricavi le vendite di patrimonio non ERP. Tali somme comprendono, essendo di norma superiori, il mancato onere per IRAP a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 30 dicembre 2014, n. 36, “Legge di stabilità 2015”.

Accantonamento anno 2018: L'accantonamento di competenza 2018, versato nell'esercizio 2019, ammonta ad euro 964.912,00, completamente utilizzato. L'accantonamento si riferiva agli interventi ricompresi nella programmazione triennale 2018-2020 e nell'elenco annuale 2018-2020, come di seguito riportati:

località	Descrizione lavori	Costo stimato	Acc.to fondo permanente	Somme utilizzate	finanziato	Stato avanzamento
LC	Efficientamento energetico via giusti 19/21/23	637.875	118.125	118.125	519.750	100%
BG	Posa in opera e linee vita Santa Caterina	224.866	25.134	25.134	199.732	100%
BG	Rifacimento tetti via Gorizia	460.699	104.748	104.748	355.950	100%
SO	Isolamento sottotetti località varie	150.000	150.000	150.000		100%
LC	Efficientamento energetico via giusti 15/17	499.494	152.994	152.994	346.000	100%
BG	Sostituzione serramenti e posa cappotto via Celadina	294.819	43.795	43.794,79	251.025	100%
SO	Intervento di M.S. località la Piastra	2.287.800	370.116	370.116*	1.443.000	65%
Costi a carico ALER	totale		964.912	964.912		

Nel corso del 2021 sono stati completati lavori per euro 270.125,00.

Accantonamento anno 2019: l'accantonamento di competenza anno 2019, versato nel 2020, è pari ad euro 995.047,00 di cui euro 500.000 stanziato con Provvedimento del Presidente n. 43 del 30/12/2020 come contributo di Solidarietà straordinario, già completamente erogato, in attuazione della DGR n. XI/3278 del 23/06/2020 ed euro 495.047,00 *destinato all'intervento in Ponte San Pietro via Colombo.*

località	Descrizione lavori	Costo stimato	Acc.to fondo permanente	Somme utilizzate	finanziato	Stato avanzamento
Ponte San Pietro	Riqualificazione edificio	2.145.239	495.047	495.047	1.685.336	completati

Accantonamento anno 2020: successivamente all'approvazione del Bilancio Consuntivo 2020, avvenuto con Provvedimento del Presidente n. 76 del 28/05/2021, in data 28/09/2021 l'importo di euro 951.155,21 di competenza anno 2021 è stato destinato al Piano triennale di manutenzione come da Provvedimento del Presidente n. 35 del 23/11/2020.

Accantonamento 2021: successivamente al Provvedimento del Presidente n. 19 del 31/05/2022 di approvazione del Bilancio Consuntivo 2021 la quota di competenza, accantonata sul conto corrente dedicato n. 7645X08 - B.P.S., ammonta ad euro 970.979,00 e sarà destinata al Piano triennale di manutenzione come da Provvedimento del Presidente n. 35 del 23/11/2020. Contestualmente, è stato prelevato l'importo di euro 270.125,00 riferito agli stati di avanzamento dei lavori per gli interventi riportati nella tabella "Accantonamento 2018", come previsto dalle Direttive Regionali. Al 30 settembre 2022 il Fondo permanente per il patrimonio ammonta ad euro 2.415.355,97.

Area Utenza -Recupero Crediti

La morosità corrente complessiva relativa agli alloggi ALER si attesta al 14,12% (morosità/emesso complessivo). Nello scorso esercizio la morosità corrente complessiva relativa agli alloggi ALER era pari al 15,96 % (morosità/emesso complessivo).

Il livello di morosità rimane contenuto su percentuali in linea con gli esercizi passati, ma ciò è dovuto ad una serie di contributi economici erogati da Regione Lombardia alle famiglie in difficoltà. In particolare, il contributo di solidarietà straordinario e il contributo Over70 garantiscono almeno in parte la copertura delle spese condominiali e degli affitti. Si conferma così il perdurare della situazione di grande difficoltà economica e sociale attraversata dalle le fasce più deboli che non riescono a sostenere i costi quotidiani della vita corrente anche a causa dell'aumento dei prezzi dei beni di prima necessità e delle spese energetiche.

Di seguito viene riportata l'analisi dei dati di bilancio riferiti ai crediti verso utenti al netto del fondo svalutazione crediti, correlati al valore della produzione:

	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Valore della produzione	35.400.586	32.415.296	36.024.373	35.154.912
Crediti verso utenti	5.385.399	6.302.796	6.841.147	8.271.947
%crediti verso utenti su valore della produzione	15%	19%	18,99%	23,52%
Delta dei crediti verso utenti	2.593.148	917.397	538.351	1.430.800
% delta su crediti verso utenti su valore della produzione	7%	2,83%	1,49%	4,07%

ATTIVITA'

Gli uffici hanno posto in essere l'iter procedurale introdotto dalla legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 in materia di "Disciplina regionale dei servizi abitativi" nonché dal regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4 in materia di "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici" che dispone, previo esperimento del contraddittorio, l'introduzione della decadenza dall'assegnazione nei casi in cui venga accertata la morosità colpevole dell'assegnatario in relazione al pagamento del canone di locazione ovvero al rimborso delle spese per i servizi, per un periodo pari ad almeno dodici mensilità, anche non consecutive negli ultimi 24 mesi. Dispone inoltre: "L'esecuzione del provvedimento di decadenza è sospesa qualora l'assegnatario sottoscriva con l'ente proprietario un piano di rientro del debito contratto. Con il pagamento dell'ultima rata del piano di rientro, il provvedimento di decadenza è revocato. Il mancato rispetto, anche di una sola mensilità, del piano di rientro comporta la decadenza del beneficio della sospensione".

Sono state esaminate n. 79 posizioni che hanno portato all'emissione di n. 32 decreti di decadenza per morosità colpevole (n. 24 per Bergamo, n. 6 per Lecco e 2 per Sondrio) di cui n. 4 revocati, mentre n. 13 utenti sono stati qualificati come morosi non colpevoli. Ad ogni modo si precisa che, anche in caso di accertata incolpevolezza della morosità, l'Azienda non può comunque esimersi dal perseguire il fine di recuperare, per quanto possibile, le somme a credito e in ogni caso l'immobile occupato dal soggetto debitore ai sensi della disciplina civilistica ordinaria e del codice di rito; pertanto, anche il recupero della morosità di inquilini qualificati "morosi incolpevoli" è affidato a legali esterni. Il procedimento è in itinere e ciclico nel tempo.

L'Ufficio Recupero Crediti nel 2022 ha ripreso, seppur faticosamente, la verifica mediante convocazioni mirate degli utenti morosi tramite telefono/telegramma per sollecitare i pagamenti e/o far sottoscrivere rateizzazioni coinvolgendo ove possibile anche i servizi sociali dei comuni. Nel corso di questi incontri si è dovuto, purtroppo, prendere atto della persistenza del forte disagio in cui versa l'inquilinato, dovuto soprattutto alla reiterata precarietà del lavoro e/o alla perdita dello stesso, ai rincari dei generi di prima necessità. L'Ufficio Recupero Crediti nel corso del 2022 ha provveduto all'invio massivo di n. 3 solleciti.

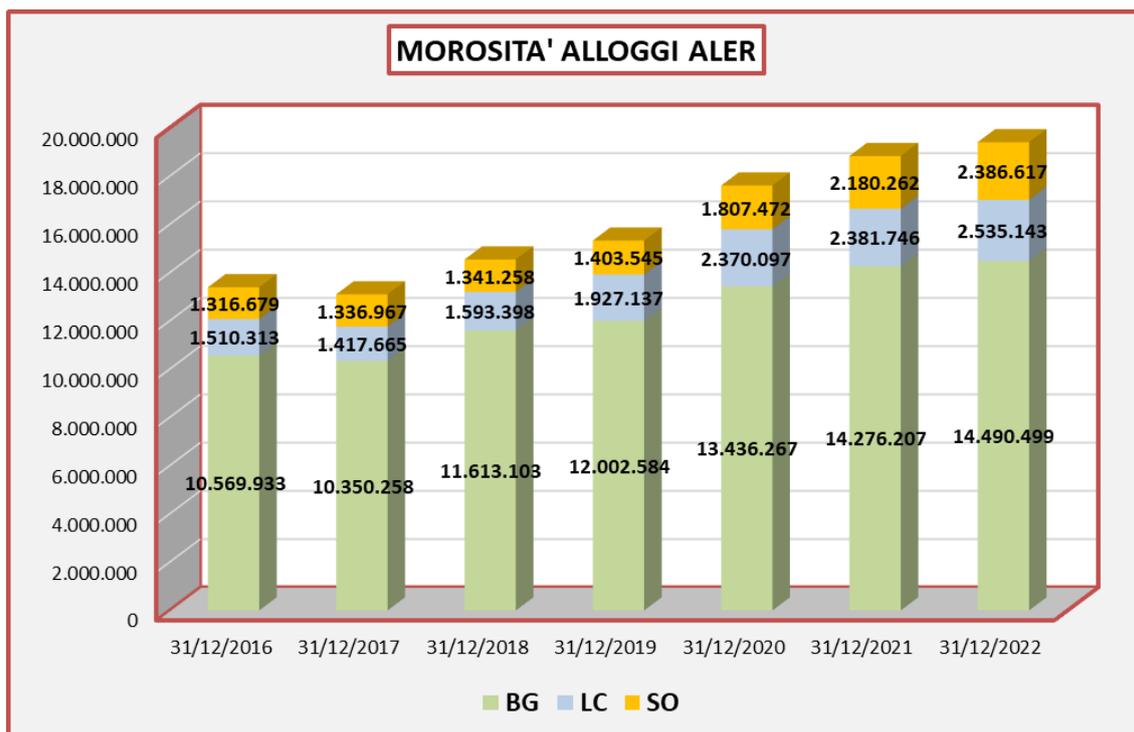
Di seguito vengono riportati i dati in percentuale sull'emesso dell'anno 2021 – 2022:

Compressiva	31/12/2021				31/12/2022			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	21.688.142	8.604.735	5.052.774	35.345.651	20.958.263	8.986.800	4.957.280	34.902.343
INCASSATO	17.758.692	7.550.833	4.343.606	29.653.131	17.513.294	8.077.368	4.280.155	29.870.817
MOROSITA'	3.929.450	1.053.902	709.168	5.692.520	3.444.969	909.432	677.125	5.031.526
MOROSITA' %	18,12	12,25	14,04	16,11	16,44	10,12	13,66	14,42
Aler								
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	18.551.711	7.024.865	4.901.678	30.478.254	17.899.123	7.422.460	4.802.330	30.123.913
INCASSATO	15.237.482	6.165.582	4.209.449	25.612.513	15.069.492	6.661.651	4.138.358	25.869.501
MOROSITA'	3.314.229	859.283	692.229	4.865.741	2.829.631	760.809	663.972	4.254.412
MOROSITA' %	17,86	12,23	14,12	15,96	15,81	10,25	13,83	14,12
Comunali								
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	3.136.431	1.579.869	151.096	4.867.396	3.059.140	1.564.340	154.950	4.778.430
INCASSATO	2.521.210	1.385.251	134.157	4.040.618	2.443.802	1.415.717	141.797	4.001.316
MOROSITA'	615.221	194.618	16.939	826.778	615.338	148.623	13.153	777.114
MOROSITA' %	19,62	12,32	11,21	16,99	20,11	9,50	8,49	16,26



Di seguito viene riportata la morosità alloggi ALER suddivisa per UOG:

	U.O.G. BG	U.O.G. LC	U.O.G. SO
Anno 2018	11.613.103	1.593.398	1.341.258
Anno 2019	12.002.584	1.927.137	1.403.545
Anno 2020	13.095.507	2.370.097	1.807.472
Anno 2021	14.276.207	2.381.746	2.180.262
Anno 2022	14.490.499	2.535.143	2.386.617



Di seguito viene riportata la disamina degli assegnatari morosi suddivisi per sedi e per proprietà:

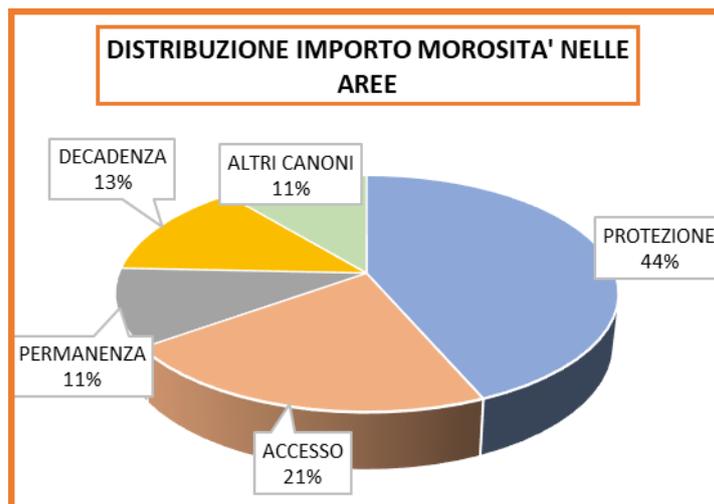
	AL 31/12/2021				AL 31/12/2022			
	BG	LC	SO	TOTALE	BG	LC	SO	TOTALE
ATTIVI	2.521	660	527	3.708	2.460	625	498	3.583
CESSATI	970	127	233	1.330	894	145	186	1.225
TOTALE ALER	3.491	787	760	5.038	3.354	770	684	4.808
COMUNALI	392	351	53	796	385	320	43	748
TOTALI	3.883	1.138	813	5.834	3.739	1.090	727	5.556
COM.BERGAMO	459			459	507			507
TOTALE COMPLESSIVO	4.342	1.138	813	6.293	4.246	1.090	727	6.063

Il contesto attuale vede acuirsi fortemente il tema della morosità, sia a causa del perdurare degli effetti della situazione pandemica, le cui ricadute economiche hanno penalizzato fortemente l'utenza, sia per la recente crisi energetica, tutt'ora in evoluzione.

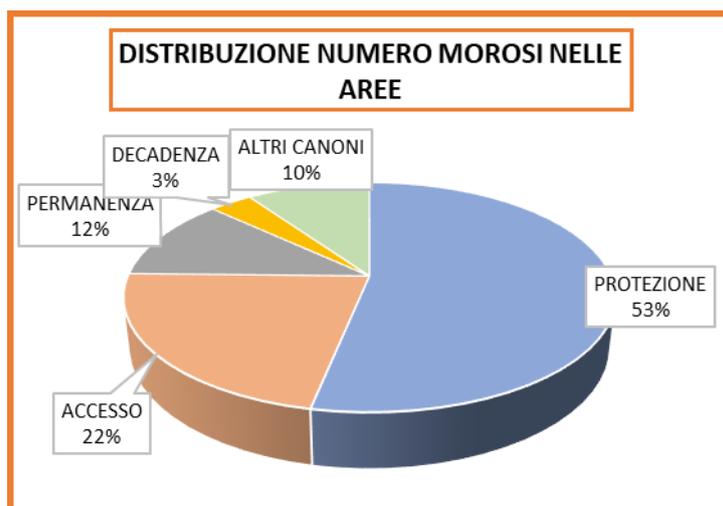
Di seguito vengono esaminate le morosità per area al 31 dicembre 2022:

	PROTEZIONE	ACCESSO	PERMANENZA	DECADENZA	ALTRI CANONI	TOTALE
BERGAMO						
N. UTENTI ATTIVI	2.572	1.442	881	120	626	5.641
N. MOROSI	1.319	519	270	90	259	2.457
% MOROSI SU UTENTI	51%	36%	31%	75%	41%	44%
EMESSO	5.701.619	5.033.628	4.225.792	619.288	2.289.407	17.869.734
MOROSITA'	1.254.462	584.560	248.909	404.433	357.812	2.850.175
% MOROSITA' SU EMESSO	22%	12%	6%	65%	16%	16%
MOROSITA' MEDIA	951,07	1.126,32	921,88	4.493,70	1.381,51	1.160,02
LECCO						
N. UTENTI ATTIVI	687	521	361	16	229	1.814
N. MOROSI	281	168	101	11	68	629
% MOROSI SU UTENTI	41%	32%	28%	69%	30%	35%
EMESSO	1.802.729	2.272.905	2.085.229	114.940	1.109.802	7.385.605
MOROSITA'	280.345	211.313	140.109	79.109	86.105	796.980
% MOROSITA' SU EMESSO	16%	9%	7%	69%	8%	11%
MOROSITA' MEDIA	997,67	1.257,81	1.387,21	7.191,76	1.266,25	1.267,06
SONDRIO						
N. UTENTI ATTIVI	701	379	226	26	77	1.409
N. MOROSI	304	106	44	20	19	493
% MOROSI SU UTENTI	43%	28%	19%	77%	25%	35%
EMESSO	1.770.862	1.480.919	1.167.386	141.757	225.198	4.786.122
MOROSITA'	351.686	137.333	71.072	93.560	32.294	685.945
% MOROSITA' SU EMESSO	20%	9%	6%	66%	14%	14%
MOROSITA' MEDIA	1.156,86	1.295,60	1.615,26	4.678,01	1.699,70	1.391,37
TOTALE						
N. UTENTI ATTIVI	3.960	2.342	1.468	162	932	8.864
N. MOROSI	1.904	793	415	121	346	3.579
% MOROSI SU UTENTI	48%	34%	28%	75%	37%	40%
EMESSO	9.275.210	8.787.452	7.478.408	875.984	3.624.407	30.041.461
MOROSITA'	1.886.492	933.206	460.089	577.102	476.211	4.333.100
% MOROSITA' SU EMESSO	20%	11%	6%	66%	13%	14%
MOROSITA' MEDIA	990,80	1.176,80	1.108,65	4.769,44	1.376,33	1.210,70

PROTEZIONE	ACCESSO	PERMANENZA	DECADENZA	ALTRI CANONI
Euro 1.886.492	Euro 933.206	Euro 460.089	Euro 577.102	Euro 476.211



PROTEZIONE	ACCESSO	PERMANENZA	DECADENZA	ALTRI CANONI
n. 1.904	n.793	n.415	n.121	n. 346



Area Utente - gestionale

L'Ufficio Canoni ha come attività principale la bollettazione dei canoni di locazione delle unità immobiliari di proprietà Aler e/o di proprietà dei comuni (c.d. gestione c/ terzi), che vengono determinati in applicazione della L.R. n.27/2009 e possono subire variazioni nel corso dell'anno a seguito di mutate condizioni reddituali e anagrafiche dei nuclei familiari assegnatari. L'attività di subentro, di revisione canone ed ampliamento impattano sui canoni da applicare ed influenzano

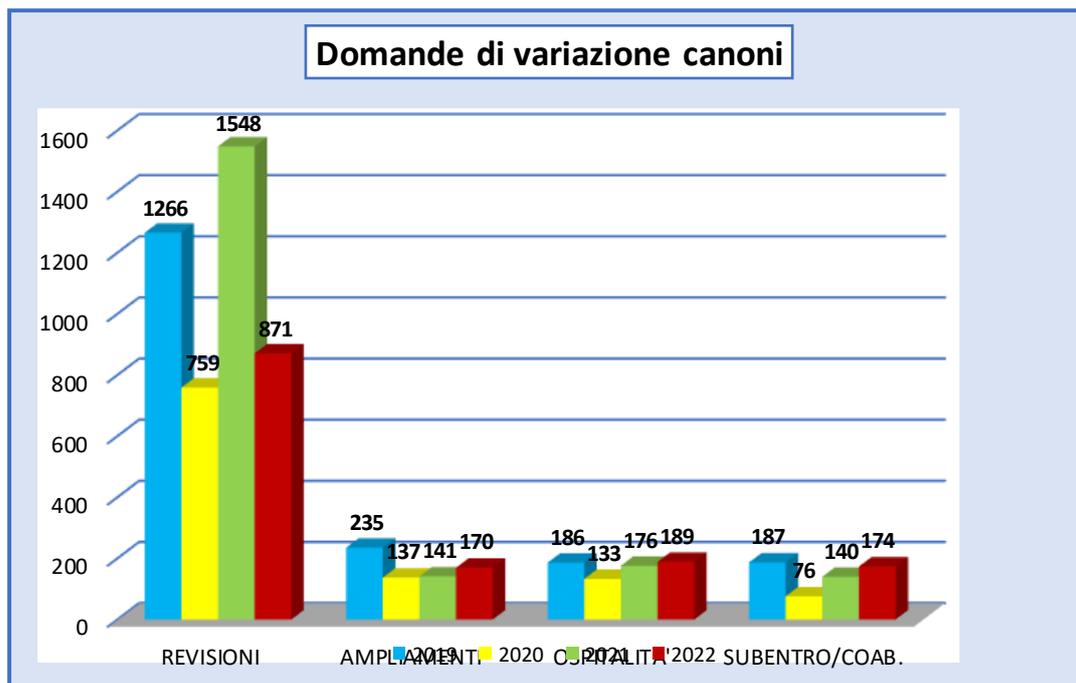
complessivamente il gettito dei canoni di locazione e la morosità corrente, determinando in maniera significativa la gestione finanziaria dell'Azienda.

Variazioni canoni suddivise per UOG:

Sede Bergamo	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Domande revisione canone	840	457	1134	500
Domande ampliamento	192	85	98	92
Domande ospitalità/coabitazione	140	106	126	141
Domande subentro	145	39	91	111

Sede Lecco	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Domande revisione canone	301	258	239	223
Domanda ampliamento	30	46	23	51
Domanda ospitalità/coabitazione	37	27	38	33
Domande subentro	23	31	28	43

Sede Sondrio	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Domande revisione canone	125	44	175	148
Domanda ampliamento	13	6	20	27
Domanda ospitalità/coabitazione	9	//	12	15
Domanda subentro	19	6	21	20



Area Utanza -Assegnazioni

Il Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4 “Disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici” coinvolge l’Azienda, e in particolare l’Ufficio Assegnazioni, in molteplici adempimenti.

Il territorio delle provincie di Bergamo, Lecco e Sondrio è suddiviso in n. 22 Ambiti, a ciascuno dei quali è rimessa la redazione del Piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali. Il Piano triennale è approvato, su proposta del comune capofila, sentita l’Aler territorialmente competente.

Sulla base di quanto sancito dal R.R n. 4/2017, entro il 31/12 di ogni anno i comuni capofila approvano il Piano annuale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, che definisce la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, individua le unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali prevedibilmente assegnabili nell’anno e determina per ciascun comune le unità abitative da destinare ai servizi abitativi transitori.

L’Azienda ha fornito collaborazione ai fini della redazione dei piani annuali per l’anno 2022 per n. 22 Ambiti di Zona. Gli avvisi pubblici emanati nell’anno 2022 sono stati n. 22.

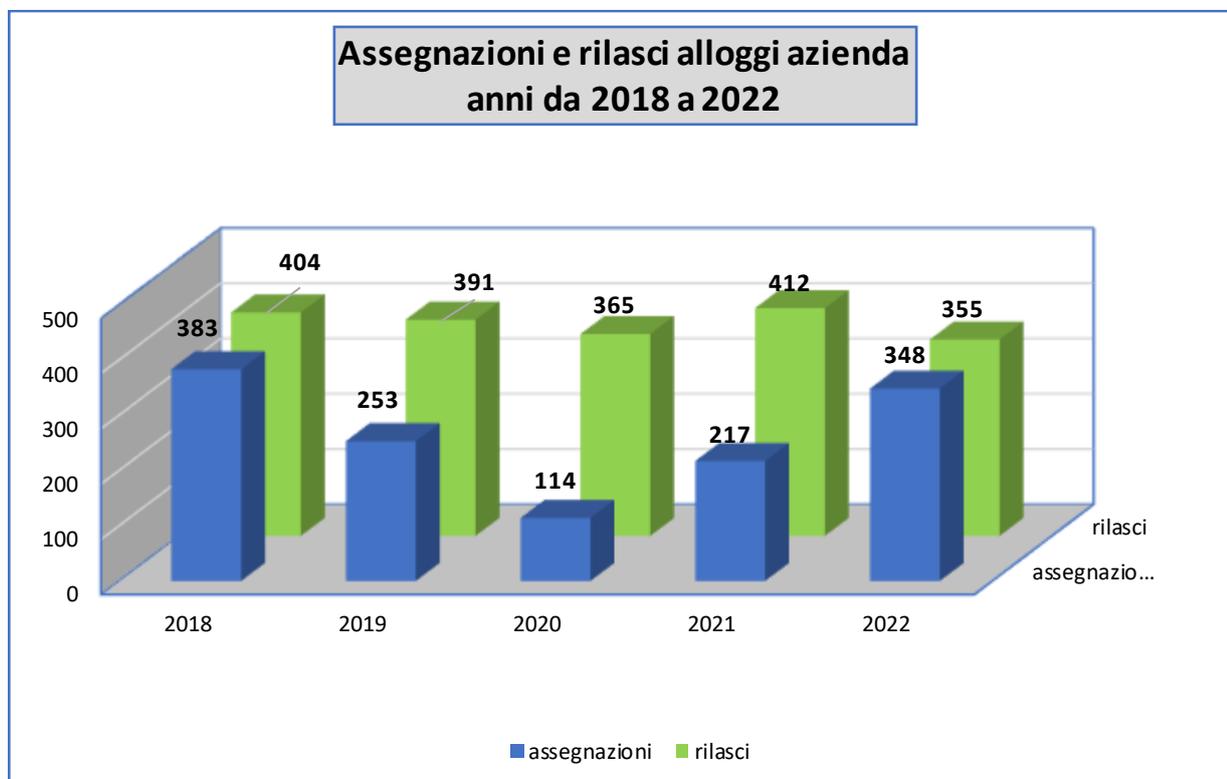
Nell'ultimo trimestre dell'anno 2022, a seguito dell'emanazione della D.G.R. n. XI/7317 del 14 novembre 2022, l'Azienda ha trasmesso a 17 comuni capofila tutta una serie di dati relativi agli alloggi in proprietà.

In particolare, sono state compilate le tabelle riguardanti le analisi per dimensione degli alloggi, le tabelle relative all'analisi per stato di utilizzo degli alloggi, le tabelle riguardanti i dati demografici degli assegnatari, le tabelle relative all'analisi demografica degli occupanti gli alloggi ed infine le tabelle relative alla situazione reddituale dei nuclei familiari.

Questi dati, unitamente a tutti quelli strettamente relativi al piano demografico dei relativi comuni, sono fondamentali al fine di permettere ai comuni capofila di procedere alla stesura del piano triennale 2023/2025, la cui approvazione è prevista entro il 31/03/2023.

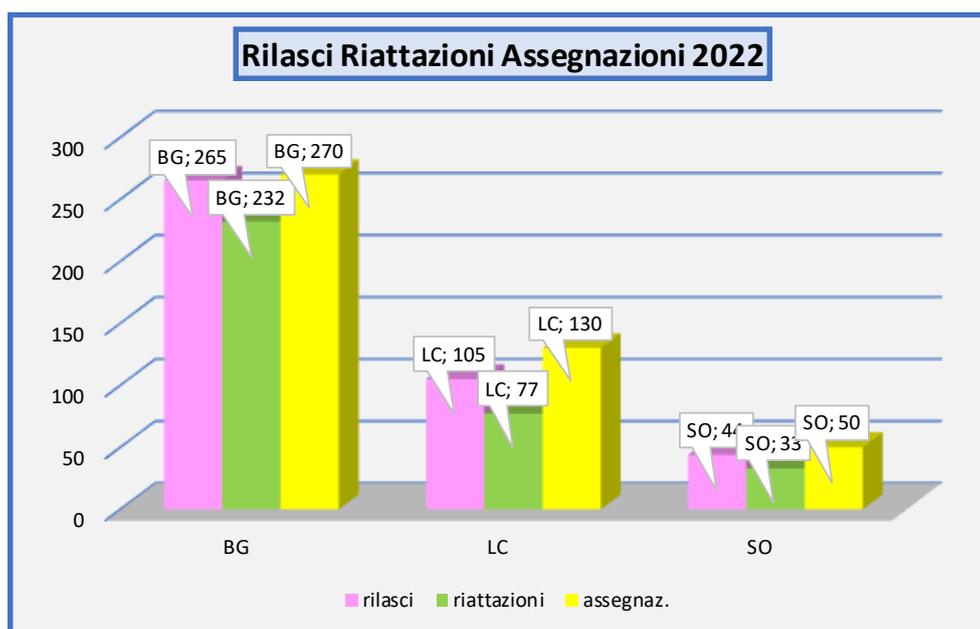
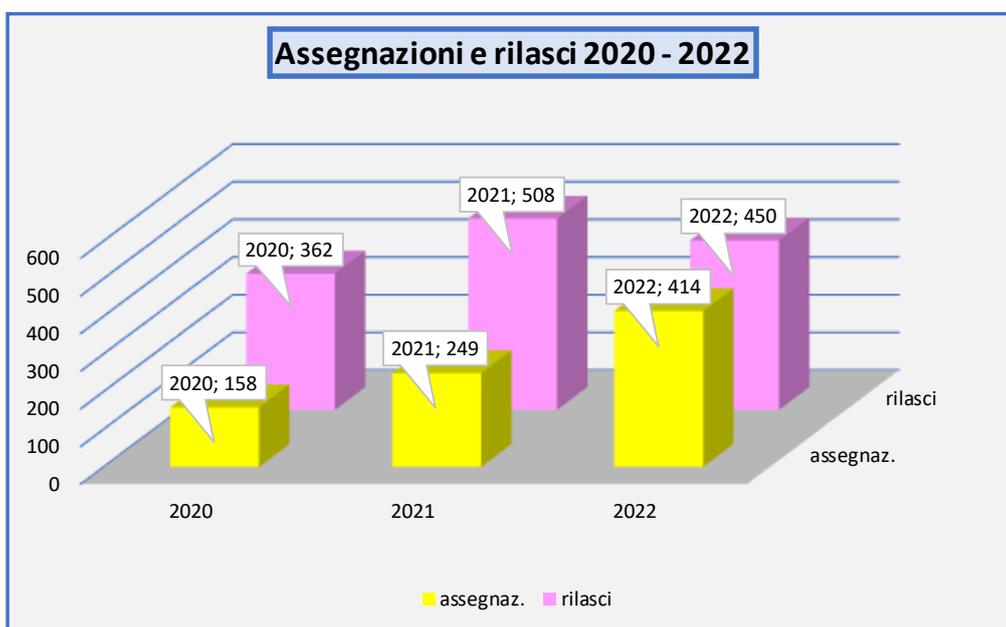
Di seguito si riportano le tabelle riguardanti le assegnazioni di alloggi ALER effettuate dall'anno 2018 all'anno 2022 ed i rilasci alloggi ALER periodo corrispondente:

ALLOGGI ALER	2018	2019	2020	2021	2022
ASSEGNAZIONI	383	253	114	217	348
RILASCI	404	391	365	412	355



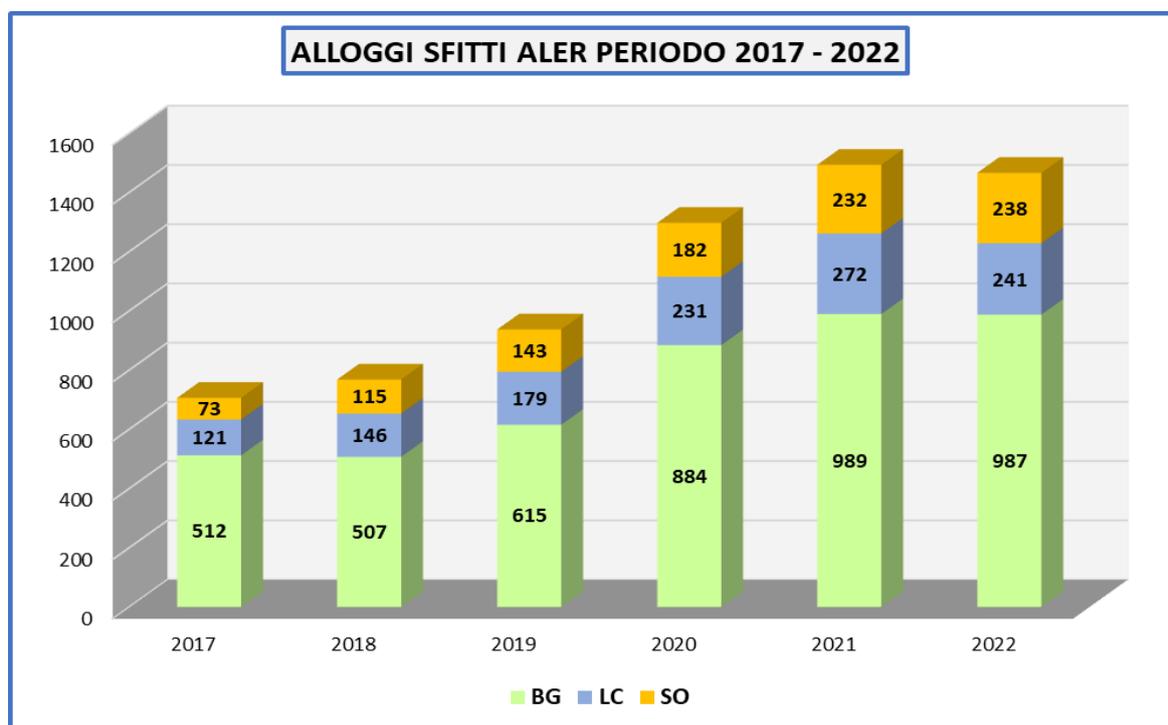
Di seguito si riportano le tabelle riguardanti le assegnazioni complessive effettuate ed i rilasci alloggi complessivi periodo 2020-2022:

ALLOGGI ALER - COMUNALI	2020	2021	2022
ASSEGNAZIONI	152	249	414
RILASCI	362	508	450
RIATTAZIONE	344	383	342



Riguardo l'andamento degli alloggi sfitti ALER si riportano i dati per il periodo 2017-2022:

	U.OG. BG	U.OG. LC	U.OG. SO	TOTALE
ANNO 2017	530	121	76	727
ANNO 2018	520	146	115	781
ANNO 2019	616	179	143	938
ANNO 2020	885	231	182	1298
ANNO 2021	989	272	232	1493
ANNO 2022	987	241	238	1466



Con Decreto n. 15442 del 29/10/2019 Regione Lombardia ha fornito la disciplina attuativa e di dettaglio delle modalità di funzionamento della **banca dati regionale degli occupanti senza titolo**. Nel 2020 si è provveduto al caricamento nella banca dati delle informazioni relative a coloro che risultano individuati come occupanti senza titolo al 14/10/2019 rilevando i dati anagrafici, eventuali ulteriori dati da registrare, la tipologia dell'occupazione senza titolo, gli atti che rilevano l'occupazione senza titolo, i dati identificativi dell'immobile, la data d'inizio dell'occupazione, la data di cessazione dell'occupazione e l'eventuale debito. Nel corso del 2022 si è provveduto all'aggiornamento periodico della banca stessa.

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

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

Anche nell'anno 2022 le scelte di politica sociale di Regione Lombardia sono state dirette verso le classi sociali più fragili mediante la conferma dei contributi nella stessa misura dell'esercizio precedente (Azzeramento del canone di locazione per gli inquilini di alloggi Aler over 70, contributo di solidarietà regionale).

Nel corso dell'esercizio 2022 è stato erogato il "Contributo Regionale di Solidarietà 2021 "DGR 7 Giugno 2021 n. XI/4833" per euro 1.264.736,84 che ha determinato un'economia di euro 190,12 a valere sull'anno 2022.

E' stato inoltre erogato il "Contributo regionale di solidarietà Straordinario" D.G.R. n. XI 5083 del 26 luglio 2021, finanziato nell'ambito del Fondo Sviluppo e Coesione, per le annualità 2020-2021 agli inquilini appartenenti alle fasce di Accesso e Protezione, fasce particolarmente colpite dalla crisi economica dovuta all'emergenza sanitaria, con l'obiettivo di sostenere i nuclei familiari in difficoltà economica a causa della pandemia, un'agevolazione a fondo perduto, a parziale o totale copertura delle spese comuni (ed eventuali canoni arretrati) successivi al 1° febbraio 2020, per gli anni 2020-2021-2022.

Sono stati così assegnati euro 225.989,83 per annualità 2020 e euro 401.787,96 per annualità 2021 e quindi in totale 627.777,79 come acconto del 50% sul budget preassegnato di € 1.255.555,57. La restante somma di euro 627.777,79 rimane da destinarsi per l'annualità 2022.

Tuttavia, al termine dell'esercizio la morosità corrente, nel suo complesso, è stata in parte riassorbita grazie alla contabilizzazione dei contributi di competenza anno 2020 -2021, in assenza dei quali il dato della morosità sarebbe stato di tutt'altra evidenza.

L'attività connessa alla gestione del Contributo di Solidarietà risulta particolarmente impegnativa ed assorbe parte significativa delle risorse dell'ufficio che, inevitabilmente, sono sottratte alle attività ordinarie di recupero del credito.

ASSEGNAZIONE CONTRIBUTO REGIONALE SOLIDARIETA' 2022

RISORSE 2021	euro
DGR 25 luglio 2022 n. XI/6732	1.284.813,64
economie agli anni precedenti	190,12
totale	1.285.003,76

RISORSE DESTINATE AGLI INDIGENTI	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT
assegnatari 2020/2021/2022 indigenti	69	20	13	102
contributo indigenti	69.458,35	28.002,58	14.672,43	112.133,36

NON INDIGENTI	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT
DOMANDE PERVENUTE	1774	527	433	2734
Escluse per assenza requisiti/oltre il termine/documentazione incompleta/contratti cessati	108	45	44	197
Escluse in quanto beneficiari over 70	138	39	24	201
Escluse in quanto domanda presentata da assegnatari indigenti	6	0	0	6
Ammesse ed esaminate	1528	443	365	2336
n. beneficiari	639	143	144	926
contributo non indigenti	804.037,85	181.982,60	186.849,95	1.172.870,40

	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT
TOT CONTRIBUTO ASSEGNATO	873.496,20	209.985,18	201.522,38	1.285.003,76
			% assegnato/risorse disp	100%
			economie per 2023	0,00

morosità beneficiari (non indigenti) al 31/12/2022	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT
	1.002.129,05	121.865,83	177.250,66	1.301.245,54
			% contributo/morosità	90%

valore contributo	da 20 a 249 €	da 250 a 499 €	da 500 a 999 €	da 1000 a 1499 €	da 1500 a 2700 €	TOT
n. beneficiari	45	84	230	330	339	1028
contributo tot assegnato	6.836,56	32.346,52	182.467,51	413.930,56	649.422,21	1.285.003,36
contributo medio	151,92	385,08	793,34	1.254,34	1.915,70	1.250,00

CONTRIBUTO REGIONALE SOLIDARIETA' 2022-2019

	2022	2021	2020	2019
RISORSE	euro	euro	euro	euro
da DGR Lombardia	1.284.813,64	1.162.800,00	1.061.200,00	967.500,00
economie agli anni precedenti	190,12	102.126,96	39,24	216.489,82
Fondo Permanente per il Patrimonio ALER			500.000,00	
totale	1.285.003,76	1.264.926,96	1.561.239,24	1.183.989,82

RISORSE DESTINATE AGLI INDIGENTI	2022	2021	2020	2019
assegnatari	102	58	26	
contributo indigenti	112.133,36	41.429,81	14.188,99	

NON INDIGENTI	2022	2021	2020	2019
DOMANDE PERVENUTE	2734	2795	2390	2589
Escluse per assenza requisiti/oltre il termine/documentazione incompleta/contratti cessati	197	213	49	89
Escluse in quanto beneficiari over 70/assenza di morosità	201	324	244	1123
Escluse in quanto contributo erogabile inferiore a 20 €	0	35	844	
Escluse in quanto domanda presentata da assegnatari indigenti	6			
Ammesse ed esaminate	2330	2258	2097	2500
n. beneficiari	926	2223	1253	1377
contributo non indigenti	1.172.870,40	1.223.307,04	1.444.923,30	1.183.950,57

	2022	2021	2020	2019
TOT CONTRIBUTO ASSEGNATO	1.285.003,76	1.264.736,85	1.459.112,29	1.183.950,57
% assegnato/risorse disp	100%	100%	93%	100%
economie	0,00	190,11	102.126,95	39,25
n. beneficiari tot.	1028	2278	1279	1377
contributo medio	1.250,00	555,20	1.140,82	859,80

	2022	2021	2020	2019
morosità beneficiari (non indigenti) al 31/12 a.prec.	1.301.245,54	2.806.214,98	2.199.993,37	1.365.670,56
% contributo/morosità	99%	44%	66%	87%

CONTRIBUTO REGIONALE OVER 70 come da D.G.R. n. XI/985 del 11 dicembre 2018

Con la D.G.R. n. XI/985 dell'11 dicembre 2018 la Giunta Regionale ha deliberato una misura premiale per gli inquilini di età pari o superiore a 70 anni in regola con il pagamento del canone e delle spese per i servizi.

Con decorrenza dal 1° gennaio 2019 la misura premiale consiste nella sospensione temporanea del canone di locazione coperto da un contributo regionale di pari importo, per un periodo sperimentale di tre anni, sino al 31 dicembre 2021.

Nell'anno 2022 tale iniziativa è stata prorogata con DGR XI/5956 del 14/02/2022.

Al fine di poter fruire della misura premiale le condizioni richieste sono il regolare pagamento dei costi di locazione dovuti all'Azienda per tutta la durata del contributo regionale e il mantenimento dei requisiti previsti da Regione Lombardia.

La misura premiale ordinaria validata da R.L. per l'anno 2022 era pari ad euro 461.940,78. A consuntivo sono state erogati euro 440.192,52 per n. 473 assegnatari. La differenza pari ad euro 21.748,26 è da imputare a mancate erogazioni per il rilascio alloggio o per decessi senza subentranti con requisiti e devono considerarsi economie.

Di seguito vengono riportati i dati riassuntivi delle tre sedi per quanto riguarda il contributo ordinario anno 2021-2022:

anno 2022	Lecco	Bergamo	Sondrio	totale
Numero beneficiari	82	329	62	473
Finanziamenti erogati da R.L.	86.718,60	312.136,38	63.085,80	461.940,78
Contributi erogati ai beneficiari	85.448,64	293.501,18	61.242,70	440.192,52
Economie erogate negli anni successivi	1.269,96	18.635,20	1.843,1	21.748,26

anno 2021	Lecco	Bergamo	Sondrio	totale
Numero beneficiari	145	547	125	817
Finanziamenti erogati da R.L.	617.280,72	193.435,32	147.665,28	958.381,32
Contributi erogati ai beneficiari	183.489,06	582.293,48	134.747,59	900.530,13
Economie erogate negli anni successivi	9.946,26	34.987,24	12.917,69	57.851,19

Gestione conto terzi: alloggi comunali

Aler Bergamo-Lecco-Sondrio è un ente pubblico di natura economica, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale e contabile. La specifica professionalità nel settore dell'edilizia residenziale pubblica ha permesso all'azienda di intraprendere e sviluppare un'attività di servizi volta alla gestione degli alloggi di proprietà dei comuni delle tre province.

L'attività di gestione per conto terzi viene svolta attraverso la sottoscrizione di convenzioni che prevedono una gestione declinata in base alle necessità e alle risorse del comune, a fronte della quale viene riconosciuto un corrispettivo che varia in base al numero degli alloggi in gestione e alle attività concordate, sia di natura squisitamente amministrativa sia di natura tecnica. Le convenzioni

“complete” prevedono una gestione a 360° degli alloggi comunali, in alternativa a una gestione limitata agli aspetti amministrativi, come previsto dalle Leggi Regionali entrate in vigore negli ultimi anni. Di seguito vengono riportate le principali attività prestate a favore dei comuni:

- gestione amministrativa dei contratti di locazione;
- gestione contabile- amministrativa della bollettazione e della riscossione dei canoni di locazione;
- rilevazione dell’anagrafe utenza ex lege;
- gestione del contributo di solidarietà ex art.7 LR n.27/007;
- attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest’ultima concordata con il Comune;
- gestione degli addebiti e riscossione delle spese dei servizi a rimborso con i conguagli di fine anno. A seconda dei casi, i contratti delle utenze possono essere intestati all’Azienda o al comune;
- rappresentanza nelle assemblee condominiali.

Di seguito vengono riportati il numero degli alloggi e delle unità immobiliari di proprietà comunale al 31/12/2022 suddiviso per sedi:

- Sede Bergamo: Alloggi di proprietà comunale gestiti n. 2.984 – box n. 663 – negozi n. 39 (di cui gestione Comune di Bergamo alloggi n. 983 – box n. 227);
- Sede Lecco: Alloggi di proprietà comunale gestiti n. 908 – box n.195 – unità immobiliari diverse n. 16;
- Sede Sondrio: Alloggi di proprietà comunale gestiti n. 112.

Per lo svolgimento delle attività di gestione degli alloggi comunali sono stati riconosciuti corrispettivi per euro 879.849.

Gestione conto terzi: alloggi in condominio

Al 01/01/2022 i Condomini gestiti da ALER in qualità di amministratore di condominio erano 88; nel corso dell’anno, tenuto conto anche delle assemblee autoconvocate dai proprietari che avevano le idonee maggioranze per poterlo fare, ne sono stati dismessi 47 così dettagliati:

Bergamo e provincia	Lecco e provincia	Sondrio e provincia
43	1	3

Pertanto, al 31/12/2022 i Condomini gestiti da ALER in qualità di Amministratore di condomini sono 41 della Sede di Bergamo.

Con Provvedimento del Presidente n. 20 del 7/06/2022 sono state approvate le “Linee guida sulla dismissione delle attività di amministrazione condominiale”. Tali linee guida dispongono che all’atto della convocazione dell’assemblea per la ratifica delle dimissioni di ALER e la nomina del nuovo amministratore, l’Ufficio provveda a darne la massima pubblicità mediante comunicazione alle associazioni territoriali di categoria degli Amministratori Condominiali, affinché queste invitino i propri associati eventualmente interessati a trasmettere il proprio preventivo. Detto preventivo deve essere redatto attenendosi ai parametri già adottati da ALER di Bergamo con delibera del C.d.A. n. 56 del 24/05/2010.

La persona delegata a rappresentare la proprietà ALER deve quindi partecipare all’assemblea proponendo il professionista che ha presentato il preventivo più basso.

A seguito del sopracitato Provvedimento del Presidente, l’Ufficio ha proceduto alla convocazione delle assemblee nel rispetto delle disposizioni in esso contenute e con il risultato che per la dismissione di 33 Condomini è stato necessario convocare 38 assemblee (a causa della successiva rinuncia di 5 professionisti nominati) previa ricezione e disamina di 251 preventivi di candidati amministratori.

Per quanto riguarda i cosiddetti “Condomini esterni”, ovvero già gestiti da Amministratori professionisti, al 31/12/2022 risultano essere 138:

Bergamo e provincia	Lecco e provincia	Sondrio e provincia
75	18	45

Con Provvedimento del Presidente n. 22 dell’08/08/2022 sono state approvate le “Linee guida, contenenti le stesse indicazioni previste per i Condomini in amministrazione interna per la nomina degli Amministratori dei Condomini Esterni. In questo caso l’Ufficio ha potuto applicare concretamente le relative indicazioni a decorrere dal mese di novembre 2022. A fronte di 4 assemblee a cui ALER ha dovuto partecipare in quanto portatrice della maggioranza dei millesimi, i preventivi pervenuti sono stati 17 di cui 15 conformi ai parametri richiesti; fra i professionisti proposti da ALER nelle 4 assemblee, solamente 1 è stato nominato vista l’approvazione anche da parte degli altri proprietari. La gestione condominiale ha prodotto ricavi da corrispettivi per euro 133.274.

PARTE SECONDA

Area Amministrativa- appalti

In attuazione di quanto previsto dalle Direttive Regionali 2022 al Punto 5.3. Area contratti “... le Aler in quanto Aziende appartenenti al Sistema Regionale sono tenute ad acquisire le categorie merceologiche descritte nel DPCM del dicembre 2015, aggiornate attraverso il DPCM del 11 luglio 2018, esclusivamente tramite i soggetti aggregatori. Sono tenute ad aderire alle convenzioni attivate dall’Azienda Regionale per l’Innovazione e gli Acquisti S.p.a. (ARIA), tramite l’utilizzo del Negozio elettronico (NECA), agli accordi quadro e ad ogni altro strumento contrattuale attivo presso ARIA. Solo in caso di assenza di convenzioni, o di presenza di condizioni o altri elementi contrattuali non adeguati alle esigenze di ALER, è consentita l’adesione alle convenzioni di CONSIP o lo svolgimento di autonome procedure ai sensi della vigente normativa. Le procedure effettuate in via autonoma dalle ALER dovranno svolgersi sulla piattaforma regionale SINTEL, così come normato dall’art. 1, comma 6 della L.R. 33/2007; eventuali deroghe dovranno avere motivazioni tracciabili negli atti assunti”, prima di procedere ad autonome procedure di gara l’Ufficio Appalti ha verificato se vi sono Convenzioni attive o in corso di attivazione da parte di ARIA o CONSIP.

In presenza di Convenzioni attive è stata fatta l’adesione alle stesse, previo studio e verifica delle modalità e termini di adesione da parte dell’Ufficio competente.

Nel caso in cui si è ricorso a procedure in via autonoma l’Azienda ha utilizzato la Piattaforma Sintel, così come normato dall’art. 1, comma 6 della L.R. 33/2007, per qualsiasi tipologia di affidamento (procedure aperte, procedure negoziate, affidamenti diretti), per le indagini di mercato e per gli avvisi pubblici. La piattaforma Sintel non è stata utilizzata solamente nei seguenti casi: corsi di formazione perché affidamenti esclusi da appalto di servizi; servizi di pubblicazione su quotidiani locali, contributi regionali/assegnazione alloggi per l’economicità della procedura; cauzione concessioni edilizie; servizi di abbonamenti giornali/riviste perché abbonamenti on line; pagamento contributi vari perché adempimenti derivanti da convenzioni/accordi; per tutti i casi di copertura di spesa.

Inoltre, al fine di contribuire alla Programmazione regionale degli appalti, come stabilito dalla DGR n. 3440 del 24 aprile 2015 e di utilizzare correttamente ed essere sempre aggiornati sulle modifiche apportate al Modulo Budget, l’Ufficio Appalti ha partecipato al Webinar “Presentazione del nuovo Modulo Programmazione Acquisti in Sintel” organizzato da ARIA SPA e successivamente con le nuove modalità operative ha raccolto i fabbisogni dell’Azienda relativamente ad approvvigionamenti di beni, servizi e lavori per il successivo biennio 2023/2024 e ha trasmesso gli stessi attraverso la compilazione del Modulo Programmazione Acquisti entro la scadenza fissata al 30/09/2022.

Di seguito viene riportata in sintesi l'attività svolta dall'ufficio appalti nel corso del 2022

Sintesi affidamenti anno 2022				
TIPOLOGIA	numero affidamenti	% affidamenti	importi affidamenti	% importi affidamenti
A) AFFIDAMENTO DIRETTO	22	10,00%	€ 84.474,99	0,42%
B) AFFIDAMENTO DIRETTO - SOMMA URGENZA	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
C) AFFIDAMENTO DIRETTO - art. 17 c.1 lett d) D.Lgs. 50/2016	9	4,09%	€ 89.729,59	0,44%
D) AFFIDAMENTO DIRETTO PREVIA RICHIESTA DI PREVENTIVI	13	5,91%	€ 309.631,44	1,53%
E) AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE A CONVENZIONE	58	26,36%	€ 5.109.835,89	25,28%
F) AFFIDAMENTO DIRETTO - PROROGA IN ATTESA ADESIONE A CONVENZIONE	6	2,73%	€ 442.585,80	2,19%
G) AFFIDAMENTO DIRETTO - DA ELENCO PROFESSIONISTI + COMPARAZIONE CV	3	1,36%	€ 91.182,86	0,45%
H) AFFIDAMENTO DIRETTO - FORNITORE UNICO O OBBLIGATORIO	19	8,64%	€ 31.391,09	0,16%
I) PROCEDURA APERTA	61	27,73%	€ 13.207.732,27	65,33%
L) PROCEDURA NEGOZIATA	12	5,45%	€ 428.978,41	2,12%
M) AFFIDAMENTO DIRETTO PREVIA MANIF. DI INTERESSE/INDAGINE DI MERCATO	9	4,09%	€ 407.927,33	2,02%
N) ALTRI AFFIDAMENTI	8	3,64%	€ 12.409,01	0,06%
TOTALE	220	100%	€ 20.215.878,68	100%

Mediante piattaforma SINTEL				
TIPOLOGIA	numero affidamenti	% affidamenti	importi affidamenti	% importi affidamenti
A) AFFIDAMENTO DIRETTO	16	8,70%	€ 77.274,43	0,39%
B) AFFIDAMENTO DIRETTO - SOMMA URGENZA	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
C) AFFIDAMENTO DIRETTO - art. 17 c.1 lett d) D.Lgs. 50/2016	9	4,89%	€ 89.729,59	0,45%
D) AFFIDAMENTO DIRETTO PREVIA RICHIESTA DI PREVENTIVI	13	7,07%	€ 309.631,44	1,57%
E) AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE A CONVENZIONE	49	26,63%	€ 4.694.805,50	23,75%
F) AFFIDAMENTO DIRETTO - PROROGA IN ATTESA ADESIONE A CONVENZIONE	6	3,26%	€ 442.585,80	2,24%
G) AFFIDAMENTO DIRETTO - DA ELENCO PROFESSIONISTI + COMPARAZIONE CV	3	1,63%	€ 91.182,86	0,46%
H) AFFIDAMENTO DIRETTO - FORNITORE UNICO O OBBLIGATORIO	6	3,26%	€ 17.564,14	0,09%
I) PROCEDURA APERTA	61	33,15%	€ 13.207.732,27	66,82%
L) PROCEDURA NEGOZIATA	12	6,52%	€ 428.978,41	2,17%
M) AFFIDAMENTO DIRETTO PREVIA MANIF. DI INTERESSE/INDAGINE DI MERCATO	9	4,89%	€ 407.927,33	2,06%
N) ALTRI AFFIDAMENTI	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
TOTALE	184	100,00%	€ 19.767.411,77	100%

Senza piattaforma SINTEL				
TIPOLOGIA	numero affidamenti	% affidamenti	importi affidamenti	% importi affidamenti
A) AFFIDAMENTO DIRETTO	6	16,67%	€ 7.200,56	1,61%
B) AFFIDAMENTO DIRETTO - SOMMA URGENZA	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
C) AFFIDAMENTO DIRETTO - art. 17 c.1 lett d) D.Lgs. 50/2016	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
D) AFFIDAMENTO DIRETTO PREVIA RICHIESTA DI PREVENTIVI	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
E) AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE A CONVENZIONE	9	25,00%	€ 415.030,39	92,54%
F) AFFIDAMENTO DIRETTO - PROROGA IN ATTESA ADESIONE A CONVENZIONE	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
G) AFFIDAMENTO DIRETTO - DA ELENCO PROFESSIONISTI + COMPARAZIONE CV	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
H) AFFIDAMENTO DIRETTO - FORNITORE UNICO O OBBLIGATORIO	13	36,11%	€ 13.826,95	3,08%
I) PROCEDURA APERTA	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
L) PROCEDURA NEGOZIATA	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
M) AFFIDAMENTO DIRETTO PREVIA MANIF. DI INTERESSE/INDAGINE DI MERCATO	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
N) ALTRI AFFIDAMENTI	8	22,22%	€ 12.409,01	2,77%
TOTALE	36	100,00%	€ 448.466,91	100%

Area Tecnica -interventi edilizi in corso di realizzazione

Con Determinazione del Direttore generale n. 411 in data 9/08/2022 l'Azienda ha preso atto che l'asta pubblica per la vendita di terreni di proprietà ALER in comune di Ciserano (BG), località Zingonia - ex area Torri "Anna" ed "Athena" - indetta con Determinazione DG n. 253 in data 24 maggio 2022 in esecuzione dell'Accordo di Programma per la riqualificazione dell'area di Zingonia sottoscritto tra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, Comune di Boltiere, Comune di Ciserano, Comune di Osio Sotto, Comune di Verdellino e Comune di Verdello, sottoscritto in data 18 febbraio 2019 e successivamente modificato e integrato, è andata deserta.

Il bando stabiliva la base d'asta del lotto unico in euro 2.200.000 come da secondo aggiornamento della Relazione di stima dell'Agenzia delle Entrate del Territorio prot. n.128723 del 22/12/2021. Ogni determinazione circa il prosieguo della procedura è subordinato alle decisioni del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma per la riqualificazione dell'area di Zingonia.

INTERVENTI EDILIZI IN CORSO DI REALIZZAZIONE

INIZIATIVA IN COMUNE DI BERGAMO, VIA BORGO PALAZZO, PER LA REALIZZAZIONE DI N. 107 ALLOGGI DI E.R.P., CON I RISPETTIVI BOX E CANTINE, DI CUI N. 30 IN LOCAZIONE A CANONE SOCIALE E N. 77 A CANONE MODERATO – INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

A conclusione dell'Accordo di Programma stipulato con la Provincia e il Comune di Bergamo è stato inserito nel programma triennale dei lavori pubblici 2020/2022 l'intervento di completamento delle urbanizzazioni secondarie, CUI L00225430164202000012, CUP B18D18000020005, per l'importo aggiornato di € 984.000,00 come riportato nel seguente QTE:

QUADRO TECNICO COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E SISTEMAZIONE AREA A BOSCO DI BORGO PALAZZO			
IMPORTO DEI LAVORI A CORPO SOGGETTO A RIBASSO D'ASTA		€	780.000,00
COSTI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO		€	20.000,00
IMPORTO TOTALE LAVORI		€	800.000,00
I.V.A.	10%	€	80.000,00
ACCANTONAMENTO di cui all'art. 12 DPR 207/2010 (accordo bonario)	3%	€	24.000,00
SPESE TECNICHE	3%	€	24.000,00
SPESE DI CUI ALL'ART. 113 del D.Lgs. 50/2016 (incentivo funzioni tecniche)	2%	€	16.000,00
IMPREVISTI	5%	€	40.000,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO		€	984.000,00

Allo stato attuale, pur avendo il Comune di Bergamo modificato il tracciato del percorso ciclopedonale, prolungandolo sulla strada sterrata di proprietà della Provincia di Bergamo che interseca la via Castel Regina, ha concluso l'iter amministrativo con l'Ente Provincia e di conseguenza inviato il benestare in data 23 novembre 2023, a mezzo Delibera di Giunta Comunale, ad ALER attuatore dell'intervento a scomputo oneri di urbanizzazione.

Intanto, si procede con l'aggiornamento degli elaborati grafici inerenti il nuovo percorso della pista ciclopedonale e con ad aggiornare secondo le NTC 2018 il progetto strutturale del ponticello in

acciaio da realizzarsi sulla roggia, quale raccordo della pista ciclopedonale con la via Daste e Spalenga.

ALER Bergamo Lecco Sondrio sta provvedendo al completamento di varie iniziative ed interventi di manutenzione straordinaria volti all'efficientamento energetico di edifici e al recupero degli alloggi sfitti per carenze manutentive.

SEZIONE 1: INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DI RISTRUTTURAZIONE.

La presente relazione elenca gli interventi divisi per sezione e distinti per UOG.

Vengono qui raggruppati gli interventi di manutenzione straordinaria che interessano sia l'efficientamento energetico che il miglioramento sismico, sia le partizioni esterne degli edifici, sia il rifacimento di impianti tecnici (reti idriche, centrali termiche ed ecc..) e anche l'intervento di ristrutturazione edilizia programmato in Lecco alla via Turbada.

Unità Operativa Gestionale di Bergamo

In data 13 dicembre 2023, sono stati ultimati i lavori di manutenzione straordinaria che hanno riguardato il rifacimento della rete idrica di adduzione di acqua potabile, compreso i ripristini delle zone interessate in pavimentazione di asfalto presso l'edificio in Romano di Lombardia (BG) alla via Maggioni n. 14/20; importo dell'intervento € 149.628,20.

Si riportano di seguito gli interventi di manutenzione straordinaria, volti all'efficientamento energetico ed al miglioramento sismico ed alla riqualificazione degli spazi esterni, finanziati con il fondo complementare PNRR che vede la Regione Lombardia quale ente pubblico beneficiario e l'Aler Bergamo Lecco Sondrio quale ente attuatore.

L'obiettivo principale aziendale è stato quello di procedere con l'indizione della gara di appalto entro la fine dell'anno 2022, pena la perdita del finanziamento. Si è optato di procedere con l'appalto integrato e di incaricare Invitalia, quale centrale di committenza per l'espletamento delle procedure di gara finalizzate all'individuazione dei contraenti, attesi i rilevanti importi ed il numero notevole di adempimenti amministrativi da espletare in tempi ristretti.

I complessi edificatori interessati ed i relativi importi sono:

- Via Moroni n. 307/319 a Bergamo, importo dell'intervento pari a € 11.310.087,32
- Via Moroni n. 350/356 a Bergamo, importo dell'intervento pari a € 7.000.000,00
- Via Papa Giovanni XXIII n. 74 a Dalmine (BG), importo dell'intervento pari a € 6.500.000,00
- Via Guzzanica n. 3 e Delle Gardenie n. 3/5/7 a Dalmine (BG), importo dell'intervento pari a € 5.500.000,00.

Con determina del direttore generale n. 764 del 23/12/2022 è stato approvato il Certificato di Collaudo Tecnico Amministrativo dell'intervento di efficientamento energetico dell'edificio Aler sito in Ponte San Pietro (BG) alla via Colombo n. 9. Intervento finanziato con fondi europei PORFERS.

Si riportano di seguito nell'elenco dei lavori eseguiti al 31.12.2022 i suddetti due cantieri.

Unità Operativa Gestionale di Lecco

E' stato inserito nel programma annuale 2022, l'intervento di ristrutturazione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione degli stabili di proprietà Aler siti in comune di Lecco in via Turbada, anche questo intervento risulta finanziato dal Fondo complementare PNRR.

L'obiettivo principale aziendale è stato quello di procedere con l'indizione della gara di appalto entro la fine dell'anno 2022, pena la perdita del finanziamento. Si è optato di procedere con l'appalto integrato e di incaricare Invitalia, quale centrale di committenza per l'espletamento delle procedure di gara finalizzate all'individuazione dei contraenti, attesi i rilevanti importi ed il numero notevole di adempimenti amministrativi da espletare in tempi ristretti.

Il complesso edificatorio interessato ed il relativo importo sono:

Via Turbada n. 12/18/24 a Lecco, importo dell'intervento pari a € 8.400.000,00

Unità Operativa Gestionale di Sondrio

E' in corso la progettazione esecutiva per il rifacimento della copertura a falde e del relativo isolamento del solaio di sottotetto dell'edificio sito in via Degli Spini a Talamona (SO), importo dell'intervento pari a € 114.000,00.

Si procederà entro il primo trimestre dell'anno 2023 all'aggiudicazione dei lavori.

Si riportano di seguito gli interventi di manutenzione straordinaria, volti all'efficientamento energetico, ad interventi locali di miglioramento sismico ed alla riqualificazione degli spazi esterni, finanziati con il fondo complementare PNRR che vede la Regione Lombardia quale ente pubblico beneficiario e l'Aler Bergamo Lecco Sondrio quale ente attuatore.

L'obiettivo principale aziendale è stato quello di procedere con l'indizione della gara di appalto entro la fine dell'anno 2022, pena la perdita del finanziamento. Si è optato di procedere con l'appalto integrato e di incaricare Invitalia, quale centrale di committenza per l'espletamento delle procedure di gara finalizzate all'individuazione dei contraenti, attesi i rilevanti importi ed il numero notevole di adempimenti amministrativi da espletare in tempi ristretti.

I complessi edificatori interessati ed i relativi importi sono:

- Via Maffei n. 53, Torre Sud/Est a Sondrio, importo dell'intervento pari a € 4.100.000,00
- Via Maffei n. 43, Torre Nord/Est a Sondrio, importo dell'intervento pari a € 4.600.000,00
- Via Maffei n. 80, Torre Nord/Ovest a Sondrio, importo dell'intervento pari a € 4.800.000,00

Con determina del direttore generale n. 767 del 27/12/2022 è stato approvato il Certificato di regolare esecuzione dell'intervento di efficientamento energetico dell'edificio Aler sito in Tirano (SO) alla via I Maggio. Intervento finanziato con fondi europei PORFERS.

Si riporta di seguito il Quadro Tecnico Economico finale.

Unità Operativa Gestionale di Bergamo e Sondrio

Con determina del direttore generale in data 29/11/2022 n. 683, è stata resa efficace l'aggiudicazione definitiva dei lavori di "sostituzione dei serramenti esterni in Seriate (BG) degli edifici in via Degli Alpini n. 8 e n. 12 e in Sondrio torri Z 19 e Z 20"; l'importo dell'intervento risulta pari a € 1.662.430,00.

Si procederà con la sottoscrizione del contratto e con la consegna dei lavori, entrambi adempimenti programmati per l'inizio dell'anno 2023.

Nel mese di novembre 2022, sono stati consegnati i lavori finanziati da Regione Lombardia aventi per oggetto:

- "sostituzione caldaia inquinante ed allacciamento alla rete del teleriscaldamento" degli edifici in Bergamo ubicati rispettivamente in via Caduti Sul Lavoro n. 19-21-23-25-27, in via Diaz n. 8-10-12 e in via Meucci n. 1-3 e via Curie n. 11, importo dell'intervento pari a € 332.914,93;
- "sostituzione caldaia inquinante con generatore a bassissime emissioni" degli edifici in Bormio (BG) alla via Sertorelli n. 78 ed in Valdisotto (SO) frazione Piatta alla via Caserice n. 4, importo dell'intervento pari a € 164.869,14.

Unità Operative Gestionali di Bergamo Lecco Sondrio

Entro fine anno 2022, si è proceduto all'approvazione dei progetti esecutivi e all'indizione della gara di appalto dei lavori di sostituzione dei serramenti dei due fabbricati in Treviglio (BG) ubicati rispettivamente alla via Jenner n. 11 e n. 12; dell'edificio in Lomagna (LC) via Per Osnago n. 2 e dei due edifici in Sondrio torre S/E ed edificio Z18, importo complessivo pari a € 1.986.465,00.

Con determina del direttore generale n. 255 del 25/05/2022, si è proceduto all'efficacia dell'aggiudicazione dei lavori di manutenzione straordinaria da eseguire all'interno degli alloggi sfitti per carenze manutentive e a consegnare alle imprese di aggiudicatarie i lotti di intervento tra i mesi di agosto e settembre dell'anno 2022.

L'importo complessivo dell'intervento risulta pari a € 6.577.650,38.

SEZIONE 2: INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.

Unità Operative Gestionali di Bergamo Lecco Sondrio

Con determina del direttore generale n. 299 del 20/06/2022 si è proceduto all'efficacia dell'aggiudicazione dei lavori di manutenzione ordinaria e di pronto intervento riparativo da eseguire sugli stabili di proprietà di Aler Bergamo Lecco Sondrio e a consegnare alle imprese di aggiudicatarie i lotti di intervento tra i mesi di agosto e settembre dell'anno 2022.

L'importo complessivo dell'intervento risulta pari a € 3.919.226,22.

Con determina del direttore generale n. 339 del 30/06/2022 si è proceduto all'efficacia dell'aggiudicazione dei lavori di manutenzione ordinaria per opere da idraulico da eseguire sugli stabili di proprietà di Aler Bergamo Lecco Sondrio e a consegnare alle imprese di aggiudicatarie i lotti di intervento tra i mesi di agosto e settembre dell'anno 2022.

L'importo complessivo dell'intervento risulta pari a € 937.814,85.

INTERVENTI RIPROPOSTI NEL PIANO TRIENNALE 2023-2024-2025

In considerazione della circostanza verificatasi nell'anno 2021 di approvazione dei finanziamenti di tutte le iniziative degli interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sismico

(compreso l'intervento di ristrutturazione edilizia di via Turbada in Lecco) presentate alla regione Lombardia, ente beneficiario del PNRR fondo complementare, che ammontano a complessivi € 40.210.087,32, alcuni interventi programmati nell'anno 2022 sono stati riprogrammati nel triennio successivo.

Gli interventi di cui trattasi sono i seguenti.

Nell'anno 2023 sono stati riproposti i seguenti interventi di manutenzione straordinaria riguardanti:

- Bonifica e metanizzazione della centrale termica compreso l'installazione di dispositivi di termoregolazione e contabilizzazione del calore da realizzare in Zanica (BG) alla via Caravaggio n. 3/5, in Cosio (SO) alla via Olano n. 2 e in Tresenda (SO) via Valgella n. 18 per un importo totale pari a € 292.130,00.
- Messa in sicurezza dei luoghi con rifacimento dei muri di sostegno in c.a. in Dolzago (LC) alla via Puccini n.8 e lungo la strada di accesso all'edificio Aler in Valdisotto (BG) località Piatta alla via Casericc n. 4, per un importo complessivo pari a € 134.000,00.
- Rifacimento asfalti e rete idrica interrata dei cortili di pertinenza degli edifici in Treviglio (BG) alla via Dei Mulini n. 13/15, in Bergamo alla via Carnovali n.5/25 e in Dalmine alla via Delle Gardenie n. 3/5/7 – via Guzzanica n. 3 (quest'ultimo intervento stralciato definitivamente, in quanto tali opere sono state finanziate con il PNRR) per un importo complessivo pari a €401.226,00.
- Installazione di nuovi ascensori all'interno dei vani scala esistenti a Costa Volpino in via Degli Alpini n. 4/14, a Treviglio in via Abate Crippa n. 36 ed in Bergamo alla via Domenico Savio n. 16, per un importo complessivo di € 486.960,00.
- Realizzazione di nuovo parcheggio pubblico e riqualificazione del parco urbano presso il complesso immobiliare di "Villa Ciceri" a Valmadrera (LC) in piazza Mons. Citterio n. 11 per un importo complessivo pari a € 268.295,64.

Nell'anno 2023 sono stati riproposti i seguenti interventi di manutenzione ordinaria riguardanti:

- Interventi migliorativi della qualità e del confort abitativo in alloggi vari del patrimonio Aler, per un importo complessivo pari a € 2.000.000,00;
- Lavori di pronto intervento e riparativi da fabbro negli stabili Aler, per un importo complessivo pari a € 253.500,00.
- Lavori di pronto intervento e riparativi da antennista negli stabili Aler, per un importo complessivo pari a € 300.000,00.

PIANO TRIENNALE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PRERP

Regione Lombardia, con D.G.R. X/4142 dell'08.10.2015 e con D.G.R. X/7428 del 28.11.2017 della DIREZIONE GENERALE CASA, HOUSING SOCIALE, EXPO 2015 e INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE, ha finanziato per € 9.413.007,88 i Piani presentati dalle ALER. Ad oggi l'Azienda ha dato corso agli interventi, alcuni conclusi ed altri in fase di esecuzione, nel rispetto delle tempistiche previste dal bando regionale.

Di seguito la tabella di sintesi di tutti gli interventi previsti nel Piano, con aggiornamento degli importi erogati al 31.12.2022:

P.R.E.R.P. 2014-2016 "Linea di azione B"					
approvato con D.G.R. X/4142 dell'08.10.2015 e successiva parziale modifica approvata con D.G.R. X/7428 del 28.11.2017					
ID	Ubicazione			Finanziamento richiesto (max da riparto)	Totale erogati al 31.12.2022
	Comune	Via	Civico		
1	Tirano	Cattaneo	3/5	€ 429.668,58	€ 416.147,59
2	Morbegno	Fumagalli	139a-b	€ 137.500,89	€ 127.152,26
3	Chiavenna	Tre Leghe Tognoni		€ 632.830,00	€ 929.213,24
4	Calolziocorte	Di Vittorio e Corso Europa		€ 247.500,00	€ 232.482,55
5	Bellano	Bonzeno	39/A39/B	€ 324.500,00	€ 97.349,99
6	Dervio	Don Invernizzi	24	€ 265.100,00	€ 79.529,99
7	Costamasnaga	Giovanni XXIII		€ 198.000,00	€ 59.399,99
8	Mandello	Segantini	53-55-57	€ 407.000,00	€ 295.541,82
9	Calolziocorte	Di Vittorio	7-9-11-13	€ 211.200,00	€ 182.214,56
10	Calolziocorte	C.so Europa e Di Vittorio	72-74 e 2-4-6	€ 260.700,00	€ 222.036,24
11	Garlate	Strencetta	407-499	€ 66.000,00	€ 19.800,00
	Bergamo	Luzzati (lotto 1)	7 - 53	€ 313.191,51	
12	Bergamo	Luzzati (lotto 2)	7 - 53	€ 313.191,50	€ 1.061.989,21
	Bergamo	Luzzati (lotto 3)	7 - 53	€ 313.191,50	
13	Bergamo	Piazza Ampere	2 - 5 - 7	€ 447.459,62	€ 254.704,19
	Bergamo	Righi (lotto 1)	7-9-15-21	€ 190.858,71	€ 169.616,45
14	Bergamo	Righi (lotto 2)	11-13-17-19	€ 190.858,71	€ 212.205,82
	Bergamo	Righi/Tremana (lotto 3)	56 - 58	€ 190.858,71	€ 156.908,18
15	Bergamo	Santa Caterina	23	€ 83.874,72	€ 171.080,72
	Bergamo	Tremana	31-33	€ 246.867,95	€ 130.289,72
16	Bergamo	Tremana	21-29	€ 246.867,95	€ 136.161,21
	Bergamo	Tremana	23-25-27	€ 246.867,95	€ 190.905,25
17	Bergamo	Mendel	1 - 7	€ 456.854,04	€ 137.056,20
18	Bergamo	Morali	2-2A-2B-2C	€ 486.853,41	€ 208.593,20
19	Bergamo	Gorizia	8 - 10	€ 249.429,58	€ 287.477,60
20	Bergamo	Pignolo	42 - 44 - 46	€ 248.007,82	€ 337.562,07
21	Bergamo	Dell'Era	2a-b-c-d-e	€ 699.569,98	€ 705.544,33
23	Verdello	Don Gnocchi	26	€ 377.158,29	€ 704.380,64
24	Treviglio	Peschiera	30-32	€ 303.493,65	€ 553.971,59
25	Bergamo	Celadina	201	€ 251.025,13	€ 172.893,86
26	Costa Volpino	Degli Alpini	2-14	€ 376.527,68	€ 263.569,37
				€ 9.413.007,88	€ 8.515.778,01
STATO INTERVENTI AL 31.12.2022					
		INTERVENTI ULTIMATI			
		IN CORSO			
		INTERVENTI STRALCIATI			

Si prevede la chiusura dei cantieri in corso entro il 31.12.2023, con relativa rendicontazione finale e riparto tra il finanziamento e la spesa a carico ALER.

PIANO TRIENNALE DI RIMOZIONE DELL'AMIANTO

Come da direttive regionali, l'Azienda ha stabilito quale priorità la messa in sicurezza degli edifici siti in Costa Volpino (BG) Via Degli Alpini n. 8/18, per complessivi 54 alloggi. In particolare, trattasi di confinamento delle facciate contenenti in parte pannelli Glasal Eternit in cemento-amianto, secondo i programmi stabiliti e deliberati da Regione Lombardia per l'anno 2019 e 2021.

La spesa globale dell'intervento è pari a € 2.596.160,00, di cui € 1.068.791,12 a valere sul primo stanziamento come da D.G.R. X/6752 del 21/06/2017 ed € 364.142,62 a valere sul secondo stanziamento come da D.G.R. 4793 del 31/05/2021, entrambi finanziamenti regionali per quanto riguarda la messa in sicurezza dei manufatti contenenti amianto.

In contemporanea ALER Bergamo Lecco Sondrio ha richiesto ed ottenuto per gli stessi edifici anche un finanziamento finalizzato al contenimento delle dispersioni energetiche, identificato con ID26 nell'ambito del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) 2014-2016 - Linea di Azione B per € 376.527,68.

In dettaglio, con determinazione D.G. 363 in data 20/10/2020 è stato approvato il progetto esecutivo, il quadro tecnico economico e autorizzata l'indizione della gara d'appalto dei lavori:

A) Costo di realizzazione tecnica (C.R.T.)	€	2 089 820,00
a.1) per lavori	€	1 917 997,00
a.2) per costi della sicurezza non soggetti a ribasso	€	171 823,00
Di cui:		
a.2.1) per costi della sicurezza da P.S.C.	€ 154 220,00	
a.2.2) Costi di sicurezza per il contenimento del COVID-19	€ 17 603,00	
B) I.V.A. su C.R.T.	€	208 982,00
C) Totale Costo di realizzazione tecnica (C.R.T.) – I.V.A. inclusa (A+B)	€	2 298 802,00
D) Somme a disposizione della Stazione Appaltante	€	297 358,00
d.1) Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini	€	10 449,10
d.2) Imprevisti	€	52 174,60
d.3) Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'articolo 113 del Codice	€	41 796,40
d.4) Spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al	€	100 000,00
d.5) Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto	€	62 694,60
d.6) Spese per pubblicità, opere artistiche, tassa appalti	€	243,30
d.7) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal C.S.A.,	€	30 000,00

E) COSTO COMPLESSIVO DELL'OPERA (C+D)	€	2 596 160,00
----------------------------------------------	---	---------------------

Con le seguenti coperture economiche:

COPERTURA ECONOMICA	
FONDI ALER BG LC SO	€ 786.698,58
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 Triennale di Rimozione dell'Amianto – D.d.u.o. n. 17134 del 25/11/2022	€ 364.142,62
FINANZIAMENTO REGIONE LOMBARDIA – Programma P.R.E.R.P. 2014/2016	–
Linea di Azione B	€ 376.527,68
TORNA IL COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO	€ 2 596 160,00

I lavori sono stati avviati in data 05/07/2021 e sono in corso di realizzazione. Si registrano notevoli ritardi per il reperimento dei materiali, vista la congiunturale situazione di difficoltà, conseguente all'aumento dei prezzi ed all'inflazione delle richieste, causate dai numerosi interventi avviati per l'Ecobonus 110%.

[PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DEGLI ALLOGGI SAP PER IL TRIENNIO 2021/2023. D.G.R. X/3814 DEL 09/11/2020.](#)

La D.G.R. X/3814 del 09.11.2020 ha sancito la definizione del piano di manutenzione programmata 2021/2023 per l'azzeramento dello stock di patrimonio abitativo sfitto per carenze manutentive a far data dal mese di ottobre 2020. Con Provvedimento Presidenziale n. 35 del 20.11.2020, è stato approvato il piano di manutenzione programmata per il triennio 2021/2023 di ALER Bergamo Lecco Sondrio, quantificato in complessivi n. 939 alloggi da riattare nell'arco del triennio, così come da fotografia del numero di alloggi non riattati indicati sul conta-alloggi regionale a ottobre 2020.

Nell'anno 2022 ALER ha riattato complessivamente n. 342 alloggi così articolati: n. 232 alloggi dislocati a Bergamo e provincia, n. 77 alloggi dislocati a Lecco e provincia, n. 33 alloggi dislocati a Sondrio e provincia. L'impegno di spesa è stato pari a € 3.672.194,72 finalizzato alla riattazione.

CONCLUSIONI

Il PNRR ha assorbito molte energie in campo sia livello di personale dedicato e sia a livello di impegni di risorse economiche, comportando ciò anche una riprogrammazione degli interventi, come sopra indicato, onde per cui si è dovuto scegliere di spostare ed accorpare nel triennio successivo e per quelli più urgenti o per i quali si era già avviata la progettazione di riproporli per l'anno 2023.

L'Azienda ha individuato come prioritario l'obiettivo, per l'anno 2022, di programmazione ed esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria per il recupero degli alloggi sfitti del patrimonio Aler/comuni in gestione e anche particolare riguardo all'efficientamento energetico dei fabbricati per il miglioramento del confort abitativo, questi interventi si è programmato, per una parte di essi, di accorparli e di eseguirli con le ditte di manutenzione ordinaria.

La riattazione alloggi produce:

1. disponibilità di alloggi adeguati per essere locati a fronte delle numerose richieste da parte della potenziale utenza;
2. riduzione degli interventi di manutenzione ordinaria riparativa, all'interno dei singoli alloggi, a fronte del numero considerevole degli alloggi riattati.

L'efficientamento energetico produce come effetto immediato oltre che la valorizzazione del patrimonio esistente, anche la riduzione della morosità delle spese legate al riscaldamento degli ambienti.

A conclusione, si riporta un quadro complessivo degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con lo stato dell'arte.

In tale elenco vengono riportati in grassetto anche gli interventi seguenti:

- Finanziamento PINQUA, quale soggetto beneficiario il Comune di Bergamo ed Ente attuatore ALER Bergamo Lecco Sondrio;
- Finanziamento fondo complementare PNRR, partecipazione al bando Regione Lombardia "Sicuro verde e sociale" che vede ALER Bergamo Lecco Sondrio soggetto beneficiario dei seguenti interventi **ammessi e finanziati**:
 - Bergamo, via Moroni 307/319 – miglioramento sismico ed efficientamento energetico;
 - Bergamo, via Moroni 350/356 – miglioramento sismico ed efficientamento energetico;
 - Dalmine (BG), via Papa Giovanni XXIII, 7/7a – miglioramento sismico ed efficientamento energetico;
 - Dalmine (BG), via delle Gardenie, 3-5-7/via Guzzanica, 3 – miglioramento sismico ed efficientamento energetico;
 - Lecco, via Turbada 12/18/24 – demolizione e nuova costruzione;
 - Sondrio, via Maffei, 43 – intervento locale sismico ed efficientamento energetico;
 - Sondrio, via Maffei, 53 – intervento locale sismico ed efficientamento energetico;
 - Sondrio, via Maffei, 80 – intervento locale sismico ed efficientamento energetico.

Dei seguenti interventi **ammessi e non finanziati**:

- Treviglio (BG), via Peschiera 38c – miglioramento sismico ed efficientamento energetico;
- Treviglio (BG), via Peschiera 40c – miglioramento sismico ed efficientamento energetico.

SITUAZIONE PROGETTI AL 31.12.2022

CUI	CUP	OGGETTO	RUP	QTE	TIME NOW
L00225430164202100007	B29J21031230005	SOSTITUZIONE SERRAMENTI ESTERNI: SERIATE VIA DEGLI ALPINI, 8 E VIA DEGLI ALPINI, 12; - SONDRIO EDIFICIO Z19 + EDIFICIO Z20	RUOTOLO	€ 1.662.430,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA CON DET. 725 DEL 16.12.2022
L00225430164202200028	B31I20001610005	SOSTITUZIONE SERRAMENTI ESTERNI: - TREVIGLIO VIA JENNER, 11 + VIA JENNER 12; - LOMAGNA VIA PER OSNAGO 2 – SONDRIO TORRE S/E + EDIFICIO Z18"	RUOTOLO	€ 1.986.465,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA CON DET. 725 DEL 16.12.2022
L00225430164202100019	B97H21007620005	RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA TALAMONA VIA SPINI	BORDONI	€ 114.000,00	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO IL CON DET. DG N. 671 DEL 24.11.2022
L00225430164202200020	B11B21005300006	INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI STABILI DI PROPRIETA' ALER SITI IN COMUNE DI LECCO (LC) VIA TURBADA NN. 12/18/24.	BORDONI	€ 8.400.000,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA DICEMBRE 2022
L00225430164202200021	B79J21034250006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE SUD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 53.	BORDONI	€ 4.100.000,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA DICEMBRE 2022
L00225430164202200022	B79J21034260006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 43.	BORDONI	€ 4.600.000,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA DICEMBRE 2022
L00225430164202200023	B79J21034240006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-OVEST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 80.	BORDONI	€ 4.800.000,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA DICEMBRE 2022
L00225430164202200024	B19J21022990006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO ALER SITO IN COMUNE BERGAMO VIA G.B. MORONI, 307-319.	RUOTOLO	€ 11.310.087,32	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA DICEMBRE 2022
L00225430164202200025	B19J21023010006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI BERGAMO VIA G.B. MORONI, 350-356.	RUOTOLO	€ 7.000.000,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA DICEMBRE 2022
L00225430164202200026	B59J21025890006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO	RUOTOLO	€ 6.500.000,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA DICEMBRE 2022

		DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 7.			
L00225430164202200027	B59J21025880006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA GARDENIE, 3-5-7/VIA GUZZANICA, 3.	RUOTOLO	€ 5.500.000,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA DICEMBRE 2022
L00225430164202100010	B59J21027970005	BONIFICA, METANIZZAZIONE, CONTABILIZZAZIONE E VALVOLE TERMOSTATICHE: ZANICA VIA CARAVAGGIO 3/5 + COSIO V. VIA OLANO 2 + TRESENDA VIA VALGELLA 18	RUOTOLO	€ 292.130,00	RIPROPOSTO IN TRIENNALE 2023/2025, ELENCO ANNUALE 2023. INTERVENTO SUDDIVISO IN DUE LOTTI: 1) ZANICA € 158.287,50 2) COSIO/TRESENDA € 280.402,50
L00225430164202100012	B87H21011710005	OPERE DI MESSA IN SICUREZZA: RIFACIMENTO MURO DI SOSTEGNO DOLZAGO VIA PUCCINI 8; RIFACIMENTO MURO DI CONTENIMENTO STRADA DI ACCESSO A EDIFICIO ALER IN VALDISOTTO L.457 PIATTA VIA CASERICC	RUOTOLO	€ 134.000,00	INCARICO A PROGETTISTA ESTERNO IL 06.07.2022 RIPROPOSTO IN TRIENNALE 2023/2025, ELENCO ANNUALE 2023. INTERVENTO SUDDIVISO IN DUE LOTTI: 1) VALDISOTTO € 130.000,00 2) DOLZAGO € 120.000,00
L00225430164202100014	B47H21008330005	ASFALTI: - BERGAMO VIA LAGRANGE 6-12 - TREVIGLIO VIA DEI MULINI, 13-15 - BERGAMO VIA CARNOVALI 5-25 - DALMINE VIA DELLE GARDENIE 3-5-7, VIA GUZZANICA 3	SALIGARI	€ 401.226,00	NON RIPROPOSTO E NON AVIATO IN QUANTO I LAVORI IN COMUNE DI DALMINE SONO STATI SUCCESSIVAMENTE RICOMPRESI IN INTERVENTO FINANZIATO DAL PNRR. I RESTANTI INTERVENTI ACCORPATI ALL'INTERVENTO CUI L00225430164202300002 ELENCO ANNUALE 2023
L00225430164202100016	B87H21011730005	ASCENSORI: - COSTA VOLPINO VIA DEGLI ALPINI, 4-6 -8-10-12-14 - TREVIGLIO VIA CRIPPA, 36 - BERGAMO VIA DOMENICO SAVIO 16	RUOTOLO	€ 486.960,00	INCARICO A PROGETTISTA ESTERNO DELL'08.09.2022. RIPROPOSTO IN TRIENNALE 2023/2025, ELENCO ANNUALE 2023. € 880.000,00
L00225430164202200001	B61F18000340005	REALIZZAZIONE DI NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO E RIQUALIFICAZIONE PARCOURBANO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DI "VILLACICERI" PIAZZA MONS. CITTERIO 11 IN VALMADRERA	CALVERI	€ 268.295,64	RIPROPOSTO IN TRIENNALE 2023/2025, ELENCO ANNUALE 2023. PARI IMPORTO.
L00225430164202200002	B18D18000020005	BERGAMO BORGO PALAZZO OPERE DI COMPLETAMENTO URBANIZZAZIONE	RUOTOLO	€ 324.489,32	RIPROPOSTO IN TRIENNALE 2023/2025, ELENCO ANNUALE 2023. € 1.320.000,00
L00225430164202200005		INTERVENTI MIGLIORATIVI DELLA QUALITA' E DEL CONFORT ABITATIVO - ALLOGGI VARI	SORTE	€ 1.000.000,00	RIPROPOSTO IN TRIENNALE 2023/2025, ELENCO ANNUALE 2023. € 2.000.000,00
L00225430164202200013		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA FABBRO	SORTE	€ 84.500,00	RIPROPOSTO IN TRIENNALE 2023/2025, ELENCO ANNUALE 2023. € 300.000,00
L00225430164202200016		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA ANTENNISTA	SORTE	€ 150.000,00	RIPROPOSTO IN TRIENNALE 2023/2025, ELENCO ANNUALE 2023. € 230.000,00

* LAVORI STRALCIATI E RIPROPOSTI NELL'ANNUALE 2023

SITUAZIONE LAVORI AL 31.12.2022

CUI	CUP	OGGETTO	RUP	QTE	TIME NOW
L00225430164202200004	B77H21009970007	RECUPERO ALLOGGI SFITTI UOG BG LC SO	RUOTOL O	€ 6.577.3650,38	LAVORI CONSEGNATI TRA AGOSTO E SETTEMBRE 2022
L00225430164202200003		MANUTENZIONE ORDINARIA STABILI PROPRI E GESTITI ANNO 2022	SORTE	€ 3.919.226,22	LAVORI CONSEGNATI TRA SETTEMBRE E NOVEMBRE 2022
L00225430164202200011		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA IDRAULICO	SORTE	€ 937.814,85	LAVORI CONSEGNATI TRA SETTEMBRE E NOVEMBRE 2022
L00225430164202200006	B17H21006000007	ID 3161944 – SOSTITUZIONE CALDAIA INQUINANTE E ALLACCIAMENTO ALLA RETE DI TELERISCALDAMENTO EDIFICIO IN BERGAMO VIA CADUTI SUL LAVORO 19-21-23-25-27	RUOTOL O	€ 128.347,32	CONSEGNA LAVORI NOVEMBRE 2022. AVANZAMENTO PARI A 0%
L00225430164202200007	B17H21006010007	ID 3162148 – SOSTITUZIONE CALDAIA INQUINANTE E ALLACCIAMENTO ALLA RETE DI RISCALDAMENTO EDIFICIO IN BERGAMO VIA DIAZ 8-10-12.	RUOTOL O	€ 105.938,10	CONSEGNA LAVORI NOVEMBRE 2022. AVANZAMENTO PARI A 0%
L00225430164202200008	B17H21006020007	ID 3167763 – SOSTITUZIONE CALDAIA INQUINANTE E ALLACCIAMENTO ALLA RETE DI TELERISCALDAMENTO EDIFICIO IN BERGAMO VIA MEUCCI 1-3, CURIE 11.	RUOTOL O	€ 98.629,51	CONSEGNA LAVORI NOVEMBRE 2022. AVANZAMENTO PARI A 0%
L00225430164202200009	B97H21006660007	ID 3167771 – SOSTITUZIONE CALDAIA INQUINANTE CON GENERATORE A BASSISSIME EMISSIONI EDIFICIO IN BORMIO VIA SERTORELLI 78	RUOTOL O	€ 84.973,78	CONSEGNA LAVORI NOVEMBRE 2022. AVANZAMENTO PARI A 0%
L00225430164202200010	B97H21006670007	ID 3167806 – SOSTITUZIONE CALDAIA INQUINANTE CON GENERATORE A BASSISSIME EMISSIONI EDIFICIO IN VALDISOTTO FRAZIONE PIATTA VIA CASERIC 4	RUOTOL O	€ 79.895,36	CONSEGNA LAVORI NOVEMBRE 2022. AVANZAMENTO PARI A 0%
L002254301642022000015	B95J17000110007	POSA CAPPOTTO TERMICO, SOSTITUZIONE INFISSI E COPERTURA VIA DEGLI ALPINI COSTA VOLTINO	RUOTOL O	€ 2.289.732,11	LAVORI CONSEGNATI LUGLIO 2021. AVANZAMENTO PARI ALL'80%
L002254301642022000014	B15J18000280007	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA VIA MENDEL (POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA, ISOLAMENTO SOTTOTETTO, CAPPOTTO, LINEA VITA)	RUOTOL O	€ 2.187.458,32	LAVORI CONSEGNATI AGOSTO 2021. AVANZAMENTO PARI AL 60%
L00225430164202100020	B79J21001520005	INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI N. 24 IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA FOTOVOLTAICA SULLE COPERTURE DI EDIFICI ADIBITI A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI DI PROPRIETÀ	BORDO NI	€ 1.692.764,40	LAVORI ULTIMATI
L002254301642022000017	B77H21009980005	RIFACIMENTO RETE IDRICA VIA MONSIGNOR MAGGIONI 14, 20	RUOTOL O	€ 149.628,20	LAVORI ULTIMATI
L00225430164202000007	B14B15000470007	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA DELL'ERA 2-2A-2B-2C-2D-2E	RUOTOL O	€ 1.342.266,17	LAVORI ULTIMATI
L00225430164202000030	B32H19000240002	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO PONTE SAN PIETRO VIA C. COLOMBO 9	SALIGA RI	€ 2.145.239,26	LAVORI ULTIMATI
L00225430164202000023	B32H19000230002	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TIRANO VIA I MAGGIO 6	BORDO NI	€ 644.745,63	LAVORI ULTIMATI
L00225430164202000024	B28E19008240007	RIATTAZIONE N. 16 ALLOGGI VIA OLEANDRI N. 4 – VERDELLINO –	RUOTOL O	€ 1.014.565,50	LAVORI ULTIMATI
L00225430164202000004		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – OPERE DA ELETTRICISTA – UOG BG E LC	SORTE	€ 652.392,94	LAVORI ULTIMATI
L00225430164202000005		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – OPERE DA FABBRO – UOG BG E LC	SORTE	€ 243.430,20	LAVORI ULTIMATI
L00225430164202000031		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – OPERE DA FALEGNAME- UOG BG E LC	SORTE	€ 931.120,52	LAVORI ULTIMATI
L00225430164202000032		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – OPERE DA IMBIANCHINO- UOG BG E LC	SORTE	€ 413.831,34	LAVORI ULTIMATI
L00225430164202000034	B12H16000020004	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO MEDIANTE SOSTITUZIONE SERRAMENTI E GRIGLIE NEI FABBRICATI DI PROPRIETA' COMUNALE IN LECCO VIA ARLENICO 5, VIA BUOZZI 12, VIA CAMPANELLA 32/38, VIA MOVEDO 37	CALVER I	€ 232.438,31	LAVORI ULTIMATI

SITUAZIONE INCARICHI ESTERNI AL 31.12.2022

CUI	OGGETTO	RUP	STIMA DEI COSTI	TIME NOW
S00225430164202200007	SERVIZIO DI COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE PER L'INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI 24 IMPIANTI FOTOVOLTAICI SU COPERTURE DI EDIFICI ADEIBITI A SERVIZI SAP	BORDONI	€ 62.400,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 30 DEL 31.01.2022
S00225430164202200008	SERVIZIO DI COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE PER L'INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA	RUOTOLO	€ 65.000,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 609 DEL 03.11.2022
S00225430164202200009	SERVIZIO DI COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE PER L'INTERVENTO DI RIATTAZIONE ALLOGGI	RUOTOLO	€ 100.000,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 541 DEL 04.10.2022
S00225430164202200019	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE E DEFINITIVA). INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI STABILI DI PROPRIETA' ALER SITI IN COMUNE DI LECCO (LC) VIA TURBADA NN. 12/18/24.	BORDONI	€ 364.321,25	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 247 DEL 23.05.2022
S00225430164202200022	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE E DEFINITIVA). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE SUD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 53.	BORDONI	€ 191.882,13	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 263 DEL 26.05.2022
S00225430164202200023	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE E DEFINITIVA). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 43.	BORDONI	€ 203.616,28	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 263 DEL 26.05.2022
S00225430164202200024	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE E DEFINITIVA). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-OVEST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 80.	BORDONI	€ 217.488,47	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 263 DEL 26.05.2022
S00225430164202200021	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE E DEFINITIVA). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO ALER SITO IN COMUNE BERGAMO VIA G.B. MORONI, 307-319.	RUOTOLO	€ 592.212,52	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 262 DEL 26.05.2022
S00225430164202200020	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE E DEFINITIVA). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI BERGAMO VIA G.B. MORONI, 350-356.	RUOTOLO	€ 367.598,04	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 261 DEL 26.05.2022
S00225430164202200018	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE E DEFINITIVA). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 7.	RUOTOLO	€ 212.308,30	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 244 DEL 19.05.2022
S00225430164202200017	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE E DEFINITIVA). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA GARDENIE, 3-5-7/VIA GUZZANICA, 3.	RUOTOLO	€ 171.237,25	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 243 DEL 19.05.2022
S00225430164202200025	SERVIZIO DI VERIFICA (PFTE, DEFINITIVO ED ESECUTIVO). INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI STABILI DI PROPRIETA' ALER SITI IN COMUNE DI LECCO (LC) VIA TURBADA NN. 12/18/24.	BORDONI	€ 48.478,66	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 280 DEL 09.06.2022
S00225430164202200026	SERVIZIO DI VERIFICA (PFTE, DEFINITIVO ED ESECUTIVO). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA	BORDONI	€ 23.851,62	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 281 DEL 09.06.2022

	RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE SUD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 53.			
S00225430164202200027	SERVIZIO DI VERIFICA (PFTE, DEFINITIVO ED ESECUTIVO). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 43.	BORDONI	€ 25.581,84	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 281 DEL 09.06.2022
S00225430164202200028	SERVIZIO DI VERIFICA (PFTE, DEFINITIVO ED ESECUTIVO). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-OVEST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 80.	BORDONI	€ 27.591,95	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 281 DEL 09.06.2022
S00225430164202200031	SERVIZIO DI VERIFICA (PFTE, DEFINITIVO ED ESECUTIVO). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO ALER SITO IN COMUNE BERGAMO VIA G.B. MORONI, 307-319.	RUOTOLO	€ 76.177,52	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 284 DEL 10.06.2022
S00225430164202200032	SERVIZIO DI VERIFICA (PFTE, DEFINITIVO ED ESECUTIVO). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI BERGAMO VIA G.B. MORONI, 350-356.	RUOTOLO	€ 43.363,83	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 285 DEL 10.06.2022
S00225430164202200030	SERVIZIO DI VERIFICA (PFTE, DEFINITIVO ED ESECUTIVO). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 7.	RUOTOLO	€ 40.806,96	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 283 DEL 10.06.2022
S00225430164202200029	SERVIZIO DI VERIFICA (PFTE, DEFINITIVO ED ESECUTIVO). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA GARDENIE, 3-5-7/VIA GUZZANICA, 3.	RUOTOLO	€ 33.617,72	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 282 DEL 10.06.2022
S00225430164202200034	PROGRAMMA INNOVATIVO PER LA QUALITA' DELL'ABITARE (PINQU). AFFIDAMENTO AL POLITECNICO DI MILANO DEL SERVIZIO DI CONSULENZA TECNICO-SCIENTIFICA PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO "CASE DI PIAZZALE VISCONTI: UN PROGETTO DI RESILIENZA E RIGENERAZIONE URBANA".	MOTTA	€ 168.970,00	DET. 355 DEL 12.07.2022
S00225430164202200038	SERVIZIO DI DIREZIONE DEI LAVORI E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE. INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI STABILI DI PROPRIETA' ALER SITI IN COMUNE DI LECCO (LC) VIA TURBADA NN. 12/18/24.	BORDONI	€ 197.000,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 630 DELL' 11.11.2022
S00225430164202200039	SERVIZIO DI DIREZIONE OPERATIVA E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE SUD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 53.	BORDONI	€ 44.000,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 630 DELL' 11.11.2022
S00225430164202200040	SERVIZIO DI DIREZIONE OPERATIVA E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 43.	BORDONI	€ 46.500,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 630 DELL' 11.11.2022

S00225430164202200041	SERVIZIO DI DIREZIONE OPERATIVA E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-OVEST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 80.	BORDONI	€ 48.500,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 630 DELL' 11.11.2022
S00225430164202200042	SERVIZIO DI DIREZIONE OPERATIVA E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO ALER SITO IN COMUNE BERGAMO VIA G.B. MORONI, 307-319.	RUOTOLO	€ 90.000,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 630 DELL' 11.11.2022
S00225430164202200043	SERVIZIO DI DIREZIONE OPERATIVA E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI BERGAMO VIA G.B. MORONI, 350-356.	RUOTOLO	€ 68.000,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 630 DELL' 11.11.2022
S00225430164202200044	SERVIZIO DI DIREZIONE OPERATIVA E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 7.	RUOTOLO	€ 68.500,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 630 DELL' 11.11.2022
S00225430164202200045	SERVIZIO DI DIREZIONE OPERATIVA E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA GARDENIE, 3-5-7/VIA GUZZANICA, 3.	RUOTOLO	€ 59.000,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 630 DELL' 11.11.2022

PARTE TERZA

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

CERTIFICAZIONE DI SISTEMA GESTIONE QUALITA' AZIENDALE

ALER pone particolare attenzione e rilievo al Sistema Qualità aziendale ed al conseguimento e mantenimento della certificazione dello stesso. La Direzione aziendale, consapevole della necessità di fornire agli utenti e a tutte le parti interessate rilevanti un servizio sempre efficiente ed efficace, ritiene importante investire nel sistema di qualità aziendale per raggiungere elevati standards nell'erogazione dei servizi e strutturare un sistema aziendale coerente al conseguimento di tali risultati.

Gli obiettivi che ALER si propone mediante la certificazione del Sistema Qualità sono evidenziati nella politica per la qualità aggiornata dal Direttore Generale in data 01 aprile 2020.

Il Sistema Gestione Qualità di ALER risulta certificato, sia a livello di singole UOG che a livello aziendale congiunto, ai sensi della normativa UNI ISO 9001:2015, con prima emissione del certificato a far data dal 25 maggio 2020 e con scadenza al 24 maggio 2023; la verifica ispettiva dell'Ente Certificatore, in data 15 giugno 2022, ha confermato il “mantenimento” del Sistema.

A far data dall'anno 2020 il servizio di certificazione del Sistema Gestione Qualità risulta affidato alla società Rina Services S.p.A. con sede in Genova.

L'attività, condotta dall'Ufficio Qualità, ha coinvolto tutti gli uffici dell'Azienda e tutte le Unità Operative Gestionali. Sono state analizzate procedure (per le quali è in atto una fase di revisione ed aggiornamento) e modulistica; sono stati verificati gli obiettivi “per la qualità” attuati e sono stati proposti ulteriori obiettivi; è stata raccolta la documentazione inerente alle schede del personale, alla formazione svolta ed alla valutazione di tale formazione; è stata raccolta evidenza del Piano per la Formazione del personale e dell'Organigramma della Sicurezza delle singole UOG relativo alle figure professionali operanti sul tema - sicurezza e salute dei lavoratori - previste dal decreto legislativo n. 81/08 e s.m.i.; è stata verificata l'operatività degli uffici mediante attività di audit interni; sono state richieste valutazioni sui fornitori dell'Azienda; nell'anno 2022 sono state svolte due importanti customer cares rivolte rispettivamente agli utenti ed al personale, i cui risultati sono in corso di analisi.

Il Sistema è stato inoltre implementato con nuove procedure e modulistica laddove le evidenze ne richiedevano la mappatura; sono state aggiornate, pertanto, le registrazioni del Sistema Qualità; si è proceduto al riesame di direzione del Sistema Qualità; sono state approntate le necessarie azioni in relazione alle osservazioni espresse durante la visita dell'Ente di certificazione, è stato aggiornato il Manuale per la Qualità.

Fondamentali per la normativa ISO 9001:2015 sono, inoltre, l'approccio per processi aziendali e l'analisi di rischi ed opportunità connessi agli obiettivi di qualità che ci si propone, per i quali si è proceduto al necessario aggiornamento.

In un'ottica di miglioramento continuo si ritiene necessario che il Sistema Qualità sia costantemente aggiornato: in conformità alle sempre intervenienti modifiche legislative che talvolta incidono profondamente sulle procedure e sulle attività; in esito alle intervenute modifiche organizzative che l'Azienda ha posto in essere con l'obiettivo di razionalizzare la struttura al fine di renderla maggiormente efficace ed efficiente; in risposta alle Osservazioni e Non Conformità etero o auto prodotte al fine di risolvere i nodi che le stesse pongono. Si rende altresì necessario proseguire con Audit interni di verifica del Sistema ponendo particolare attenzione ai punti delineati dalla norma ISO 9001:2015; svolgere una continua attività di monitoraggio verificando le evidenze contenute

nei Report di Controllo di Gestione e attivando adeguate Customer Cares per un obiettivo riscontro dalle Parti Interessate Rilevanti.

L'obiettivo è quello di proseguire l'attività nell'ottica di un miglioramento continuo delle prestazioni dell'azienda consapevoli che, al di là di tutti gli sforzi profusi, ci siano sempre margini di miglioramento ed opportunità per poter fornire un servizio migliore a tutti i nostri stakeholders.

A) INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE

a) informazioni obbligatorie su personale:

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

b) informazioni obbligatorie sull'ambiente

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

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

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

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

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

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

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

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

Si prevede che per l'esercizio 2023 il trend della **morosità** corrente continui ad essere negativo soprattutto a causa della crisi economica-sociale post pandemica e dell'impennata dei costi dei servizi quali il riscaldamento e l'energia, che già nel corso del 2022 hanno fatto registrare una decisa impennata dei prezzi. La morosità potrà essere contenuta se nei prossimi esercizi verrà confermata la politica di sostegno sociale che Regione Lombardia sta portando avanti per le persone più disagiate, attraverso per esempio l'erogazione dei contributi di solidarietà, del contributo premiale over 70 e dei contributi a sostegno affitti.

Per l'anno 2023 dovrebbe essere confermato il trend positivo e crescente in tema di **assegnazioni** rispetto agli esercizi precedenti, supportato dall'ipotesi di nuovi correttivi per un miglioramento normativo nell'applicazione del regolamento che disciplina i criteri e le modalità di assegnazione degli alloggi SAP. L'incremento del numero di assegnazioni non potrà che avere impatto positivo sia per il gettito dei canoni di locazione sia nel contenimento dei costi di gestione degli alloggi a carico ALER.

Si segnala che per l'esercizio 2023 è in programma l'aggiornamento dell'**anagrafe dell'utenza** con la quale si avrà l'aggiornamento reddituale-patrimoniale con i redditi anno 2021 di ciascun nucleo familiare assegnatario. che permetterà di ricalcolare i canoni di locazione da emettere a partire dal 01/01/2024.

A seguito di richiesta inoltrata a **Banca Intesa** nel corso del 2021 al fine di valutare l'opportunità di estinguere in via anticipata o di rinegoziare i mutui di finanziamento in essere con scadenza al 31/12/2035, si è proceduto con Banca Intesa ad un'attività di verifica e di controllo delle modalità e delle condizioni economico finanziarie applicate dall'istituto di credito secondo quanto previsto da ciascun contratto di finanziamento. A seguito di tale controllo è emerso che Banca Intesa ha disapplicato quanto previsto dall'art. 4.1 lettera b) in tema di tassi di interesse.

Sulla base della comunicazione di Intesa San Paolo del 14 aprile 2022, e dei successivi controlli degli uffici, i maggiori importi di quota capitale e di quota interessi a carico dell'intermediario ammontano ad € 850.335,59, da cui si sarebbero dovuti sottrarre per oneri a carico di Aler euro 16.419,07, per un ammontare netto da rimborsare pari a euro 833.916,52.

In data 16/06/2022 il Dirigente Amministrativo ha presentato alla Direzione Generale una relazione riepilogativa inerente alla vicenda della errata applicazione dei tassi di interesse da parte di Intesa San Paolo su mutui n. 203304/203305/203306/203307.

In data 23/06/2022 ALER ha trasmesso la comunicazione protocollo n. 19716/R avente valore di formale reclamo nei confronti di Intesa San Paolo S.P.A. ai sensi dell'art.22 "Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie" dei contratti di mutuo stipulati in ottemperanza alle norme sulla trasparenza e correttezza dei rapporti fra intermediari e clienti prescritte dal Testo Unico Bancario. Nella suddetta comunicazione ALER comunicava che, qualora Intesa San Paolo S.P.A. non avesse accolto il reclamo o lo avesse accolto in misura ritenuta insoddisfacente, avrebbe esperito un ricorso di conciliazione all'Arbitrato Bancario Finanziario (ABF).

In data 22/08/2022 Intesa San Paolo S.P.A. ha trasmesso, con protocollo 24926/R, una lettera con cui comunicava di non accogliere le richieste di ALER.

A seguito di ciò ALER ha presentato il ricorso per conciliazione presso l'istituto dell'Arbitrato Bancario Finanziario (ABF) soggetto al governo e controllo di BANCA DI ITALIA.

In data 15 dicembre 2022 Intesa San Paolo ha effettuato un bonifico di euro 927.574,54 avente come oggetto "rimborso maggiori somme". Pertanto, l'intermediario ha bonificato una maggiore somma rispetto a quanto comunicato con nota del 14 aprile 2022 pari a € 78.708,21, senza peraltro fornire alcuna spiegazione né in occasione del bonifico né in data successiva.

In data 14 febbraio 2023 si è riunito il Collegio di Milano dell'Arbitro Bancario Finanziario ed ha assunto la propria decisione, successivamente comunicata ad Aler in data 20 febbraio 2023 con prot. n. 1664/2. Il Collegio ha rilevato che, in ordine alla questione inerente all'accertamento del maggior tasso applicato dalla banca, rispetto alle condizioni contrattuali previste, e alle richieste avanzate da ALER, vada dichiarata la cessazione della materia del contendere. Pertanto, ALER sta valutando se intraprendere un'azione risarcitoria che abbia ad oggetto la richiesta di applicazione del tasso di mora agli importi indebitamente riscossi da Intesa in conto interessi ed in conto capitale, pur con la prudente valutazione del rischio di soccombenza delle spese legali, ovvero se procedere alla sottoscrizione di un atto transattivo a conclusione della vicenda.

Il 31/12/2022 è scaduta la **Convenzione** quinquennale per la gestione tecnica e amministrativa di alloggi e locali di proprietà comunale sottoscritta il 14/05/2018 tra ALER Bergamo Lecco Sondrio e Comune di Bergamo; nel corso del 2023 dovrà essere definita e disciplinata in capo alle parti l'esecuzione di attività successive e conseguenti alla scadenza della Convenzione.

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

Nessun commento

G) INFORMAZIONI SU RISCHI ASSUNTI DALL'IMPRESA CON IL POSSESSO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI (ART.2428 COMMA 3 N. 6 BIS C.C.)

Non vi sono tali rischi

H) SEDI SECONDARIE (ART.2428 COMMA 5 C.C.)

A seguito della fusione per incorporazione di ALER Bergamo con Aler Lecco e Sondrio, oltre alla sede di Bergamo, via Mazzini 25/A vi sono altre 2 sedi operative denominate Unità Operativa Gestionale, quella di Lecco con sede in via Giusti 12 e quella di Sondrio con sede in piazza Radovljica 1.

I) PROPOSTA IN ORDINE ALLA DESTINAZIONE DEL RISULTATO D' ESERCIZIO

L'utile di esercizio pari a euro 246.724,31 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 12.336,21 a riserva legale, e per euro 234.388,10 alla "riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)".

il Presidente

Arch. Fabio Danesi

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)

STATO PATRIMONIALE	anno 2022	anno 2021
ATTIVITA'	363.524.928,27	349.308.513,60
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0,00	0,00
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali:		
1) costi di impianto e di ampliamento		
2) costi di sviluppo		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	65.456,53	82.085,87
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
TOTALE I	65.456,53	82.085,87
II - Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni e fabbricati	280.695.730,60	281.881.346,81
2) impianti e macchinario	5.055,84	6.614,34
3) attrezzature industriali e commerciali	0,00	0,00
4) altri beni	82.938,84	104.722,65
5) immobilizzazioni in corso e acconti	16.569.502,04	7.943.669,36
TOTALE II	297.353.227,32	289.936.353,16
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in:	50.000,00	50.000,00
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) altre imprese	50.000,00	50.000,00
2) crediti:	185.715,26	112.926,35
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri	185.715,26	112.926,35
entro 12 mesi	0,00	0,00
oltre 12 mesi	185.715,26	112.926,35
3) altri titoli	0,00	0,00
4) strumenti finanziari derivati attivi.	0,00	0,00
TOTALE III	235.715,26	162.926,35
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	297.654.399,11	290.181.365,38
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I - Rimanenze:		
1) materie prime, sussidiarie e consumo	3.820.209,01	3.820.209,01
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.707.877,20	1.707.877,20
3) lavori in corso su ordinazione		
4) prodotti finiti e merci	4.055.750,06	4.055.750,06
5) acconti		
TOTALE I	9.583.836,27	9.583.836,27
II - Crediti		
1) verso clienti	8.271.947,02	6.841.147,59
entro 12 mesi	8.271.947,02	6.841.147,59
oltre 12 mesi	0,00	0,00
2) verso imprese controllate		
3) verso imprese collegate		
4) verso imprese controllanti		
5) verso imprese sottoposte al controllo di controllanti		
5-bis) crediti tributari	47.705,69	89.704,18
entro 12 mesi	47.705,69	89.704,18
oltre 12 mesi	0,00	0,00
5-ter) imposte anticipate	1.891.135,41	2.067.212,11
entro 12 mesi		

oltre 12 mesi	1.891.135,41	2.067.212,11
5-quater) verso altri	10.309.381,86	8.531.102,23
entro 12 mesi	8.919.724,56	7.231.305,53
oltre 12 mesi	1.389.657,30	1.299.796,70
TOTALE II	20.520.169,98	17.529.166,11
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:		
1) partecipazioni in imprese controllate		
2) partecipazioni in imprese collegate		
3) partecipazioni in imprese controllanti		
3-bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo di controllanti		
4) altre partecipazioni		
5) strumenti finanziari derivati attivi		
6) altri titoli	6.412.444,94	6.412.444,94
TOTALE III	6.412.444,94	6.412.444,94
IV - Disponibilità liquide:		
1) depositi bancari e postali	28.543.933,09	24.487.528,75
2) assegni	0,00	
3) denaro e valori in cassa	9.416,83	6.271,93
TOTALE IV	28.553.349,92	24.493.800,68
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	65.069.801,11	58.019.248,00
D) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI	800.728,05	1.107.900,22
PASSIVITA' E NETTO	363.524.928,27	349.308.513,60
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	3.077.527,27	3.077.527,27
II - Riserve da sovrapprezzo azioni		
III - Riserve di rivalutazione	275.552,77	275.552,77
IV - Riserve legali	793.288,37	776.989,28
V - Riserve statutarie	2.829.952,28	2.829.952,28
VI - Altre riserve distintamente indicate	197.366.517,63	183.772.946,43
Riserva straordinaria		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti conto copertura perdite		
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.	173.497.870,40	160.227.429,70
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.		
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)		
Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982		
Fondi di accantonamento (art. 2 legge n. 168/1992)		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione/arrotondamento in EURO		
Altre...	23.868.647,23	23.545.516,73
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	246.724,31	325.981,79
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	204.589.562,63	191.058.949,82
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1) per trattamento di quiescenza, ecc..		
2) per imposte anche differite	438.364,30	191.214,69
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri	19.001.861,33	18.001.819,46
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	19.440.225,63	18.193.034,15
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	1.181.753,23	1.161.932,17
D) DEBITI		
1) obbligazioni		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche	5.722.962,18	8.842.348,78
entro 12 mesi	563.713,98	554.651,86

oltre 12 mesi	5.159.248,20	8.287.696,92
5) debiti verso altri finanziatori		
6) acconti		
7) debiti verso fornitori	12.504.904,59	9.017.825,00
entro 12 mesi	12.504.904,59	9.017.825,00
oltre 12 mesi	0,00	
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
9) debiti verso imprese controllate		
10) debiti verso imprese collegate		
11) debiti verso controllanti		
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo di controllanti		
12) debiti tributari	434.209,12	882,83
entro 12 mesi	434.209,12	882,83
oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	149.164,93	149.124,67
entro 12 mesi	149.164,93	149.124,67
oltre 12 mesi		
14) altri debiti	18.941.769,44	19.159.497,79
entro 12 mesi	8.276.340,61	7.243.510,37
oltre 12 mesi	10.665.428,83	11.915.987,42
TOTALE DEBITI (D)	37.753.010,26	37.169.679,07
E) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	100.560.376,37	101.724.918,39
CONTO ECONOMICO	anno 2022	anno 2021
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.033.668,66	31.483.393,01
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interi		
5) altri ricavi e proventi (con separata indicazione dei contributi in conto esercizio)	3.121.243,28	4.540.979,80
vari	1.510.633,81	1.136.669,12
contributo in conto esercizio	6.228,82	1.902.050,47
contributi correlati amm.to finanziario	1.604.380,65	1.502.260,21
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	35.154.911,94	36.024.372,81
B) COSTI DI PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo, merci	2.991,58	3.005,99
7) per servizi	19.328.416,56	18.372.812,50
8) per godimento di beni di terzi	25.957,04	17.715,90
9) per personale:	5.230.000,47	4.946.948,04
a) salari e stipendi	3.702.907,42	3.554.424,76
b) oneri sociali	1.177.678,86	1.138.116,23
c) trattamento di fine rapporto	349.339,99	276.993,06
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	74,20	-22.586,01
10) ammortamento e svalutazioni:	2.331.399,35	4.958.969,89
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	47.307,62	39.767,09
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.187.884,39	2.174.117,17
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	250.000,00
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide	96.207,34	2.495.085,63
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo o merci	0,00	0,00
12) accantonamento per rischi	341.274,02	101.208,87
13) altri accantonamenti	1.857.668,00	1.902.020,00
14) oneri diversi di gestione	4.548.246,51	4.184.258,40
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE (B)	33.665.953,53	34.486.939,59
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DI PRODUZIONE (A - B)	1.488.958,41	1.537.433,22
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari:	227.039,36	1.582,85

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni diversi dalle partecipazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante diversi dalle partecipazioni		
d) proventi diversi (con separata indicazione di quelli da imprese controllate, collegate e controllan	227.039,36	1.582,85
17) interessi e oneri finanziari	102.137,12	278.401,43
17-bis) utili e perdite su cambi		
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	124.902,24	-276.818,58
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
18) rivalutazioni:	0,00	0,00
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
19) svalutazioni:	0,00	0,00
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)	0,00	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B +/-C +/-D)	1.613.860,65	1.260.614,64
22) imposte sul reddito d'esercizio correnti, differite e anticipate	1.367.136,44	934.632,85
Utile (perdita) dell'esercizio	246.724,31	325.981,79

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Bergamo-Lecco-Sondrio

Sede in Via G. Mazzini 32/a – 24128 BERGAMO
Reg. Imp. di BG n. 444145/1996 - r.e.a. di BG n. 0293663
Codice Fiscale/Partita IVA 00225430164

Nota integrativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022

Premessa

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale è un ente pubblico di natura economica, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale e contabile e di proprio Statuto, che ha il compito di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica nel quadro della programmazione regionale, provinciale e comunale anche mediante la realizzazione di attività imprenditoriali.

ALER Bergamo-Lecco-Sondrio è organizzata in una struttura con tre sedi decentrate sul territorio provinciale, denominate unità operative gestionali, dotate di bacino ottimale di alloggi che garantisce una gestione aziendale economicamente efficiente

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

Bilancio – Principi di redazione

Il bilancio d'esercizio 2022 è stato redatto secondo le disposizioni del Codice Civile di cui agli artt. 2423 commi 1-6, 2423 bis comma 2, 2423 ter comma 2, 2424, 2425, 2426 commi 1, 2, 3, 10, 11, e 2427, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427, comma 2, del Codice Civile e in ossequio alla DGR Lombardia n. 6074/2016 e al Decreto Dirigenziale n. 5387/2017, come prescritto al punto 5.1 della DGR n. XI/7439 del 30.11.2022 (Direttive regionali alle Aler per il 2022).

Parte A – Criteri di valutazione

Principi contabili e criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati sono conformi alle disposizioni legislative vigenti, integrate ed interpretate dai principi contabili nazionali enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori

Commercialisti e degli Esperti Contabili recentemente aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.), oltre alla legislazione nazionale e regionale specifica per gli IACP, comunque denominati.

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

I principi contabili utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2022, di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica degli elementi attivi e passivi considerati.

In ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter codice civile, per ciascuna voce è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 c.c. e dall'art. 2423 bis 2° comma.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci dell'Ente. Nel presente Bilancio il postulato relativo alla continuità con l'esercizio precedente per l'applicazione dei criteri di valutazione è venuto meno con riferimento a quelle voci che sono impattate dalle modifiche al quadro normativo, siano esse dettate dalla legge, siano esse dovute alle scelte operate secondo previsione normativa ed i principi di riferimento. Gli effetti di tali modifiche sono indicati nel dettaglio nel prosieguo della presente nota integrativa nel commento delle singole voci.

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto dei relativi ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi entro i limiti fissati dalle vigenti disposizioni legislative.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento. Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la

destinazione e la durata tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio ben rappresentato dalle aliquote applicate.

Nell'esercizio in cui il cespite viene acquistato, l'ammortamento viene ridotto alla metà, nel convincimento che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione del deperimento tecnico temporale del bene.

Per gli immobili strumentali per natura o per destinazione (box, negozi, magazzini, cantine) si è fatto ricorso all'ammortamento tecnico e, sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16 nonché di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali (sede, box, negozi, cantine), è stata scorporata la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree, dove non possibile desumerlo da basi documentali, è stato determinato sulla base di un criterio forfetario di stima che attribuisce al terreno un valore pari al 20% del costo totale dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

Per gli immobili realizzati su aree concesse in diritto di superficie gratuitamente devolvibili, è stato applicato l'ammortamento finanziario, rapportato alla durata del periodo di concessione in ossequio all'art.104 del T.U.I.R..

Il contributo correlato a tali investimenti è imputato nella voce A5 a copertura dell'ammortamento finanziario.

I costi relativi ai lavori in corso di esecuzione sono contabilizzati sulla base dell'avanzamento degli stessi con riferimento ai corrispondenti "Certificati di pagamento" che comprendono SAL, spese tecniche, urbanizzazioni ecc.

Gli immobili di proprietà di civile abitazione non sono stati oggetto di ammortamento.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni sono iscritte al valore di acquisto o di sottoscrizione in ossequio all'art 2426 comma 4° c.c.

Crediti e Debiti

I crediti sono rilevati al presunto valore di realizzo, senza applicare il criterio del costo ammortizzato, e adeguati stanziando un apposito fondo svalutazione crediti a diretto decremento del valore nominale. (OIC 15)

Debiti

I debiti sono rilevati al valore nominale, senza applicare il criterio del costo ammortizzato.

Ratei e risconti attivi e passivi

Sono relativi a quote di costo e proventi comuni a due o più esercizi consecutivi, l'entità dei quali è determinata in ragione del principio della competenza economica – temporale.

Rimanenze di magazzino

Sono rappresentate da immobili ultimati e in corso di realizzazione destinati alla vendita: i primi sono stati iscritti sulla base dei costi di costruzione sostenuti ed i secondi in base all'avanzamento degli stessi alla chiusura dell'esercizio con riferimento ai corrispondenti "Certificati di pagamento" che comprendono SAL, spese tecniche, urbanizzazioni ecc. I valori iscritti sono inferiori ai valori di mercato o di vendita.

Fondi per rischi ed oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di natura determinata, d'esistenza certa o probabile non correlabile a specifiche voci dell'attivo, i cui valori o la data di effettiva manifestazione non sono determinabili in base agli elementi a disposizione.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti sulla base delle vigenti disposizioni in materia di lavoro ed in conformità ai dettami dell'art. 210 del Codice Civile.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si dovrebbe corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data. Tale passività risulta già al netto dell'imposta sostitutiva di cui al D.Lgs. n. 47/2000.

Imposte sul reddito d'esercizio

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base degli oneri di imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte al netto delle ritenute subite, nella voce debiti tributari. In caso di differenze temporanee tra le valutazioni civilistiche e fiscali viene iscritta la connessa fiscalità differita. Così come previsto dal principio contabile n. 25 dell'OIC, le imposte anticipate, nel rispetto del principio di prudenza, sono iscritte solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero. Eventuali variazioni di stima vengono allocate fra le imposte a carico dell'esercizio o fra gli oneri straordinari.

Riconoscimento di ricavi e costi

Sono esposti in bilancio secondo i principi della competenza e della prudenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi ed i proventi sono indicati al netto di resi, abbuoni, revisioni, e delle imposte direttamente connesse con la prestazione dei servizi. I costi ed oneri sono imputati in bilancio secondo criteri analoghi a quelli di riconoscimento dei ricavi.

Dati sull'occupazione

Al 31/12/2022 l'organico aziendale, ripartito per categorie, ha subito rispetto al precedente esercizio le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	31/12/2020
Dirigenti	5	6	-1	6
Impiegati	95	91	+4	89
Altri		0		0
Totale	100	97	3	95

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti era pari a n. 100 unità (di cui un dirigente in comando presso altro Ente, n. 15 impiegati a tempo parziale e n. 8 impiegati a tempo determinato). Il contratto nazionale di lavoro applicato agli impiegati è il CCNL FEDERCASA, il contratto applicato alla sfera dirigenziale è il CCNL Confservizi Federmanager per dirigenti delle imprese dei servizi pubblici locali.

Parte B – Informazioni sullo Stato Patrimoniale

A) Crediti per versamenti ancora dovuti

Data la natura pubblica dell'Azienda, non esistono crediti di siffatta specie.

B) Immobilizzazioni

BI. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
65.456,53	82.085,87	-16.629,34

Totale movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma n.2 C.c.)

Descrizione	valore 31/12/2021	incrementi esercizio	decrementi esercizio	amm.to esercizio	valore 31/12/2022
diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	82.085,87	30.678,28	0,00	47.307,62	65.456,53
altre immobilizzazioni					
totale	82.085,87	30.678,28	0,00	47.307,62	65.456,53

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

(rif.art.2427, primo comma, n.2 C.c.)

Il costo storico al termine dell'anno è così composto:

Descrizione	costo storico	fondo amm.to	rivalutazione	svalutazione	valore netto
diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	811.089,86	-745.633,33			65.456,53
altre immobilizzazioni					
totale	811.089,86	-745.633,33	0,00	0,00	65.456,53

BII. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, a fine esercizio, espongono un saldo di euro 297.353.227,32

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
297.353.227,32	289.936.353,16	7.416.874,16

La voce *Terreni e Fabbricati* presenta un saldo di euro 280.695.730,60 con un incremento pari ad euro 952.746,29 dovuto alla capitalizzazione dei lavori di riattazione alloggi ricompresi nel Programma Triennale di manutenzione 2021-2023, finanziati con somme trasferite da Regione Lombardia a valere su capitoli di investimento esclusivamente destinati all'incremento del patrimonio aziendale come da Direttive Regionali 2022:

Stabili di proprietà in locazione:

Piateda via Roma 76	per euro	46.815,37
Sondrio via Torelli n. 8	per euro	28.629,06
Sondrio via Maffei n. 26	per euro	24.441,11
Sondrio via Reghenzani 7	per euro	20.444,43
Sondrio via Maffei n. 60	per euro	26.286,19
Sondrio via Bosatta n. 10	per euro	26.583,48
Sondrio via Fiume n. 22	per euro	32.470,81
Bergamo-Via Pasteur-Curie	per euro	22.184,30

Treviglio-Via M. Polo	per euro	37.638,14
Bergamo Malpensata-Luzzati	per euro	37.621,08
Bergamo via Rovelli 36/A	per euro	13.647,53
Mandello del Lario via per Maggiana n. 32/A	per euro	19.487,27
Dervio via Don Invernizzi n.24	per euro	18.610,74

Stabili in proprietà superficiaria

Sondrio via Maffei n.100	per euro	13.772,45
Caravaggio via Cantù	per euro	17.672,30
Seriate via Granger	per euro	48.950,46
Ponte Nossa via Romelli 9/11	per euro	15.105,97
Clusone via Nikolajewka 18/20	per euro	48.876,08
S.Omobono via Alle Fonti n. 4/6	per euro	87.387,98
Treviglio via Forze Armate /Crippa/Fattori	per euro	63.142,04
Caravaggio via Cantù n.18/28	per euro	14.921,10
Albino via Perola 2/e-d	per euro	15.700,45
Romano di Lombardia via Maggioni 14/20	per euro	54.520,78
Torre Roveri via Donizzetti	per euro	43.512,28
Lecco via Montebello 74	per euro	13.585,89
Lecco via Montebello 62	per euro	16.259,61
Mandello del Lario via Segantini	per euro	30.295,66
Garlate via Strencetta n. 407	per euro	30.224,61
Oggiono via Bachelet	per euro	13.257,02
Casatenovo via Leone XII	per euro	16.012,62
Casatenovo Piazza G. Sala 2 A	per euro	16.605,11
Merate via Montegrappa 32/B	per euro	16.424,15
Olgiate Molgora via Parini 15/17	per euro	21.660,22

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

descrizione	importo
costo storico	325.283.475,77
ammortamenti esercizi precedenti	-43.402.128,96
saldo al 01/01/2022	281.881.346,81
acquisizioni dell'esercizio	952.746,29
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-2.138.362,50
saldo al 31/12/2022	280.695.730,60

Terreni e Fabbricati	valore lordo	Fondo amm.to	valore netto
terreni	22.262.139,71		22.262.139,71
stabili di proprietà in locazione	149.395.103,45	-5.399.499,68	143.995.603,77
stabili di proprietà in diritto di superficie in locazione	151.909.099,38	-38.369.066,12	113.540.033,26
stabili in proprietà ad uso diretto	2.649.771,69	-1.771.505,18	878.266,51
aree	19.687,35		19.687,35
totale	326.235.801,58	-45.540.070,98	280.695.730,60

descrizione		valore
Terreni (aree) (Bg)		15.752.263,49
Terreni (aree) (Lc)		5.441.128,61
Terreni (aree) (So)		1.068.747,61
Stabili di proprietà in locazione (Bg)		94.923.190,63
Stabili di proprietà in locazione (Lc)		36.617.150,86
Stabili di proprietà in locazione (So)		17.854.761,96
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Bg)		92.250.715,13
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Lc)		29.260.845,14
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (So)		30.397.539,11
Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (Bg)		760.814,86
di cui area	25.869,75	
Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (Lc)		1.073.071,66
di cui area	153.791,41	
Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (So)		815.885,17
di cui area	148.847,98	
Fondo ammortamento stabili in proprietà (Bg)		-2.113.349,15
Fondo ammortamento stabili in proprietà (Lc)		-2.301.020,38
Fondo ammortamento stabili in proprietà (So)		-985.130,15
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Bg)		-24.228.751,04
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Lc)		-7.980.898,41
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (So)		-6.159.416,67
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Bg)		-309.199,43
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Lc)		-868.353,33
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (So)		-593.952,42
LC - Aree provincia Lecco		19.687,35
saldo al 31/12/2021		280.695.730,60

La voce *Impianti e macchinari* ammonta ad euro 5.055,84:

descrizione	importo
costo storico	205.225,51
ammortamenti esercizi precedenti	-198.611,17
saldo al 01/01/2022	6.614,34
acquisizioni dell'esercizio	0,00
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-1.558,50
saldo al 31/12/2022	5.055,84

La voce *altri beni* ammonta ad euro 82.938,84 e comprende le seguenti voci: la voce **mobili** per un importo di euro 21.966,23; la voce **arredi** per euro 13.561,33; la voce **macchine ufficio elettroniche** per un importo di euro 32.803,69; la voce **autovetture** che ammonta ad euro 12.836,09; la voce **altri beni materiali** per un importo di euro 1.771,50.

<i>voce altri beni</i>	01/01/2022	incremento	decremento	ammortamento	31/12/2022
mobili	619.568,22	19.879,58	-329,46		639.118,34
fondo ammortamento mobili	-604.380,56	0,00	329,46	-13.101,01	-617.152,11
arredi	60.715,78			0,00	60.715,78
fondo ammortamento	-47.127,95			-26,50	-47.154,45
SALDO	28.775,49	19.879,58	0,00	-13.127,51	35.527,56
macchine d'ufficio elettroniche	835.237,45	6.300,00	-136.431,64		705.105,81
fondo amm.to macchine d'ufficio elettroniche	-782.022,71		136.431,64	-26.711,05	-672.302,12
SALDO	53.214,74	6.300,00	0,00	-26.711,05	32.803,69
autovetture e furgono	201.028,68				201.028,68
fondo amm.to autovetture e furgoni	-183.308,45			-4.884,14	-188.192,59
SALDO	17.720,23			-4.884,14	12.836,09
altri beni materiali	69.603,16	439,20	-3.977,69		66.064,67
fondo altri beni materiali	-64.590,97		3.538,49	-3.240,69	-64.293,17
SALDO	5.012,19	439,20	-439,20	-3.240,69	1.771,50

descrizione	importo
costo storico	1.806.124,48
ammortamenti esercizi precedenti	-1.701.401,83
saldo al 01/01/2022	104.722,65
acquisizioni dell'esercizio	26.618,78
decrementi dell'esercizio	439,20
ammortamenti dell'esercizio	-47.963,39
saldo al 31/12/2022	82.938,84

La voce *immobilizzazioni in corso ed acconti* è pari ad euro 16.569.502,04 con un incremento delle immobilizzazioni pari ad euro 8.625.832,68 riferito a:

- lavori in corso, manutenzione straordinaria per efficientamento energetico, sostituzione serramenti ed infissi rifacimento facciate ed abbattimento barriere architettoniche
- lavori di riattazione alloggi in attuazione del Piano Triennale Manutenzione Programmata, approvato con Provvedimento del Presidente n.35 del 23 novembre 2020 che ha quantificato in n. 939 alloggi SAP da riattare nell'arco del triennio 2021-2022-2023. Il Piano Triennale è finanziato da Regione Lombardia mediante risorse in parte derivanti da debiti autorizzati ma non contratti (c.d. finanziamenti DANC) che hanno comportato la capitalizzazione dell'attività di riattazione alloggi nella voce Terreni e Fabbricati per un importo di euro 952.746,31 di cui per lavori euro 875.685,95 e IVA Indetraibile (88%) per euro 77.060,36.

Di seguito il dettaglio:

UOG	LOCALITA'	IMPORTO
Bg	Man. Str. BG-contratto calore	11.242,48
Bg	Progetto THE4BEES	10.577,71
Bg	Verdellino Anticipazione per acquisto fabbricati	271.594,09
Bg	anticipazione Zingonia per acquisto fabbricati	8.565,03
Bg	Man. Straor. Ampliamento sede	92.466,53
Bg	interveti riattazione alloggi verdellino	287.887,77
Bg	Bergamo via Dell'Era	1.356.079,75
Bg	M.S. Efficientamento Ponte San Pietro via Colombo carico ALER	85.365,94
Bg	M.S. Efficientamento Ponte San Pietro via Colombo carico R.L.	1.359.270,96
Bg	BG-M.S. EFFICIENTAMENTO ENERGETICO COSTA VOLPINO	1.628.103,41
Bg	BG-INTERVENTI INSTALLAZIONE IMPIANTI FOTOVOLTAICI	635.712,53
Bg	M.S. Via Cerasoli asfalti e fognatura	199.089,02
Bg	BG-SUPERBONUS CONDOMINI VARI	12.146,25
Bg	M.S. LINEA B- via mendel lotto 1	225.523,14
Bg	M.S. LINEA B- via veladina 201	480.661,14
Bg	M.S. LINEA B- COSTA VOLPINO Via degli Alpini	100,00
	TOTALE	6.664.385,75
Lc	AIRUNO- viale della Libertà	198.397,97
Lc	VALMADRERA parcheggio villa Ciceri	15.573,90
Lc	LECCO-ostello della gioventù -Comune di Lecco	2.846.704,55
Lc	LECCO-Via Montebello efficientamento energetico	51.011,20
Lc	MANDELLO via Segantini	4.418,35
Lc	LC-M.S. EFFICIENTAMENTO -VIA GIUSTI 19-21-23	529.704,65
Lc	LC-M.S. EFFICIENTAMENTO -SOST.SERRAMENTI COMUNE DI LECCO	168.577,51
Lc	LC-INTERVENTI INSTALLAZIONE FOTOVOLTAICO	183.411,77
Lc	M.S.-LINEA B - LECCO VIA TURBADA	7.631,89
	TOTALE	4.005.431,79
So	SO-M.S. EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TIRANO VIA I° MAGGIO	626.891,31
So	SO-INTERVENTI INSTALLAZIONE FOTOVOLTAICO	194.626,96
So	M.S.- LINEA B- Chiavenna TRE LEGHE	846.609,15
So	M.S.- LINEA B- Sondrio Torre N.E. via Maffei	856,60
So	M.S.- LINEA B- Sondrio efficientamento energ. Via Reghenzani	846,47
So	M.S.- LINEA B- MEANDRINO VIA MAFFEI 29/29A efficientamento energ.	308.663,62
So	M.S.- LINEA B- Sondrio TORRE Z 18 Q.RE LA PIASTRA	515.593,86
So	M.S.-LINEA B - Sondrio Torre Z19- Q.re La Piastra	509.311,38
So	M.S.-LINEA B - Sondrio Torre Z20- Q.re La Piastra	511.834,10
	TOTALE	3.515.233,45
	PIANO TRIENNALE MAN.PROGRAMMATA 2021-2023	
Bg	B.A. Piano triennale 2021-2023 abbattimento barriere architettoniche	139.020,76
Lc	B.A. Piano triennale 2021-2023 abbattimento barriere architettoniche	107.659,96
So	B.A. Piano triennale 2021-2023 abbattimento barriere architettoniche	5.028,42
	TOTALE	251.709,14
	TOTALE	14.436.760,13

- Interventi del PNRR che sono stati iscritti per le spese sostenute nel corso del 2022, pari ad euro 2.132.738,61 riferiti all'attività di progettazione e di validazione dei progetti finalizzate alla predisposizione dei bandi di gara per l'aggiudicazione dei lavori così dettagliati:

PNRR INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA		
BG	PNRR-DALMINE VIA GARDENIE 3-5-7	159.155,19
BG	PNRR-DALMINE V VIA PAPA GIOVANNI XXIII	197.328,39
BG	PNRR-BERGAMO VIA MORONI 350-356	360.182,05
BG	PNRR-BERGAMO VIA MORONI 307-319	581.051,76
SO	PNRR- SONDRIO VIA MAFFEI 80	213.090,71
SO	PNRR- SONDRIO VIA MAFFEI 43	199.360,12
SO	PNRR- SONDRIO VIA MAFFEI 53	187.729,20
LC	PNRR-LECCO VIA TURBADA 12/18/24	234.841,19
TOTALE		2.132.738,61

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva degli interventi PNRR proposti e inviati in Regione Lombardia entro la scadenza del 2 dicembre 2021, così come era previsto dal bando di partecipazione. Trattasi di interventi di efficientamento energetico, miglioramento sismico e riqualificazione degli spazi esterni di pertinenza.

d.u.o. 22 ottobre 2021 - n. 14210					
Fondo complementare al P.N.R.R. (art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 del d.l. 59/2021 convertito con mod. dalla l. 101/2021)					
n	UOG	ANNO DI COSTRUZIONE	COMUNE	INDIRIZZO	NUMERO U.I.
1	LC	1964	LECCO	via Turbada, 12/18/24	44
2	BG	1987	BERGAMO	via Moroni, 307/319	108
	BG	1978	BERGAMO	via Moroni, 350/356	54
3	BG	1989	TREVIGLIO	via Peschiera, 38C	29
	BG	1989	TREVIGLIO	via Peschiera, 40C	29
4	SO	1976	SONDRIO	Torre N.O. via Maffei, 80	33
	SO	1976	SONDRIO	Torre S.E. via Maffei, 53	31
	SO	1976	SONDRIO	Torre N.E. via Maffei, 43	32
5	BG	1978	DALMINE	via Guzzanica, 3 via delle Gardenie, 3/5/7	33
	BG	1976	DALMINE	via Papa Giovanni XXIII, 7 (2 EDIFICI: scale A/B/C - scale D/E)	30
					423

	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE - RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI
	MIGLIORAMENTO SISMICO ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO - RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI
	RIPARAZIONE LOCALE SISMICA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO - RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

Infine gli interventi costruttivi, di efficientamento energetico, di ristrutturazione in corso sono stati iscritti al costo. Questi cantieri si riferiscono ad immobili locati o che verranno locati, e i lavori di manutenzione sono straordinari in quanto incrementativi e non ricorrenti. I lavori in

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

BIII. Immobilizzazioni Finanziarie

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
235.715,26	162.926,35	72.788,91

Le immobilizzazioni finanziarie sono pari ad euro 235.715,26 e ricomprendono la voce 1.d bis) "partecipazioni in altre imprese" per un importo pari ad euro 50.000,00 riferito alla voce "Fondo Pro Valtellina", partecipazione iscritta in bilancio nell'esercizio 2009 a seguito della costituzione di un fondo Aler Sondrio presso la Fondazione no – profit Pro Valtellina, mentre la voce "Crediti" ammonta ad euro 185.715,26 ed è così dettagliata:

Descrizione	31/12/2021	incrementi	decrementi	31/12/2022
crediti verso altri	112.926,35	92.943,30	20.154,39	185.715,26
crediti per cessioni L.560/93	0,00			0,00
crediti verso utenti	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	112.926,35	92.943,30	20.154,39	185.715,26

C) ATTIVO CIRCOLANTE

CI. Rimanenze

Saldo al 31/12/2022	saldo al 31/12/2021	Variazione
9.583.836,27	9.583.836,27	0,00

descrizione	31/12/2021	incrementi	decrementi	31/12/2022
Area destinata alla vendita	3.820.209,01	0,00		3.820.209,01
Nuove costruzioni in corso di edilizia sovvenzionata destinate alla vendita	1.707.877,20			1.707.877,20
Fabbricati ultimati di edilizia sovvenzionata destinati alla vendita	4.055.750,06		0,00	4.055.750,06
Totale	9.583.836,27	0,00	0,00	9.583.836,27

La voce *aree destinate alla vendita*, ammonta ad euro 3.820.209,01 Con nota protocollo n. 9330 del 15/04/2021 ALER aveva richiesto l'aggiornamento della perizia di stima, redatta dall'Agenzia delle Entrate in data 21/02/2020 con nota protocollo n. 21106, dell'area denominata "le sei torri di Ciserano" costituita dai due lotti ex Athena ed ex Anna al fine di determinare il più probabile valore di mercato. In data 3/9/2021 era stato firmato un nuovo accordo di collaborazione per le attività di valutazione immobiliare dell'area tra ALER e Agenzia delle Entrate. In data 28/12/2021 l'Agenzia delle Entrate aveva trasmesso la nota con cui ha stimato in euro 2.200.000,00 il valore dell'area. Con determina del Direttore Generale n.253 del 24/05/2022

è stato approvato il Bando di alienazione aree di Zingonia, la base d'asta del lotto unico in euro 2.200.000, la procedura di asta pubblica ai sensi art.2.1 della L.R- n. 14/97 e dell'art.3 del R.D. n. 2440/1923 secondo il metodo di cui all'art. 73 lett. c) del R.D. n.827/1924 per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo base indicato nel Bando ed il cronoprogramma. La pubblicazione del Bando è stata prevista entro la data del 31/5/2022 con scadenza del termine entro il quale presentare le offerte di acquisto 5/8/2022. Non è stata presentata alcuna offerta.

Il valore contabile della voce *nuove costruzioni in corso di edilizia sovvenzionata destinate alla vendita* ammonta ad euro 1.707.877,20 ed è così dettagliato:

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

Il valore contabile della voce *fabbricati ultimati di edilizia sovvenzionata destinati alla vendita* ammonta ad 4.055.750,06 così dettagliata:

Bg - Calusco - P.L. Capora	euro	1.676.705,14
Bg - Calvenzano	euro	1.623.690,98
So - Andalo	euro	755.353,94

CII. Crediti

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
21.800.301,29	18.628.965,86	3.171.335,43

I crediti sono tutti di origine nazionale e presentano un saldo così dettagliato secondo le scadenze:

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

descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 anni	totale
crediti verso utenti e clienti	8.271.947,02			8.271.947,02
crediti verso stato	0,00	109.525,98		109.525,98
crediti verso altri enti territoriali	85.779,47			85.779,47
crediti tributari	47.705,69	0,00		47.705,69
crediti per imposte anticipate		1.891.135,41		1.891.135,41
crediti verso altri	8.833.945,09	1.280.131,32	0,00	10.114.076,41
saldo al 31/12/2022	17.239.377,27	3.280.792,71	0,00	20.520.169,98

I *crediti verso clienti ed utenti* ammontano ad euro 8.271.947,02 sono iscritti al netto del Fondo Svalutazione Crediti di Euro-15.056.534,58:

descrizione	31/12/2021	31/12/2022
crediti verso clienti	18.786.905,13	19.245.877,21
crediti per servizi a rimborso	17.741,16	18.209,68
corrispettivi e rimborsi alloggi comunali	3.201.202,91	3.523.401,62
crediti per dilazione pagamenti		
crediti verso altri clienti	250.936,56	329.959,65
crediti per fatture da emettere	178.621,13	211.033,44
fondo svalutazione crediti	-15.594.259,30	-15.056.534,58
totale	6.841.147,59	8.271.947,02

Di seguito viene riportato il dettaglio del Fondo svalutazione crediti fiscalmente deducibile e il fondo svalutazione crediti tassato:

descrizione	f.do svalutazione ex art.2426 Codice Civile	f.do svalutazione ex art.106 D.P.R. 917/1986	Totale
saldo al 31/12/2021	15.347.215,51	247.043,79	15.594.259,30
utilizzo nell'esercizio	-633.931,72	0,00	-633.931,72
accantonamento nell'esercizio	0,00	96.207,00	96.207,00
saldo al 31/12/2022	14.713.283,79	343.250,79	15.056.534,58

L'ammontare del fondo svalutazione crediti è pari ad euro 15.056.534,58 e copre il 78,25% dell'ammontare dei crediti vs. inquilini Aler; in particolare il fondo svalutazione crediti fiscalmente deducibile è stato incrementato per un importo pari ad euro 96.207,00 ed ammonta ad euro 343.250,79 mentre il fondo svalutazioni crediti tassato è pari ad euro 14.713.283,79 e presente un decremento di euro 633.931,72. Non è stato previsto un accantonamento al fondo svalutazione crediti tassato in quanto l'importo accantonato negli esercizi passati è ritenuto congruo.

La disamina dei crediti verso inquilini iscritti a Bilancio è così dettagliata:

- per quanto riguarda *i crediti verso gli inquilini cessati* che ammontano a euro 8.211.848,04 essendo di difficile esazione sono completamente coperti dal fondo svalutazione crediti già postato negli esercizi precedenti;
- per quanto riguarda *i crediti riferiti ad inquilini attivi* che ammontano ad euro 11.029.619,77 sono coperti dal fondo con alcune percentuali differenti rispetto a quelle previste nel 2021.

Di seguito viene riportata l'analisi dei crediti, suddivisi per unità operativa, fra cessati e attivi e questi ultimi suddivisi per range di valori economici, correlati con le percentuali di copertura. L'importo complessivo coperto dal fondo è pari ad euro 15.056.534,58, suddiviso per euro 11.439.644,67 a copertura del monte crediti riferiti agli assegnatari della sede di Bergamo, per euro 1.853.879,20 a copertura del monte crediti riferiti agli assegnatari della sede di Lecco e per euro 1.763.010,71 a copertura del monte crediti riferiti agli assegnatari della sede di Sondrio.

Sede Sondrio		RANGE	VALORE CREDITI 2022	COPERTURA %	COPERTURA CREDITI 2022
	cessati		816.767,09	100%	816.767,09
	attivi	> 8.000	882.037,07	80%	705.629,66
		7.999-6.000	92.698,96	60%	55.619,38
		5.999-4.000	165.593,44	39%	64.581,44
		3.999-3.000	83.673,26	30%	25.101,98
		2.999-0000	317.703,91	30%	95.311,17
		totale	2.358.473,73		1.763.010,71
Sede Lecco		RANGE	VALORE	COPERTURA %	VALORE
	cessati		887.586,32	100%	887.586,32
	attivi	> 8.000	856.836,14	80%	685.468,91
		7.999-6.000	122.417,34	65%	73.450,40
		5.999-4.000	151.446,03	38%	58.306,72
		3.999-3.000	103.648,02	30%	31.094,41
		2.999-0000	393.241,44	30%	117.972,43
		totale	2.515.175,29		1.853.879,20
Sede Bergamo		RANGE	VALORE	COPERTURA %	VALORE
	cessati		6.507.494,63	100%	6.507.494,63
	attivi	> 8.000	4.764.468,01	80%	3.811.574,41
		7.999-6.000	546.841,39	70%	328.104,83
		5.999-4.000	346.797,43	38%	131.783,02
		3.999-3.000	351.339,17	30%	105.401,75
		2.999-0000	1.850.878,16	30%	555.286,03
		totale	14.367.818,79		11.439.644,67
totale			19.241.467,81		15.056.534,58

La morosità corrente complessiva al 31/12/2022 si attesta al 14,42% (morosità/emesso complessivo) mentre al 31/12/2021 era pari al 16,11%. Lo scostamento fra le due annualità è pari a 1,69 punti percentuali, rilevandosi una contrazione dovuta sostanzialmente all'erogazione del Contributo di Solidarietà previsto dalla DGR n. XI/4833, pari ad euro 1.264.736,84 e a un Contributo di Solidarietà straordinario, previsto dalla DGR n. XI/5083 per euro 627.777,78. Con Provvedimento del Presidente n. 30 del 7/12/2022 sono stati inoltre stralciati, ai sensi dell'art. 101 comma 5 del TUIR, crediti inesigibili di importo inferiore ad euro 2.500 per euro 93.527,28 e per crediti di un importo superiore a euro 2.500 per euro 540.966,30.

In assenza di contributi regionali l'andamento della morosità continua ad essere crescente ed è da imputarsi ad una perdurante instabilità che sta deteriorando le condizioni socio-economiche degli inquilini appartenenti alle fasce reddituali più basse (si pensi al costo sostenuto per i rincari dei beni primari nel corso del 2022).

Di seguito viene riportata la tabella dei crediti dagli inquilini assegnatari di alloggi Aler e dei comuni suddivisi per anno di formazione:

morosità complessiva:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
ante 2006	431.049,20	77.150,62	353.898,58
2006	113.394,61	9.177,31	104.217,30
2007	104.797,43	7.889,41	96.908,02
2008	140.874,79	5.598,10	135.276,69
2009	198.478,70	10.011,17	188.467,53
2010	292.991,24	15.333,17	277.658,07
2011	441.308,31	19.070,74	422.237,57
2012	560.071,84	35.550,31	524.521,53
2013	813.568,84	69.486,51	744.082,33
2014	962.308,19	176.585,69	785.722,50
2015	1.105.995,54	220.531,05	885.464,49
2016	1.099.284,00	327.952,32	771.331,68
2017	1.587.845,05	568.175,24	1.019.669,81
2018	1.747.373,37	756.119,76	991.253,61
2019	2.167.680,68	1.113.181,00	1.054.499,68
2020	2.191.481,78	1.374.858,57	816.623,21
2021	3.298.554,55	2.230.253,06	1.068.301,49
2022	5.031.525,85	4.105.873,93	925.651,92
TOTALE	22.288.583,97	11.122.797,96	11.165.786,01

morosità sede Bergamo:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
ante 2006	407.584,94	77.150,62	330.434,32
2006	90.696,52	9.121,71	81.574,81
2007	77.733,58	7.606,39	70.127,19
2008	123.793,00	5.524,03	118.268,97
2009	157.612,21	9.990,34	147.621,87
2010	259.135,02	15.331,36	243.803,66
2011	397.007,91	19.065,72	377.942,19
2012	496.328,85	35.375,49	460.953,36
2013	677.211,38	67.524,06	609.687,32
2014	808.985,55	168.618,14	640.367,41
2015	879.128,64	200.649,99	678.478,65
2016	912.063,34	278.211,70	633.851,64
2017	1.276.426,89	454.159,90	822.266,99
2018	1.351.641,71	579.189,66	772.452,05
2019	1.620.448,53	794.038,23	826.410,30
2020	1.530.650,08	918.029,71	612.620,37
2021	2.315.510,37	1.460.935,23	854.575,14
2022	3.444.968,98	2.685.149,19	759.819,79
TOTALE	16.826.927,50	7.785.671,47	9.041.256,03

morosità sede Lecco:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
ante 2006	314,83	0,00	314,83
2006	55,60	55,60	0,00
2007	283,02	283,02	0,00
2008	323,19	74,07	249,12
2009	5.162,35	20,83	5.141,52
2010	7.421,48	1,81	7.419,67
2011	10.804,84	5,02	10.799,82
2012	30.469,89	0,00	30.469,89
2013	83.479,71	3,60	83.476,11
2014	67.705,39	1.040,78	66.664,61
2015	138.136,88	8.644,87	129.492,01
2016	119.521,24	25.353,70	94.167,54
2017	169.392,51	56.679,88	112.712,63
2018	234.547,35	93.432,68	141.114,67
2019	316.168,02	166.828,49	149.339,53
2020	363.093,71	234.039,89	129.053,82
2021	564.982,23	440.850,03	124.132,20
2022	909.432,31	791.557,72	117.874,59
TOTALE	3.021.294,55	1.818.871,99	1.202.422,56

morosità sede Sondrio:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
ante 2006	23.149,43	0,00	23.149,43
2006	22.642,49	0,00	22.642,49
2007	26.780,83	0,00	26.780,83
2008	16.758,60	0,00	16.758,60
2009	35.704,14	0,00	35.704,14
2010	26.434,74	0,00	26.434,74
2011	33.495,56	0,00	33.495,56
2012	33.273,10	174,82	33.098,28
2013	52.877,75	1.958,85	50.918,90
2014	85.617,25	6.926,77	78.690,48
2015	88.730,02	11.236,19	77.493,83
2016	67.699,42	24.386,92	43.312,50
2017	142.025,65	57.335,46	84.690,19
2018	161.184,31	83.497,42	77.686,89
2019	231.064,13	152.314,28	78.749,85
2020	297.737,99	222.788,97	74.949,02
2021	418.061,95	328.467,80	89.594,15
2022	677.124,56	629.167,02	47.957,54
TOTALE	2.440.361,92	1.518.254,50	922.107,42

C II 5-bis) - La voce *crediti tributari*, che ammonta ad euro 47.705,69, comprende:

- ✓ Il “credito verso Erario per istanza di rimborso IRES anno 2007/2011” per euro 24.595,12: si tratta di IRES per mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato per gli anni dal 2007 al 2011 (D.L. 201/2011);
- ✓ Il credito verso l'Erario per imposta sostitutiva rivalutata TFR per euro 14.961,03;
- ✓ Il credito – LC crediti per rimborsi Ires-Irap per euro 3.237,54;
- ✓ Crediti verso erario per imposta di bollo per euro 4.912,00.

C II 5 ter) - La voce *crediti imposte anticipate* ammonta ad euro 1.891.135,41 ed è determinata dall'effetto fiscale connesso alle differenze temporanee dei componenti positivi di reddito rilevati contabilmente e rinviati fiscalmente in esercizi futuri.

Il bilancio al 31 dicembre 2022 evidenzia componenti negative di reddito a tassazione anticipata (accantonamenti al Fondo per maggiori costi energetici, al fondo incentivo per funzioni tecniche, al fondo per accertamenti IMU) relativamente alle quali sono state rilevate imposte differite attive per euro 263.443,44 per IRES. Inoltre, sono state rilevate imposte anticipate pari ad euro 87.366,74 per utilizzo fondi rischio per accertamento IMU per euro 94.124,41, utilizzo fondo per controversie legali pari ad euro 8.514,50 e per svalutazione crediti pari ad euro 633.931,72.

C II 5 quater) - La voce *crediti verso altri* ammonta ad euro **10.309.381,86** ed è costituita principalmente da crediti:

entro 12 mesi per un importo di euro 8.919.724,56 di cui le voci principali:

- per un importo di euro 3.517.767,24 riferiti a crediti verso Regione Lombardia per finanziamenti da ricevere;
- per un importo di euro 1.006.231,88 riferiti a crediti per servizi a rimborso vs. inquilini del Comune di Bergamo;
- per euro 2.529.553,94 riferiti ad anticipazioni su contratto riconosciute alle ditte aggiudicatrici dei lavori in corso;

oltre 12 mesi per un importo di euro 1.389.657,30 di cui:

- per euro 619.348,07 riferiti a crediti verso condomini Sondrio per anticipo spese reversibili;
- per euro 1.254.062,74 riferiti a crediti verso condomini per anticipo spese reversibili conto inquilini;
- per euro 109.525,98 riferiti a crediti verso enti mutuanti per somme da erogare.

Nel Bilancio IV Dir. CEE la voce *crediti verso altri* viene esposta al netto dei Crediti INPS verso Tesoreria dello Stato pari ad un importo di euro 1.280.131,31.

CIII. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
6.412.444,94	6.412.444,94	0,00

C III 6) - La voce *attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni* ammonta ad euro 6.412.244,94 e comprende somme depositate presso Banca d'Italia e presso Banca Popolare di Sondrio (cassiere) che devono essere impiegate in nuove costruzioni, ristrutturazioni e attività di manutenzione straordinaria in attuazione di piani di reinvestimento soggetti ad autorizzazione da parte di Regione Lombardia.

descrizione	importo
Banca d'Italia gestione speciale c/c 2757 fondi L.560/93	1.704.110,14
Banca d'Italia gestione speciale c/c 1812 fondi CER L. 513/77	2.144.833,20
B.P.S. - Fondi CER L.R. n. 27/2009 ART. 13	2.563.501,60
saldo al 31/12/2020	6.412.444,94

CIV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
28.553.349,97	24.493.800,68	4.059.549,29

La voce *depositi bancari e postali* ammonta ad euro 28.543.933,09 ed è così dettagliata:

Depositi bancari presso cassiere ammontano ad euro 28.486.752,44:

descrizione	31/12/2021	31/12/2022
B.P.S.-Fondi ordinari c/c10003/38	21.420.870,93	18.575.364,49
B.P.S. C/C 6987/24 L.R. 27/2009 ART.13		100,00
B.P.S.-Fondo Permanente M.S. c/c7645/08	1.714.340,54	2.415.194,54
B.P.S.-Fond Contributi S.R. c/c 07740X06 art.25 L.R. 16/2016	1.264.980,65	1.265.261,53
B.P.S.-Fondi Over 70 Contributo Premiale . c/c 13126 D.G.R. XI/985 del 11/12/2016	1.866,44	406.166,47
PNRR C/C 1378X30- Programma Sicuro Verde e Sociale D.G.R. XI/5355/2021		5.824.665,41
totale	24.402.058,56	28.486.752,44

Il conto riferito ai fondi ordinari presente una contrazione dovuta principalmente all'incremento delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuate nel corso dell'esercizio e all'implementazione dei lavori previsti nell'elenco annuale dei lavori anno 2022 con il completamento dei lavori ricompresi nell'Elenco annuale dei lavori 2021. Infine, si è registrato un forte incremento di anticipazioni finanziarie per i pagamenti delle fatture relative ai costi energetici che hanno subito un deciso aumento dei prezzi.

Depositi postali per euro 57.180,65 di cui

- BG-C/C postale n. 382242 per euro 56.958,92
- SO-C/C postale n. 30058434 per euro 221,73

La voce *denaro e valori in cassa* ammonta ad euro 9.416,88 così dettagliata:

descrizione	importo
Bg -Cassa Economale interna	1.733,08
Lc -Cassa Economale interna	2.074,44
So -Cassa Economale interna	1.220,52
BG-CRTA PREPAGATA	4.388,84
saldo al 31/12/2021	9.416,88

D. Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
800.728,05	1.107.900,22	-307.172,17

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

descrizione	importo
compensi amministrazione stabili diversi in condominio sede Sondrio:	342,22
saldo al 31/12/2022	342,22

La voce *risconti attivi* è pari ad un importo di euro 800.385,83 così dettagliato:

a) Risconti attivi ammontano ad euro 272.569,47 come da tabella sottostante:

descrizione	importo
risconti attivi	
Spese rendicontazione gestione condomini	150.800,96
Abbonamenti e canoni	2.201,26
Polizze R.C.T.O.+KASKO	82.645,03
Software	4.254,85
risconti passivi pluriennali	32.667,37
saldo al 31/12/2022	272.569,47

b) risconti attivi sede Lecco ammontano ad euro 527.816,36:

descrizione	importo
risconti pluriennali fabbricati comunali in convenzione: Lecco via Caprera	496.002,91
risconti pluriennali fabbricati comunali in convenzione: Sirone via Fimuli	31.813,45
saldo al 31/12/2022	527.816,36

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

A) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2022	31/12/2021	Variazione
204.589.562,63	191.058.949,82	13.530.612,81

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 sono riportate nel seguente prospetto:

Descrizione	31/12/2021	incrementi	decrementi	31/12/2022
capitale di dotazione	3.077.527,27	0,00	0,00	3.077.527,27
riserva di rivalutazione L.74/1	275.552,77		0,00	275.552,77
Fondo riserva legale	776.989,28	16.299,09	0,00	793.288,37
riserve statutarie e regolament	2.829.952,28	0,00	0,00	2.829.952,28
altre riserve (riserve contributi)	175.222.905,96	13.270.440,70	0,00	188.493.346,66
utile o perdite portate a nuovo	8.550.040,47	323.130,50		8.873.170,97
utile o perdita d'esercizio	325.981,79	246.724,31	325.981,79	246.724,31
Totale	191.058.949,82	13.856.594,60	325.981,79	204.589.562,63

Sul Patrimonio netto si forniscono le seguenti informazioni complementari:

- incremento dell'Utile o perdite portate a nuovo per destinazione dell'utile dell'esercizio precedente;
- variazione della riserva contributi in conto capitale art. 88 T.U.I.R.: incrementi per i finanziamenti ricevuti per l'attività edilizia.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

descrizione	importo	possibilità utilizzo (*)	quota disponibile	utilizzo effettivo nei 3 esercizi precedenti per copert.perdite	utilizzo effettivo nei 3 esercizi precedenti per altre cause
capitale	3.077.527,27	B	3.077.527,27		
riserve di rivalutazione L.74/1952	275.552,77	B	275.552,77		
Riserve legali	793.288,37	B	793.288,37		
riserve statutarie	2.829.952,28	B	2.829.952,28		
altre riserve	188.493.346,66	B	188.493.346,66		
utili portati a nuovo (riserva straordinaria)	8.873.170,97	B	8.873.170,97		
utile d'esercizio	246.724,31	B	246.724,31		
totale	204.589.562,63		204.589.562,63		

(*) A per aumento capitale

(*) B per copertura perdite

(*) C per distribuzioni soci

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

Capitale Dotazione	
Dotazione	3.077.527,27

Composizione della voce Riserve di rivalutazione:

riserve	rivalutazione monetaria
L.11/2/1952 n. 74	275.552,77

Composizione della voce Riserve statutarie:

riserve	importo
riserva statutaria ordinaria	332.488,02
riserva statutaria straordinaria	305.301,83
riserva per nuovi interventi	2.192.162,43
riserva straordinaria vendite L.R. 27/2009	2.025.335,39
saldo al 31/12/2022	4.855.287,67

Trattamento fiscale delle altre riserve così costituite

riserve in sospensione di imposta	importo
riserve contributi di Stato ed altri Enti (1992) esenti	2.933.443,43
riserva contributi 1993/1997 tassati al 50%	10.105.219,97
riserva contributi tassati fino al 2007	75.596.121,21
riserva contributi finanziamento art.88 TUIR	84.497.229,36
riserva fondo pensioni L. 124/93 e L. 335/95	90.303,66
riserva di rivalutazione L.74/1992	275.552,77
saldo al 31/12/2022	173.497.870,40

Finanziamenti erogati da Regione Lombardia:

Finanziamenti erogati nel 2022 ma di competenza anno 2021:

Descrizione Impegno Competenza	Tipo Spesa	Importo Assestato Impegno	Importo Pagato Impegno	Credito al 31/12/2022
PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI	CAPITALE	282.409,60	-	282.409,60
(R02019) - LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018	CAPITALE	21.718,00	21.718,00	-
LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018	CAPITALE	421.802,00	116.882,00	304.920,00
L.R. 9/2020 - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICI - ID INTERVENTO 1757282 - COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (BG) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N.9	CAPITALE	520.257,76	520.257,76	-
L.R. 9/2020 - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICI - ID INTERVENTO 1764033 - TIRANO (SO), VIA PRIMO MAGGIO N. 6	CAPITALE	185.459,44	185.459,44	-
PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI	CAPITALE	609.804,80	-	609.804,80
PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA	CAPITALE	123.605,89	123.605,89	-
L. 80/2014 - LINEA A II RIPARTO - IMPEGNO FINANZIAMENTO CONCESSO INTERVENTO ID 1 (QUOTA 2021)	CAPITALE	90.000,00	90.000,00	-
LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018	CAPITALE	189.622,77	37.162,77	152.460,00
(R02020)- LINEA B - II RIPARTO - ALER BG	CAPITALE	120.000,00	-	120.000,00
(R02020)- PROGRAMMI DI INTERVENTO FINALIZZATI AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO	CAPITALE	26.527,69	26.527,69	-
(R02020)- PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014-2016 - DGR N. X/4142 DEL 8/10/2015.	CAPITALE	1.210.486,64	1.010.268,10	200.218,54
(R02020)- FPV ANNI 2020 E 2021 - ALLOGGI SFITTI - ALER BG-LC-SO	CAPITALE	93.254,34	93.254,34	-
(R02020)- FPV ANNI 2020 E 2021 - ALLOGGI SFITTI - ALER BG-LC-SO	CAPITALE	306.360,58	306.360,58	-
	IMPEGNI RESIDUI	4.328.100,12	2.658.287,18	1.669.812,94

-Fondo complementare al P.N.R.R. (art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 del d.l. 59/2021 convertito con mod. dalla l. 101/2021)

Anno Esercizio Impegno	Descrizione Impegno Competenza	Tipo Spesa	Importo Assestato Impegno	Importo Pagato Impegno
2022	FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3356785	CAPITALE	-	-
2022	FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3357053	CAPITALE	-	-
2022	FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3354085	CAPITALE	431.445,00	431.445,00
2022	FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3354011	CAPITALE	-	-
2022	FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3354132	CAPITALE	450.000,00	450.000,00
2022	FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3357053	CAPITALE	450.000,00	450.000,00
2022	FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3356417	CAPITALE	-	-
2022	FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3357270	CAPITALE	450.000,00	450.000,00
2022	FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3356785	CAPITALE	946.667,42	946.667,42
2022	FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3354085	CAPITALE	-	-
2022	FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3357178	CAPITALE	-	-
2022	FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3357178	CAPITALE	450.000,00	450.000,00
2022	FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3356417	CAPITALE	1.797.089,79	1.797.089,79
2022	FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3354132	CAPITALE	-	-
2022	FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3357270	CAPITALE	-	-
2022	FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3354011	CAPITALE	849.463,20	849.463,20
	IMPEGNI COMPETENZA		5.824.665,41	5.824.665,41

**D.d.u.o. 17 gennaio 2022 - n. 264: Fondo complementare al P.N.R.R. (art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 del d.l. 59/2021 convertito con mod. dalla l. 101/2021)
Approvazione piano interventi - B.U.R.L. SERIE ORDINARIA N. 3 DEL 19/01/2022**

TOTALE PUNTEGGI	ID Progr.	ID BANDO	UOG	ANNO DI COSTRUZIONE	COMUNE	INDIRIZZO	NUMERO U.I.	COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (lavori+sicurezza)	STIMA TOTALE Q.T.E.	SPESE AMMISSIBILI AL FINANZIAMENTO FONDO COMPLEMENTARE PNRR	SPESE NON AMMISSIBILI AL FINANZIAMENTO FONDO COMPLEMENTARE PNRR	AGGIUDICATARI	RIBASSO
ALLEGATO "A" - PIANO DEGLI INTERVENTI FINANZIABILI													
63	170	3354085	SO	1976	SONDRIO	Torre S.E. via Maffei, 53	31	€ 2.629.737,19	€ 3.571.700,00	€ 2.876.300,00	€ 695.400,00		
63	173	3354132	SO	1976	SONDRIO	Torre N.E. via Maffei, 43	32	€ 3.005.801,40	€ 4.068.000,00	€ 3.000.000,00	€ 1.068.000,00		
59	207	3357178	BG	1976	DALMINE	via Papa Giovanni XXIII, 7 (2 EDIFICI: scale A/B/C - scale D/E)	30	€ 4.585.565,49	€ 6.187.171,16	€ 3.000.000,00	€ 3.187.171,16	BENIS COSTRUZIONI S.R.L. (mandataria) TERMOTECNICA SEBINA S.R.L. A SOCIO UNICO (mandante) (progettisti indicati) ARPOSTUDIO S.R.L., NANI DOTT. ING ALESSANDRO, ELETTROTECNICO GUERINI PER. IND. GRAZIANO, ING. MASSIMO ROTA	9,660%
59	209	3357270	BG	1978	DALMINE	via Guzzanica, 3 via delle Gardenie, 3/5/7	33	€ 3.810.345,76	€ 5.145.225,40	€ 3.000.000,00	€ 2.145.225,40	BENIS COSTRUZIONI S.R.L. (mandataria) TERMOTECNICA SEBINA S.R.L. A SOCIO UNICO (mandante) (progettisti indicati) ARPOSTUDIO S.R.L., NANI DOTT. ING ALESSANDRO, ELETTROTECNICO GUERINI PER. IND. GRAZIANO, ING. MASSIMO ROTA	6,970%
58	169	3354011	LC	1964	LECCO	via Turbada, 12/18/24	44	€ 5.486.802,15	€ 7.909.000,00	€ 5.663.088,00	€ 2.245.912,00	CLV COSTRUZIONI LARIANE VALTELLINESI S.R.L. (mandataria) LEGNOTECH S.P.A. (mandante) C.R.S. IMPIANTI S.R.L. (mandante) BRINGSOL S.R.L. (progettista indicato) MAXIMILIAN FATTARINA (progettista indicato) STUDIO MONCECCHI ASSOCIATI - DEGLI ING. MARCO E PAOLO MONCECCHI (progettista indicato) MANUEL CASTELLANELLI (progettista indicato)	0,500%
58	204	3357053	SO	1976	SONDRIO	Torre N.O. via Maffei, 80	33	€ 3.128.062,46	€ 4.239.870,00	€ 3.000.000,00	€ 1.239.870,00		
53	195	3356417	BG	1987	BERGAMO	via Moroni, 307/319	108	€ 7.243.140,37	€ 9.948.129,74	€ 11.980.598,57	-€ 2.032.468,83	EDILCO S.R.L. EDILIZIA COORDINATA (mandataria) DUSSMANN SERVICE S.R.L. (mandante) AEGIS S.R.L. CANTARELLI & PARTENERS (progettisti indicati)	2,900%
53	200	3356785	BG	1978	BERGAMO	via Moroni, 350/356	54	€ 4.931.166,67	€ 6.762.973,67	€ 6.311.116,12	€ 451.857,55	EDILCO S.R.L. EDILIZIA COORDINATA (mandataria) DUSSMANN SERVICE S.R.L. (mandante) AEGIS S.R.L. CANTARELLI & PARTENERS (progettisti indicati)	2,900%
TOTALI							365	€ 34.820.621,49	€ 47.832.069,97	€ 38.831.102,69	€ 9.000.967,28		
ALLEGATO "B" - INTERVENTI ULTERIORI AMMISSIBILI NON FINANZIATI													
51	203	3357026	BG	1989	TREVIGLIO	via Peschiera, 38C	29		€ 3.964.476,13	€ 3.516.338,12	€ 448.138,01		
51	206	3357120	BG	1989	TREVIGLIO	via Peschiera, 40C	29		€ 3.966.170,56	€ 3.517.923,62	€ 448.246,94		
							58		€ 7.930.646,69	€ 7.034.261,74	€ 896.384,95		

Finanziamenti di competenza anno 2022 ed erogati nel corso dell'esercizio relativi a:

- *Contributo di Solidarietà Straordinario DGR XI/5803*
- *Misura Premiale DGR n. XI/985-*
- *Sostegno ai costi per Esternalizzazione Attività Tecniche e Professionali DGR XI/5620*
- *Sostegno Agli assegnatari di Spazi Commerciali in difficoltà DGR XI/5082-*
- *“Abitare i Confini/Progetto sociale” Progetto ID 705701*

Anno Esercizio Impegno	Descrizione Impegno Competenza	Tipo Spesa	Importo Assestato Impegno	Importo Pagato Impegno
2022	MISURA PREMIALE A FAVORE DEGLI INQUILINI ASSEGNATARI DI ALLOGGI SOCIALI DESTINATI A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI	CORRENTI OPERATIVE	168.037,38	168.037,38
2022	CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETÀ STRAORDINARIO DGR 5083_2021	CORRENTI OPERATIVE	94.166,67	94.166,67
2022	CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETÀ STRAORDINARIO DGR 5083_2021	CORRENTI OPERATIVE	313.888,89	313.888,89
2022	CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETÀ STRAORDINARIO DGR 5083_2021	CORRENTI OPERATIVE	219.722,23	219.722,23
2022	ESTERNALIZZAZIONI ATTIVITÀ TECNICA E PRESTAZIONI PROFESSIONALI	CORRENTI OPERATIVE	13.680,00	10.944,00
2022	SOSTEGNO AGLI ASSEGNATARI DI SPAZI COMMERCIALI IN DIFFICOLTÀ ECONOMICA A CAUSA DELL'EMERGENZA PANDEMICA COVID-19	CORRENTI OPERATIVE	18.108,22	18.108,22
2022	CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETÀ	CORRENTI OPERATIVE	1.284.813,64	1.284.813,64
2022	MISURA PREMIALE A FAVORE DI INQUILINI DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI II SEMESTRE 2022	CORRENTI OPERATIVE	293.853,84	293.853,84
		IMPEGNI COMPETENZA	2.406.270,87	2.403.534,87
2021	FSE_2014_2020 - LABORATORI SOCIALI BN 4022	CORRENTI OPERATIVE	7.550,23	7.550,23
2021	FSE_2014_2020 - LABORATORI SOCIALI BN 4022	CORRENTI OPERATIVE	25.167,46	25.167,46
2021	FSE_2014_2020 - LABORATORI SOCIALI BN 4022	CORRENTI OPERATIVE	17.617,22	17.617,22
2021	(RO2020)- FSE_2014_2020 - LABORATORI SOCIALI BN 4022	CORRENTI OPERATIVE	11.468,36	11.468,36
2021	(RO2020)- FSE_2014_2020 - LABORATORI SOCIALI BN 4022	CORRENTI OPERATIVE	38.227,84	38.227,84
2021	(RO2020)- FSE_2014_2020 - LABORATORI SOCIALI BN 4022	CORRENTI OPERATIVE	26.759,50	26.759,50
		IMPEGNI RESIDUI	126.790,61	126.790,61

Finanziamenti di competenza anno 2022 ed erogati nel corso dell'esercizio relativi a:

- *Piano triennale di manutenzione straordinario 2014-2016 (PRERP);*
- *Piano triennale di rimozione dell'amianto DGR n. XI/3814-DGR XI/4793;*
- *Piano di manutenzione programmata degli alloggi SAP DGR n. XI/3814;*
- *Contributi destinati a recupero di unità abitative adibite a SAP non assegnabili per carenze manutentive -DGR n. XI/2660;*
- *Programma di recupero e razionalizzazione immobili ERP DGR n. XI/4336;*
- *L.R. n.9/2020 Efficientamento Energetico DGR n. XI/4020;*
- *Installazioni impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici adibiti a servizi abitativi pubblici- DGR n. XI/6544;*
- *L.R. n.9/2020 bando interventi di ristrutturazione immobili -Interventi di sostituzione caldaie inquinanti DGR n. XI/4485;*

Anno Esercizio Impegno	Descrizione Impegno Competenza	Tipo Spesa	Importo Assestato Impegno	Importo Pagato Impegno	Credito al 31/12/2022
2022	L.R. 9/2020 - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICI - ID INTERVENTO 1757282 - COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (BG) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N.9	CAPITALE	650.322,20	650.322,20	-
2022	L.R. 9/2020 - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICI - ID INTERVENTO 1764033 - TIRANO (SO), VIA PRIMO MAGGIO N. 6	CAPITALE	-	-	-
2022	PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA	CAPITALE	81.716,46	81.716,46	-
2022	PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA	CAPITALE	744.639,18	744.639,18	-
2022	INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI SULLE COPERTURE DEGLI EDIFICI ADIBITI A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI	CAPITALE	-	-	-
2022	RECUPERO DI UNITA ABITATIVE ADIBITE A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP) NON ASSEGNABILI PER CARENZE MANUTENTIVE	CAPITALE	1.182.029,26	1.182.029,26	-
2022	RECUPERO DI UNITA ABITATIVE ADIBITE A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP) NON ASSEGNABILI PER CARENZE MANUTENTIVE	CAPITALE	17.970,74	17.970,74	-
2022	PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA 2021-2023	CAPITALE	604.891,30	604.891,30	-
2022	L. 80/2014 - LINEA A II RIPARTO - IMPEGNO FINANZIAMENTO CONCESSO INTERVENTO ID 1 (QUOTA 2022)	CAPITALE	60.000,00	-	60.000,00
2022	Impegno bando Caldaie	CAPITALE	-	-	-
2022	PROGRAMMA TRIENNALE RIMOZIONE AMIANTO - INTERVENTO ID 1	CAPITALE	859.760,24	859.760,24	-
2022	LEGGE 80/2014 - LINEA A - ID1	CAPITALE	270.000,00	-	270.000,00
2022	LEGGE 80/2014 - LINEA A - ID1	CAPITALE	285.000,00	-	285.000,00
2022	PRERP 2014-2016 - PIANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - QUOTA INTERVENTO ID21	CAPITALE	127.762,55	127.762,55	-
2022	(RO2020)- PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014-2016 - DGR N. X/4142 DEL 8/10/2015.	CAPITALE	332.059,42	-	332.059,42
2022	INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI SULLE COPERTURE DEGLI EDIFICI ADIBITI A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI	CAPITALE	225.000,00	225.000,00	-
2022	BANDO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI ENTI LOCALI: SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI	CAPITALE	-	-	-
2022	PIANO LOMBARDIA L.R. 9/2020: BANDO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI ENTI LOCALI: SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI	CAPITALE	-	-	-
2022	BANDO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI ENTI LOCALI: SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI	CAPITALE	-	-	-
2022	PIANO LOMBARDIA L.R. 9/2020: BANDO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI ENTI LOCALI: SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI	CAPITALE	-	-	-
2022	PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA 2021-2023 DELLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE	CAPITALE	80.888,73	80.888,73	-
2022	PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA 2021-2023 DELLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE	CAPITALE	17.727,02	17.727,02	-
2022	PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA 2021-2023 DELLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE	CAPITALE	1.107.412,10	1.107.412,10	-
2022	(RO2021)- INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI SULLE COPERTURE DEGLI EDIFICI ADIBITI A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI	CAPITALE	477.812,91	477.812,91	-
2022	(RO2021)- PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA	CAPITALE	2.148,42	2.148,42	-
2022	(RO2021)- PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA	CAPITALE	12.437,97	12.437,97	-
2022	(RO2021)-LINEA B - II RIPARTO - ALER BG	CAPITALE	103.950,00	-	103.950,00
2022	(RO2020)- LINEA B - II RIPARTO - ALER BG	CAPITALE	87.900,00	-	87.900,00
2022	(RO2020)- PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014-2016 - DGR N. X/4142 DEL 8/10/2015.	CAPITALE	878.751,54	172.442,56	706.308,98
		IMPEGNI COMPETENZA	8.210.180,04	6.364.961,64	1.845.218,40

Capitalizzazione risorse DANC:

la capitalizzazione delle attività di riattazione alloggi per euro 952.746,29 di seguito vengono riportate le risorse trasferite da Regione sui capitoli cosiddetti DANC per euro 1.882.216,25, il differenziale è dovuto a lavori eseguiti ma non ancora fatturati che pertanto verranno capitalizzati nell'esercizio 2023 ed :

importo trasferito	Capitolo bilancio regionale	Provvedimento/note di liquidazione
Euro 194.321,18	8.02.203.14452	n. 2554 del 08/04/22
Euro 187.820,95	8.02.203.14452	n.2554 del 08/04/22
Euro 12.437,97	8.02.203.14452	n.4749 del 30/06/22
Euro 151.365,31	8.02.203.14452	n.4749 del 30/06/22
Euro 211.131,74	8.02.203.14452	n.7748 del 10/11/22
Euro 1.107.412,10	8.02.203.14452	n.17588 del 30/11/22
Euro 17.727,00	8.02.203.14452	n.17588 del 30/11/22

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2022	31/12/2021	Variazione
19.440.225,63	18.193.034,15	1.247.191,48

La voce *fondi per rischi ed oneri* ammonta ad euro 19.440.225,63 comprende i seguenti fondi:

a) fondo imposte e altri fondi: ammonta ad euro 4.040.869,07:

Descrizione	31/12/2021	decrementi	incrementi	31/12/2022
Fondo imposte per accertamento IMU	191.214,69	94.124,41	341.274,02	438.364,30
Fondo contributo cassiere per Tesoreria	65.013,09			65.013,09
Fondo rischi per attività contenzioso	600.000,00			600.000,00
Fondo spese per controversie legali	29.338,18	8.514,50		20.823,68
Fondo Premio Incentivante			1.097.068,00	1.097.068,00
Fondo per maggiori costi energetici			760.600,00	760.600,00
Fondo svalut.immobilizzazione materiale	1.059.000,00			1.059.000,00
Totale	1.944.565,96	102.638,91	2.198.942,02	4.040.869,07

Il *Fondo accantonamento per accertamento IMU* ammonta ad euro 438.364,30; il decremento è dovuto al pagamento dell'imposta IMU accertata per un importo pari ad euro 94.124,21 comprensivo degli interessi. È stato previsto un accantonamento di euro 341.274,02 a seguito di alcuni avvisi di accertamento da parte di comuni per IMU non versata, notificati prima della

chiusura del B.C.2022. L'importo è comprensivo dell'imposta, delle sanzioni e degli interessi; di seguito il dettaglio:

ANNO RIFERIMENTO	COMUNE	TOTALE	IMPOSTA	INTERESSI	SANZIONI
2015	COMUNE DI OSIO	€ 12.854,08	€ 12.372,00	€ 482,08	€ -
2017	COMUNE DI SPIRANO	€ 22.053,38	€ 16.672,00	€ 379,78	€ 5.001,60
2017	COMUNE DI GHISALBA	€ 1.635,65	€ 1.225,00	€ 43,15	€ 367,50
2017	COMUNE DI LECCO	€ 215.536,92	€ 161.411,46	€ 5.702,03	€ 48.423,43
2017	COMUNE DI OLGiate	€ 26.191,00	€ 26.191,00		
2017	COMUNE DI VALGREGHENTINO	€ 1.062,00	€ 1.062,00		
2017	COMUNE DI DOZAGO	€ 6.017,99	€ 6.017,99		
		341.274,02 €	267.806,21 €	6.124,96 €	53.792,53 €

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

il "*Fondo rischi per attività contenziosa*" al 31/12/2022 ammonta ad euro 600.000 ed è riferito all'azione giudiziale promossa in data 27 gennaio 2017 dalla procedura fallimentare della Società STEDA SPA appaltatrice dell'opera in Bergamo, via Borgo Palazzo, con la quale è stata domandata la condanna di Aler al pagamento di somme a titolo di riconoscimento delle riserve iscritte nel registro di contabilità. Tale importo è comprensivo anche degli onorari;

il "*Fondo spese per controversie legali*" al 31/12/2022 ammonta ad euro 20.823,68 con un decremento per euro 8.514,40 per il pagamento di spese legali riferite alla pratica legale IFIS/ALFER SPA. L'importo accantonato è in riferimento alla controversia intentata avanti la sezione lavoro del Tribunale di Bergamo (R.G. 1777/20) da parte di un ex dipendente;

il "*Fondo Incentivi Funzioni Tecniche*" di cui all'art.113 del D.Lgs. 50/2016 è stato postato per euro 1.097.068 - comprensivi degli oneri previdenziali ed assistenziali a carico Azienda - alla luce del "Regolamento sulla determinazione e ripartizione del fondo incentivante lo svolgimento di funzioni tecniche" approvato con Provvedimento del Presidente n. 9 del 9/03/2023. Il fondo è destinato per una quota pari all'80% al personale che ha svolto prestazioni oggetto di incentivo nel periodo 2016-2021 e per una quota pari al 20% all'acquisto di beni, strumentazioni e tecnologie funzionali a progetti/investimenti futuri;

il "*Fondo per maggiori costi energetici*" è stato postato per euro 760.600,00 ed è destinato a sostenere parte delle spese a carico degli assegnatari riferite al riscaldamento della prima parte della stagione termica 2022-2023. La misura interesserà gli inquilini appartenenti alle fasce più deboli e con forte disagio economico, in ottemperanza alle Direttive Regionali alle Aler per l'anno 2023;

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

il Fondo svalutazione immobilizzazione materiale ammonta ad euro 1.059.000 ed è correlato al valore dell’area di Zingonia iscritto nelle Rimanenze.

b) Il Fondo Manutenzione per riattazione alloggi sfitti:

Fondo manutenzione per riattazione alloggi sfitti è stato decrementato per euro 752.020,00 per completamento dei lavori competenza anno 2021, terminati nel corso del 2022; il fondo al 31/12 è pari a zero.

Fondo manutenzione a medio lungo termine: al 31/12 l’importo del fondo per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009 ammonta ad euro 15.399.356,56.

La somma dei due fondi è pari a 15.399.356,56 così dettagliati:

Descrizione	31/12/2021	decrementi	incrementi	31/12/2022
Fondo 2013 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	646.604,69	0,00	0,00	646.604,69
Fondo 2014 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	819.918,00	0,00	0,00	819.918,00
Fondo 2015 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	2.351.306,50	98.198,17	1.106,54	2.254.214,87
Fondo 2016 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	2.200.000,00	0,00	0,00	2.200.000,00
Fondo 2017 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2010	2.100.000,00	0,00	0,00	2.100.000,00
Fondo 2018 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2010	2.350.000,00	0,00	0,00	2.350.000,00
Fondo 2019 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2011	2.560.000,00	0,00	0,00	2.560.000,00
Fondo 2020 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2012	1.318.619,00	0,00	0,00	1.318.619,00
Fondo 2021 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2012	1.150.000,00	0,00		1.150.000,00
Totale	15.496.448,19	98.198,17	1.106,54	15.399.356,56

Il decremento è pari ad euro 97.091,63 ed è riferito al fondo annualità 2015. L’utilizzo va a copertura di lavori effettuati su alloggi condominiali.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2022	31/12/2021	Variazione
2.461.884,54	2.261.731,92	200.152,62

Valore TFR al 31/12/2021	importo
TFR al 31/12/2021	1.161.932,17
accantonamento d'esercizio (*)	247.238,74
rivalutazione netta d'esercizio	181.828,07
utilizzo nell'esercizio:	
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio	-72.300,74
per devoluzioni a fondi pensioni	-121.723,03
per versamenti tesoreria INPS	-215.221,98
TFR c/o datore lavoro al 31/12/2022	1.181.753,23
TFR al 31/12/2021	1.099.799,75
rivalutazione netta d'esercizio	89.706,27
accantonamento d'esercizio	125.515,71
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio	-34.890,42
TFR c/o Tesoreria INPS al 31/12/2022	1.280.131,31
saldo al 31/12/2022	2.461.884,54

Nel Bilancio IV Dir. CEE il fondo TFR viene esposto al netto dell'anticipazione iscritta nei Crediti INPS verso Tesoreria dello Stato.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
37.753.010,26	37.169.679,07	583.331,19

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

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

descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 anni	totale
debiti bancari e postali		2.555.672,62		2.555.672,62
mutui	563.713,98	2.254.855,92	2.904.392,28	5.722.962,18
debiti verso fornitori	12.504.904,59			12.504.904,59
debiti verso stato(CER) per gestione speciale		3.336.261,50	0,00	3.336.261,50
debiti tributari	434.209,12			434.209,12
debiti verso Istituti previdenziali	149.164,93	0,00		149.164,93
altri debiti	8.276.340,61	4.110.415,46	663.079,25	13.049.835,32
saldo al 31/12/2021	21.928.333,23	12.257.205,50	3.567.471,53	37.753.010,26

La voce *debiti bancari e postali* ammonta ad euro 2.555.672,62 ed è costituita da fondi da reinvestire, depositati presso Banca Popolare di Sondrio in un conto corrente vincolato, di

competenza della sede di Lecco.

La voce *mutui* ammonta ad euro 5.722.962,18 così dettagliata:

Mutui	31/12/2021	31/12/2022
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Calusco d'Adda	1.271.396,70	1.199.025,08
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Romano di Lombardia	1.527.100,98	1.444.371,28
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Trescore B.rio	403.647,91	381.780,59
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Borgo Palazzo	2.879.493,05	2.697.785,79
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via ghislanzoni	135.401,95	0,00
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via Dell'Eremo	69.635,57	0,00
	6.286.676,16	5.722.962,74

Si segnala che i due mutui di Cassa Depositi e Prestiti relativi agli interventi in Lecco via Ghislanzoni e via Dell'Eremo sono si sono conclusi al 31/12/2022.

La voce *debiti verso fornitori* ammonta ad euro 12.504.904,59 di cui euro 8.848.943,54 sono debiti riferiti ai fornitori, euro 3.622.499,31 riferiti a debiti per fatture da ricevere ed euro 33.461,74 di compensi da pagare di competenza anno 2022.

La voce *debiti verso lo Stato per gestione speciale* ammonta ad euro 3.336.261,50 derivanti dai pagamenti rateali delle vendite L. 560/1993, dai diritti di prelazione incassati negli ultimi esercizi e da somme derivanti dalla L. 513/1977. Tali somme sono a disposizione dell'Azienda per essere reinvestite in attività di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e conservazione del patrimonio. L'importo di euro 3.336.261,50 è così dettagliato:

- sede Bergamo euro 2.048.140,05
- sede Lecco euro 439.958,82
- sede Sondrio euro 154.788,51

La voce *debiti tributari* ammonta ad 434.209,12 e comprende per euro 37.241,92 debiti verso l'erario per il saldo imposta sost.11% su rivalutazione TFR, euro 320.126,94 per IVA competenza mese dicembre 2022, saldo IRES a debito per euro 90.385,36, per euro -13.545,10 crediti verso erario per ritenute.

La voce *debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale* è pari ad euro 149.164,93 ed è costituita da contributi a carico azienda, sul premio di risultato e ferie non godute, di competenza dell'esercizio 2022 e che verranno liquidati nel corso dell'esercizio 2023.

La voce *Altri Debiti* è pari ad euro 13.049.835,32 come da dettaglio seguente:

descrizione	31/12/2021	31/12/2022
Depositi Cauzionali	2.234.457,93	2.334.904,36
Enti diversi	892.422,06	67.615,22
Debiti verso il personale dipendente e coll. coord. e cont.	520.351,49	517.035,09
debiti diversi	13.180.448,47	13.811.088,68
debiti per conguaglio spese	-1.587.396,44	-4.271.613,09
anticipi da assegnatari	6.173,93	6.433,99
debiti speciali	576.778,85	584.371,07
	15.823.236,29	13.049.835,32

La voce *depositi cauzionali* è pari ad euro 2.334.904,36 e comprende i depositi cauzionali versati dagli assegnatari in sede di sottoscrizione dei contratti di locazione:

descrizione	importo
BG-Depositi cauzionali	1.222.534,00
LC-Depositi cauzionali	756.969,81
SO-Depositi cauzionali	309.412,35
BG-Depositi cauzionali Comune di Bergamo	38.725,24
Depositi cauzione definitiva per affidamenti	7.262,96
	2.334.904,36

La voce *enti diversi* è pari ad euro 67.615,22 e così dettagliato nelle voci più significative:

- Debiti vs/ Regione Lombardia per euro 113.852,99 per l'attuazione degli accordi di programma di riqualificazione dell'area di Zingonia;
- Debiti vs/ Regione Lombardia per euro 46.237,74 per l'acquisto di alloggi in Verdellino (BG) via Oleandri e l'installazione della tensostruttura nel comune di Verdellino.

La voce *debiti verso il personale dipendente e collaborazioni Coordinate e continuative* è pari ad euro 517.035,09 e comprende le voci accantonamento premio di produttività 2022 e ferie non godute di competenza.

La voce *debiti diversi* ammonta ad euro 13.811.088,68 ed è così composta:

descrizione	al 31/12/2021	al 31/12/2022
Debiti verso comune di Lecco - Ostello della gioventù	2.040.324,08	2.521.382,14
SO-debiti verso comuni- gestione comunale	301.543,28	304.619,14
SO-Debiti per somme da erogare progetto Abitare Confini	204.517,99	0,00
BG-debiti verso comuni- gestione comunale	1.103.956,95	1.116.691,88
BG-debiti verso Comune di Bergamo- gestione comunale	2.916.470,47	3.185.815,35
BG- contributo di solidarietà Comune di Bergamo da erogare	12.104,66	12.104,66
Debiti verso inquilini per interessi su depositi cauzionali	144.747,69	136.972,68
LC-debiti verso comuni gestione comunali	306.213,24	300.069,86
debiti per somme da erogare- SFITTI COMMERCIALI- DGR 5882	145.963,55	164.071,77
Debiti v/Regione contributo assegnatari over 70	58.508,36	24.085,24
Debiti verso regione per contributo di solidarietà	1.895.978,52	1.914.599,33
Debiti per Fondi G.S. tesoreria dello stato	2.144.833,20	2.144.833,20
Debiti per contributi vincolati l.560/93	1.831.733,10	1.831.733,10
Debiti diversi	73.553,38	154.110,33
	13.180.448,47	13.811.088,68

In particolare:

- *Debiti verso Comune di Lecco - Ostello della gioventù*, che ammonta ad euro 2.521.382,14 si riferisce a somme anticipate dal Comune di Lecco e dalla Provincia di Lecco a favore di Aler per l'intervento di completamento dell'Ostello. I lavori si sono conclusi con il collaudo effettuato a fine 2021;
- *Debiti verso comune di Bergamo - gestione comunale* che ammontano ad euro 3.185.815,35 e si riferiscono alle somme da incassare o già incassate ma non utilizzate di titolarità del Comune di Bergamo in attuazione della convenzione di gestione con ALER scaduta il 31/12/2022.
- *Di seguito l'importo così dettagliato:*

Debiti v/comune di Bergamo conguaglio canoni 2010-2011-2012	euro 65.106,51
Debiti v/comune di Bergamo per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. incassata	euro 532.799,71
Debiti v/comune di Bergamo per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. da incassare	euro 805.888,89
Debiti v/comune di Bergamo per contributo incassata	euro 320.215,94
Debiti v/comune di Bergamo per contributo da incassare	euro 51.323,57
Debiti v/comune di Bergamo per spese reversibili	euro 425.397,98
Debiti v/comune di Bergamo per compenso canoni da incassare	euro 290.783,45
Debiti v/comune di Bergamo per per condomini amministrati da terzi incassata	euro 306.166,46
Debiti v/comune di Bergamo per per condomini amministrati da terzi da incassare	euro 189.345,09

Debiti v/comune di Bergamo per spese reversibili versi inquilini in condominio

euro 198.787,75

- *Debiti per fondi di gestione speciale tesoreria dello Stato* che ammonta ad euro 2.144.833,20 sono depositati presso la gestione speciale di Banca di Italia e sono somme a disposizione per reinvestimenti in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza UOG di Bergamo;
- *Debiti per contributi vincolati L.560/93* che ammonta ad euro 1.831.733,10 sono depositati presso la gestione speciale di Banca di Italia e sono somme a disposizione per reinvestimenti in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza UOG di Bergamo;
- *Debiti verso Regione per contributo di solidarietà* per euro 1.914.599,33: nel corso del 2022 sono stati erogati contributi per euro 1.401.678,35 a fronte di un accredito complessivo di euro 2.048.076,94 di cui 1.268.200,74 riferito al Contributo di solidarietà erogato da Regione Lombardia nel corso 2021 mentre per euro 627.777,78 quota pari al 50% dell'importo statuito con DGR n. XI/5083 del 2021.
- *Debiti per somme da erogare - recupero spazi commerciali DGR n. XI/5083* che ammonta ad euro 164.071,77;
- *Debiti diversi che ammonta ad euro 154.110,33* comprende le quote da riversare ai sindacati inquilini e le quote trattenute ai fornitori a garanzia dei lavori dello 0,50 come da normativa.

La voce *debiti per conguaglio spese* che ammonta ad euro -4.271.613,09 si riferisce ai conguagli spese annuali che vengono rendicontati agli assegnatari per le spese di gestione quali acqua, riscaldamento, taglio erba, spurghi ect.; il conguaglio spese 2022 ha subito un forte incremento dovuto alla volatilità dei prezzi delle materie prime e, in particolare, dei costi energetici che ha caratterizzato l'esercizio 2022 a causa dell'instabilità politica internazionale e alla speculazione sui mercati.

La voce *debiti speciali* ammonta ad euro 584.371,06 e comprende “*So-Contributo Regione Lombardia - Legge 179 – Chiavenna*” per euro 578.709,92, rappresenta il contributo erogato da parte di Regione per l'intervento in Chiavenna che dovrà essere restituito in 14 anni senza interessi a partire dall'anno 2031.

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2022	31/12/2021	Variazione
100.560.376,57	101.724.918,39	-1.164.541,82

La voce *ratei e risconti passivi* ammonta ad euro 100.560.376,57 e comprende:

ratei e risconti passivi	importo
ratei passivi	0,00
risconti passivi	104.229,88
saldo al 31/12/2022	104.229,88

ratei e risconti passivi pluriennali	importo
SO- risconti passivi pluriennali	15.082.790,82
LC- risconti passivi pluriennali	20.556.397,58
BG- risconti passivi pluriennali	64.816.958,29
saldo al 31/12/2022	100.456.146,69

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

I risconti passivi pluriennali iscritti a bilancio per euro 100.456.146,69 si riferiscono a contributi percepiti per fabbricati in diritto di superficie, oltre al diritto d'uso unità immobiliare per 30 anni (scadenza 2032) al Comune di Castione della Presolana.

Il saldo è al netto del decremento contabilizzato a seguito dell'utilizzo a copertura dell'ammortamento finanziario.

Conti d'ordine

I conti d'ordine ammontano a Euro **100.062.082,10** e sono così costituiti:

conti d'ordine	importo
Enti diversi per stabili in gestione	197.636,93
Depositi e cauzioni di terzi	17.575.614,60
Fondo L.560/93 - L. 513/77 e Valore locativo	2.170.442,00
Recuperi edilizi Conto Comuni Finanz. CER	60.891.152,58
Fondi ex Cer Gestione Speciale art. 25 L.513/77 e 0,50% valore locativo	3.321.478,70
garanzie reali	14.475.000,00
Depositari nostri beni	1.430.757,29
saldo al 31/12/2022	100.062.082,10

PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO
A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
35.154.911,94	36.024.372,81	-869.460,87

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni ammonta ad euro 32.033.668,66 e comprende:

- La voce *canoni da locazione* iscritta per un importo di euro 18.502.682,30

Di seguito viene riportato il dettaglio dei canoni emessi complessivamente:

descrizione	31/12/2021	31/12/2022	delta
canone sociale	14.432.881,17	13.328.603,60	-1.104.277,57
canone moderato	801.185,02	939.902,85	138.717,83
altri canoni erp	601.688,84	621.219,54	19.530,70
altri canoni non erp	540.709,33	532.403,83	-8.305,50
canoni box	2.084.343,27	2.124.064,20	39.720,93
canoni negozi	284.097,48	309.874,30	25.776,82
altri canoni unità immob. diverse	5.487,96	5.487,96	0,00
canoni alloggi c/terzi	652.349,66	649.195,50	-3.154,16
canoni di locazione competenza esercizi precedenti	16.849,81	-8.069,48	8.780,33
totale	19.419.592,54	18.502.682,30	-883.210,62

Si riporta il dettaglio dei canoni di locazione per UOG:

U.O.G. Bergamo

descrizione	31/12/2021	31/12/2022	delta
canone sociale	8.553.972,38	7.857.882,09	-696.090,29
canone moderato	244.852,70	380.608,95	135.756,25
altri canoni erp	520.463,96	543.799,98	23.336,02
altri canoni non erp	319.990,18	341.271,98	21.281,80
canoni box	1.142.295,21	1.173.299,80	31.004,59
canoni negozi	252.835,88	269.050,61	16.214,73
altri canoni unità immob. diverse			0,00
canoni alloggi c/terzi	293.444,48	294.843,44	1.398,96
canoni diversi	5.487,96	5.487,96	0,00
canoni locazione competenza anni precedenti	16.849,81	-8.069,48	8.780,33
totale	11.350.192,56	10.858.175,33	-458.317,61

U.O.G. Lecco

descrizione	31/12/2021	31/12/2022	delta
canone sociale	3.493.684,32	3.270.454,70	-223.229,62
canone moderato	556.332,32	598.382,71	42.050,39
altri canoni erp	17.551,68	13.746,36	-3.805,32
altri canoni non erp	161.353,17	156.731,11	-4.622,06
canoni box	613.716,46	620.721,69	7.005,23
canoni negozi	17.725,80	25.498,13	7.772,33
altri canoni unità immob. diverse			0,00
canoni alloggi c/terzi	358.905,18	354.352,06	-4.553,12
canoni diversi			0,00
canoni locazione competenza anni precedenti			0,00
totale	5.219.268,93	5.039.886,76	-179.382,17

U.O.G. Sondrio

descrizione	31/12/2021	31/12/2022	delta
canone sociale	2.385.224,47	2.200.266,81	-184.957,66
canone moderato			0,00
altri canoni erp	63.673,20	63.673,20	0,00
altri canoni non erp	59.365,98	34.400,74	-24.965,24
canoni box	328.331,60	330.042,71	1.711,11
canoni negozi	13.535,80	15.325,56	1.789,76
altri canoni unità immob. diverse			
canoni alloggi c/terzi			
canoni diversi			
canoni locazione competenza anni precedenti			
totale	2.850.131,05	2.643.709,02	-206.422,03

Di seguito vengono riportati i proventi e rimborsi riferiti all'amministrazione e alla manutenzione degli stabili, che ammontano ad euro 13.499.552,98:

descrizione	31/12/2021	31/12/2022
proventi per amministrazione stabili	635.015,15	603.571,98
rimborsi per amministrazione stabili	11.294.819,99	12.860.526,78
rimborsi da inquilini per spese di manutenzione	129.783,43	63.011,58
corrispettivi diversi	1.400,32	962,78
totale	12.061.018,89	13.528.073,12

La voce *proventi per amministrazione stabili* ammontano ad euro 603.571,98 e comprende:

- Corrispettivo gestione UI cedute per euro 2.431,18
- corrispettivi gestione unità immobiliari in locazione per euro 204.086,01
- compenso gestione alloggi c/terzi per euro 230.654,10
- compenso per gestioni condominiali per euro 133.274,29
- compensi diversi per euro 33.126,40

La voce *rimborsi per amministrazione stabili* ammonta ad euro 12.860.526,78 ed è così composta:

U.O.G. Bergamo

descrizione	31/12/2021	31/12/2022
rimborsi per stipulazione contratti	210.405,44	139.648,54
rimborsi per procedimenti legali	172.318,16	102.108,16
rimborsi per servizi e utenze	5.356.248,17	6.515.238,56
rimborsi per servizi diversi, bollettazione, riscossione	311.707,21	312.908,87
rimborsi utenze e servizi inq. Comune di Bergamo	463.096,31	
totale	6.513.775,29	7.069.904,13

U.O.G. Lecco

descrizione	31/12/2021	31/12/2022
rimborsi per stipulazione contratti	67.275,50	68.172,50
rimborsi per procedimenti legali	25.188,81	64.726,13
rimborsi per servizi e utenze	2.568.399,29	3.135.002,84
rimborsi per servizi diversi	118.567,97	127.159,47
totale	2.779.431,57	3.395.060,94

U.O.G. Sondrio

descrizione	31/12/2021	31/12/2022
rimborsi per stipulazione contratti	42.317,50	39.965,50
rimborsi per procedimenti legali	852,77	1.783,48
rimborsi per servizi e utenze	1.889.348,31	2.177.931,47
rimborsi per servizi diversi	68.744,07	70.269,01
totale	2.001.262,65	2.289.949,46

La voce *rimborsi da inquilini per spese di manutenzione* ammonta ad euro 63.011,58 e comprende:

- BG - Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 27.143,27
- LC - Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 34.027,83
- SO - Rimborsi Comuni vari per spese di manutenzione euro 1.740,48
- LC - Rimborsi Comuni vari per spese di manutenzione euro 100,00

La voce *Corrispettivi diversi* per altri interventi e c/terzi ammonta ad euro 962,78.

3) *variazione dei lavori in corso su ordinazione*

La voce *variazione degli interventi edilizia in corso di costruzione o finiti destinati alla vendita* non è stata movimentata

5) altri ricavi e proventi

La voce *altri ricavi e proventi* è pari ad euro 3.121.243,28 così dettagliata:

descrizione	31/12/2021	31/12/2022
rimborsi e proventi diversi	1.136.666,12	1.510.633,81
proventi da alienazione beni Parimoniali		
contributi in conto esercizio	3.404.313,68	1.610.609,47
totale	4.540.979,80	3.121.243,28

La voce “rimborsi e proventi diversi” pari ad euro 1.510.633,81 comprende: il recupero spese istruttorie pratiche diverse per euro 4.499,99; i rimborsi assicurativi per euro 113.283,94; i rimborsi spese diritti di segreteria per stipula contratti per euro 98.686,65; altri proventi diversi per euro 1.287.865,39,18 di cui per euro 848.866,33 riferiti al rimborso effettuato da Banca Intesa in data 15/12/2022 dovuto alle maggiori somme versate da ALER a partire dal 01/01/2018 per errata applicazione dei tassi di interesse e alla maggior somma versata come quota capitale per il mutuo di Borgo Palazzo per errato ricalcolo del piano di ammortamento e, per euro 78.708,21 versate a titolo risarcitorio.

Quota interessi			
finanziamento	località	importo	
n. 203304	Borgo Palazzo	333.206,93	
n. 203305	Romano di Lombardia	158.103,41	
n. 203306	Trescore Balneario	41.790,29	
n. 203307	Calusco d'Adda	96.872,41	
		totale	629.973,04
Quota Capitale			
finanziamento	località	importo	
n. 203304	Borgo Palazzo	218.893,29	
		totale	218.893,29
		totale complessivo	848.866,33

La voce *contributi c/esercizio* ammonta ad euro 1.610.609,47 di cui euro 1.604.380,65 riferiti a contributi/esercizio a copertura degli ammortamenti finanziari determinati per i fabbricati in diritto di superficie. Di seguito l'importo suddiviso per UOG:

descrizione	importo
contributi c/esercizio amm.to finanz. Bergamo	1.036.985,59
contributi c/esercizio amm.to finanz. Lecco	327.268,71
contributi c/esercizio amm.to finanz. Sondrio	240.126,35
totale	1.604.380,65

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
33.665.953,53	34.486.939,59	-820.986,06

La voce *costi della produzione* ammonta ad euro 33.665.953,53 ed è così costituita:

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

La voce *costi della produzione per immobili destinati alla vendita* per euro 2.991,58.

7) per servizi

La voce *costi per servizi generali* ammonta ad euro 19.328.416,32 e registra un incremento di costi pari ad euro 955.603,82 dovuto all'incremento dei costi per la gestione dei fabbricati, in particolar modo per quanto riguarda le spese condominiali (spese energetiche) a carico degli inquilini assegnatari e ad ALER.

Il numero di unità immobiliari sfitte al 31/12/2022 segna una seppur minima inversione rispetto al dato negativo dell'esercizio precedente:

	Sede Sondrio	Sede Lecco	Sede Bergamo	Totale
Anno 2020	182	231	885	1298
Anno 2021	232	272	989	1493
Anno 2022	238	241	987	1466
	652	744	2861	

Il dato è comunque alto e genera un impatto negativo sull'andamento dei costi per servizi generali, in quanto i costi di gestione delle unità immobiliari sfitte si incrementano (IMU sugli alloggi sfitti, spese condominiali a carico ALER). Infine, anche dal punto di vista dei ricavi si registra un minor gettito dei canoni di locazione, in particolare per gli alloggi SAP.

Di seguito il dettaglio dei costi per servizi generali:

descrizione	31/12/2021	31/12/2022	delta
spese generali	1.336.361,79	1.332.212,30	-4.149,49
spese amministrazione stabili	2.519.122,53	3.232.039,80	712.917,27
spese di manutenzione stabili	4.597.170,85	3.354.879,93	-1.242.290,92
spese servizi a rimborso a carico assegnatari	9.675.439,84	11.318.786,78	1.643.346,94
spese per interventi edilizi	244.717,49	90.497,51	-154.219,98
totale	18.372.812,50	19.328.416,32	955.603,82

La voce *spese generali* ammonta ad euro 1.332.212,30 come di seguito ricostruito:

descrizione	al 31/12/2021	al 31/12/2022
indennità e compensi amministratori	55.272,72	55.272,72
indennità e compensi collegio sindacale	41.814,02	42.723,02
rimborsi amministratori	1.470,54	881,12
spese rappresentanza	939,00	0,00
spese per servizi e manutenzione sede	198.378,53	203.076,16
spese postali e telefoniche	87.854,42	69.951,14
cancelleria, stampati e pubblicazioni	58.398,74	72.835,02
gestione automezzi	14.973,45	15.012,45
manutenzione e canoni macchine di ufficio	18.426,80	11.766,68
gestione sistema informatico	212.804,63	172.878,01
contributi associativi diversi	52.362,00	36.954,00
partecipazione a corsi e convegni	3.340,00	53.099,00
consulenze e prestazioni professionali diverse	136.177,67	221.607,77
organismo di vigilanza	23.907,20	27.412,32
certificazione della qualità	3.850,00	1.400,00
spese su depositi bancari	0,00	1.983,35
altre spese generali	62.611,56	133.038,41
rimborsi missione ed indennità km	40.036,83	36.148,92
buoni pasto	88.597,38	84.557,35
spese per comunicazione e pubblicità	0,00	0,00
spese varie per il personale	49.473,07	42.326,86
costo personale interinale	127.230,98	0,00
assicurazioni diverse	58.229,09	49.104,23
spese generali esercizi precedenti	213,16	183,77
totale	1.336.361,79	1.332.212,30

La voce *spese di amministrazione stabili* ammonta ad euro 3.232.039,80 così dettagliate:

descrizione	al 31/12/2021	al 31/12/2022
assicurazioni stabili	240.617,72	245.263,45
bollettazione e riscossione canoni	91.541,58	122.724,79
contributo di solidarietà	300,00	6.024,49
procedimenti legali	19.000,24	14.173,27
quote per amministrazioni per alloggi condominio	527.086,69	402.930,70
spese sociali per l'utenza	108.185,91	2.797,26
costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	1.371.263,21	2.180.960,27
altre spese di amministrazione stabili	161.127,18	247.260,09
spese di amministrazione stabili esercizi precedenti		9.905,48
totale	2.519.122,53	3.232.039,80

Da segnalare il forte incremento dei costi a carico di ALER relativo agli alloggi sfitti che è passato da euro 1.371.263,21 nello scorso esercizio ad euro 2.180.960,27 al 31/12/2022, così dettagliato:

descrizione	al 31/12/2021	al 31/12/2022	delta
BG-Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	846.197,00	1.458.411,68	612.214,68
LC-Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	314.959,00	398.673,38	83.714,38
SO-Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	210.107,00	323.875,21	113.768,21
totale	1.371.263,00	2.180.960,27	809.697,27

La voce *spese manutenzione degli stabili* ammonta ad euro 3.354.879,93 al netto del *fondo manutenzione per riattazione alloggi sfitti* che ammonta ad euro 752.020,00 ed è riferito ad attività di manutenzione ordinaria, pronto intervento, manutenzione programmata e riattazione alloggi. In particolare, l'attività di riattazione alloggi a partire dallo scorso anno è legata all'attuazione del Programma Triennale di manutenzione 2021-2023 dal quale discende l'erogazione dei finanziamenti accordati ad Aler da parte di Regione Lombardia. Le quote di finanziamento di competenza vengono erogate a fronte della presentazione di rendicontazioni che tengono conto dello stato avanzamento dei lavori. Si evidenzia che nel corso dell'esercizio le attività di manutenzione eseguite sul patrimonio comunale, come previsto dalle convenzioni di gestione sottoscritte, ammontano ad euro 1.068.246,20 di cui euro 644.341,27 per alloggi del Comune di Bergamo ed euro 422.904,94 per gli alloggi comunali della provincia di Lecco.

La voce *spese a rimborso a carico degli assegnatari* ammonta ad euro 11.318.786,78; come previsto dalle Direttive 2016 DGR n. X/4279 del 6/11/2015, si riporta il dettaglio delle spese a rimborso anno 2022, che vengono addebitate agli assegnatari con i criteri illustrati di seguito per le tre UOG:

U.O.G. Bergamo

descrizione	al 31/12/2021	al 31/12/2022
acqua	977.199,83	965.587,74
energia elettrica	389.972,14	636.044,21
riscaldamento	2.600.572,88	3.714.360,70
servizi in condominio	119.080,59	122.556,78
manutenzioni ascensori ed altri impianti	279.374,63	190.959,72
servizi ambientali e verde	269.676,72	236.162,04
spese legali a carico inquilini	82.849,68	99.768,96
imposta di bollo e registro	173.368,50	153.796,50
altre spese a carico inquilini	88.187,07	124.256,37
	4.980.282,04	6.243.493,02
Spese servizi a rimborso assegnatari Comune di Bergamo*	619.646,14	786.917,85
totale	619.646,14	786.917,85
totale	5.599.928,18	7.030.410,87

**Le spese a carico inquilini del Comune di Bergamo vengono rendicontate secondo quanto previsto dalla convenzione di gestione, che è terminata al 31/12/2022*

Criteri di ripartizione Bergamo

Acqua:	n. persone o contatori
Energia elettrica illuminazione	mq alloggio
Forza motrice ascensori	millesimi ascensore (mq e piano)
Riscaldamento e conduzione	metri cubi ui o contatori
Apriporta e serrature	mq alloggio
Vetri, cancelli e recinzioni	mq alloggio
Linee telef., licenze e manut. ascensori	millesimi ascensore
Manutenzione impianti idrici	mq alloggio
Giardinaggio	mq alloggio
Fognature e pozzetti	mq alloggio
Disinfestazione e derattizzazione	mq alloggio
Pulizia scale	non gestiamo
Opere edili	mq alloggio
Opere elettricista	mq alloggio
Varie (piccole manutenzioni)	mq alloggio/parti uguali

U.O.G. Lecco

descrizione	al 31/12/2021	al 31/12/2022
acqua	711.417,69	965.587,74
energia elettrica	228.761,59	203.363,52
riscaldamento	1.055.788,85	1.736.898,44
servizi in condominio	3.836,06	8.644,62
manutenzioni ascensori ed altri impianti	113.130,48	109.081,35
servizi ambientali e verde	123.096,46	91.743,30
spese legali a carico inquilini	26.548,44	68.876,75
imposta di bollo e registro	73.681,50	77.652,50
altre spese a carico inquilini	137.552,67	71.618,61
spese a carico assegnatari anni precedenti		
totale	2.473.813,74	3.333.466,83

Criteri di ripartizione Lecco

Acqua:	n. persone o contatori
Energia elettrica illuminazione	millesimi
Forza motrice ascensori	millesimi ascensore (mq e piano)
Riscaldamento e conduzione	millesimi o contatori
Apriporta e serrature	millesimi
Vetri, cancelli e recinzioni	millesimi
Linee telef., licenze e manut. Ascensori	millesimi ascensore
Manutenzione impianti idrici	millesimi
Giardinaggio	millesimi
Fognature e pozzetti	n. persone
Disinfestazione e derattizzazione	millesimi
Pulizia scale	millesimi
Opere edili	millesimi
Opere elettricista	millesimi

U.O.G. Sondrio

descrizione	al 31/12/2021	al 31/12/2022
acqua	235.794,29	245.329,37
energia elettrica	104.433,12	118.275,51
riscaldamento	988.246,78	1.396.521,70
servizi in condominio	0,00	
manutenzioni ascensori ed altri impianti	97.342,13	103.481,02
servizi ambientali e verde	126.010,03	81.022,11
spese legali a carico inquilini	4.143,07	3.589,72
imposta di bollo e registro	45.728,50	46.209,00
totale	1.601.697,92	1.994.428,43

Criteria di ripartizione Sondrio

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

La voce *spese per interventi edilizi* ammonta ad euro 90.497,51 e si riferisce a **costi di progettazione** per euro 45.800,12 a **costi per direzione lavori** per euro 3.932,19 a costi **per procedimenti legali** per euro 39.542,10 e **per altre spese tecniche** per euro 1.223,10.

8) costi per godimento beni terzi

La voce *leasing finanziario e noleggi* ammonta ad euro 25.957,04 e si riferisce al noleggio di materiale informatico.

9) costo del personale

La voce *costo del personale* è pari ad euro 5.230.000,47 e rappresenta l'intera spesa per il personale dipendente, che comprende il costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratto collettivo di lavoro.

Il costo del personale presenta un incremento rispetto all'esercizio 2021 pari ad euro 283.052,43 dovuto all'assunzione di nuovo personale, alle progressioni orizzontali e agli effetti economici del rinnovo CCNL Federcasa 2019-2021.

Al 31/12/2022 il numero dei dipendenti compreso i dirigenti è pari a 100 (di cui 1 dirigente in posizione di comando presso altro Ente) mentre il costo del personale tiene conto del numero effettivo di dipendenti attivi nel corso dell'esercizio.

descrizione	importo al 31/12/2021	importo al 31/12/2022
Stipendi	3.554.424,76	3.702.907,42
retribuzioni	3.090.389,71	3.244.977,66
lavoro straordinario	64.035,00	57.929,76
premio produttività	325.000,05	325.000,00
premio produttività dirigenti	75.000,00	75.000,00
oneri sociali	1.138.116,23	1.177.678,86
contributi assicurative previdenziali	1.138.116,23	1.177.678,86
Trattamento di Fine Rapporto	276.993,06	349.339,99
Altri costi del personale	-22.586,01	74,20
totale	4.946.948,04	5.230.000,47

10) Ammortamenti e svalutazioni

La voce *ammortamenti delle immobilizzazioni* è pari a euro 2.331.399,01 così suddivise:

- 10.a) ammortamenti Immobilizzazioni immateriali per euro 47.307,62
- 10.b) ammortamenti Immobilizzazioni materiali per euro 2.187.884,39
- 10.c) svalutazioni delle immobilizzazioni per euro 0
- 10.d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circ. per euro 96.207,00

10.a) Ammortamenti Immobilizzazioni immateriali per euro 47.307,62 si riferisce ad ammortamenti di software in licenza d'uso acquistati nel corso degli anni e nell'anno 2022.

10.b) Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali per euro 2.187.884,39 che si riferiscono ad ammortamenti per stabili in locazione, diritto di superficie ed uso diretto per euro 2.138.362,50 e ad ammortamenti per beni materiali per euro 49.521,89.

Di seguito il dettaglio degli ammortamenti immobilizzazioni materiali riferito agli stabili, suddiviso per UOG:

descrizione	al 31/12/2021	al 31/12/2022
ammortamento delle immobilizzazioni materiali		
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	382.795,08	411.784,96
ammortamento stabili in diritto di superficie	1.648.019,11	1.658.023,50
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	69.740,36	68.554,04
totale	2.100.554,55	2.138.362,50

U.O.G. Bergamo

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	215.301,92
ammortamento stabili in diritto di superficie	1.052.587,31
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	22.048,35
totale	1.289.937,58

U.O.G. Lecco

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	152.485,95
ammortamento stabili in diritto di superficie	336.929,88
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	28.057,78
totale	517.473,61

U.O.G. Sondrio

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	43.997,09
ammortamento stabili in diritto di superficie	268.506,31
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	18.447,91
totale	330.951,31

L'ammortamento tecnico con aliquota 3% è stato calcolato sui beni strumentali e sulle tre UOG, mentre per quanto riguarda l'ammortamento finanziario sui fabbricati in diritto di superficie è stato calcolato in base alla durata delle convenzioni in essere. Nei contributi in conto esercizio è stata rilevata la quota di risconti pluriennali di competenza che ammonta ad euro 1.604.380,65.

Di seguito si riportano gli ammortamenti beni materiali e le aliquote applicate:

descrizione	aliquota	importo
ammortamento impianti generici	20%	0,00
ammortamento impianti specifici	20%	1.558,50
ammortamento attrezzature	15%	2.987,69
ammortamento impianti allarme, fotografici	20%-30%	0,00
ammortamento mobili e arredi	12%-10%	13.380,51
ammortamento autovetture e auto furgoni	25%	26.711,05
ammortamento macchine ufficio elettroniche	20%	4.884,14
totale		49.521,89

10.c) la voce *svalutazioni delle immobilizzazioni* non è stata movimentata

10.d) La voce *svalutazione dei crediti* ammonta ad euro 96.207,00, si riferisce alla quota di svalutazione calcolata sulla base dei crediti iscritti a bilancio nei limiti fiscali dell'0,50%.

12) *Accantonamenti per rischi*

La voce accantonamenti per controversie legali ammonta ad euro 341.274,02 riferito ad avvisi di accertamento IMU notificati prima della chiusura del B.C. 2022.

13) *Altri accantonamenti*

La voce *altri accantonamenti* è pari a euro 1.854.088,00 di cui alla voce "Accantonamento incentivo funzioni tecniche" è stato rilevato un importo pari ad euro 1.097.068,00, mentre alla voce "Accantonamento Fondo per maggiori costi energetici" è stato postato un importo di euro 760.600,00;

14) *Oneri diversi di gestione*

La voce *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro 4.548.246,51 di seguito viene riportato il dettaglio:

descrizione	al 31/12/2021	al 31/12/2022
imposta di bollo e di registro	349.258,40	466.722,11
IVA indetraibile pro-rata	2.386.236,07	2.489.332,45
altre imposte e tasse	1.448.763,75	1.592.191,95
perdite su crediti		
altri oneri diversi da gestione		
oneri diversi di gestione anni precedenti		
totale	4.184.258,22	4.548.246,51

Le voci più significative degli oneri diversi di gestione sono riferite a:

- Imposta di bollo versata per le registrazioni dei contratti, rinnovi e disdette che ammontano ad euro 466.722, pari al 50% dell'imposta che è a carico dell'azienda;
- IVA indetraibile ammonta ad euro 2.489.332,45 imputabile principalmente alle attività di costruzione e di manutenzione. La percentuale di detraibilità è pari al 13% che si evince dalla dichiarazione annuale dell'Iva/2023;
- IMU: l'imposta pagata nell'esercizio ammonta ad euro 1.592.191,52 ed è stata calcolata sugli alloggi sfitti ai sensi dell'art. 1, comma 741 lett. c) n. 3 L.n. 160/2019 e sulle U.I. diverse dagli alloggi.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
124.902,24	-276.818,58	401.720,82

16) altri proventi finanziari

La voce *proventi finanziari* ammonta ad euro 227.039,36; si riferiscono ad interessi di mora per euro 117.618,65 verso inquilinato mentre gli interessi attivi bancari sono pari ad euro 105.451,48, infine per euro 3.969,23 interessi e proventi diversi.

17) interessi ed oneri finanziari

La voce *oneri finanziari* ammonta ad euro 102.137,12 ed è così composta: per euro 98.828,56 interessi passivi sui finanziamenti attivi. La contrazione degli interessi passivi è dovuta all'entrata in vigore dei nuovi tassi di interessi come previsto dai contratti di finanziamento sottoscritti con Banca Intesa già Banca Infrastrutture ed Investimento e sviluppo.

Gli interessi passivi sono interamente deducibili ai fini IRES in quanto il parametro di riferimento, il reddito operativo (ROL) aumentato degli ammortamenti, è capiente.

D) rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Voci non movimentate

22) Imposte sul reddito

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
1.367.136,44	934.632,85	432.503,59

L'imposta IRES è stata calcolata assoggettando il reddito fiscale all'aliquota del 12% (50% dell'aliquota ordinaria) così come previsto dall'art. 6, lettera c bis del DPR 601/1973.

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata.

Fiscalità differita/anticipata

Le imposte differite e anticipate iscritte in bilancio sono relative a differenze temporanee iscritte negli esercizi precedenti e nell'esercizio 2022. Si precisa che l'aliquota applicata per la rilevazione delle imposte anticipate è quella entrata in vigore al 1° gennaio 2017 come prevista dalla legge di stabilità 2016, la fiscalità differita/anticipata è stata calcolata con le aliquote in vigore, IRES 12%.

Si ricorda che con la Legge Regionale di stabilità anno 2015 l'aliquota IRAP è stata azzerata pertanto nell'esercizio sono state rilevate le imposte di competenza ai fini IRES e quelle anticipate in correlazione con l'utilizzo dei fondi e gli accantonamenti dell'anno.

La voce *imposte sul reddito di esercizio* è pari ad euro 1.367.136,44 di seguito si riporta il dettaglio:

descrizione	importo
IMPOSTE CORRENTI	1.191.059,74
imposte ai fini IRES	1.191.059,74
IMPOSTE ANTICIPATE	176.076,70
imposte anticipate ai fini Ires	176.076,70
totale	1.367.136,44

Nel seguito si espone la determinazione dell'imponibile IRES:

RICONCILIAZIONE AI FINI IRES	Importi
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti	1.613.860,89
Accantonamento imposte differite	
Accantonamento imposte anticipate	263.443,44
Utilizzo imposte differite	
Utilizzo imposte anticipate	87.366,74
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti	1.789.937,59
Variazione in aumento	24.781.479,23
acc.to al Fondo Incentivi tecnici	1.097.068,00
acc.to al Fondo maggiori costi energetici	760.600,00
acc.to al Fondo rischi per Accertamenti Imu	341.274,00
acc.to al Fondo rischi per controversie legali	0,00
acc.to al Fondo Manutenzione Straordinaria Programmata	0,00
acc.to al Fondo Svalut. Immobilizzazione materiale	0,00
Totale variazione in aumento	26.980.421,23
Variazione in diminuzione	18.652.905,08
imponibile fiscale	10.117.453,74
A.C.E.	-141.955,94
Reddito imponibile	9.975.497,80

- Imponibile fiscale ai fini IRES Euro 9.975.497,80 – Aliquota 12%
Imposta euro 1.191.059,74 al lordo della detrazione della 10° rata risparmio energetico (euro 6.000)

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

a) *Indennità degli amministratori e collegio sindacale*

Il compenso del Presidente per indennità di carica dell'anno 2022 ammonta ad euro 55.272,72.

Il compenso per il Collegio Sindacale per l'indennità di carica ammonta complessivamente ad euro 42.723,02 così dettagliato;

dott.ssa Moro Federica	presidente	euro	17.725,52
dott. Giudici Matteo	componente	euro	11.817,00
dott.ssa Cioffi Livia	componente	euro	11.362,50
Rimborsi/contributi INPS		euro	1.818,00

c) *Le consulenze e spese legali a carico assegnatari*

Così nel dettaglio *le consulenze e prestazioni professionali* dell'esercizio 2022 che ammontano ad euro 221.607,77:

decrizione	Importi
incarichi professionali	70.557,13
consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrativa, fiscale	112.715,99
consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrative, tecniche	38.334,65
Reddito imponibile	221.607,77

Per quanto riguarda le spese legali a carico degli assegnatari la somma ammonta ad euro 172.235,43 così dettagliate:

decrizione	Importi
UOG BG- spese legali a carico degli assegnatari	99.768,96
UOG LC- spese legali a carico degli assegnatari	68.876,75
UOG SO- spese legali a carico degli assegnatari	3.589,72
totale	172.235,43

Di seguito viene riportato l'elenco Consulenze ed incarichi professionali aggiornato al 31/12/2022:

	NOME	PROVVEDIMENTO DI INCARICO	OGGETTO DELL'INCARICO	DURATA INCARICO	COMPENSO	STATO ESECUZIONE (attivo/ esaurito)	TIPO PROCEDURA DI SELEZIONE E N° DEI PARTECIPANTI
1	Studio Tecnico Martignago Sas del Geom. Oreste Martignago	Determinazione del Direttore Generale n. 773 in data 28 dicembre 2022	Servizio di redazione di Perizia di stima asseverata in Tribunale dei beni mobili presenti in n. 7 alloggi di proprietà dell'Azienda	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 3.500,00	ATTIVO	Affidamento diretto
2	Notaio Dott.ssa Nicoletta Morelli	Provvedimento del Presidente n. 29 del 28 novembre 2022	Conferimento di incarico al Notaio dott.ssa Nicoletta Morelli per prestazioni professionali finalizzate alla procedura di recupero delle indennità provvisorie di esproprio di unità immobiliari ubicate nelle ex torri denominate "Anna" ed "Athena" in Ciserano (BG) – località Zingonia, acquisite con accordo bonario	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 6.400,00 comprensivi di visure ipotecarie di aggiornamento, bolli, redazioni delle certificazioni ventennali, verifica delle opposizioni, IVA – ritenuta d'acconto	ATTIVO	Affidamento diretto
3	QSM S.r.l.	Determinazione del Direttore Generale n. 631 del 11 novembre 2022	Incarico professionale per l'aggiornamento del modello di organizzazione, gestione e controllo (MOGC) ex D.Lgs. 231/2001	Termini massimi: - mesi 7, decorrenti dalla sottoscrizione del contratto o dall'eventuale sua anticipazione, per quanto concerne l'attività di revisione ed aggiornamento del MOGC; - mesi 12, ulteriori e decorrenti dalla conclusione delle attività di cui al punto precedente, per l'attività di formazione del personale	Compenso € 18.000,00	ATTIVO	Selezione pubblica comparativa per curriculum. N. 4 partecipanti
4	Bottasini Giuseppe (Sistema Susio)	Provvedimento del Presidente n. 24 del 1 settembre 2022	Incarico consulenza - Responsabile della protezione dei dati (DPO) ai sensi dell'art. 37 del Regolamento UE 2016/679	Anni cinque	Compenso € 40.000,00	ATTIVO	Selezione pubblica - n. 7 partecipanti
5	Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Provvedimento del Presidente n. 21 del 12 luglio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio davanti la Corte di Appello di Brescia	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 14.370,00	ATTIVO	Affidamento diretto
6	Politecnico di Milano Dipartimento Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito - Oscar Eugenio Bellini	Determinazione del Direttore Generale n. 355 del 12 luglio 2022	Incarico consulenza - Supervisione architettonica e urbanistica per l'attuazione dell'intervento "Case di Piazzale Visconti: Un progetto di resilienza e rigenerazione urbana"	Fino a conclusione progetto	Compenso € 130.000,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
7	Francesco Bramani	Provvedimento del Presidente n. 18 del 24 maggio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio davanti la Corte di Appello di Roma	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 9.415,00.	ATTIVO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 2 partecipanti
8	Gabriele Goldaniga	Provvedimento del Presidente n. 17 in data 18 maggio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in opposizione ad atto di precetto.	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 2.295,00 per attività stragiudiziale. Per eventuale assistenza legale in attività di mediazione/negoziazione € 3.060,00	ATTIVO	Affidamento diretto
9	Andrea Di Lascio	Provvedimento del Presidente n. 16 in data 18 maggio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in opposizione ad atto di precetto.	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 12.650,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
10	Andrea Di Lascio	Provvedimento del Presidente n. 10 in data 07 aprile 2022	Integrazione Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio davanti la Corte di Appello	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 13.221,00.	ATTIVO	Affidamento diretto

NOME	PROVVEDIMENTO DI INCARICO	OGGETTO DELL'INCARICO	DURATA INCARICO	COMPENSO	STATO ESECUZIONE (attivo/ esaurito)	TIPO PROCEDURA DI SELEZIONE E N° DEI PARTECIPANTI
Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Provvedimento del Presidente n. 9 in data 01 aprile 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 2.790,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Andrea Di Lascio	Provvedimento del Presidente n. 3 in data 31 gennaio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio davanti la Corte di Appello	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 19.160,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Michele Iannantuoni	Determinazione del Direttore Generale n. 19 del 21 gennaio 2022	Consulenza in ambito diritto societario, aziendale, tributario, fiscale e di bilancio e servizio di gestione CU/770 dei condomini.	Anni due	Compenso € 64.000,00	ATTIVO	Selezione pubblica comparativa per curriculum. N. 3 partecipanti
Andrea Di Lascio	Provvedimento del Presidente n. 1 in data 14 gennaio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in opposizione ad atto di pignoramento presso terzi.	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 1.336,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Nicoletta Morelli	Determinazione del Direttore Generale n. 623 del 31 dicembre 2021	Servizi notarili - Prestazione professionale finalizzata alla procedura di vendita di Aree	Mesi nove	Compenso € 20.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Luigi Cosenza	Provvedimento del Presidente n. 102 in data 15 dicembre 2021	Organismo di Vigilanza.	01/01/2022 - 31/12/2024	Compenso mensile Presidente OdV € 750,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 a seguito manifestazione di interesse - N. 3 partecipanti
Mauro Arcaini	Provvedimento del Presidente n. 102 in data 15 dicembre 2021	Organismo di Vigilanza.	01/01/2022 - 31/12/2024	Compenso mensile componente OdV € 580,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 a seguito manifestazione di interesse - N. 1 partecipante
Ugo Venanzio Gaspari	Provvedimento del Presidente n. 102 in data 15 dicembre 2021	Organismo di Vigilanza.	01/01/2022 - 31/12/2024	Compenso mensile componente OdV € 580,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 a seguito manifestazione di interesse - N. 3 partecipanti
Nicoletta Morelli	Provvedimento del Presidente n. 96 del 11 novembre 2021	Servizi notarili - Integrazione atto di fusione e aggiornamento catastale	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 1.216,10.	ATTIVO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 2 partecipanti
SZA Studio Legale	Determinazione del Direttore Generale n. 466 del 18 ottobre 2021	Incarico di supporto in materia di "Diritto del Lavoro"	Anni due	Compenso € 40.000,00	ATTIVO	Selezione pubblica comparativa per curriculum. N. 2 partecipanti
Goldaniga Gabriele SGHS LAW FIRM	Determinazione del Direttore Generale n. 461 del 12 ottobre 2021	Incarico legale di supporto in materia di "Diritto del Condominio"	Anno uno	Compenso € 15.000,00	ATTIVO	Selezione pubblica comparativa per curriculum. N. 2 partecipanti
Massimo Canu	Provvedimento del Presidente n. 93 del 03 settembre 2021	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio davanti al Tribunale Amministrativo Regionale	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 4.505,55	ATTIVO	Affidamento diretto
Massimo Canu	Provvedimento del Presidente n. 83 del 22 giugno 2021	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio davanti al Tribunale	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 5.078,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Nicoletta Morelli	Provvedimento del Presidente n. 81 del 21 giugno 2021	Servizi notarili - Trascrizione atto in Pubblici Registri	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 2.675,20.	ATTIVO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 2 partecipanti
Luca Donegana	Provvedimento del Presidente n. 72 del 03 maggio 2021	Servizi notarili - Istruttoria, redazione e stipula di atti	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 3.020,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Maria Grazia Corti	Provvedimento del Presidente n. 71 del 30 aprile 2021	Incarico legale - Patrocinio nella mediazione d'acquisto con usucapione	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 1.980,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Lisa Brembati	Provvedimento del Presidente n. 65 del 26 aprile 2021	Incarico legale - Istanza smaltimento beni	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 500,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Dimitri Colombi	Provvedimento del Presidente n. 64 del 26 aprile 2021	Incarico legale - Istanza smaltimento beni	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 500,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Teresina Zucchetti	Provvedimento del Presidente n. 63 del 26 aprile 2021	Incarico legale - Istanza smaltimento beni	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 500,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Provvedimento del Presidente n. 52 del 31 marzo 2021	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio davanti al TAR	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 3.500,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Oscar Eugenio Bellini - Politecnico di Milano Dipartimento Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito	Provvedimento del Presidente n. 49 del 15 marzo 2021	Incarico consulenza - Definizione informazioni progettuali Bando "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare"	Fino a conclusione progetto	Compenso € 2.000,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Carmine Mallardo	Provvedimento del Presidente n. 46 del 01 marzo 2021	Servizi notarili - Autenticazione e certificazione di atti	Fino al 31/12/2022	Compenso massimo € 4.000,00.	ATTIVO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 2 partecipanti
Elisabetta Mariotti	Provvedimento del Presidente n. 45 del 19 febbraio 2021	Incarico legale - Rappresentanza in contenzioso stragiudiziale	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 600,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Elisabetta Mariotti	Determinazione del Direttore Generale n. 96 del 18 febbraio 2021	Commissione di valutazione per selezione pubblica	Fino a conclusione lavori di commissione	Compenso € 600,00.	ATTIVO	Nomina
Massimo Canu	Provvedimento del Presidente n. 42 del 09 febbraio 2021	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio davanti al TAR	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 4.505,55.	ATTIVO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 3 partecipanti
Stefano Manzoni	Provvedimento del Presidente n. 39 del 05 gennaio 2021	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio davanti al TAR	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 3.799,60.	ATTIVO	Affidamento diretto
Veronica Sormani	Provvedimento del Presidente n. 38 del 05 gennaio 2021	Incarico legale - Difesa nella mediazione presso l'Organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Bergamo	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 1.304,10.	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 con evidenza su Sintel - N. 1 partecipante
Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Provvedimento del Presidente n. 38 del 23 dicembre 2020	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio davanti la Sezione Lavoro del Tribunale	Fino ad esaurimento incarico	Compenso massimo € 13.450,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Andrea Uberti	Provvedimento del Presidente n. 32 del 28 ottobre 2020	Incarico legale - Parere, eventuale stragiudiziale e ricorso	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 1.500,00. Per attività stragiudiziale € 500,00 e per promozione in giudizio € 1.500,00	ATTIVO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 2 partecipanti

Andrea Uberti	Provvedimento del Presidente n. 31 del 28 ottobre 2020	Incarico legale - Parere, eventuale stragiudiziale e ricorso	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 2.000,00. Per attività stragiudiziale € 500,00 e per promozione in giudizio € 2.500,00	ATTIVO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 2 partecipanti
Francesco Bramani	Provvedimento del Presidente n. 29 in data 14 ottobre 2020	Incarico legale - Riassunzione in giudizio avanti Corte d'Appello	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 9.784,51	ATTIVO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 2 partecipanti
Simona Previtali	Provvedimento del Presidente n. 23 in data 14 settembre 2020	Incarico legale - Resistenza in giudizio avanti al TAR	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 400,00	ATTIVO	Affidamento diretto intuito personae - N. 1 partecipante
Sonia Pugliesi	Provvedimento del Presidente n. 19 in data 04 agosto 2020	Incarico legale - Pignoramento mobiliare	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 3.222,14	ESAURITO	Affidamento diretto intuito personae - N. 1 partecipante
Anita Pasqua di Bisceglie	Determinazione del Direttore Generale n. 260 in data 24 luglio 2020	Rinnovo incarico sorveglianza sanitaria di cui al D.Lgs. N. 81/2008	Proroga di un anno	Compenso € 5.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016 - N.1 Partecipante
Antonio Di Vita	Provvedimento del Presidente n. 16 in data 09 luglio 2020	Incarico legale - Costituzione in giudizio avanti alla Corte di Cassazione	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 5.554,82	ATTIVO	Affidamento diretto D.Lgs. n.50/2016 - N. 1 partecipante
Luigi Ferrajoli	Determinazione del Direttore Generale n. 218 del 10 giugno 2020	Consulenza specialistica in materia tributo IMU	Legata alla definizione di addendum all'accordo di programma	Corrispettivo € 6.750,50	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. A), del D.Lgs. n.50/2016 - N. 1 partecipante
Elisabetta Mariotti	Determinazione del Direttore Generale n. 195 del 19 maggio 2020	Docenza corsi di formazione on line in diritto amministrativo	Videoconferenze entro il 12 giugno 2020	Corrispettivo € 5.920,00	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. A), del D.Lgs. n.50/2016 - N. 1 partecipante
Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Determinazione del Direttore Generale n. 168 del 24 aprile 2020	Incarico legale di supporto in ambito di diritto del lavoro e della contrattualistica del lavoro dipendente	Mesi 18 dalla sottoscrizione del contratto	Compenso € 30.000,00	ATTIVO	Avviso pubblico pubblicato su piattaforma Sintel - N° 5 partecipanti
Andrea Di Lascio	Provvedimento del Presidente n. 11 in data 14 aprile 2020	Incarico legale - Ricorso in appello	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 12.797,20	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. A), del D.Lgs. n.50/2016 - N. 1 partecipante
Bosetti Battista	Determinazione del Direttore Generale n. 64 del 12 febbraio 2020	Commissione di valutazione per selezione pubblica	Fino a conclusione lavori di commissione	Compenso € 1.000,00 a componente	ESAURITO	Affidamento ai sensi delle Direttive regionali alle ALER anno 2020 - D.G.R. n. XI/2526 26/11/2019 - N. 1 partecipante
Gian Piero Pedretti	Determinazione del Direttore Generale n. 64 del 12 febbraio 2020	Commissione di valutazione per selezione pubblica	Fino a conclusione lavori di commissione	Compenso € 1.000,00 a componente	ESAURITO	Affidamento ai sensi delle Direttive regionali alle ALER anno 2020 - D.G.R. n. XI/2526 26/11/2019 - N. 1 partecipante
Manuela Sodini	Determinazione del Direttore Generale n. 64 del 12 febbraio 2020	Commissione di valutazione per selezione pubblica	Fino a conclusione lavori di commissione	Compenso € 1.000,00 a componente	ESAURITO	Affidamento ai sensi delle Direttive regionali alle ALER anno 2020 - D.G.R. n. XI/2526 26/11/2019 - N. 1 partecipante
Roberta Mauri	Provvedimento del Presidente n. 111 in data 06 dicembre 2019	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Onorario € 8.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016, comma 1, lettera d) - N. 1 partecipante.
Studio Legale Rossoni	Provvedimento del Presidente n. 109 in data 03 dicembre 2019	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Onorario € 3.890,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 - N. 1 partecipante
Studio Legale Associato Corti e Colombo	Provvedimento del Presidente n. 102 in data 13 novembre 2019	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Onorario € 2.288,50	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 tramite Sintel - N.1 partecipante.
Roberto Emilio Penazzi	Provvedimento del Presidente n. 100 in data 30 ottobre 2019	Consulente Tecnico di Parte	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 3.800,00	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 tra iscritti elenco CTU Tribunale di Verona - N. 1 partecipante.
Luigi Cosenza	Provvedimento del Presidente n. 94 in data 25 settembre 2019	Organismo di Vigilanza.	01/10/2019 - 31/12/2021	Compenso mensile Presidente OdV € 700,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 a seguito manifestazione di interesse - N. 59 partecipanti
Mauro Arcaini	Provvedimento del Presidente n. 94 in data 25 settembre 2019	Organismo di Vigilanza.	01/10/2019 - 31/12/2021	Compenso mensile componente OdV € 540,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 a seguito manifestazione di interesse - N. 5 partecipanti
Ugo Venanzio Gaspari	Provvedimento del Presidente n. 96 in data 08 ottobre 2019	Organismo di Vigilanza.	08/10/2019 - 31/12/2021	Compenso mensile componente OdV € 540,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 a seguito manifestazione di interesse - N. 20 partecipanti
Cristina Pototschnig	Provvedimento del Presidente n. 95 in data 02 ottobre 2019	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 2.118,48	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 con evidenza su Sintel - N. 1 partecipante
Associazione Temporanea fra professionisti costituita da Michele Iannantuoni e Luca Carabelli	Provvedimento del Presidente n. 92 in data 18 settembre 2019	Consulenza in ambito diritto societario, aziendale, tributario e fiscale e di bilancio.	Anni due	Corrispettivo annuo € 25.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 a seguito avviso pubblico di selezione. - N. 3 partecipanti
Elisabetta Mariotti	Provvedimento del Presidente n. 80 in data 23 luglio 2019	Consulenza in ambito di diritto amministrativo, delle politiche abitative pubbliche, della contrattualistica pubblica e dell'audit.	31/07/2019 - 30/07/2022	Onorario annuo € 35.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 a seguito avviso pubblico - 1 partecipante.
Pizzo Antonella	Provvedimento del Presidente n. 79 in data 25 giugno 2019	Incarico legale - Azioni giudiziali rilascio alloggi occupati	Fino a conclusione pratica	Compenso € 2.334,50	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.32, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016 - Elenco aziendale avvocati esterni - N. 1 partecipante.
Studio Legale Associato Corti e Colombo	Provvedimento del Presidente n. 20 in data 02 maggio 2019	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Onorario € 2.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.32, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016 mediante Sintel - N. 1 partecipante
Claudia Patricia Gomez Hernandez	Provvedimento del Presidente n. 14 in data 27 marzo 2019	Servizio prevenzione e protezione R.S.P.P aziendale	BIENNALE	Onorario € 24.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016 mediante Piattaforma Regionale Sintel - N. 2 partecipanti

NOME	PROVVEDIMENTO DI INCARICO	OGGETTO DELL'INCARICO	DURATA INCARICO	COMPENSO	STATO ESECUZIONE (attivo/ esaurito)	TIPO PROCEDURA DI SELEZIONE E N° DEI PARTECIPANTI
Laura Mapelli - Studio Associato Progetto Ambiente	Provvedimento del Presidente n. 99 in data 19 settembre 2018	Consulente Tecnico di Parte (CTP)	Fino a conclusione ricorsi	Onorario € 380,00 più € 80,00 per spese per ciascuna unità immobiliare.	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs.50/2016 - N. 1 partecipante
Roberto Emilio Penazzi	Provvedimento del Presidente n. 79 in data 03 luglio 2018	Consulente Tecnico di Parte (CTP)	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 4.700,00	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs.50/2016 - N. 1 partecipante (iscritto elenco CTU Tribunale Di Verona)
Andrea Di Lascio DL&M	Provvedimento del Presidente n. 75 in data 20 giugno 2018	Incarico legale - Rappresentanza in giudizio.	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 8.000,00	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante
Mauro Ballerini	Provvedimento del Presidente n. 57 in data 19 maggio 2018	Incarico legale - Costituzione in giudizio.	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 1.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante
Mauro Ballerini	Provvedimento del Presidente n. 54 in data 11 maggio 2018	Incarico legale - Costituzione in giudizio.	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 1.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016
Gaetano Ragucci	Provvedimento del Presidente n. 52 in data 03 maggio 2018	Ricorso in Cassazione IMU 2012 - Comune di Bergamo	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 12.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante selezionato su Sintel
Mauro Ballerini	Provvedimento del Presidente n. 47 in data 12 aprile 2018	Incarico legale - Costituzione in Cassazione.	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 1.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante
Andrea Di Lascio DL&M	Provvedimento del Presidente n. 42 in data 23 marzo 2018	Incarico legale - Riassunzione del giudizio.	Fino a conclusione giudizio	Compenso impugnazione ordinanza € 3.118,00. Compenso riassunzione in giudizio € 19.000,00.	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante
Mauro Ballerini	Provvedimento del Presidente n. 40 in data 23 marzo 2018	Incarico legale - Costituzione in giudizio.	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 1.000,00 per ciascuna causa	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante
Tommaso Raschella'	Provvedimento del Presidente n. 37 in data 13 marzo 2018	Adeguamento alla normativa europea in materia di Privacy (Regolamento UE 2016/679).	Fino al 31/12/2019	Compenso € 8.500,00 per l'adeguamento alla normativa europea; compenso € 5.800,00 per lo svolgimento dell'incarico DPO.	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 - N. 2 partecipanti confronto tra preventivi
M.Grazia Corti	Provvedimento del Presidente n. 36 in data 13 marzo 2018	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 3.450,00	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante
Simona Previtali	Provvedimento del Presidente n. 26 in data 26 febbraio 2018	Incarico legale - Resistenza in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 3.250,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi art.36 D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante
Angelo Austoni	Provvedimento del Presidente n. 70 in data 08 novembre 2017	Incarico legale - Denunce a seguito effrazioni e danneggiamenti complesso "Torri di Zingonia".	Annuale	Procedimenti in cui Aler parte Civile: €180,00 fase studio, €225,00 fase introduttiva, €360,00 fase istruttoria o dibattimento, €315,00 fase decisoriale; Procedimenti in cui Aler è parte offesa: €360,00 fase studio, €180,00 per ogni presenza in udienza.	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016 tramite Sintel - N.1 Partecipante
Antonio Di Vita	Provvedimento del Presidente n. 52 in data 25 settembre 2017	Incarico legale - Ricorso in Cassazione avverso sentenza Corte d'appello	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 16.448,19	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi art.36 D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante
Antonio Di Vita	Provvedimento del Presidente n. 41 in data 27 luglio 2017	Incarico legale - Resistenza in appello	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 8.482,00.	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016 - N.1 Partecipante
Anita Pasqua di Bisceglie	Provvedimento del Presidente n. 37 in data 19 luglio 2017	Designazione del Medico Competente (D.Lgs. N. 81/2008)	3 anni rinnovabili per un altro anno	Compenso pattuito: visita medica con screening della funzionalità visiva € 60,00/persona sopralluogo negli ambienti di lavoro € 70,00 rimborso spese per prestazione presso sede di Lecco € 150,00 rimborso spese per prestazione presso sede di Sondrio € 250,00	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016 - N.1 Partecipante

Condomini - Superbonus 110% ed altre agevolazioni

Secondo quanto disposto dal comma 9 dell'art.119 del D.L. Rilancio, tenendo conto dei requisiti di accesso il Superbonus al 110% spetta anche ai Condomini per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio in ragione delle quote condominiali possedute da ciascun beneficiario. La tipologia degli interventi ammessi riguarda: **il recupero del patrimonio edilizio** ai sensi dell'art. 16-bis comma 1 lett.a e b) del TUIR; **efficienza energetica** di cui all'art. 14 D.L. n.63/2013 inclusi anche gli interventi atti a migliorare l'isolamento termico della struttura, gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti, installazione di impianti fotovoltaici; **adozioni di misure antisismiche-recupero e/o restauro della facciata** degli edifici esistenti compresa la sola pulitura o tinteggiatura delle pareti esterne.

Di seguito vengono riportati per i condomini, in cui ALER è in minoranza e che hanno già deliberato, i quadri economici dei lavori rientranti nelle tipologie sopra indicate:

Condomini in Bergamo e Provincia:

Cond. Albino Via Cavour 16 "GIANFRANCO"			
Amministratore = Centro Servizi Casa		Millesimi Aler 416,667	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante 655.761,32 €	Trainante 273.233,77 €	
	Trainate 252.858,75 €	Trainate 105.357,77 €	
	Spese Tecniche 161.834,22 €	Spese Tecniche 67.430,90 €	
	Spesa Amministrative - €	Spesa Amministrative - €	
	1.070.454,29 €	446.022,44 €	Di cui Agevolabile ALER
			Tipo Agevolazione
			Importo
			Cessione Del Credito
			446.022,44 €
Costo Effettivo A Carico Aler		446.022,44 €	Importo Rimanente
			- €

Cond. Bergamo Via IV Novembre 36 "Trifoglio"			
Amministratore = FI.LI Service SRL		Millesimi Aler 298,500	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante 798.979,88 €	Trainante 238.495,49 €	
	Trainate 426.871,93 €	Trainate 127.421,27 €	
	Spese Tecniche 5.656,61 €	Spese Tecniche 1.688,50 €	
	Spesa Amministrative 61.997,87 €	Spesa Amministrative 18.506,36 €	
	1.293.506,29 €	386.111,63 €	Di cui Agevolabile ALER
			Tipo Agevolazione
			Importo
			Cessione Del Credito
			365.916,77 €
Costo Effettivo A Carico Aler		386.111,63 €	Importo Rimanente
			20.194,86 €

Cond. Calusco D'Adda Via Adda 120			
Amministratore = Ivano p.i. Ghezzi		Millesimi Aler 439,120	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante - €	Trainante - €	
	Trainate - €	Trainate - €	
	Spese Tecniche 7.320,00 €	Spese Tecniche 3.214,36 €	
	Spesa Amministrative - €	Spesa Amministrative - €	
	7.320,00 €	3.214,36 €	Di cui Agevolabile ALER
			Tipo Agevolazione
			Importo
			Cessione Del Credito
			- €
Costo Effettivo A Carico Aler		3.214,36 €	Importo Rimanente
			3.214,36 €

Cond. Cisano B.sco Via Sombrini 11			
Amministratore = Immobiliare 2000 di Giovanzana Fabio		Millesimi Aler	83,333
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante 1.169.259,70 €	Trainante 97.437,92 €	
	Trainate 5.278,52 €	Trainate 439,87 €	
	Spese Tecniche	Spese Tecniche - €	
	Spesa Amministrative 22.405,47 €	Spesa Amministrative 1.867,12 €	Di cui Agevolabile Aler
	1.196.943,69 €	99.744,91 €	Tipo Agevolazione
			Cessione del credito
			Importo
			97.877,79 €
Costo Effettivo A Carico Aler		99.744,91 €	Importo Rimanente 1.867,12 €

Cond. Gazzaniga Via Angeletti 11-13			
Amministratore = Centro Servizi Casa		Millesimi Aler	333,320
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante 1.210.000,00 €	Trainante 403.317,20 €	
	Trainate - €	Trainate - €	
	Spese Tecniche 6.048,00 €	Spese Tecniche 2.015,92 €	
	Spesa Amministrative 38.170,00 €	Spesa Amministrative 12.722,93 €	Di cui Agevolabile Aler
	1.254.218,00 €	418.056,05 €	Tipo Agevolazione
			Cessione del credito
			Importo
			405.333,12 €
Costo Effettivo A Carico Aler		418.056,05 €	Importo Rimanente 12.722,93 €

Cond. Gromo Via Bisaccia 15/17			
Amministratore = GestImm di Andreoletti Pietro		Millesimi Aler	176,919
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante 831.008,11 €	Trainante 147.021,12 €	
	Trainate - €	Trainate - €	
	Spese Tecniche - €	Spese Tecniche - €	
	Spesa Amministrative 24.897,80 €	Spesa Amministrative 4.404,89 €	Di cui Agevolabile Aler
	855.905,91 €	151.426,02 €	Tipo Agevolazione
			Cessione Del Credito
			Importo
			147.021,12 €
Costo Effettivo A Carico Aler		151.426,02 €	Importo Rimanente 4.404,89 €

Cond. Sovere Via Degli Alpini 3 "XXV Aprile"				
Amministratore = Condominio service di Zanelli Alberto			Millesimi Aler	83,333
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO		DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante	1.054.960,95 €	Trainante	87.913,06 €
	Trainate	641.494,96 €	Trainate	53.457,70 €
	Spese Tecniche	308.900,00 €	Spese Tecniche	25.741,56 €
	Spesa Amministrative	5.000,00 €	Spesa Amministrative	416,67 €
		2.010.355,91 €		167.528,99 €
			N.B. di cui IVA non agevolabile 10.545,10 €	
			Di cui Agevolabile ALER	
			Tipo Agevolazione	Importo
			Cessione Del Credito	156.567,22 €
Costo Effettivo A Carico Aler			167.528,99 €	Importo rimanente 10.961,77 €

Cond. Treviolo Via Via Galetti 50				
Amministratore = Amministrazioni Immobiliari Erre Enne			Millesimi Aler	340,240
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO		DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante	347.421,46 €	Trainante	118.206,68 €
	Trainate	- €	Trainate	- €
	Spese Tecniche	12.153,66 €	Spese Tecniche	4.135,16 €
	Spesa Amministrative	- €	Spesa Amministrative	- €
		359.575,12 €		122.341,84 €
			Di cui Agevolabile ALER	
			Tipo Agevolazione	Importo
			Cessione Del Credito	122.341,84 €
Costo Effettivo A Carico Aler			122.341,84 €	Importo rimanente - €

Cond. Verdellino Viale degli Oleandri 4 A "Nuova Alleanza"				
Amministratore = Geom. Bianzini Maurizio			Millesimi Aler	166,520
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO		DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante	3.199.860,51 €	Trainante	532.840,77 €
	Trainate	8.085,25 €	Trainate	1.346,36 €
	Spese Tecniche	17.434,62 €	Spese Tecniche	2.920,92 €
	Spesa Amministrative	17.568,00 €	Spesa Amministrative	2.925,42 €
		3.242.948,38 €		540.033,47 €
			Di cui Agevolabile ALER	
			Tipo Agevolazione	Importo
			Cessione Del Credito	537.108,05 €
Costo Effettivo A Carico Aler			540.033,47 €	Importo rimanente 2.925,42 €

Cond. Verdellino Viale degli Oleandri 4 B "Oleandro"				
Amministratore = Geom. Bianzini Maurizio			Millesimi Aler 194,240	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO		DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante	2.630.180,71 €	Trainante	510.886,30 €
	Trainate	8.376,89 €	Trainate	1.627,13 €
	Spese Tecniche	254.348,69 €	Spese Tecniche	49.404,69 €
	Spesa Amministrative	21.251,00 €	Spesa Amministrative	3.538,72 €
		2.914.157,29 €		565.456,83 €
			Di cui Agevolabile ALER	
			Tipo Agevolazione	Importo
			Cessione Del Credito	560.290,99 €
Costo Effettivo A Carico Aler			565.456,83 €	Importo rimanente 5.165,84 €

Cond. Verdellino Viale degli Oleandri 4 C "La Rinascita"				
Amministratore = Geom. Bianzini Maurizio			Millesimi Aler 166,480	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO		DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante	2.998.222,65 €	Trainante	499.144,11 €
	Trainate	8.085,25 €	Trainate	1.346,03 €
	Spese Tecniche	215.290,90 €	Spese Tecniche	35.841,63 €
	Spesa Amministrative	17.968,00 €	Spesa Amministrative	2.991,31 €
		3.239.566,80 €		539.323,08 €
			Di cui Agevolabile ALER	
			Tipo Agevolazione	Importo
			Cessione Del Credito	534.985,74 €
Costo Effettivo A Carico Aler			539.323,08 €	Importo rimanente 4.337,35 €

Cond. Verdellino Viale degli Oleandri 4 D "Fenice"				
Amministratore = Geom. Bianzini Maurizio			Millesimi Aler 194,240	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO		DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante	2.998.272,65 €	Trainante	582.384,48 €
	Trainate	8.085,25 €	Trainate	1.570,48 €
	Spese Tecniche	215.290,90 €	Spese Tecniche	41.818,10 €
	Spesa Amministrative	21.960,00 €	Spesa Amministrative	4.265,51 €
		3.243.608,80 €		630.038,57 €
			Di cui Agevolabile ALER	
			Tipo Agevolazione	Importo
			Cessione Del Credito	624.202,58 €
Costo Effettivo A Carico Aler			630.038,57 €	Importo rimanente 5.835,99 €

Cond. Bergamo Via Noli 19			
Amministratore = Studio Fiumanò a.r.s.		Millesimi Aler	82,520
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante 560.000,00 €	Trainante 46.211,20 €	
	Trainate 43.988,86 €	Trainate 3.629,96 €	
	Spese Tecniche	Spese Tecniche - €	
	Spesa Amministrative 6.500,00 €	Spesa Amministrative 536,38 €	Di cui Agevolabile Aler
	610.488,86 €	50.377,54 €	Tipo Agevolazione
			Importo
			Cessione Del Credito
			46.211,20 €
Costo Effettivo A Carico Aler		50.377,54 €	Importo rimanente
			4.166,34 €

Condomini in Sondrio e Provincia:

Cond. Chiavenna Via Fermi 13/A - cond. INA 18062/D			
Amministratore = Claudio Maraffio		Millesimi Aler	125,000
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante 394.452,22 €	Trainante 49.306,53 €	
	Trainate 209.170,05 €	Trainate 26.146,26 €	
	Spese Tecniche 199.080,00 €	Spese Tecniche 24.885,00 €	
	Spesa Amministrative 24.081,07 €	Spesa Amministrative 3.010,13 €	Di cui Agevolabile Aler
	826.783,34 €	103.347,92 €	Tipo Agevolazione
			Importo
			Cessione Del Credito
			100.337,78 €
Costo Effettivo A Carico Aler		103.347,92 €	Importo Rimanente
			3.010,13 €

Cond. Morbegno Via Fumagalli 42/c - cond. Gesca B2			
Amministratore = Ge.Am. Di Franchi		Millesimi Aler	387,300
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante 427.391,87 €	Trainante 165.528,87 €	
	Trainate 267.132,95 €	Trainate 103.460,59 €	
	Spese Tecniche 166.247,88 €	Spese Tecniche 64.387,80 €	
	Spesa Amministrative 14.839,53 €	Spesa Amministrative 5.747,35 €	Di cui Agevolabile Aler
	875.612,23 €	339.124,62 €	Tipo Agevolazione
			Importo
			Cessione Del Credito
			333.377,27 €
Costo Effettivo A Carico Aler		339.124,62 €	Importo Rimanente
			5.747,35 €

Cond. Morbegno Via Fumagalli 91/a - cond. Bitto Ovest			
Amministratore = Casamica sas di Anna Novelli		Millesimi Aler 85,310	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante 695.691,23 €	Trainante 59.349,42 €	
	Trainate - €	Trainate - €	
	Spese Tecniche 249.480,00 €	Spese Tecniche 21.283,14 €	
	Spesa Amministrative - €	Spesa Amministrative - €	
	945.171,23 €	80.632,56 €	Di cui Agevolabile Aler
			Tipo Agevolazione
			Cessione Del Credito
Costo Effettivo A Carico Aler		80.632,56 €	Importo Rimanente - €

Cond. Morbegno Via Alpini 36 ex 5ª casa - cond. Delle Primule			
Amministratore = Ge.Am. Di Franchi		Millesimi Aler 106,640	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante 693.148,18 €	Trainante 73.917,32 €	
	Trainate 223.072,50 €	Trainate 23.788,45 €	
	Spese Tecniche - €	Spese Tecniche - €	
	Spesa Amministrative 50.734,49 €	Spesa Amministrative 5.410,33 €	
	966.955,17 €	103.116,10 €	Di cui Agevolabile Aler
			Tipo Agevolazione
			Cessione Del Credito
Costo Effettivo A Carico Aler		103.116,10 €	Importo Rimanente 5.410,33 €

Cond. Morbegno Via dei Barai 20 ex Gescal II triennio - cond. Mimosa			
Amministratore = Invernizzi Luca		Millesimi Aler 133,020	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante 487.978,06 €	Trainante 64.910,84 €	
	Trainate - €	Trainate - €	
	Spese Tecniche 114.883,40 €	Spese Tecniche 15.281,79 €	
	Spesa Amministrative - €	Spesa Amministrative - €	
***	602.861,46 €	80.192,63 €	Di cui Agevolabile Aler
			Tipo Agevolazione
			Cessione Del Credito
Costo Effettivo A Carico Aler		80.192,63 €	Importo Rimanente - €

Cond. Chiavenna Via san Giovanni 47 - cond. Orelli				
Amministratore = Invernizzi Luca			Millesimi Aler 128,000	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER		
Importi Superbonus	Trainante 380.000,00 €	Trainante 48.640,00 €		
	Trainate - €	Trainate - €		
	Spese Tecniche - €	Spese Tecniche - €		
	Spesa Amministrative - €	Spesa Amministrative - €	Di cui Agevolabile Aler	
	380.000,00 €	48.640,00 €	Tipo Agevolazione	Importo
			Cessione Del Credito	48.640,00 €
Costo Effettivo A Carico Aler		48.640,00 €	Importo Rimanente	- €

Cond. Chiavenna Via Volta 57/59 ex Gescal III triennio - cond. Delle Ortisie				
Amministratore = Maraffio Claudio			Millesimi Aler 489,970	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER		
Importi Superbonus	Trainante 961.680,95 €	Trainante 471.194,82 €		
	Trainate - €	Trainate - €		
	Spese Tecniche 371.700,00 €	Spese Tecniche 182.121,85 €		
	Spesa Amministrative - €	Spesa Amministrative - €	Di cui Agevolabile Aler	
	1.333.380,95 €	653.316,66 €	Tipo Agevolazione	Importo
			Cessione Del Credito	653.316,66 €
Costo Effettivo A Carico Aler		653.316,66 €	Importo Rimanente	- €

Cond. Cosio Valtellino Via XXV Aprile 24/26 - cond. Primavera				
Amministratore = Ge.Am. Di Franchi			Millesimi Aler 389,050	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER		
Importi Superbonus	Trainante 1.074.877,85 €	Trainante 418.181,23 €		
	Trainate 877.534,72 €	Trainate 341.404,88 €		
	Spese Tecniche - €	Spese Tecniche - €		
	Spesa Amministrative 43.539,04 €	Spesa Amministrative 16.938,86 €	Di cui Agevolabile Aler	
	1.995.951,61 €	776.524,97 €	Tipo Agevolazione	Importo
			Cessione Del Credito	759.586,11 €
Costo Effettivo A Carico Aler		776.524,97 €	Importo Rimanente	16.938,86 €

Cond. Tirano Via Ponticello 49 ex Gescal I triennio - cond. Ponticello			
Amministratore = c/o PI Marco Garbellini		Millesimi Aler 64,000	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante 1.640.000,00 €	Trainante 104.960,00 €	
	Trainate 633.000,00 €	Trainate 40.512,00 €	
	Spese Tecniche 227.000,00 €	Spese Tecniche 14.528,00 €	
	Spesa Amministrative 22.730,00 €	Spesa Amministrative 1.454,72 €	
	2.522.730,00 €	161.454,72 €	Di cui Agevolabile Aler
			Tipo Agevolazione
			Importo
			Cessione Del Credito
			160.000,00 €
Costo Effettivo A Carico Aler		161.454,72 €	Importo Rimanente 1.454,72 €

Cond. Sondrio Via maffei 62-64-66 - cond. Gescal I triennio			
Amministratore = Studio Domus		Millesimi Aler 134,000	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante 2.223.123,97 €	Trainante 297.898,61 €	
	Trainate - €	Trainate - €	
	Spese Tecniche 440.390,27 €	Spese Tecniche 59.012,30 €	
	Spesa Amministrative 12.850,00 €	Spesa Amministrative 1.721,90 €	
	2.676.364,24 €	358.632,81 €	Di cui Agevolabile Aler
			Tipo Agevolazione
			Importo
			Cessione Del Credito
			356.910,91 €
Costo Effettivo A Carico Aler		358.632,81 €	Importo Rimanente 1.721,90 €

Cond. Sondrio Via Maffei 68-70-72 - cond. Gescal II triennio			
Amministratore = Studio Domus		Millesimi Aler 173,070	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante 1.664.255,89 €	Trainante 288.032,77 €	
	Trainate 204.379,63 €	Trainate 35.371,98 €	
	Spese Tecniche 375.113,63 €	Spese Tecniche 64.920,92 €	
	Spesa Amministrative 10.780,00 €	Spesa Amministrative 1.865,69 €	
	2.254.529,15 €	390.191,36 €	Di cui Agevolabile Aler
			Tipo Agevolazione
			Importo
			Cessione Del Credito
			388.325,67 €
Costo Effettivo A Carico Aler		390.191,36 €	Importo Rimanente 1.865,69 €

Cond. Sondrio Piazzale Lambertenghi 7 - cond. Lambertenghi			
Amministratore = Geom. Beraldo Giorgio		Millesimi Aler 436,500	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante 888.528,98 €	Trainante 387.842,90 €	
	Trainate - €	Trainate - €	
	Spese Tecniche incluse - €	Spese Tecniche - €	
	Spesa Amministrative 23.017,74 €	Spesa Amministrative 10.047,24 €	
	911.546,72 €	397.890,14 €	Di cui Agevolabile Aler
			Tipo Agevolazione
			Importo
			Cessione Del Credito
			387.842,90 €
Costo Effettivo A Carico Aler		397.890,14 €	Importo Rimanente
			10.047,24 €

Cond. Sondrio Via Bosatta 10/Via Grosso 5 ex 10^ casa - cond. Il Pino			
Amministratore = Geom. Beraldo Giorgio		Millesimi Aler 441,260	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante 1.081.999,45 €	Trainante 477.443,08 €	
	Trainate - €	Trainate - €	
	Spese Tecniche incluse - €	Spese Tecniche - €	
	Spesa Amministrative 11.665,40 €	Spesa Amministrative 5.147,47 €	
	1.093.664,85 €	482.590,55 €	Di cui Agevolabile Aler
			Tipo Agevolazione
			Importo
			Cessione Del Credito
			477.443,08 €
Costo Effettivo A Carico Aler		482.590,55 €	Importo Rimanente
			5.147,47 €

Cond. via Marconi 21 - cond. via Marconi 21			
Amministratore = Maraffio Amministrazione snc		Millesimi Aler 166,660	
TIPO DI INTERVENTO (110%, Facciate, ...)	IMPORTO TOTALE INTERVENTO	DI COMPETENZA ALER	
Importi Superbonus	Trainante 252.410,07 €	Trainante 42.066,66 €	
	Trainate - €	Trainate - €	
	Spese Tecniche 48.962,77 €	Spese Tecniche 8.160,14 €	
	Spesa Amministrative 5.822,87 €	Spesa Amministrative 970,44 €	
	307.195,71 €	51.197,24 €	Di cui Agevolabile Aler
			Tipo Agevolazione
			Importo
			Cessione Del Credito
			50.226,80 €
Costo Effettivo A Carico Aler		51.197,24 €	Importo Rimanente
			970,44 €

Al 31/12/2022 per la maggior parte dei condomini indicati i lavori non sono ancora incominciati. A partire dal 2023 si procederà al monitoraggio della fase amministrativa attraverso la verifica

della puntuale certificazione ante e post da parte dei tecnici validatori sia per gli aspetti ingegneristici ed energetici e sia per gli aspetti fiscali così come disposto dal DL 34, che espressamente prevede un obbligo di copertura assicurativa a loro carico per gli eventuali danni concretizzatesi al Bilancio dello Stato.

d) Operazioni realizzate con parti correlate (art.2427 C.c. n.22 bis)

Non vi sono parti correlate.

e) Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c.c. n. 22-ter)

Non vi sono accordi “fuori bilancio”, ovvero accordi o altri atti, anche tra loro collegati, i cui effetti non risultano dallo stato patrimoniale. L’Azienda non ha notizie di potenziali rischi non evidenziati in bilancio a cui potrebbe essere esposta e/o questioni che potrebbero generare benefici alla stessa.

f) Altre informazioni sul conto economico

L’utile di esercizio pari a euro 246.724,31 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 12.336,21 a riserva legale, e per euro 234.388,10 alla “riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)”.

g) Società di Revisione

Con Determinazione del Direttore Generale n. 416 del 03/09/2021 l’Azienda ha aderito alla convenzione di ARIA per il servizio di revisione legale dei conti (LOTTO_2019_143 – LOTTO 2 CIG 804149646D con scadenza 01/01/2024, sottoscritta con la società BDO Italia S.p.A.) per un importo triennale di 57.564,00 euro oltre IVA di legge riferito agli esercizi 2021-2022-2023.

Non esistono rapporti economici con società controllate e collegate.

h) fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell’esercizio (art. 2428 comma 3 n.5 C.C.)

Si prevede che per l’esercizio 2023 il trend della morosità corrente continui ad essere negativo soprattutto a causa della crisi economico-sociale post pandemica e dell’impennata dei costi dei servizi quali il riscaldamento e l’energia, che già nel corso del 2022 hanno fatto registrare una drammatica impennata dei prezzi. La morosità potrà essere contenuta se nei prossimi esercizi verrà confermata la politica di sostegno sociale che Regione Lombardia sta portando avanti per le persone più disagiate, attraverso per esempio l’erogazione dei contributi di solidarietà, del contributo premiale over 70 e dei contributi a sostegno affitti.

Per l’anno 2023 dovrebbe essere confermato il trend positivo e crescente in tema di assegnazioni rispetto agli esercizi precedenti, supportato dall’ipotesi di nuovi correttivi per un miglioramento

normativo nell'applicazione del regolamento che disciplina i criteri e le modalità di assegnazione degli alloggi SAP. L'incremento del numero di assegnazioni non potrà che avere impatto positivo sia per il gettito dei canoni di locazione sia nel contenimento dei costi di gestione degli alloggi a carico ALER.

Si segnala che per l'esercizio 2023 è in programma l'aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza con la quale si avrà l'aggiornamento reddituale-patrimoniale con i redditi anno 2021 di ciascun nucleo familiare assegnatario. che permetterà di ricalcolare i canoni di locazione da emettere a partire dal 01/01/2024.

A seguito di richiesta inoltrata a Banca Intesa nel corso del 2021 al fine di valutare l'opportunità di estinguere in via anticipata o di rinegoziare i mutui di finanziamento in essere con scadenza al 31/12/2035, si è proceduto con Banca Intesa ad un'attività di verifica e di controllo delle modalità e delle condizioni economico finanziarie applicate dall'istituto di credito secondo quanto previsto da ciascun contratto di finanziamento. A seguito di tale controllo è emerso che Banca Intesa ha disapplicato quanto previsto dall'art. 4.1 lettera b) in tema di tassi di interesse. Sulla base della comunicazione di Intesa San Paolo del 14 aprile 2022, e dei successivi controlli degli uffici, i maggiori importi di quota capitale e di quota interessi a carico dell'intermediario ammontano ad € 850.335,59, da cui si sarebbero dovuti sottrarre per oneri a carico di Aler euro 16.419,07, per un ammontare netto da rimborsare pari a euro 833.916,52.

In data 16/06/2022 il Dirigente Amministrativo dr.ssa Maffoni ha presentato alla Direzione Generale una relazione riepilogativa inerente alla vicenda della errata applicazione dei tassi di interesse da parte di Intesa San Paolo su mutui n. 203304/203305/203306/203307.

In data 23/06/2022 Aler ha trasmesso la comunicazione protocollo n. 19716/R avente valore di formale reclamo nei confronti di Intesa San Paolo S.P.A. ai sensi dell'art.22 "Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie" dei contratti di mutuo stipulati in ottemperanza alle norme sulla trasparenza e correttezza dei rapporti fra intermediari e clienti prescritte dal Testo Unico Bancario. Nella suddetta comunicazione ALER comunicava che, qualora Intesa San Paolo S.P.A. non avesse accolto il reclamo o lo avesse accolto in misura ritenuta insoddisfacente, avrebbe esperito un ricorso di conciliazione all'Arbitrato Bancario Finanziario (ABF).

In data 22/08/2022 Intesa San Paolo S.P.A. ha trasmesso, con protocollo 24926/R, una lettera con cui comunicava di non accogliere le richieste di ALER.

A seguito di ciò Aler, ha presentato il ricorso per conciliazione presso l'istituto dell'Arbitrato Bancario Finanziario (ABF) soggetto al governo e controllo di BANCA DI ITALIA.

In data 15 dicembre 2022 Intesa San Paolo ha effettuato un bonifico di euro 927.574,54 avente come oggetto "rimborso maggiori somme". Pertanto, l'intermediario ha bonificato una maggiore somma rispetto a quanto comunicato con nota del 14 aprile 2022 pari a € 78.708,21, senza peraltro fornire alcuna spiegazione né in occasione del bonifico né in data successiva.

In data 14 febbraio 2023 si è riunito il Collegio di Milano dell'Arbitro Bancario Finanziario ed ha assunto la propria decisione, successivamente comunicata ad Aler in data 20 febbraio 2023 con prot. 1664/2. Il Collegio ha rilevato che, in ordine alla questione inerente all'accertamento

del maggior tasso applicato dalla banca, rispetto alle condizioni contrattuali previste, e alle richieste avanzate da Aler, vada dichiarata la cessazione della materia del contendere. Pertanto, Aler sta valutando se intraprendere un'azione risarcitoria che abbia ad oggetto la richiesta di applicazione del tasso di mora agli importi indebitamente riscossi da Intesa in conto interessi ed in conto capitale, pur con la prudente valutazione del rischio di soccombenza delle spese legali ovvero se procedere alla sottoscrizione di un atto transattivo a conclusione della vicenda.

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

il Presidente

Arch. Fabio Danesi

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)

RENDICONTO FINANZIARIO	ANNO 2022	ANNO 2021
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	246.724	325.982
Imposte sul reddito	- 1.367.136	- 934.633
Interessi passivi/(interessi attivi)	124.902	- 276.819
(Dividendi)	-	-
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	- 995.510	- 885.470
<u>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN</u>		
Accantonamenti ai fondi	2.548.282	2.280.222
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.235.192	2.213.884
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	250.000
Altre rettifiche per elementi non monetari	96.207	2.495.086
	4.879.681	7.239.192
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	3.884.171	6.353.722
<u>Variazioni del capitale circolante netto</u>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	- 0	- 269.047
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	- 1.527.006	- 3.033.437
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	3.487.080	- 1.221.171
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	307.172	- 89.696
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	- 1.164.542	4.213.829
Altre variazioni del capitale circolante netto	- 1.083.158	- 1.681.744
	19.545	- 2.081.266
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	3.903.717	4.272.456
<u>Altre rettifiche</u>		
Interessi incassati/(pagati)	- 124.902	276.819
(Imposte sul reddito pagate)	1.105.729	1.105.729
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	- 1.281.269	- 1.528.335
	- 300.442	- 145.787
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	3.603.274	4.126.669
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	3.603.274	4.126.669
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<u>Immobilizzazioni materiali</u>		
(Investimenti)	- 9.604.759	- 5.681.525
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Altre variazioni	-	-
<u>Immobilizzazioni immateriali</u>		
(Investimenti)	- 30.678	- 68.996
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<u>Immobilizzazioni finanziarie</u>		
(Investimenti)	- 72.789	35.828
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<u>Attività finanziarie non immobilizzate</u>		
(Investimenti)	- 1	110.894
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	- 9.708.227	- 5.603.799
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<u>Mezzi di terzi</u>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	- 3.119.387	- 554.652
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
<u>Mezzi propri</u>		
Aumento di capitale a pagamento	13.283.888	676.317
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	10.164.501	121.665
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	4.059.548	- 1.355.465
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2022	24.493.801	25.849.267
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2022	28.553.350	24.493.801