

Provvedimento del Presidente n. 24 in data 29 maggio 2025

Approvazione del Bilancio dell'esercizio 2024

il Presidente

Premesso che:

- il Bilancio di esercizio è un documento contabile obbligatorio redatto al fine di determinare il reddito conseguito dall'Azienda nel periodo amministrativo considerato e il capitale di funzionamento esistente;
- ai sensi dell'art. 25 dello Statuto aziendale, il Bilancio consuntivo deve essere approvato entro sei mesi dalla chiusura di ciascun esercizio;
- le Direttive regionali alle ALER per l'anno 2025 approvate con D.G.R. n. XII/4277 del 30/04/2025 prevedono l'approvazione del Bilancio entro il 31 maggio 2025;
- il Bilancio di esercizio deve essere formulato secondo le prescrizioni contenute negli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile quanto allo schema di bilancio di Stato Patrimoniale e Conto Economico, e secondo lo schema di Rendiconto Finanziario e il prospetto degli indicatori di performance approvati con D.G.R. 29 dicembre 2016 n. 6074;
- ai sensi della già citata D.G.R. n.4277/2025 oltre a dare informazioni sulle principali voci componenti il bilancio, la Nota Integrativa del Bilancio di Esercizio deve fornire puntuali informazioni su:
 - ✓ Composizione dei ricavi e delle vendite;
 - ✓ Composizione dei crediti e degli scostamenti rispetto all'anno precedente;
 - ✓ Composizione del debito, in particolare del debito finanziario dovuto a mutui in essere e anticipazioni bancarie e scostamento rispetto all'anno precedente;
 - ✓ Composizione contributi in c/capitale ed esercizio;
 - ✓ Motivazioni per i quali si sia fatto eventuale ricorso all'anticipazione di tesoreria;
 - ✓ Composizione dei fondi delle voci "Fondi per rischi e oneri" e "Altri fondi";
 - ✓ Composizione fondo svalutazione crediti secondo lo schema definito nell'allegato 3 delle Direttive 2017;
 - ✓ Composizione dei ricavi da canoni;
 - ✓ Composizione dei servizi a rimborso e indicazione delle modalità di ri-attribuzione

- agli inquilini;
- ✓ Composizione degli oneri diversi di gestione;
 - ✓ Composizione accantonamenti;
 - ✓ Consulenze/prestazioni professionali in essere;
 - ✓ Compensi organi statutari;
 - ✓ Andamento della morosità;
 - ✓ Contributo di solidarietà ai sensi della L.R. n. 16/16;
 - ✓ Andamento dei conti vincolati, della gestione speciale e dei piani di riutilizzo delle giacenze derivanti da alienazioni patrimoniali;
 - ✓ Numero degli alloggi posti in valorizzazione ai sensi dell'art.31 L.R. 16/20216, ricavi correlati ed eventuale morosità;
 - ✓ Rispetto alle indicazioni relative all'utilizzo delle somme trasferite da Regione Lombardia a valere su capitoli di investimento esclusivamente destinati all'incremento del patrimonio del soggetto beneficiario del contributo, le ALER devono riportare in nota integrativa apposito riepilogo puntuale dei contributi riceviti, dimostrandone l'avvenuta capitalizzazione in stato patrimoniale;
 - ✓ Nella Relazione del Presidente a corredo del bilancio deve essere riportata la consistenza del patrimonio aziendale sfitto e degli oneri a carico dell'azienda.

Visto il progetto di Bilancio dell'esercizio 2024, elaborato dal Dirigente Amministrativo, dott.ssa Mariagrazia Maffoni, in conformità all'art. 14 del Regolamento di Contabilità approvato con Provvedimento del Presidente n. 42 del 30 dicembre 2020 e ai criteri dell'art. 2424 e seguenti del Codice Civile, come proposto dal Direttore Generale, ai sensi dell'art. 9 dello Statuto aziendale, e composto da:

- Relazione sulla gestione;
- Stato Patrimoniale;
- Conto Economico;
- Nota Integrativa;
- Rendiconto Finanziario;

Preso atto che:

- il Bilancio chiude con un utile di esercizio di € 453.190;
- l'art. 26 dello Statuto aziendale definisce, in ordine, le possibili destinazioni del risultato di esercizio;
- il Bilancio di esercizio approvato deve essere trasmesso alla Giunta Regionale entro cinque giorni lavorativi dall'approvazione ai fini del controllo di cui all'art. 18 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii., e comunque entro il 31 maggio 2025 come prescritto dalle

Direttive per l'anno in corso;

Visti:

- la L.R. n. 2/2013 recante "Disposizioni urgenti per il funzionamento delle Aziende regionali per l'edilizia residenziale pubblica (ALER)";
- gli artt. 17 e 18 della L.R. 16/2016;
- le disposizioni contenute negli artt. 2423 e seguenti Codice Civile;
- gli art. 25, 26, 27 dello Statuto aziendale;
- il Capo IV del Regolamento di Contabilità aziendale;
- la D.G.R. n. 6074 del 29 dicembre 2016;
- la D.G.R. n. 4279 del 6 novembre 2015;
- la D.G.R. n. 1554 del 15 aprile 2019;
- la D.G.R. n. 2973 del 23 marzo 2020;
- la D.G.R. n. 3278 del 23 giugno 2020;
- la D.G.R. n.3897 del 23 novembre 2020
- la D.G.R. n. 5319 del 30 novembre 2021;
- la D.G.R. n. 7439 del 30 novembre 2022;
- la D.G.R. n.1845 del 05 febbraio 2024;
- la D.G.R. n.4277 del 30/04/2025;

DELIBERA

1. di approvare il Bilancio dell'Esercizio 2024, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto, costituito da:

- Relazione sulla gestione;
- Stato Patrimoniale;
- Conto Economico;
- Nota Integrativa;
- Rendiconto Finanziario;

che evidenzia i seguenti risultati:

Stato Patrimoniale

esercizio	2024
Totale attivo	377.260.566
Totale passivo	147.033.284
Patrimonio netto	230.227.282
Utile d'esercizio	453.190

Conto economico

Esercizio	2024
Valore della Produzione (A)	40.131.293
Costi della produzione (B)	39.109.123
Valore netto (A - B)	1.022.170
Proventi oneri finanziari	803.069
Risultato prima delle imposte	1.826.239
Imposte Esercizio	1.372.049
Utile Esercizio	453.190

2. di prendere atto che sul Bilancio devono essere rese la Relazione del Collegio Sindacale, che sarà trascritta sul "libro del Collegio Sindacale", e la Relazione della Società di revisione indipendente;
3. di destinare l'utile dell'esercizio 2024 pari ad euro 453.190 come segue a norma dell'art. 26 dello Statuto:
 - quota di 1/20 pari ad €. 22.659 a "Riserva Legale";
 - quota pari ad €. 430.530 a "riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)";
4. di disporre la trasmissione del Bilancio dell'esercizio 2024 alla Giunta Regionale entro il 31 maggio 2025, ai fini del controllo di cui all'art. 18 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii., unitamente a:
 - la Relazione del Collegio Sindacale;
 - la Relazione della Società di Revisione;
7. di disporre la pubblicazione sul sito web aziendale del Bilancio e dei suoi allegati come approvati con il presente atto.

Il Presidente

Ing. Corrado Zambelli

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

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale

Bergamo-Lecco-Sondrio

Bilancio Consuntivo Esercizio 2024

INDICE

Relazione sulla gestione	pag.	1
Stato Patrimoniale	pag.	87
Conto Economico	pag.	89
Nota Integrativa	pag.	90
Rendiconto finanziario 2023-2024	pag.	154

Il Presidente

ALER di BERGAMO - LECCO – SONDRIO

Ing. Corrado Zambelli

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

Bilancio dell'Esercizio 2024
RELAZIONE SULLA GESTIONE
(art. 2428 C.C.)

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile, il bilancio dell'esercizio, chiuso il 31/12/2024, 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 2025, approvate con DGR n. XII/4277 del 30/04/2025, 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 2024 chiude con un risultato dopo le imposte di euro 453.190 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 2024 è pari ad euro 40.131.293 e, rispetto al valore della produzione 2023 che ammontava ad euro 33.453.632, presenta un incremento del 16,64% per euro 6.677.661, dovuto in particolare ad un maggior gettito dei canoni che si attesta al 17,92% e alla vendita degli alloggi di Calvenzano per euro 1.586.735. Si rileva, inoltre, un aumento degli acconti per spese condominiali del 20,17%, mentre si registra una contrazione nella voce "altri ricavi e proventi" del 4,07% per euro 94.771.

Il costo della produzione 2024 è pari ad euro 39.109.123 e, rispetto al costo della produzione 2023 che ammontava ad euro 33.245.852, presenta un incremento del 14,99% pari ad euro 5.863.271 dovuto ad incremento della voce costi per servizi del 13,44% pari ad euro 3.076.829 e ad un incremento della voce Ammortamenti e svalutazioni pari al 21,14%, in particolare per un maggior *accantonamento a fondo svalutazione crediti*. Infatti, è stato rilevato l'accantonamento al fondo deducibile per la quota dello 0,5% contestualmente è stato postato al Fondo svalutazione crediti tassato un accantonamento per euro 1.351.832,24. Infine, è stato rilevato al Fondo rischi ed oneri alla voce Fondo per imposte un accantonamento per euro 694.721 a seguito di accertamenti notificati fra fine 2024 ed inizio 2025. Infine sono stati rilevati i costi derivanti dalla vendita degli alloggi di Calvenzano per euro 1.623.691

Il costo degli *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro 4.633.121 e presenta un decremento del 6,85% pari ad euro 317.405 rispetto al 2023. Il maggior importo è dovuto al versamento dell'imposta IMU stante il cambiamento dell'orientamento della Cassazione che è chiaramente ribadito con la sentenza n.6380 del maggio 2024 e n. 14511 dicembre 2024 a cui hanno fatto seguito le prime sentenze favorevoli dei Comuni di Galbiate e Merate avvenute ad inizio anno 2025 e la sentenza di secondo grado avverso il Comune di Osio Sotto del 15/05/2025. Inoltre si rileva un impatto significativo, dovuto all'IVA indetraibile per maggior attività di manutenzioni ordinaria, pronto intervento e riattazione nonché di efficientamento energetico.

Il **marginale operativo netto** 2024 è pari ad euro 1.022.170 e presenta un significativo incremento pari ad euro 814.390 rispetto a quello del 2023 che ammontava ad euro 207.780.

CONTO ECONOMICO				
A) Valore della produzione	ANNO 2024	ANNO 2023	delta	delta percentuale
	1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	37.802.887	31.030.454	6.772.433
a) <i>Canoni</i>	21.352.001	19.119.836	2.232.165	10,45
b) <i>Servizi a rimborso</i>	14.028.401	11.199.557	2.828.844	20,17
c) <i>Ricavi accessori</i>	835.750	711.061	124.689	14,92
d) <i>Ricavi derivanti dalla vendita di immobili merce</i>	1.586.735	-	1.586.735	-
e) <i>Corrispettivi diritti di prelazione</i>	-	-	-	-
2) <i>Variazioni degli immobili in corso di costruzione o finiti</i>	-	-	-	-
3) <i>Variazione degli immobili in corso su ordinazione</i>	-	-	-	-
4) <i>Incrementi di immobilizzazioni per competenze tecniche interne</i>	-	-	-	-
5) <i>Altri ricavi e proventi</i>	2.328.407	2.423.178	(94.771)	-4,07
a) <i>rimborsi e proventi diversi</i>	648.041	751.406	(103.365)	-15,95
b) <i>rimborsi per Gestione Speciale</i>	-	-	-	-
c) <i>quota annua contributi in conto esercizio</i>	1.680.365	1.671.772	8.593	0,51
Totale valore della produzione (A)	40.131.293	33.453.632	6.677.661	16,64
B) Costi della produzione				
6) <i>Per immobili merce o su ordinazione e magazzino</i>	2.990	2.999	(9)	-
7) <i>Per servizi</i>	22.893.371	19.816.542	3.076.829	13,44
8) <i>Per godimento di beni di terzi</i>	23.597	25.037	(1.440)	-6,10
9) <i>Per il personale:</i>	5.470.514	5.334.332	136.182	2,49
a) <i>salari e stipendi</i>	3.919.912	3.851.307	68.605	1,75
b) <i>oneri sociali</i>	1.263.997	1.212.882	51.115	4,04
c) <i>trattamento di fine rapporto</i>	278.717	268.545	10.172	3,65
d) <i>altri costi</i>	7.888	1.598	6.290	79,74
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	3.767.119	2.970.565	796.554	21,14
a) <i>ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	32.165	43.837	(11.672)	-36,29
b) <i>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	2.268.386	2.208.415	59.971	2,64
c) <i>altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>	-	-	-	-
d) <i>svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	1.466.568	718.313	748.255	51,02
11) <i>Variaz. del magazzino e delle aree destinate alla vendita o su ordinazione</i>	1.623.691	-	1.623.691	-
12) <i>Accantonamento per rischi</i>	694.721	145.851	548.870	79,01
13) <i>Altri accantonamenti</i>	-	-	-	-
a) <i>Accantonamento per manutenzione programmata</i>	-	-	-	-
b) <i>Altri accantonamenti</i>	-	-	-	-
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>	4.633.121	4.950.526	(317.405)	-6,85
Totale costi della produzione (B)	39.109.123	33.245.852	5.863.271	14,99
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	1.022.170	207.780	814.390	79,67
C) Proventi ed oneri finanziari				
15) <i>Proventi da partecipazioni</i>	-	-	-	-
a) <i>in imprese controllate</i>	-	-	-	-
b) <i>in imprese collegate</i>	-	-	-	-
c) <i>in altre imprese</i>	-	-	-	-
16) <i>Altri proventi finanziari</i>	900.882	1.375.985	(475.103)	-52,74
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>	900.882	1.375.985	(475.103)	-52,74
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari verso:</i>	97.814	95.567	2.247	2,30
a) <i>imprese controllate</i>	-	-	-	-
b) <i>imprese collegate</i>	-	-	-	-
c) <i>altri interessi passivi</i>	14.848	8.128	6.720	45,26
d) <i>interessi su mutui</i>	82.966	87.439	(4.473)	-5,39
e) <i>interessi v/CER</i>	-	-	-	-
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17)	803.069	1.280.418	(477.349)	-59,44
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie				
18) <i>Rivalutazioni:</i>	-	-	-	-
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) <i>Svalutazioni:</i>	-	-	-	-
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)	1.825.239	1.488.198	337.041	18,47
22) <i>Imposte sul reddito dell'esercizio</i>	1.372.049	925.485	446.564	32,55
a) <i>Ires</i>	1.372.049	925.485	446.564	32,55
b) <i>Irap</i>	-	-	-	-
Risultato di esercizio dopo le imposte	453.190	562.713	(109.523)	-24,17

RICLASSIFICAZIONE CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO:

	Anno 2024	Anno 2023	
VALORE DELLA PRODUZIONE	40.131.293,43	33.453.632,02	
<i>Acquisto di materie prime, sussidiarie</i>	-2.990,31	-2.998,90	
<i>+/-Variazione delle rimanenze</i>			
<i>- costi dei servizi</i>	-22.893.370,68	-19.816.542,15	
<i>- costi per beni terzi</i>	-23.596,72	-25.036,56	
<i>- altri oneri di gestione</i>	-4.633.120,89	-4.950.526,44	
Valore Aggiunto	10.594.523,85	8.658.527,97	21%
<i>Costi del personale</i>	-5.470.513,83	-5.334.331,60	
Margine Operativo Lordo	5.484.010,02	3.324.196,37	39%
<i>-Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni</i>	-2.300.551,17	-2.252.252,23	
<i>-Svalutazione crediti</i>	4.466.568,30	-718.313,37	
<i>-Accantonamenti rischi</i>	694.720,58	-145.851,05	
<i>-Altri accantonamenti</i>			
Margine Operativo Netto	1.022.169,97	207.779,72	80%
<i>+/-Risultato economico della gestione finanziaria</i>	803.068,72	1.280.418,31	
Risultato Economico della gestione ordinaria	1.825.238,69	1.488.198,03	18%
<i>-imposte d'esercizio</i>	1.372.048,72	-925.815,13	
Reddito d'Esercizio	453.189,97	562.382,90	

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

	Anno 2024	Anno 2023
MOL/VA	050%	0,38%
CLA/VA	(0,50%)	(0,62%)
VA/VP	0,27%	0,26%

Il valore aggiunto (+ 21%) e il Margine operativo lordo (+39%) presentano un incremento rispetto all'esercizio precedente dovuto ad un aumento del valore della produzione superiore all'incremento dei costi della produzione con conseguente impatto positivo sugli indicatori di riferimento. In particolare, il valore del rapporto fra Valore Aggiunto e Margine operativo lordo passa da 0,38% anno 2023 a 0,50% anno 2024, evidenziando così una maggior redditività dell'Azienda.

Si segnala inoltre che il valore del rapporto fra il costo del personale e Valore aggiunto risulta pari a – (0,50%) rispetto a (0,62%) del 2023; il miglioramento è dovuto ad un più alto Valore Aggiunto e al costo del personale in linea con l'esercizio 2023. Infine, anche il valore del rapporto fra il Valore aggiunto e il Valore della produzione presenta un leggero miglioramento passando da 0,26% del 2023 a 0,27% del 2024.

Di seguito vengono riportati **gli “indicatori di efficienza” 2021-2024** che meglio esprimono l'andamento della gestione e l'incidenza dei costi per servizi rispetto al costo della produzione:

	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Incidenza dei costi per le spese amministrative rispetto al costo di produzione	7%	10%	9%	9%
Incidenza delle spese generali rispetto al costo della produzione	4%	4%	4%	4%
Incidenza del costo del personale rispetto al costo della produzione	14%	16%	16%	14%
Incidenza del costo di manutenzione rispetto al costo della produzione	13%	12%	15%	15%
Incidenza del costo di manutenzione rispetto al gettito dei canoni	24%	23%	26%	28%
Costo medio di manutenzione per alloggio	508	506	549	660
Costo medio di manutenzione + riattazione (Accordo Quadro 1° annualità 2024) per alloggio	//	//	750	882

Dall'analisi degli indicatori si rileva che l'incidenza delle spese amministrative, pari al 9%, e delle spese generali pari al 4%, sono in linea con lo scorso esercizio. 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 2023. Il rapporto fra costi del personale e costo della produzione, si attesta al 14% in miglioramento rispetto al dato del 2023. Il rapporto fra costi della manutenzione e costo della produzione è al 15% come nel 2023. l'attività di manutenzione ricomprende quella ordinaria programmata, di pronto intervento e a chiamata ma anche tutte le attività di riattazione alloggi che in sede di chiusura Bilancio non vengono capitalizzate in quanto trattasi di lavori di ripristino e/o messa a norma dell'alloggio. L'attività di manutenzione ordinaria svolta nel 2024 ammonta ad euro 5.917.011 registrando un incremento rispetto al 2023 di euro 916.982; quella finalizzata alla riattazione alloggi e capitalizzata al 31/12/2024 come previsto dalle Direttive Regionali

2024 poiché finanziati in parte da Regione Lombardia mediante risorse in parte derivanti da debiti autorizzati ma non contratti (c.d. DANC) ed in parte riferiti a lavori per i quali i costi sostenuti mediamente sono maggiori ad euro 12.000 per alloggio, ammonta ad euro 2.732.598.

L'incidenza del rapporto fra costi manutenzione e gettito dei canoni di locazione, pari al 28%, presenta un incremento di 2 punti percentuali rispetto al 2023, così come il valore del rapporto fra costi di manutenzione e numero di alloggi ERP registra un incremento significativo confermando il buon andamento delle attività di manutenzione. Il costo medio di manutenzione per alloggio è pari ad euro 660 rispetto ad euro 546 del 2023 e il costo medio per alloggio di tutta l'attività di manutenzione ordinaria e di riattazione è pari ad euro 882 mentre nel 2023 era pari ad euro 750.

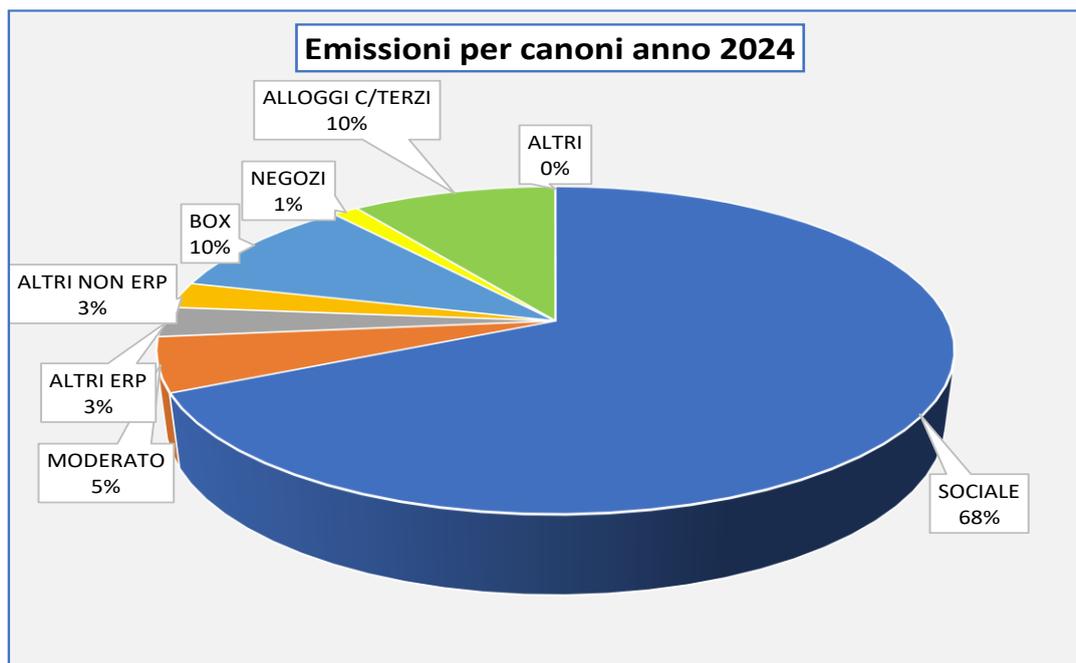
Analisi dell'andamento dei canoni di locazione periodo 2021-2024:

L'emissione complessiva dei canoni nel corso del 2024 presenta un incremento pari ad euro 2.294.428 in particolare riferito ai canoni alloggi a canone sociale e a canone moderato:

	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Canone sociale	14.432.881	13.328.604	13.773.705	15.860.931
Canone moderato	801.185	939.903	1.218.551	1.247.636
Altri canoni ERP	601.689	621.220	666.202	688.117
Altri canoni non ERP	540.709	532.404	531.980	599.745
Canoni box	2.084.343	2.124.064	2.331.450	2.315.281
Canoni negozi	284.097	309.874	280.139	289.498
Altri canoni u.i. diverse	5.488	5.488	3.666	
Canoni alloggi c/terzi	652.350	649.195	291.653	347.616
Canoni diversi		2.913	2.287	3.177
Canoni anni prec.	16.850	-8.069		
totale	19.419.593	18.505.596	19.057.573	21.352.001

Di seguito si riporta il dettaglio del gettito dei canoni di locazione anno 2024 suddivisi U.O.G.:

Anno 2024	U.O.G. BERGAMO	U.O.G. LECCO	U.O.G. SONDRIO
Canoni alloggi sociale	9.299.526	3.742.917	2.818.489
Canoni alloggi moderato	657.095	491.845	118.740
Altro ERP	520.362	14.413	63.673
Altro non ERP	381.992	166.831	50.921
Canoni box	1.301.166	656.917	348.197
Canoni negozi	257.329	16.843	15.326



In base all'andamento dell'emissione dei canoni delle unità immobiliari di proprietà ALER per gli esercizi 2021-2024, rispetto al valore della produzione si hanno le seguenti incidenze:

	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Valore della produzione	36.074.373	35.154.911,94	33.453.632,02	40.131.293
% canoni locazione alloggi ERP	56%	42%	48%	45%
% Canoni locazione alloggi non ERP	1%	1%	2%	8%
%Altri ricavi	43%	47%	43%	47%
Numero alloggi ERP	9.500	9.500	9.500	9.543
Numero alloggi non ERP	235	235	235	263

RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE:

	Anno 2024	Anno 2023
I ATTIVITA' A BREVE	48.130.800	60.521.795
A) Liquidità	9.047.009	17.738.851
B) Crediti con scadenza entro 12 mesi	28.421.149	26.497.147
C) Altre disponibilità	17.326.678	16.285.797
II ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	329.129.765	303.444.829
D) Immobilizzazioni immateriali	20.772	52.937
E) immobilizzazioni materiali	323.834.595	298.966.556
F) immobilizzazioni finanziarie	4.591.363	3.845.682
G) Ratei e risconti scadenza oltre 12 mesi	683.035	529.654
III PASSIVITA' A BREVE	17.765.428	16.803.995
H) Debiti con scadenza entro 12 mesi	14.842.863	12.610.405
I) Ratei e risconti passivi con scadenza entro 12 mesi	1.839.298	794.317
L) Fondi rischio e Oneri a breve	3.999.936	3.399.273
IV PASSIVITA' A MEDIO /LUNGO TERMINE	129.267.855	133.870.724
M) Debiti con scadenza oltre 12 mesi	17.488.637	18.847.610
N) Fondi rischio e Oneri a medio/lungo termine	15.892.011	16.085.193
O) Ratei e risconti passivi con scadenza oltre 12 mesi	95.887.208	98.937.921
V CAPITALE PROPRIO	230.227.282	213.291.905
P) Patrimonio Netto	230.227.282	213.291.905

Analisi degli indicatori di solidità anno 2021-2024 e Rendicontazione finanziaria anno 2023-2024:

indicatori di solidità	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Indice di struttura	1,10	1,12	1,12	1,14
Capitale circolare netto	28.681.261	35.136.905	35.432.620	43.717.800
% indebitamento oneroso	4%	3%	3%	3%
Impegni a breve e liquidità (quick test ratio)	1	1	1	1
Acid test	2	2	2	3

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 2024.

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 2024	ANNO 2023
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	516.787	562.383
Imposte sul reddito	- 1.380.721	- 925.815
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	803.069	1.280.418
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	- 60.865	916.986
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN		
Accantonamenti ai fondi	973.438	414.396
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.300.551	2.252.252
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	-
Altre rettifiche per elementi non monetari	1.466.568	718.313
	4.740.557	3.384.961
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	4.679.692	4.301.947
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	1.623.691	-
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	- 2.874.526	- 2.104.290
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	1.618.435	- 2.236.624
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	68.068	- 18.442
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	- 1.944.501	- 889.368
Altre variazioni del capitale circolante netto	- 6.641.494	- 13.004.211
	8.150.328	- 18.252.935
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	- 3.470.636	- 13.950.988
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	- 803.069	- 1.280.418
(Imposte sul reddito pagate)	1.053.049	1.162.652
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	- 592.933	- 544.246
	- 342.953	- 662.012
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	- 3.813.588	- 14.613.000
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	- 3.813.588	- 14.613.000
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	- 27.136.425	- 3.821.744
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Altre variazioni	-	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	- 72.269	- 31.317
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	- 47.656	- 131.951
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	-
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)	- 23.478.326	- 3.985.012
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	2.117.683	356.245
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	16.482.187	8.139.960
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	18.599.870	7.783.715
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	- 8.692.044	- 10.814.297
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2024	17.739.052	28.533.350
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2024	9.047.009	17.739.052

Analisi della liquidità immediata e di medio periodo e delle disponibilità ordinarie e vincolate

L'andamento delle risorse finanziarie Aler dipende essenzialmente, ma non solo, **a)** dal gettito complessivo dei canoni di locazione, **b)** dall'andamento degli incassi e della morosità, corrente e pregressa, **c)** dalle attività di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di riattazione alloggi, **d)** dagli oneri fiscali **e)** dalle anticipazioni fornitori previste dai contratto d'appalto **f)** dall'attuazione di programmi di alienazione di "alloggi costruiti per la vendita" **g)** dai finanziamenti erogati da Regione Lombardia a fronte delle rendicontazioni dello stato avanzamento dei lavori finanziati, ricompresi nel Programma Triennale dei lavori 2024-2026 ed Elenco annuale – PNRR-PINQUA.

oooooooooooooooo

Al 31/12/2024 si registra una forte contrazione delle disponibilità liquide rispetto al 31/12/2023 così come riportato dalla seguente tabella:

Tabella 1) Banca Popolare di Sondrio conti correnti ordinari- vincolati periodo dicembre 2023-dicembre 2024

Banca Popolare di Sondrio	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024
C/C ORDINARIO	13.283.479,96	12.393.200,69	9.120.446,47	9.520.493,40	8.508.596,13	10.953.883,49	7.599.459,02
C/C L.27/2009 ART.13	2.570.920,66	2.570.831,65	2.570.831,65	2.634.019,51	2.634.019,51	2.634.019,51	2.634.019,51
C/C F.DO MAN. STRAORDINARIA	2.415.355,97	1.894.287,76	1.894.287,76	1.894.287,76	1.894.287,76	948.153,46	948.153,46
C/C CONTRIB. SOLIDARIETA'	9.201,97	4.079,04	4.079,04	11.052,05	11.052,05	11.052,05	14.694,53
C/C OVER 70	407.104,37	407.104,37	407.104,37	415.349,75	415.349,75	415.349,75	415.349,75
C/C DGR XI/5355/2021 PNRR	5.837.993,65	7.101.832,31	6.321.705,39	6.210.987,49	4.820.011,17	1.175.440,12	5.359,41
Totale	24.524.056,58	24.371.335,82	20.318.454,68	20.686.189,96	18.283.316,37	16.137.898,38	11.617.035,68

Tabella 2) Banca d'Italia - Gestione Speciale periodo dicembre 2023-dicembre 2024

Banca d'Italia	30/06/2023	30/09/2024	31/12/2023	28/02/2024	30/06/2024	31/12/2024
Gestione speciale n. 2757 L. 560/93	1.704.110,14	1.704.110,14	1.704.110,14	1.704.110,14	0	0
Gestione speciale n.1812 Fondi CER	2.144.833,33	2.144.833,33	2.144.833,33	2.144.833,33	0	0

Monitoraggio della liquidità aziendale_Conti Correnti aperti presso BANCA DI ITALIA - BANCA POPOLARE DI SONDRIO

La liquidità complessiva dell'Azienda al 31/12/2024 ammonta ad euro 11.617.435,68 così dettagliata:

BANCA D'ITALIA-Contabilità speciale 2757-Fondi CER legge 560/93

La **Contabilità speciale 2757 Banca Italia Fondi CER legge 560/93**, riferita ai fondi derivanti dalle vendite di Aler Bergamo, presenta alla data del 31/12/2024 un saldo pari a zero. In data 23/02/2024 è stato effettuato il prelievo di euro **1.704.110,14** utilizzato per finanziare le opere di PNRR per la parte di costi a carico di ALER.

BANCA D'ITALIA -Contabilità Speciale 1812-Fondi CER legge 560/93

La **Contabilità speciale 1812 Banca Italia Fondi CER** riferita a fondi derivanti da finanziamenti a favore di Aler di Bergamo, presenta alla data del 30/06/2024 un saldo pari a zero. In data 23/02/2024 è stato effettuato il prelievo per euro **2.144.833,20 di cui per euro 580.471,19** riferito a somme vincolate derivanti da finanziamenti ex art.5 bis reinvestite come previsto dal P.P. n.84 del 30/06/2021, per euro 1.564.362,01 **utilizzati per finanziare le opere di PNRR per la parte di costi a carico di ALER.**

I conti correnti di seguito descritti sono stati aperti presso la Banca Popolare di Sondrio in forza di D.G.R. ovvero di leggi Regionali con esclusione del conto ordinario:

Conto Corrente n.10003/38 -Ordinario

Il conto corrente ordinario ammonta ad euro 7.599.459,02 di cui per un importo di euro 5.995.953,78 fondi della gestione corrente mentre per un importo di euro 1.603.505,24 somme vincolate per accordo quadro Torri Zingonia euro 103.505,24 e per somme derivanti dalla gestione c/terzi per euro 1.500.000 (valore stimato in quanto siamo in fase di chiusura Bilancio Consuntivo 2024).

Conto Corrente L.R.27/2009 art.13

Il conto corrente **L.R. 27/2009 art.13** presenta alla data del 31/12/2024 un saldo per euro **2.634.019,51 di cui per euro 1.192.527,31** riferito a somme vincolate derivanti da finanziamenti ex art.5 bis che verranno reinvestite come previsto dal P.P. n.84 del 30/06/2021.

Conto Corrente 07740X06-Contributo Straordinario di Solidarietà

Il conto corrente al 31/12/2024 presenta un saldo di **euro 14.694,53** riferito al Contributo di Solidarietà Regionale straordinario previsto dall'art. 25 comma 3 della L.R. n. 16/2016.

Conto Corrente 13126-Contributo Over 70

Il conto corrente al 31/12/2024 presenta un saldo di euro **415.349,75** 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. 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. Tale iniziativa non è stata prorogata per l'anno 2024, pertanto nel corso del 2025 le somme verranno prelevate con contestuale chiusura del conto.

Conto Corrente 7645/08 – Fondo Permanente DGR n. XII/1845 del 05/02/2024

Il conto corrente presenta al 31/12/2024 un saldo di euro **948.153,46** è riferita 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.

“Relazione Fondo Permanente per il Patrimonio trasmessa in data 30/09/2024

Come da Direttive Regionali **p.to 5.4.2 Area tecnica e patrimonio** “... per 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 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.

Accantonamento 2022: successivamente al Provvedimento del Presidente n. 18 del 30/05/2023 di approvazione del Bilancio Consuntivo 2022 è stata accantonata sul conto corrente dedicato n. 7645X08 - B.P.S. la quota di competenza al Fondo pari ad euro 925.134. Tale quota è destinata al Piano triennale di manutenzione come da Provvedimento del Presidente n. 35 del 23/11/2020 e successive integrazioni/aggiornamenti.

Accantonamento 2023: successivamente al Provvedimento del Presidente n. 25 del 31/05/2024 di approvazione del Bilancio Consuntivo 2023 è stata accantonata sul conto corrente dedicato n. 7645X08 - B.P.S. la quota di competenza al Fondo pari ad euro 954.947,70. Tale quota è destinata al Piano triennale di manutenzione come da Provvedimento del Presidente n. 35 del 23/11/2020 e successive integrazioni/aggiornamenti.

In data 16/9/2024 è stata prelevato l’importo di euro 1.901.082 riferito acc.to competenza B.C. 2021 e riferita acca.to competenza B.C. 2022, a copertura delle attività di manutenzione previste nel Piano Triennale di Manutenzione 2021-2023 che è stato completato come da rendicontazione trasmessa a Regione Lombardia, datata 30/04/2024.

Al 30 settembre 2024 il Fondo permanente per il patrimonio ammonta ad **euro 948.153,46.**”

Conto Corrente DGR XI/5355 PNRR:

il conto corrente presenta al 31/12/2024 un saldo per euro **5.359,41**. Di seguito vengono riportate le Tabelle di sintesi dell’andamento dei costi relativi agli stati di avanzamento lavori, progettazione ect. (Escl. IVA) sostenute da ALER nel corso del biennio 2023-2024 e delle quote di finanziamento accreditate nel periodo 2022-2024, utilizzo dei fondi erogati da Regione ed anticipazione bancaria che ammonta ad euro 2.486.147:

	LOCALITA'	PNRR INTERVENTI IMPORTI SPESE PERIODO 2023-2024 (ESCL.IVA)	data 1° accreditamento giugno 2022	data 2° accreditamento agosto_settembre 2023	data 3° accreditamento al 30/06/2024	Totale Fondi accreditati
BERGAMO	VIA MORONI 307	4.675.545,56	1.797.089,79	1.797.089,79		3.594.180
BERGAMO	VIA MORONI 350	3.237.947,89	946.667,42	946.667,42		1.893.335
DALMINE	VIA GARDENIE	2.586.914,14	450.000,00	450.000,00		900.000
DALMINE	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	3.147.505,91	450.000,00	450.000,00		900.000
LECCO	VIA TURBADA	4.088.433,57	849.463,20	849.463,20		1.698.926
SONDRIO	VIA MAFFEI 53	246.044,22	431.445,00		431.445,00	862.890
SONDRIO	VIA MAFFEI 43	261.412,08	450.000,00		450.000,00	900.000
SONDRIO	VIA MAFFEI 80	807.293,88	450.000,00		450.000,00	900.000
	Totale	19.051.097,25	5.824.665	4.493.220	1.331.445	11.649.331

	LOCALITA'	Fondi utilizzati al 31/12/2024	Anticipazioni Bancarie per pagamento SAL	FONDI ALER	PREVISIONE ACCREDITAMENTO QUOTE COMPETENZA 2024	PREVISIONE ACCREDITAMENTO QUOTE COMPETENZA 2025	PREVISIONE ACCREDITAMENTO QUOTE COMPETENZA 2026
BERGAMO	VIA MORONI 307				2.164.818	2.899.714	962.079
BERGAMO	VIA MORONI 350				1.775.606	2.544.469	
DALMINE	VIA GARDENIE				1.486.911	613.089	
DALMINE	VIA PAPA GIOVANNI XXIII				1.649.606	300.000	
LECCO	VIA TURBADA				1.501.073	2.463.088	
SONDRIO	VIA MAFFEI 53					1.438.150	575.260
SONDRIO	VIA MAFFEI 43					1.500.000	600.000
SONDRIO	VIA MAFFEI 80					1.500.000	600.000
	Totale	11.643.971	1.629.388	5.772.378	8.578.015	13.258.510	2.737.339

PINQUA:

	INTERVENTO PINQUA Località	PINQUA - INTERVENTO IMPORTO SPESE PERIODO 2023-2024 (ESCL.IVA)	data di accreditamento fondi da parte del Comune di Bergamo al 30/11/2024	Utilizzo fondi al 31/12/2024	anticipazione bancaria per pagamento SAL	FONDI ALER	PREVISIONE ACCREDITAMENTO QUOTE FINANZIAMENTO COMPETENZA 2025	PREVISIONE ACCREDITAMENTO QUOTE FINANZIAMENTO COMPETENZA 2026
BERGAMO	Piazzale Visconti	2.810.817,67	1.454.479	1.454.479	856.759	499.580	4.498.726	4.498.725

Anticipazioni bancarie per interventi PNRR-PINQUA

In data 30/09 è stata trasmessa all'Assessorato Casa di Regione Lombardia la Relazione sullo stato di attuazione degli obiettivi stabiliti dalla Giunta Regionale relativo al primo semestre 2024 e la Relazione sull'andamento della gestione finanziaria, come previsto dalle Direttive Regionali alle ALER per l'anno 2024, approvate con D.G.R. n. n. XII/1845 del 05/02/2024. Nella Relazione Finanziaria sono state evidenziate le principali cause che influenzano negativamente la liquidità aziendale, generando una forte contrazione delle risorse a disposizione. (Programma triennale di riattazione alloggi, IMU corrente ed avvisi di accertamento IMU, Iva Indetraibile, stato avanzamento lavori PNRR/Pinqua etc..).

Nel secondo semestre 2024 si è proceduto ad un'attenta analisi sull'andamento della liquidità ordinaria aziendale e sulle ripercussioni negative dovute ai ritardi negli accreditamenti delle quote di finanziamento (PNRR) da parte di Regione Lombardia e (PINQUA) da parte del Comune di Bergamo. Pertanto si è ritenuto che per l'azienda si prospetti una fase di forte tensione finanziaria per il periodo ottobre 2024-dicembre 2026, dovuta principalmente allo sfasamento temporale fra le rendicontazioni che ALER è tenuta ad inviare a Regione e/o la rendicontazione con allegata documentazione prevista dai decreti del MIT da inviare al Comune di Bergamo, che a sua volta provvederà ad inoltrarla al Ministero mediante la piattaforma Regis, e gli accrediti delle quote di finanziamento correlate.

Infatti per il 2024, la liquidità ordinaria aziendale è stata sufficiente a sostenere i pagamenti di spese programmate di gestione ordinaria, quali per esempio imposte dirette ed indirette, costi del personale, manutenzione programmata e/o di pronto intervento, manutenzioni straordinarie di interventi ricompresi nella Programmazione triennale 2024-2026 dei lavori per le quote di costi non finanziati, interessi passivi su mutui in essere, spese per servizi generali e spese condominiali che l'Azienda anticipa per conto degli inquilini, ma non consente di provvedere al pagamento di esborsi finanziari aggiuntivi e non programmati. Ne consegue che, per quanto riguarda gli interventi del PNRR-PINQUA, la maggior criticità rilevata sta nell'anticipare con fondi propri il pagamento degli stati di avanzamento e la situazione potrebbe peggiorare se si tiene conto che tutti i lavori dovranno essere conclusi e collaudati entro primo trimestre 2026.

In questo scenario l'Azienda si è ritrovata con la necessità di avere a disposizione risorse finanziarie straordinarie che permettano così di effettuare i pagamenti degli stati di avanzamento dei lavori che a mano a mano vengono sottoscritti in attesa che Regione e/o Comune di Bergamo provvedano all'erogazione delle quote di finanziamento di competenza.

In via prudenziale e allo scopo di mettere in sicurezza l'Azienda, si è proceduto all'attivazione immediata di linee di credito necessarie per affrontare il periodo ottobre 2024-dicembre 2026 con una disponibilità di risorse finanziarie ritenute sufficiente per procedere al completamento degli interventi. Con determina del Direttore Generale n. 539 del 21/10/2024 si è richiesto al Cassiere B.P.S. l'attivazione di due linee di credito per il periodo ottobre 2024- dicembre 2026 a copertura degli stati di avanzamento dei cantieri PNRR e PINQUA qualora le quote di finanziamento non vengano erogate tempestivamente. La richiesta è stata fatta a seguito di un'attenta analisi sull'andamento della liquidità ordinaria aziendale e sulle ripercussioni negative che si sono verificate e potrebbero derivare da ritardi negli accreditamenti delle quote di finanziamento (PNRR) da parte di Regione Lombardia e (PINQUA) da parte del Comune di Bergamo. Tale decisione è stata presa per mettere al riparo l'Azienda da un'eventuale fase di forte tensione finanziaria, in modo tale da poter completare tutti i cantieri nel rispetto delle milestones previste dal PNRR-PINQUA, senza correre il rischio di perdere i finanziamenti europei accordati. I ritardi degli accreditamenti sono dovuti principalmente allo sfasamento temporale fra le rendicontazioni che ALER è tenuta ad inviare a Regione e/o la rendicontazione con allegata la documentazione prevista dal MIT da inviare al Comune di Bergamo che a sua volta provvederà ad inoltrarla al Ministero mediante la piattaforma Regis, e gli accrediti delle quote di finanziamento correlate;

Il Cassiere si è impegnato a concedere le anticipazioni straordinarie di cassa in esame allo stesso tasso previsto per l'anticipazione ordinaria corrispondente al "tasso Euribor a tre mesi divisore 365 media mese precedente, vigente tempo per tempo aumentato del differenziale previsto dalla Convenzione". All'Azienda compete la gestione dei flussi di cassa e, pertanto, le anticipazioni straordinarie saranno ripartite tempo per tempo sui conti correnti dedicati rispettivamente agli interventi assistiti da fondi PNRR e PINQUA secondo le indicazioni fornite al Cassiere. La movimentazione dei conti per gli utilizzi e i reintegri avverrà a mezzo di ordinativi di incasso e di pagamento. Nel mese di dicembre sono state presentate le richieste di attivazione di una linea di credito, ai sensi della Determina del Direttore Generale n.539 del 21/10/2024 per il pagamento degli stati di avanzamento lavori dei cantieri di PNRR e PINQUA per un importo di euro 2.486.146,69.

Al 31/12/2024 lo stato avanzamento dei lavori è in linea con le previsioni del Cronoprogramma per i Cantieri di seguito riportati:

Località'	Percentuale al 31/12/2024
BG-Via Moroni n. 307	70,00%
BG-Via Moroni n. 350	70,00%
Dalmine-Via Papa Giovanni XII	88,23%
Dalmine-Via Delle Gardenie	89,62%
LC- Via Turbada n.	60,00%
BG- Piazzale Visconti	20,00%

Per quanto riguarda gli interventi di Sondrio via Maffei 43, 53,80 (Le Tre Torri) lo stato d'avanzamento dei lavori previsto dai Cronoprogrammi presentati all'indomani dell'aggiudicazione non sono stati rispettati; si veda tabella seguente:

Località'	Percentuale al 31/12/2024
SO-Via Maffei n. 80	26,62%
SO-Via Maffei n. 43	9,70%
SO- Via Maffei n. 53	16,64%

Pertanto, l'Azienda ha proceduto con le risoluzioni contrattuali e l'indizione di tre nuove gare al fine di aggiudicare i lavori quanto prima e permettere alle nuove ditte di rispettare i tempi previsti dalle milestones del PNRR. Di seguito si riporta in sintesi tutte le attività svolte:

TORRE NORD-EST – Sondrio, via Maffei 43:

- atto di risoluzione per inadempimento: determinazione DG n. 509 del 7/10/2024
- atto di approvazione indagine di mercato: determinazione DG n. 560 del 5/11/2024
- avviso pubblico di indagine di mercato: 6/11/2024 con scadenza 18/11/2024;
- atto di transazione: determinazione DG n. 680 del 11/12/2024
- atto di autorizzazione all'indizione della procedura negoziata: determinazione DG n. 692 del 13/12/2024
- procedura negoziata dal 16/12/2024 con scadenza 30/12/2024; con invitati 5
- Determinazione n. 28 del 10/01/2025 di aggiudicazione dei lavori all'operatore economico EDILIMPIANTI S.R.L. con sede in Via Caravaggio, 3 – 20144 Milano, C.F./P.IVA 05858990152, per l'offerta sconto del 4,59%

TORRE SUD-EST – Sondrio, via via Maffei 53:

- atto di risoluzione per inadempimento: determinazione DG n. 508 del 7/10/2024
- atto di approvazione indagine di mercato: determinazione DG n. 561 del 5/11/2024
- avviso pubblico di indagine di mercato: 6/11/2024 con scadenza 18/11/2024;

- atto di transazione: determinazione DG n. 679 del 11/12/2024
- atto di autorizzazione all'indizione della procedura negoziata: determinazione DG n. 692 del 13/12/2024
- procedura negoziata :16/12/2024 con scadenza 30/12/2024 con 5 invitati;
- Determinazione n. 29 del 10/01/2025 di aggiudicazione dei lavori all'operatore economico EDILIMPIANTI S.R.L. con sede in Via Caravaggio, 3 – 20144 Milano, C.F./P.IVA 05858990152, per l'offerta sconto del 4,59%

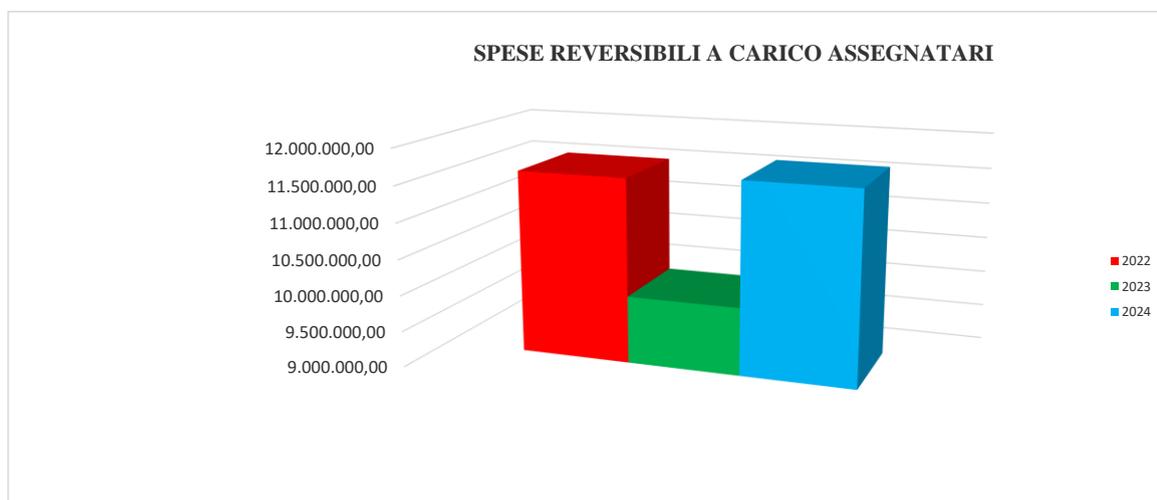
TORRE NORD-OVEST – Sondrio, via via Maffei 80:

- atto di risoluzione consensuale e transazione: determinazione DG n. 678 del 11/12/2024
- atto di approvazione indagine di mercato: determinazione DG n. 694 del 13/12/2024
- avviso pubblico di indagine di mercato: 16/12/2024 con scadenza 30/12/2024:
- atto di autorizzazione all'indizione della procedura negoziata: determinazione DG n. 23 del 8/01/2025;
- procedura negoziata 14/01/2025 con termine di presentazione delle offerte 24/01/2025 con 3 invitati;
- Determinazione n. 85 del 4/02/2025 di aggiudicazione dei lavori all'operatore economico RIFRA COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. con sede in Via Via F. Palizzi, 1 – 80014 Giugliano in Campania, C.F./P.IVA 05710791210, per l'offerta sconto del 4,83%

a) Monitoraggio delle spese e canoni:

al 31/12/2024, l'andamento delle spese reversibili da addebitare agli inquilini presenta un incremento dei costi rispetto all'esercizio precedente di euro 1.710.012. Di seguito viene riportato l'andamento delle spese a carico degli assegnatari nel triennio 2022-2024 da cui si evince che ALER al 31/12/2024 ha già anticipato una somma stimata pari ad euro 2.203.000 a fronte di una richiesta di acconti di fatto non aggiornata con le variazioni di prezzo rilevate nell'esercizio 2024. I costi a carico degli assegnatari ammontano ad euro 11.650.984, mentre quelli a carico di Aler ammontano ad euro 2.199.327 e sono relativi agli alloggi in turn over, in attesa di riattazione come da Programma triennale ovvero in lavorazione.

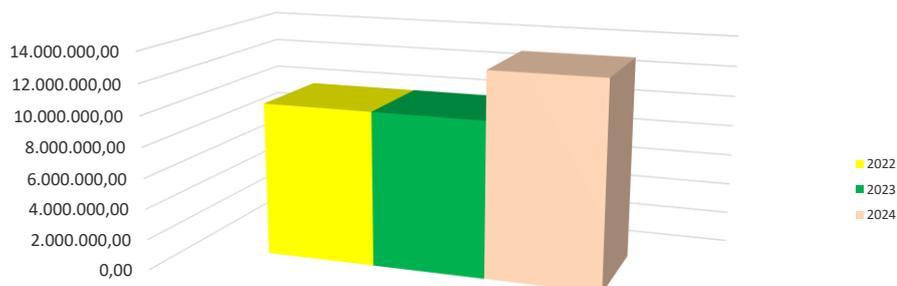
ANNO	SPESE REVERSIBILI A CARICO ASSEGNATARI
2022	11.571.387,00
2023	9.940.972,00
2024	11.650.984,00



Di seguito viene riportato l'andamento degli acconti richiesti agli assegnatari e dei canoni di locazione nel triennio 2022-2024. Per quanto riguarda gli acconti, ALER ha emesso acconti per un importo complessivo superiore rispetto all'esercizio 2023 a copertura dell'incremento delle spese reversibili sostenute.. Il gettito dei canoni di locazione nel suo complesso presenta un netto miglioramento rispetto all'anno 2023 registrando un 2.253.046, dovuto sostanzialmente ad incremento del gettito dei canoni di locazione degli alloggi a canone sociale e a canone moderato (+2.138.227). L' andamento dei canoni di locazione è dovuto al risultato positivo in tema di assegnazioni alloggi, che al 31/12/2024 sono risultati in numero maggiore rispetto agli alloggi rilasciati. Altro fattore favorevole sono le risultanze degli aggiornamenti reddituali degli assegnatari a seguito di anagrafe utenza anno 2023.

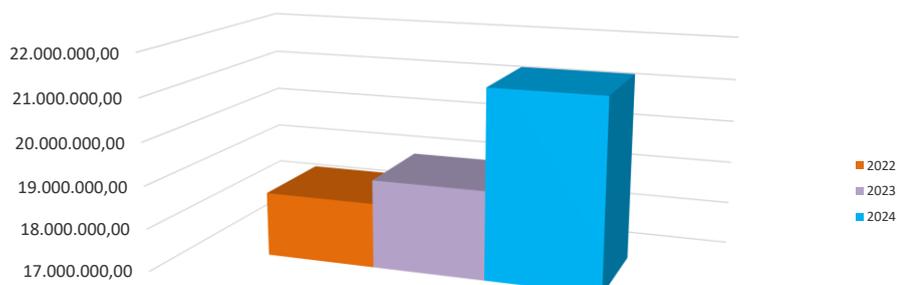
ANNO	ACCONTI RICHIESTI ASSEGNATARI
2022	10.065.837,00
2023	10.070.571,00
2024	13.162.041,00

ACCONTI RICHIESTI ASSEGNATARI



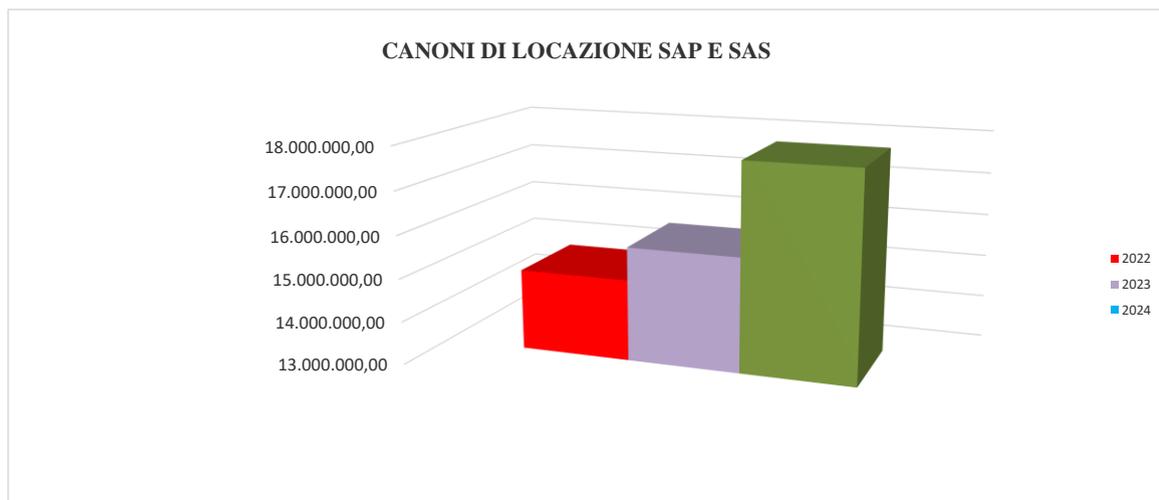
ANNO	CANONI EMESSI COMPLESSIVI
2022	18.505.596,00
2023	19.057.573,00
2024	21.348.824,00

CANONI EMESSI COMPLESSIVI



GETTITO COMPLESSIVO CANONI DI LOCAZIONE RIFERITO AD ALLOGGI A CANONE SOCIALE E MODERATO:

ANNO	CANONI DI LOCAZIONE SAP E SAS
2022	14.889.727,00
2023	15.658.458,00
2024	17.796.685,00



CANONI DI LOCAZIONE: EMESSO - INCASSATO E MOROSITA'

2A - EMESSO TOTALE

	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
al 31 marzo	6.040.003	2.582.722	1.656.326	10.279.051
al 30 giugno	11.547.699	5.087.843	3.151.692	19.787.234
al 30 settembre	16.802.894	7.605.365	4.624.830	29.033.089
al 31 dicembre	21.827.406	10.116.353	6.101.096	38.044.855

EMESSO SUDDIVISO TRA CANONI, SPESE E INTROITI DIVERSI				
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
al 30 giugno	11.547.699	5.087.843	3.151.692	19.787.234,47
canoni	6.915.162	3.283.847	1.745.721	11.944.729,66
spese	4.010.688	1.477.285	1.190.628	6.678.601,22
introiti diversi	621.850	326.711	215.343	1.163.903,59
al 31 dicembre	21.827.406	10.116.353	6.101.096	38.044.855,17
canoni	13.330.047	6.501.761	3.413.210	23.245.018,12
spese	7.251.753	2.995.036	2.274.603	12.521.393,20
introiti diversi	1.245.606	619.556	413.282	2.278.443,85

IMPORTO COMPLESSIVO INTROITATO

	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
al 31 marzo	4.946.292	2.356.817	1.220.703	8.523.812
al 30 giugno	10.827.571	4.986.583	2.705.034	18.519.188
al 30 settembre	15.390.713	7.095.660	3.927.446	26.413.819
al 31 dicembre	20.544.942	9.512.041	5.396.919	35.453.902

IMPORTO INTROITATO SUDDIVISO TRA CANONI, SPESE E INTROITI DIVERSI

	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
al 30 giugno	10.827.571	4.986.583	2.705.034	18.519.187,59
canoni	5.942.768	3.009.612	1.364.605	10.316.986
spese	3.667.609	1.379.427	957.755	6.004.791
introiti diversi	1.217.194	597.544	382.674	2.197.411
al 31 dicembre	20.544.942	9.512.041	5.396.919	35.453.901,91
canoni	11.968.102	5.850.642	2.849.887	20.668.631,57
spese	7.129.767	2.808.918	1.932.694	11.871.378,31
introiti diversi	1.447.073	852.481	614.338	2.913.892,03

IMPORTO INTROITATO SUDDIVISO TRA CANONI, SPESE E INTROITI DIVERSI E PER ANNO DI RIFERIMENTO

			BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
al 30 giugno		AC	9.226.061	4.518.524	2.449.957	16.194.541,20
		AP	1.601.510	468.059	255.077	2.324.646,21
	canoni	AC	5.136.712	2.744.755	1.253.114	9.134.581,01
		AP	806.055	264.858	111.491	1.182.404,03
	spese	AC	2.971.883	1.215.292	833.152	5.020.326,13
		AP	695.727	164.135	124.603	984.464,96
	introiti diversi	AC	1.117.466	558.477	363.691	2.039.634,06
		AP	99.727	39.066	18.983	157.777,22
al 31 dicembre		AC	17.997.945	8.731.111	4.916.649	31.645.704,83
		AP	2.546.997	780.930	480.270	3.808.197,08
	canoni	AC	10.689.562	5.379.682	2.644.082	18.713.325,83
		AP	1.278.541	470.960	205.805	1.955.305,74
	spese	AC	6.178.377	2.565.209	1.733.164	10.476.750,22
		AP	951.390	243.709	199.530	1.394.628,09
	introiti diversi	AC	1.130.007	786.219	539.403	2.455.628,78
		AP	317.067	66.261	74.935	458.263,25

AC - anno corrente

AP - anno precedente

L'andamento della morosità corrente 2024 presenta un incremento dello 0,30% passando dal 15,13% dell'esercizio 2023 al 15,43% al 31/12/2024, confermando tuttavia le difficoltà economiche- sociali e l'incertezza del lavoro, che impattano sulle 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, nonostante Regione Lombardia continui a fornire alle famiglie in difficoltà un supporto economico costante, mediante l'erogazione di una serie di contributi economici; in particolare, per i nostri assegnatari in difficoltà, vengono stanziati somme destinate al contributo di solidarietà.

IMPORTO MOROSITA' CORRENTE					
		BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
al 30 giugno		2.705.471	747.936	711.016	4.164.422,94
	canoni	1.524.339	458.297	373.957	2.356.593
	spese	937.777	222.678	259.059	1.419.513
	altro bollettato	243.356	66.961	78.000	388.317
al 31 dicembre		3.757.201	1.016.236	1.095.011	5.868.448
	canoni	2.206.796	636.960	578.794	3.422.550
	spese	1.311.465	338.353	427.709	2.077.527
	altro bollettato	238.940	40.923	88.508	368.371

Monitoraggio della morosità come da richiesta fatta da R.L. del 6/5/2020 e del 16/06/2020-EMERGENZA COVID 19

Di seguito viene riportato il quadro degli incassi del secondo semestre 2024 con indicato:

- l'importo incassato per canoni e spese a rimborso suddiviso per mesi, indicando separatamente l'incasso di ciascun mese; l'importo è comprensivo di tutto quanto incassato nel mese a qualunque competenza riferito. Inoltre, viene dettagliato tale importo tra la quota competente del mese di riferimento, la quota competente a GENNAIO -DICEMBRE 2024 e la quota competente degli esercizi precedenti
- l'importo incassato per canoni e spese a rimborso su anni di competenza ante 2024

	gennaio				febbraio				marzo				aprile			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO del mese nel 2024	1.842.696	796.784	492.839	3.132.320	2.274.551	941.589	644.677	3.860.817	1.922.756	844.349	518.810	3.285.915	1.928.270	835.777	500.658	3.264.705
INCASSI nel mese nel 2024	1.834.944	796.299	387.260	3.018.503	1.554.789	772.320	403.243	2.730.352	1.556.559	788.198	430.199	2.774.956	1.757.285	766.613	406.351	2.930.249
% incassi/emesso	100%	100%	79%	96%	68%	82%	63%	71%	81%	93%	83%	84%	91%	92%	81%	90%
di cui incassi del mese di riferimento	1.168.075	589.916	316.114	2.074.104	1.093.188	607.880	316.255	2.017.322	986.053	574.858	330.640	1.891.550	1.064.756	569.434	323.792	1.957.982
% incassi mese di riferimento su emesso mese	63%	74%	64%	66%	48%	65%	49%	52%	51%	68%	64%	58%	55%	68%	65%	60%
di cui su mesi precedenti anno 2024	0	0	0	0	277.088	100.878	59.207	437.173	418.701	162.935	79.883	661.519	577.013	161.068	70.042	808.123
di cui su anni precedenti	666.869	206.383	71.147	944.399	184.514	63.562	27.781	275.857	151.805	50.405	19.676	221.887	115.515	36.111	12.517	164.143
INCASSI 2023	1.469.700	722.748	358.741	2.551.189	1.449.575	710.951	351.614	2.512.141	1.516.703	769.067	394.923	2.680.694	2.270.230	1.003.739	573.110	3.847.079

emissione conguaglio spese

	maggio				giugno				luglio				agosto			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO del mese nel 2024	1.731.291	845.396	505.944	3.082.630	1.848.136	823.948	488.764	3.160.848	1.738.735	826.949	509.524	3.075.208	1.824.354	852.258	484.181	3.160.793
INCASSI nel mese nel 2024	2.592.091	1.156.108	690.141	4.438.340	1.531.903	707.045	387.839	2.626.788	1.547.985	746.619	396.130	2.690.734	1.398.965	617.388	421.127	2.437.481
% incassi/emesso	150%	137%	136%	144%	83%	86%	79%	83%	89%	90%	78%	87%	77%	72%	87%	77%
di cui incassi del mese di riferimento	1.128.205	612.148	341.698	2.082.052	1.001.526	523.251	309.452	1.834.228	992.670	538.443	302.902	1.834.016	954.012	458.037	312.825	1.724.875
% incassi mese di riferimento su emesso mese	65%	72%	68%	68%	54%	64%	63%	58%	57%	65%	59%	60%	52%	54%	65%	55%
di cui su mesi precedenti anno 2024	1.090.621	456.265	237.732	1.784.618	432.843	157.113	65.142	655.098	476.652	180.268	77.946	734.866	393.456	143.217	97.436	634.109
di cui su anni precedenti	373.265	87.695	110.710	571.670	97.534	26.682	13.246	137.462	78.663	27.907	15.282	121.853	51.498	16.134	10.866	78.497
INCASSI 2023	1.815.924	819.099	459.495	3.094.518	1.411.180	688.724	397.015	2.496.919	1.627.440	747.652	381.894	2.756.986	1.387.929	664.907	354.972	2.407.809

erogato Cds

	settembre				ottobre				novembre				dicembre			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE												
EMESSO del mese nel 2024	1.692.105	838.315	479.434	3.009.853	1.588.027	844.102	515.114	2.947.244	1.727.026	843.288	481.132	3.051.446	1.709.459	823.599	480.019	3.013.077
INCASSI nel mese nel 2024	1.616.192	745.070	405.154	2.766.416	1.578.625	733.620	462.457	2.774.702	1.438.741	703.534	412.167	2.554.441	2.136.864	979.226	594.850	3.710.940
% incassi/emesso	96%	89%	85%	92%	99%	87%	90%	94%	83%	83%	86%	84%	125%	119%	124%	123%
di cui incassi del mese di riferimento	998.890	463.317	307.233	1.769.439	1.031.813	524.692	361.460	1.917.965	1.007.772	522.357	324.990	1.855.119	1.050.067	552.683	333.374	1.936.124
% incassi mese di riferimento su emesso mese	59%	55%	64%	59%	65%	62%	70%	65%	58%	62%	68%	61%	61%	67%	69%	64%
di cui su mesi precedenti anno 2024	530.911	245.018	77.426	853.355	429.908	180.750	85.470	696.128	379.570	155.543	74.777	609.890	540.643	228.062	107.405	876.110
di cui su anni precedenti	86.391	36.735	20.496	143.622	116.905	28.178	15.527	160.609	51.399	25.634	12.399	89.432	546.153	198.482	154.071	898.706
INCASSI 2023	1.347.000	659.880	383.911	2.390.790	1.446.907	736.971	359.880	2.543.739	1.398.769	770.666	350.081	2.519.516	1.372.689	800.042	409.975	2.582.706

c) attività di manutenzione Ordinaria, Straordinaria e di riattazione alloggi:

come già detto in nota integrativa, la significativa contrazione delle disponibilità liquide è dovuta allo stato d'avanzamento dei lavori ricompresi nel Programma Triennale dei lavori 2024-2026 - Elenco annuale 2024, nel Programma Triennale degli acquisti forniture e servizi 2024-2026 e nel Programma triennale di manutenzione 2021-2023 (approvato con P.P.n.35 del 23/11/2020) aggiornato con P.P. n.28 del 02/10/2023 per il Biennio 2023-2024.

Al 31/12/2024 sono stati sostenuti costi per manutenzione ordinaria /manutenzione straordinaria e progettazione pari ad euro 9.765.793 di cui per attività di manutenzione ordinaria e programmata, pronto intervento, euro 5.917.011, per riattazione alloggi da capitalizzare euro 2.829.425 incluse nel Programma Triennale di manutenzione 2024-2026. Sono stati sostenuti costi per lavori PNRR euro 17.018.217, per lavori riferiti al Pinqua euro 2.980.222 e per attività di manutenzioni straordinarie euro 1.019.357 incluse nel Programma Triennale di dei Lavori 2024-2026 e precedenti.

d) Oneri fiscali: monitoraggio dell'imposta municipale propria – Iva Indetraibile:

Imposta municipale propria: al 31/12/2024 è stata versata IMU stante il cambiamento dell'orientamento della Cassazione che è chiaramente ribadito con la sentenza n.6380 del maggio 2024 e n. 14511 dicembre 2024 a cui hanno fatto seguito le prime sentenze favorevoli dei Comuni di Galbiate e Merate avvenute ad inizio anno 2025 e la più recente del 15/05/2025 di secondo grado vs. Comune di Osio Sotto.

Iva Indetraibile: ai sensi dell'art.19-19 bis del D.P.R. n.633/1972 l'azienda è soggetta al c.d. pro-rata iva indetraibile. La percentuale di detrazione applicata in via provvisoria per l'anno 2024 è pari al 12% pertanto l'iva indetraibile al 30/12 ammonta ad euro 2.414.063 ed è un costo nonché un esborso finanziario a carico dell'Azienda.

e) Anticipazioni ai sensi dell'art.8 del Contratto di Appalto alle ditte aggiudicatarie di lavori:

“l'anticipazione del prezzo viene riconosciuta con le modalità previste dall'art. 125 comma 1 del D.Lgs. 36/2023. Sul valore del contratto viene calcolato l'importo dell'anticipazione del prezzo pari al 20 per cento, da corrispondere all'appaltatore entro quindici giorni dall'effettivo inizio del servizio. L'erogazione dell'anticipazione è subordinata alla costituzione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari all'anticipazione, oltre IVA, maggiorato del tasso di interesse legale applicato al periodo necessario al recupero dell'anticipazione stessa secondo il cronoprogramma”

Nel corso del biennio 2023-2024 sono state riconosciute anticipazioni contrattuali per i seguenti importi:

- ✓ Sede Bergamo importo complessivo euro 2.235.930
- ✓ Sede Lecco importo complessivo euro 86.442
- ✓ Sede Sondrio importo complessivo euro 668.314

Per la manifestazione di interesse recupero unità abitative DDS 7714/2020 le seguenti anticipazioni:

- ✓ Sede Bergamo importo complessivo euro 1.799.665
- ✓ Sede Sondrio importo complessivo euro 3.164

L'ammontare complessivo delle anticipazioni è pari ad euro 4.793.515

f) Alienazione di alloggi costruiti per la vendita

- Con atto in data 23 giugno 2004 al n. 55150 del notaio Elio Luosi di Caravaggio, registrato a Treviglio in data 25 giugno 2004 al n. 2254 serie 1T, trascritto a Bergamo in data 29 giugno 2004, al n. 33699 R.G e al n. 22718 R.P., il Comune di Calvenzano ha stipulato con l'ALER una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 per la concessione del diritto di proprietà di un'area ricadente nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, denominata “Q.re Le Vesture”, così contrassegnata: lotto 5 comparto 2 edificabile in soprassuolo e sottosuolo, di superficie complessiva mq 1.720,00 utilizzabili per una volumetria fuori terra di mc 3.340,00, censita ai terreni del comune censuario di Calvenzano, foglio 9 catastale e foglio 3 di mappa con il mappale n. 2782, successivamente aggiornato con tipo mappale numero 3498, approvato dall'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 17 novembre 2014 pratica n. 2014/BG023732;
- in esecuzione della già menzionata convenzione, l'ALER di Bergamo, sull'area al mappale 3498,

ha costruito un edificio a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, con due scale di disimpegno (scala A e scala B) composto da 12 appartamenti, n. 12 cantine oltre a oltre a locali comuni al piano interrato adibiti a centrale termica, a deposito raccorta differenziata rifiuti e n. 2 locali macchine ascensori.

- con Determinazione del Direttore Generale n. 400 del 14 giugno 2023 è stato approvato l'avviso pubblico per il conferimento di incarico di intermediazione immobiliare per l'alienazione di immobili di proprietà siti in Calvenzano (BG).

Nel corso dell'anno 2024 con Provvedimento del Presidente sono stati venduti n. 11 alloggi con box per un importo complessivo di euro 1.454.332,33, di seguito il dettaglio:

CALVENZANO - VIA ROMA 47-49															
SCALA	UI	PIANO	FG.	MAPP.	SUB. ALLOGGIO	SUB. BOX	ALLOGGIO	IVA 4%	PREZZO ALLOGGIO IVA INCL.	BOX	IVA 4%	PREZZO BOX IVA INCL.	PREZZO TOTALE IVA ESCLUSA	PREZZO TOTALE IVA INCLUSA	P.P.
A	1	R	3	3498	1	14	131.559,53 €	5.262,38 €	136.821,91 €	12.693,56 €	507,74 €	13.201,30 €	144.253,09 €	150.023,21 €	n.39 del 21/10/2024
A	2	R	3	3498	2	13	120.562,34 €	4.822,49 €	125.384,83 €	10.880,20 €	435,21 €	11.315,41 €	131.442,54 €	136.700,24 €	n.45 del 14/04/2024
A	3	1	3	3498	5	18	130.589,05 €	5.223,56 €	135.812,61 €	12.089,11 €	483,56 €	12.572,67 €	142.678,16 €	148.385,29 €	n.30 del 16/07/2024
A	4	1	3	3498	6	16	122.126,92 €	4.885,08 €	127.012,00 €	10.275,74 €	411,03 €	10.686,77 €	132.402,66 €	137.698,77 €	n. 1 del 01/08/2025
A	5	2	3	3498	9	17	131.193,51 €	5.247,74 €	136.441,25 €	11.484,65 €	459,39 €	11.944,04 €	142.678,16 €	148.385,29 €	n.8 del 14/02/2024
A	6	2	3	3498	10	15	90.497,96 €	3.619,92 €	94.117,88 €	10.275,74 €	411,03 €	10.686,77 €	100.773,70 €	104.804,65 €	n. 20 del 05/05/2024
B	1	R	3	3498	702-703	21	131.305,69 €	5.252,23 €	136.557,92 €	12.693,56 €	507,74 €	13.201,30 €	143.999,25 €	149.759,22 €	n. 5 del 14/02/2024
B	2	R	3	3498	705-706	19	122.101,66 €	4.884,07 €	126.985,73 €	10.275,74 €	411,03 €	10.686,77 €	132.377,40 €	137.672,50 €	n. 19 del 05/05/2024
B	3	1	3	3498	8	22	130.143,44 €	5.205,74 €	135.349,18 €	12.693,56 €	507,74 €	13.201,30 €	142.837,00 €	148.550,48 €	n. 27 del 10/06/2024
B	4	1	3	3498	7	23	121.455,08 €	4.858,20 €	126.313,28 €	10.880,20 €	435,21 €	11.315,41 €	132.335,28 €	137.628,69 €	n.29 del 16/07/2024
B	5	2	3	3498	12	24	129.303,85 €	5.172,15 €	134.476,00 €	10.880,20 €	435,21 €	11.315,41 €	140.184,05 €	145.791,41 €	n. 6 del 14/02/2024
B	6	2	3	3498	11	20	91.102,41 €	3.644,10 €	94.746,51 €	9.671,29 €	386,85 €	10.058,14 €	100.773,70 €	104.804,65 €	n. 7 del 14/02/2024
							1.451.941,44 €	58.077,66 €	1.510.019,10 €	134.793,55 €	5.391,74 €	140.185,29 €	1.586.734,99 €	1.650.204,39 €	

Alloggio da stipulare 2025

g) finanziamenti Regionali:

nel corso dell'esercizio 2024 sono stati accreditati:

-Contributi relativi al PNRR di competenza 2023

CUP	PNRR	IMPORTO
CUPB79J21034250006	VIA MAFFEI 53	431.445,00
CUPB79J21034260006	VIA MAFFEI 43	450.000,00
CUPB79J21034240006	VIA MAFFEI 80	450.000,00
TOTALE		1.331.445,00

Contributi relativi ad interventi ricompresi nei Programmi triennali dei Lavori; Contributo di Solidarietà ai sensi della D.G.R. n. XII/2563 del 17/06/2024 e Finanziamento del Progetto " Individuazione di alloggi ALER in favore delle Donne Vittime di Violenza ai sensi della D.G.R. n.XII/639 del 17/07/2023 in attuazione della D.G.R. n. 550/2023.

CUP	DESCRIZIONE	IMPORTO
B97C17000130007	PIANO TRIENNALE RIMOZIONE AMIANTO	209.030,88
B97C17000130007	PIANO TRIENNALE RIMOZIONE AMIANTO	364.142,62
B92D22000250007	PDMP A.Q. 23/LOTTI 1/8	700.000,00
B72D23000100007	SALDO SICUREZZA DEI QUARTIERI DI SERVIZI ABITATIVI	38.708,00
B75J18000330007	SALDO ID 205 LINEA B	23.158,02
B75J18000330007	SALDO ID 205 LINEA B	26.227,32
B75J18000320007	SALDO ID 206 LINEA B	23.542,42
B75J18000320007	SALDO ID 206 LINEA B	27.764,84
B92D22000250007	PDMP A.Q. 23/L. 1-2-3-6-7-8	425.405,12
B92D22000250007	PDMP A.Q. 23/L.10 E AQ 24 L.1	79.560,85
B92D22000250007	PDMP A.Q. 23/LOTTI 1/5 E AQ 23 /L.10	183.762,19
B92D22000250007	PDMP A.Q. 23/LOTTI 1/5 E AQ 23/L.10	280.000,00
B97H21006670007	SALDO CALDAIE/ PROGETTI 3162148	29.674,45
B97H21006670007	SALDO CALDAIE/ PROGETTI 3161944	32.336,92
B97H21006670007	SALDO CALDAIE/ PROGETTI 3167763	27.815,87
B97H21006670007	SALDO CALDAIE/ PROGETTI 3167771	6.300,00
B97H21006670007	SALDO CALDAIE/ PROGETTI 3167806	3.872,75
B32H19000240002	SCORRIMENTO LEGGE 9 PER ALER ID 1757282	47.233,74
B32H19000230002	SCORRIMENTO LEGGE 9 PER ALER ID 1757282	215.877,00
E85I23000240003	ACCONTO INDIVIDUAZIONE ALLOGGI PER DONNE VITTIME DI VIOLENZA	137.771,80
E85I23000240003	ACCONTO INDIVIDUAZIONE ALLOGGI PER DONNE VITTIME DI VIOLENZA	180.102,80
	SALDO CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA' 2024	1.170.755,30
TOTALE		4.233.042,89

Direttive Regionali Anno 2024 – D.G.R. n. XII/1845 del 5.2.2024

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 2024 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 2024 per l'Azienda è 50%. 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. Per l'esercizio 2024 il parametro si attesta al 55,72% risultando superiore rispetto a quello assegnato dalle Direttive Regionali 2024. Si segnala un miglioramento del risultato 2024 rispetto a quanto previsto nel Bilancio di Previsione 2024 che aveva

definito il target al 54%. Il miglioramento rispetto al B.P. 2024 è sostanzialmente dovuto all'incremento del gettito dei canoni di locazione, soprattutto i canoni di locazione SAP, e ad un incremento degli acconti per le spese servizi condominiali.

Il risultato 2024 dipende da **a)** un alto livello dei costi legato al turn over delle unità immobiliari (costi condominiali a carico della proprietà); **b)** una maggior richiesta di acconti spese fatta agli assegnatari, , **c)** un gettito dei canoni di locazione in miglioramento; **d)** un'incidenza degli oneri diversi di gestione sempre significativa (IMU, IVA indetraibile).

D.G.R. n. XII/1845 del 5/2/2024	Equilibrio economico-finanziario
(38.390.984,80-21.391.028,52) /38.390.984,80	55,72%

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	euro	38.645.490,35
Rimborsi e proventi per manutenzione	euro	(254.505,55)
	A)	euro 38.390.984,80
Costi per servizi	euro	22.916.967,40
Costi per manutenzione	euro	(5.917.01,12)
	B)	euro 16.999.956,28

(A)-(B) = euro 38.390.984,80- euro 16.999.956,28= 21.391.028,52

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 23,41%, in linea con quanto previsto dalle Direttive Regionali 2024. 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.

$$\text{Anno 2024} = 4.998.253,24/21.348.824,20 = 23,41\%$$

Di seguito viene riportato il riepilogo dei mutui in essere:

località	importo iniziale	debito residuo	Tasso di interesse
Borgo Palazzo	euro 4.190.000	euro 2.346.561,73	tasso 1,475% annuo scadenza 31/12/2013-31/12/2035
Romano di Lombardia	euro 2.078.900	euro 1.269.071,06	tasso 1,475% annuo scadenza 31/12/2013-31/12/2035
Trescore Balneario	euro 549.500	euro 335.444,80	tasso 1,475% annuo scadenza 31/12/2013-31/12/2035
Calusco d'Adda	euro 1.923.800	euro 1.047.176,57	tasso 1,466% annuo scadenza 31/12/2010-31/12/2035

Il costo del personale

Il costo del personale 2024 ammonta ad euro 5.470.513,83 in linea con il costo del 2023, pari ad euro 5.334.332, e presenta un incremento del 2,46% pari ad euro 136.182,23. 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 31/12/2024 il numero dei dipendenti compresi i dirigenti è pari a 110 di cui 12 dipendenti assunti a partire dal mese di novembre/dicembre. Pertanto, il costo del personale risente minimamente delle nuove assunzioni. Ai fini della determinazione degli standard sul personale 2024 verranno considerati come numero 98 dipendenti mentre il costo del personale viene depurato dalla quota riferita al premio incentivante ex merloni erogato nel corso dell'esercizio, come da Direttive Regionali 2017 D.G.R. n.5763/2016.

Le direttive regionali 2024 ribadiscono l'importanza che dei parametri del **Costo del personale** 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. Per quanto riguarda il numero delle unità immobiliari gestite per c/terzi, si è rilevato un numero di U.I. inferiore allo scorso esercizio, si veda il Prospetto 5 dei "Prospetti Regionali 2024" dal momento che si è completata la dismissione dei condomini amministrati da Aler in qualità di Amministratore. Pertanto, il numero considerato nella determinazione degli standard del personale complessivamente è pari a 19.237 anziché 19.885.

PERSONALE	31/12/2024
Dirigenti	5
Personale attivo totale	98
Unità immobiliari	19.237

Le Direttive Regionali 2024 prevedono come costi standard:

Costo del personale anno 2024	Unità immobiliari	Costo del personale per U.I.	Obiettivo Direttive 2024
5.447.419,84	19.237	283	≤ 290

Unità immobiliari anno 2024	Personale al 31/12/2024	U.I/personale	Obiettivo Direttive 2023
19.237	98	196	≥ 190

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti ALER è pari a n. 110 unità (di cui un dirigente a tempo determinato, 4 dirigenti a tempo indeterminato, n.105 dipendenti a tempo indeterminato di cui n. 16 a tempo parziale). Nell'esercizio 2024 si è ricorso al lavoro di somministrazione per n. 6 persone di cui n.5 con contratto scadenza ottobre 2024 e 1 persona con contratto semestrale (scadenza marzo 2024), per un ammontare complessivo di spesa pari ad euro di euro 143.040 oltre a ad euro 9.713 corrispettivo riconosciuto alla società di somministrazione. È stato contrattualizzato personale destinato all'area utenza (n.3 persone) e all'area tecnica (n.3 persone) a supporto delle attività relative all'anagrafe utenza, assegnazioni, progettazione e segreteria tecnica. Il personale di somministrazione è stato ridistribuito sulle tre sedi.

Nel secondo 2024, con Determinazione DG n. 294 del 05/06/2024 sono state completate due procedure selettive per la copertura di posizioni di personale con funzioni tecniche e amministrative. Al 31/12/2024 le procedure si sono concluse con l'assunzione di personale pari a n. 13 di cui personale amministrativo n.4 e personale tecnico n. 9.

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.

Area Utenza -Assegnazioni

Nell'anno 2024, il numero complessivo di assegnazioni di alloggi **SAP** è stato di 217 al quale si sono aggiunti 67 alloggi inseriti nel piano di valorizzazione per un totale di **284**; il risultato rappresenta un incremento del 11,8% rispetto alle 254 assegnazioni del 2023, superando l'obiettivo fissato del 10%. Alle nuove assegnazioni si aggiungono i **34 cambi** alloggio ex art.22 del R.R. n. 4/2017 e s.m.i. nonché le assegnazioni relative ai **box** che sono state complessivamente **173** tra Comuni capoluogo e relative province e le assegnazioni relative agli **alloggi di proprietà dei Comuni convenzionati** per la gestione che sono state **42**.

All'attività sopra descritta, va aggiunta quella dedicata ai **Centri Anti Violenza** che hanno partecipato al bando regionale di cui alla DGR n. XII/639 del 17/7/2023, ai quali sono stati assegnati complessivamente **11** alloggi, di cui 8 tra Bergamo e Romano di Lombardia e **3** in Lecco. Il bando prevede un contributo regionale da riconoscere ad ALER a copertura dei costi di locazione e delle spese condominiali. Regione ha provveduto ad erogare tutto il contributo per un importo di euro 317.875

In data 22/11/2024 _è stata sottoscritta la convenzione con ASD Special Bergamo Sport A seguito di ciò si sono assegnate 3 unità immobiliari nel comune di Torre Boldone per la fruizione da parte di **atleti con disabilità**.

Implementazione dello strumento della valorizzazione

Connesso al tema delle assegnazioni, vi è il tema della valorizzazione degli alloggi SAP: si tratta di destinare parte delle unità immobiliari di proprietà dell'ente alla trasformazione da beni strumentali (destinati ad offrire servizi abitativi pubblici) a beni non strumentali (destinati a generare un reddito) e può avvenire attraverso l'alienazione e le modalità alternative ai sensi del titolo III, capo I della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16.

Nel 2024 sono stati presentati due progetti di valorizzazione alternativa, nella forma della locazione a canone agevolato, più elevato rispetto a quello applicato per i servizi abitativi pubblici.

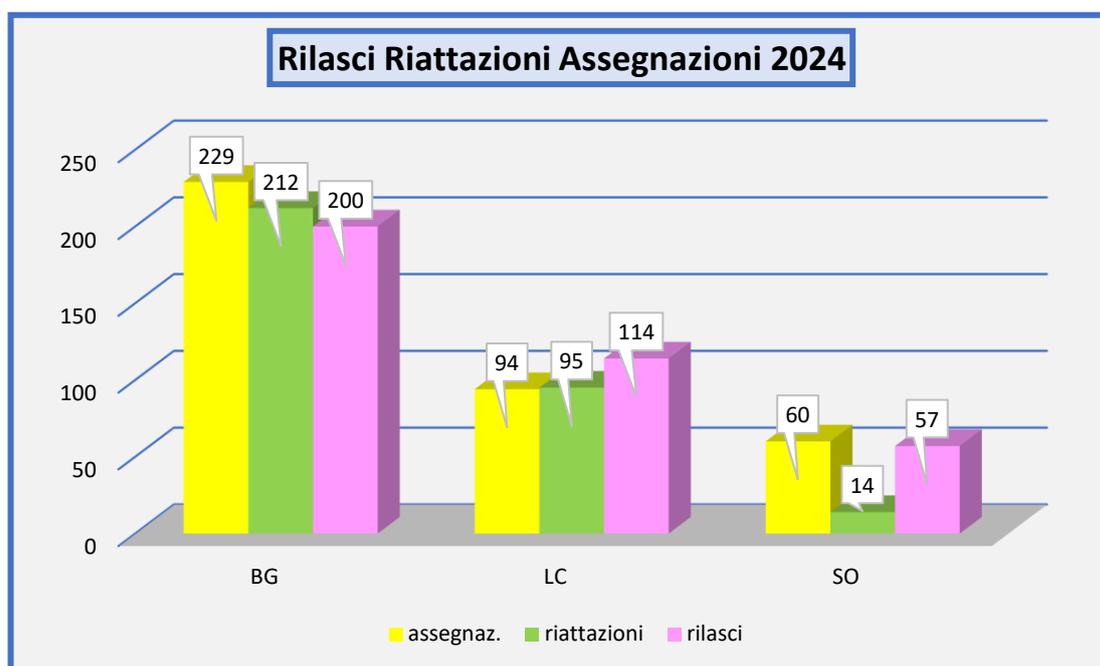
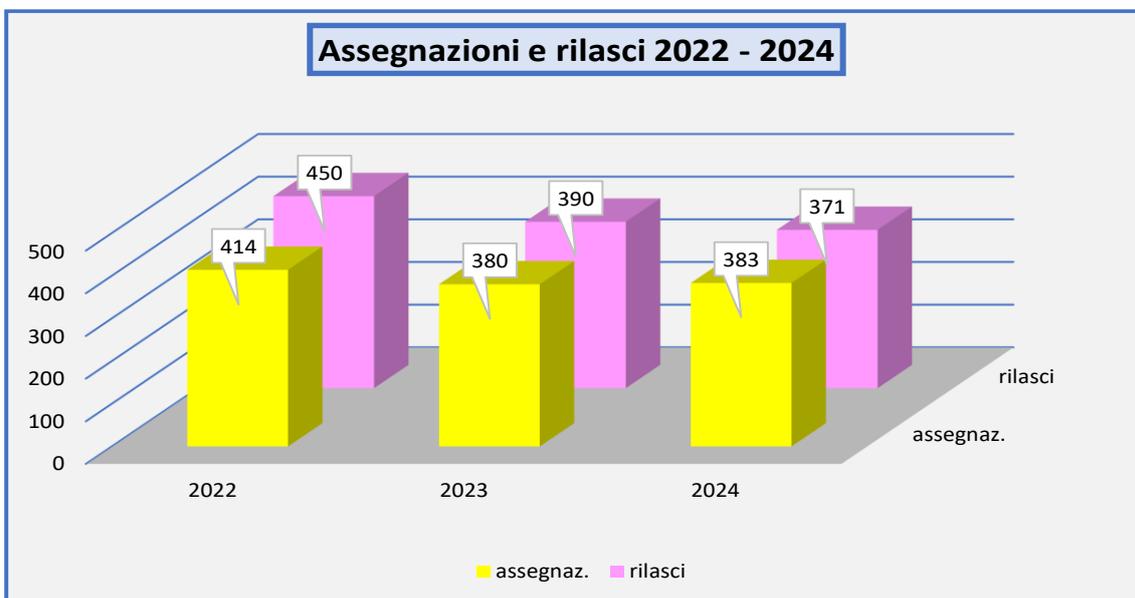
I due progetti hanno riguardato:

- il bando Housing Sociale Linea 1 per la riattazione e l'assegnazione di **30 alloggi** in via Celadina a Bergamo ed in via dell'Eremo a Lecco, per famiglie con ISEE compreso tra 16.000 e 40.000 €; il progetto ammesso e approvato con DGR n.2769 del 15 luglio 2024 non ha però ottenuto il finanziamento necessario per esaurimento dei fondi.
- il soddisfacimento alternativo del fabbisogno SAP, prevedendo **15 alloggi** in via Luzzatti a Bergamo, per famiglie con ISEE compreso tra 10.000 e 16.000 €, che è stato trasmesso alla Direzione Casa in data 5/12/2024 ed è in attesa di approvazione.

A quanto sopra, si aggiunge il programma di valorizzazione 2023-2025 già approvato nel 2023, che ha visto nel 2024 la pubblicazione definitiva degli avvisi pubblici per l'assegnazione degli alloggi, dai quali sono scaturite 67 assegnazioni con un emesso canone complessivo di euro 44.434,44 incassato euro 40.044,25-morosità 4.389,45.

Nel complesso, l'attività dell'ufficio assegnazione ha permesso di conseguire un importante risultato ovvero il superamento del numero di rilasci avvenuti nell'anno. Di seguito la tabella riepilogativa dei rilasci-riattazione-assegnazioni

	2022				2023				2024			
	BG	LC	SO	TOTALE	BG	LC	SO	TOTALE	BG	LC	SO	TOTALE
RILASCI												
Alloggi rilasciati - SAP	213	79	47	339	211	68	58	337	187	66	55	308
Alloggi rilasciati - altri canoni	12	4		16	9	7		16	13	8	0	21
Alloggi rilasciati in Comuni gestiti	45	47	3	95		30	7	37	0	40	2	42
totale	270	130	50	450	220	105	65	390	200	114	57	371
RIATTAZIONI												
Alloggi riattati - SAP	203	50	33	286	117	33	15	165	156	53	6	215
Alloggi riattati - altri canoni	10	6		16	5	2		7	56	14	8	78
Alloggi riattati in Comuni gestiti	19	21		40	14	24		38	0	28	0	28
totale	232	77	33	342	136	59	15	210	212	95	14	321
ASSEGNAZIONI												
Alloggi assegnati - SAP	173	73	39	285	210	50	53	313	144	51	47	242
Alloggi assegnati - altri canoni	52	8	3	63	31	4		35	85	7	7	99
Alloggi assegnati in Comuni gestiti	40	24	2	66		32		32	0	36	6	42
totale	265	105	44	414	241	86	53	380	229	94	60	383

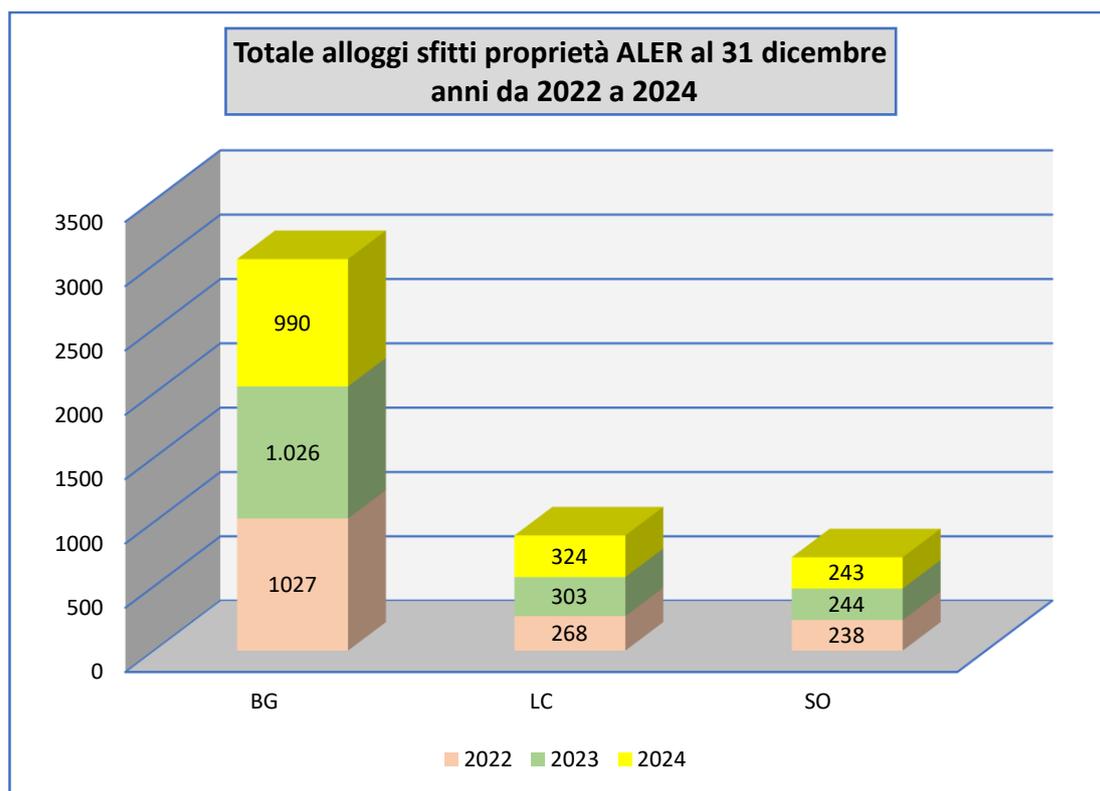


Aggiornamento Piattaforma Regionale

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**. Pertanto, l'ufficio è stato impegnato in attività di aggiornamento costante della Piattaforma Regionale in tema di alloggi sfitti e locati, avvisi pubblici di assegnazione e banca dati delle occupazioni abusive. La cura e la puntualità dell'aggiornamento è stata rilevata di recente anche dalla Direzione Casa di Regione Lombardia che in sede di revisione dei dati ha confermato l'allineamento di quanto comunicato con quanto presente negli archivi digitali, rispetto alle altre ALER regionali.

L'andamento degli alloggi sfitti ALER si riportano i dati per il periodo 2022-2024

	U.OG. BG	U.OG. LC	U.OG. SO	TOTALE
ANNO 2022	987	241	238	1466
ANNO 2023	953	258	244	1455
ANNO 2024	990	324	243	1450



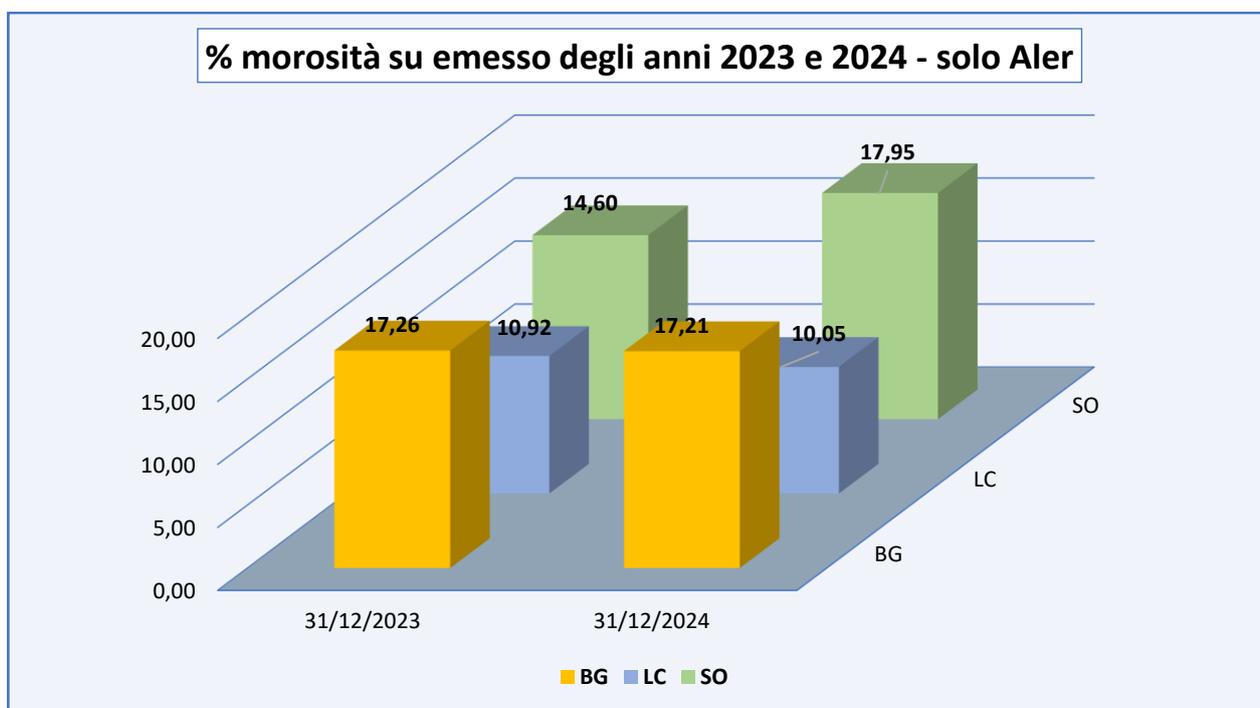
Area Utenza -Recupero Crediti

Il livello di morosità rimane contenuto su percentuali in linea con gli esercizi passati. Ciò è reso possibile dall'erogazione da parte di Regione Lombardia di contributi economici alle famiglie in difficoltà. In particolare, il contributo di solidarietà ordinario garantisce almeno in parte la copertura delle spese condominiali e degli affitti. Si conferma così il perdurare della situazione di difficoltà economica e sociale che impatta soprattutto sulle 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.

Governo della morosità

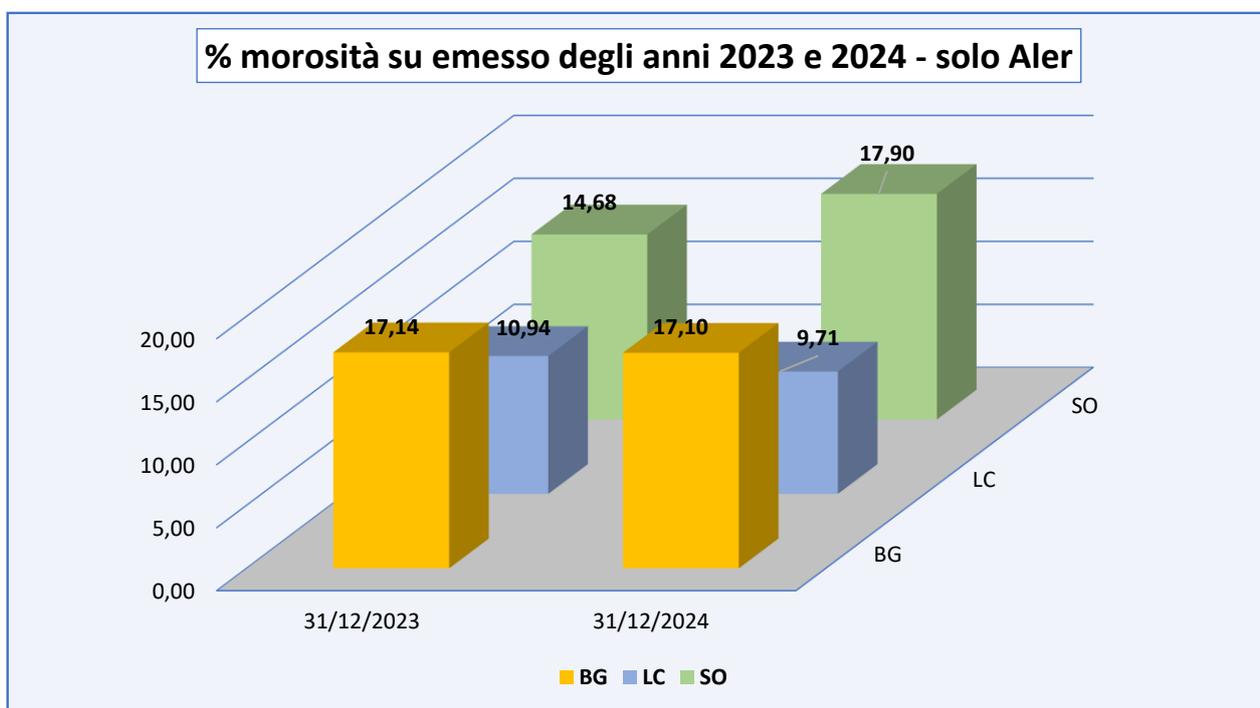
La morosità corrente complessiva sull'emesso dell'anno 2024 è pari al 15,43% con un incremento del 0,30% rispetto al 2023. Il dato si riferisce a tutte le conduzioni (ALER + comuni convenzionati):

	AL 31/12/2023				AL 31/12/2024			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	20.219.684	9.694.061	5.311.244	35.224.989	21.827.406	10.116.353	6.101.096	38.044.855
INCASSATO	16.729.013	8.635.406	4.532.787	29.897.206	18.070.205	9.100.117	5.006.085	32.176.407
MOROSITA'	3.490.671	1.058.655	778.457	5.327.784	3.757.201	1.016.236	1.095.011	5.868.448
% MOROSITA'	17,26	10,92	14,66	15,13	17,21	10,05	17,95	15,43



La morosità corrente riferita agli alloggi di proprietà ALER sull'emesso dell'anno 2024 è pari a 15,21% con un incremento del 0,28% rispetto al 2023. Il dato si riferisce a tutte le conduzioni ALER:

	AL 31/12/2023				AL 31/12/2024			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	19.225.718	8.029.842	5.146.810	32.402.370	20.838.291	8.276.157	5.909.829	35.024.277
INCASSATO	15.931.378	7.151.387	4.391.419	27.474.184	17.275.748	7.472.663	4.852.182	29.600.593
MOROSITA'	3.294.340	878.456	755.390	4.928.185	3.562.543	803.494	1.057.647	5.423.684
% MOROSITA'	17,14	10,94	14,68	15,21	17,10	9,71	17,90	15,49



Nelle tabelle seguenti si riportano i dati relativi alla morosità progressiva rilevata sui soli utenti ALER con contratti attivi e cessati per gli anni 2023-2024:

ANNO 2023	PROTEZIONE	ACCESSO	PERMANENZA	DECADENZA	ALTRI CANONI	TOTALE
N. UTENTI ATTIVI	3.862	2.375	1.510	180	952	8.879
<i>% su totale utenti</i>	<i>43,50%</i>	<i>26,75%</i>	<i>17,01%</i>	<i>2,03%</i>	<i>10,72%</i>	<i>100,00%</i>
N. MOROSI	1.934	924	494	141	435	3.928
<i>% MOROSI SU UTENTI</i>	<i>50%</i>	<i>39%</i>	<i>33%</i>	<i>78%</i>	<i>46%</i>	<i>44%</i>
EMESSO	9.745.306	9.430.436	8.095.081	922.358	4.077.098	32.270.279
<i>% su totale emesso</i>	<i>30,20%</i>	<i>29,22%</i>	<i>25,09%</i>	<i>2,86%</i>	<i>12,63%</i>	<i>100,00%</i>
MOROSITA'	2.059.767	1.120.069	718.356	551.701	577.672	5.027.565
<i>% su totale morosità</i>	<i>40,97%</i>	<i>22,28%</i>	<i>14,29%</i>	<i>10,97%</i>	<i>11,49%</i>	<i>100,00%</i>
<i>% MOROSITA' SU EMESSO</i>	<i>21%</i>	<i>12%</i>	<i>9%</i>	<i>60%</i>	<i>14%</i>	<i>16%</i>
<i>MOROSITA' MEDIA</i>	<i>1.065,03</i>	<i>1.212,20</i>	<i>1.454,16</i>	<i>3.912,78</i>	<i>1.327,98</i>	<i>1.279,93</i>

ANNO 2024	PROTEZIONE	ACCESSO	PERMANENZA	DECADENZA	ALTRI CANONI	TOTALE
N. UTENTI ATTIVI	3.363	2.601	1.616	268	1.027	8.875
<i>% su totale utenti</i>	<i>37,89%</i>	<i>29,31%</i>	<i>18,21%</i>	<i>3,02%</i>	<i>11,57%</i>	<i>100,00%</i>
N. MOROSI	1.480	930	532	220	368	3.530
<i>% MOROSI SU UTENTI</i>	<i>44%</i>	<i>36%</i>	<i>33%</i>	<i>82%</i>	<i>36%</i>	<i>40%</i>
EMESSO	9.015.368	10.946.599	9.093.499	1.470.168	4.285.205	34.810.839
<i>% su totale emesso</i>	<i>25,90%</i>	<i>31,45%</i>	<i>26,12%</i>	<i>4,22%</i>	<i>12,31%</i>	<i>100,00%</i>
MOROSITA'	1.710.319	1.384.386	843.893	1.020.074	505.948	5.464.619
<i>% su totale morosità</i>	<i>31,30%</i>	<i>25,33%</i>	<i>15,44%</i>	<i>18,67%</i>	<i>9,26%</i>	<i>100,00%</i>
<i>% MOROSITA' SU EMESSO</i>	<i>19%</i>	<i>13%</i>	<i>9%</i>	<i>69%</i>	<i>12%</i>	<i>16%</i>
<i>MOROSITA' MEDIA</i>	<i>1.155,62</i>	<i>1.488,59</i>	<i>1.586,27</i>	<i>4.636,70</i>	<i>1.374,86</i>	<i>1.548,05</i>

Il confronto con l'esercizio 2023 evidenzia una riduzione del numero di utenti morosi che passa da 3.928 a 3.530. Si rileva una riduzione degli assegnatari morosi appartenenti alla fascia di protezione ed accesso, mentre aumenta nelle fasce di permanenza e decadenza.

Tuttavia, i valori non tengono in considerazione i ritardi fisiologici nei pagamenti delle bollette degli ultimi mesi del 2024 che vengono registrati successivamente alla data di elaborazione di questo documento. La conferma deriva dal fatto che la morosità sull'emesso dell'anno si mantiene pressoché costante intorno al 15%. Le Aree più problematiche sono quelle dell'Accesso pari al 36% e della Permanenza, pari al 33%. Queste due fasce rappresentano circa il 57% dei morosi su utenti e circa il 40% della morosità su emesso dell'anno. L'Area della Decadenza, pari al solo 3,02% degli inquilini, è costituita dagli utenti che non presentano l'anagrafe ed ai quali pertanto viene applicato il canone più alto.

Si conferma che gli strumenti definiti con Determinazione DG n. 378 del 4 agosto 2021 per distinguere tra morosità colpevole e incolpevole nell'ambito dei procedimenti di decadenza dall'assegnazione in relazione al pagamento del canone o delle spese per servizi possono esprimere risultati solo a procedimenti conclusi. Sulla base dell'attività svolta, al 31/12/2024 sono stati emessi decreti per morosità colpevole ai sensi dell'art. 25, comma 4, del R.R. 4/2017 per euro 363.975,56 mentre la morosità cosiddetta non colpevole ammonta ad euro 136.280,19. Infine, nell'anno sono state anche condotte un'analisi approfondita e la riclassificazione della cosiddetta "morosità incolpevole", secondo le indicazioni ricevute da Regione Lombardia nel mese di marzo 2024; il lavoro svolto ha consentito di identificare a fine 2024 le due categorie, con i numeri riportati di seguito:

- Morosità colpevole: 416.126,42 € per 591 posizioni
- Morosità incolpevole: 1.383.390,17 € per 2168 posizioni

Nell'ambito del governo della morosità, i morosi incolpevoli sono coloro che hanno aderito a piani di rientro proposti dall'ufficio Recupero Crediti o hanno manifestato la volontà di regolarizzare la posizione attraverso pagamenti a vario titolo. L'attività svolta ha portato ad una **riduzione della morosità colpevole rispetto al 2023 pari al 33,9%**.

L'ufficio Recupero Crediti ha sempre tenuto sotto controllo il rischio di prescrizione, grazie alla continua attività di sollecito nei confronti degli utenti di alloggi di proprietà ALER delle 3 UOG con contratti attivi e cessati. Sono poi stati contattati 248 assegnatari di alloggi con contratto stipulato negli anni 2023/2024 e già in condizioni di morosità, per la richiesta di saldo. Alcuni di questi hanno provveduto al pagamento tramite POS a sportello. Infine, sono stati sottoscritti n. 828 piani di rientro.

Più in generale, il contrasto della morosità è quantificabile attraverso i dati riportati nella tabella seguente:

	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
N. PRATICHE GESTITE DALL'AZIENDA	10.119	2.528	2.200	14.847
N. LETTERE DI SOLLECITO	2.819	1.448	1.139	5.396
N. PROCEDIMENTI LEGALI AVVIATI NEL PERIODO	109	18	0	127
N. PROCEDIMENTI LEGALI GIUNTI A CONCLUSIONE NEL PERIODO	66	5	0	71
N. SFRATTI E RILASCI FORZOSI ESEGUITI	11	6	2	19
N. PIANI DI RIENTRO ATTIVATI NEL PERIODO	446	212	170	828

A questi dati, vanno aggiunti quelli dell'attività di sportello che assommano per le 3 UOG più di 1.200 eventi tra appuntamenti ed accessi liberi sul tema della morosità.

Infine, 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 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Valore della produzione	32.415.296	36.024.373	35.154.912	40.131.293
Crediti verso utenti	6.302.796	6.841.147	8.271.947	11.065.881
%crediti verso utenti su valore della produzione	19%	18,99%	23,52%	24,06%
Delta dei crediti verso utenti	917.397	538.351	1.430.800	1.407.958
% delta su crediti verso utenti su valore della produzione	2,83%	1,49%	4,07%	3,50%

Lotta all'abusivismo

Il R.R. 4 agosto 2017 n° 4 prevede all'art.23 Occupazioni senza titolo a, comma 3 che "In caso di occupazione con violenza o effrazione, il Comune o l'Aler intima immediatamente il rilascio dell'alloggio, dando un termine di quarantotto ore. Tale intimazione costituisce titolo esecutivo e non è soggetta a graduazione o proroghe. Si provvede al recupero dell'alloggio occupato in via amministrativa ovvero con ricorso all'autorità giudiziaria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 633 del Codice penale."

Al 31/12/2024 il totale delle occupazioni abusive con effrazione è pari a 4, esito di un'occupazione in Bergamo, una in Verdellino (avvenuta nel 2023) e tre avvenute nel presso gli stabili in ristrutturazione in via Maffei a Sondrio. Una di queste ultime è stata risolta con l'allontanamento immediato dell'occupante da parte di personale Aler. Inoltre, è stata chiusa un'ulteriore occupazione abusiva avvenuta nel settembre 2023 con l'esecuzione dell'escomio a fine 2024.

Si conferma l'intervento tempestivo su tutte le segnalazioni di occupazione abusiva con effrazione, con tentativo di allontanamento degli occupanti e successiva querela a seguito di insuccesso. Si segnala che nonostante l'intervento delle Forze dell'Ordine, non è stato possibile allontanare in modo spontaneo gli occupanti delle quattro occupazioni rimaste e non è stato messo in atto alcun rilascio forzoso nonostante la nostra volontà di rientrare in possesso dell'unità immobiliare; anche i numerosi solleciti alle Prefetture di riferimento non hanno dato l'esito sperato e quindi il mancato azzeramento delle occupazioni non è attribuibile a carenze del nostro operato. Anche per la gestione di questo aspetto, come per gli sfratti amministrativi, si intende attivare un incarico con l'Istituto Vendite Giudiziarie di cui si è accennato nel progetto di contrasto della morosità.

Sfratti, rilasci forzosi, decadenze

Nel 2024, sono stati eseguiti 19 reintegri nel possesso delle unità immobiliari, dei quali 14 conseguenti a sfratti per morosità e 5 per decadenza dall'assegnazione suddivisi in 14 interventi relativi alla UOG di Bergamo, 6 alla UOG di Lecco e 2 alla UOG di Sondrio.

Il numero complessivo di decadenze con decreto emesso attive al 31/12/2024 è pari a 120 delle quali 37 già passate ai legali; la casistica più comune è quella relativa alla morosità seguita dalla non occupazione continuativa ai sensi dell'art. 25 c.1 l. c del Regolamento Regionale 4 agosto 2017, n. 4.

Misure a sostegno dell'utenza: Contributo di Solidarietà

Una ulteriore attività che ha impegnato l'ufficio recupero crediti è quella dell'esame delle domande relative al contributo di solidarietà, che è stato contabilizzato ad aprile 2024.

I numeri relativi ai beneficiari sono sintetizzati nella tabella che segue:

ASSEGNAZIONE CONTRIBUTO REGIONALE SOLIDARIETA' 2023

Determinazione DG n.205 del 16/04/2024

RISORSE 2023	euro			
DGR 15 maggio 2023 n. XII/298	1.460.703,20			
economie agli anni precedenti	0,00			
totale	1.460.703,20			

RISORSE DESTINATE AGLI INDIGENTI	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT
assegnatari 2020/2021/2022/2023 indigenti	81	28	22	131
contributo indigenti	90.535,54	35.100,30	27.774,64	153.410,48

NON INDIGENTI	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT
DOMANDE PERVENUTE	1628	465	405	2498
n. beneficiari	635	192	147	974
contributo non indigenti	830.443,79	254.984,90	221.864,03	1.307.292,72

	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT
TOT CONTRIBUTO ASSEGNATO	920.979,33	290.085,20	249.638,67	1.460.703,20
	% assegnato/risorse disp			100%
	economie per 2023			0,00

	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT
morosità beneficiari (non indigenti) al 31/12/2023	1.093.884,09	156.061,60	222.820,50	1.472.766,19
	% contributo/morosità			89%

Per arrivare a tale risultato è stato necessario istituire un apposito nucleo di valutazione che si è più volte riunito per esaminare le quasi 2500 domande ricevute e ripartire le risorse a disposizione tra gli aventi diritto.

Con D.G.R. n. XII/2563 del 17/06/2024 Regione Lombardia ha assegnato ad Aler risorse per il contributo di solidarietà 2024 pari ad euro 1.170.755,30.

Area Utenza – Canoni e Condomini

Si riportano i valori relativi ai procedimenti gestiti dall'ufficio Canoni nel corso del 2024.

	BERGAMO		LECCO		SONDRIO		TOTALE	
	attivati	chiusi	attivati	chiusi	attivati	chiusi	attivati	chiusi
REVISIONE CANONE	1.067	991	286	271	203	185	1556	1447
AMPLIAMENTO	201	182	62	50	43	32	306	264
OSPITALITA'	77	77	22	22	14	14	113	113
COABITAZIONE	21	21	14	13	6	5	41	39
SUBENTRO	84	71	35	35	13	9	132	115

I numeri evidenziano bene il continuo lavoro di interfaccia tra gli utenti e l'azienda che l'ufficio svolge attraverso gli sportelli situati nelle 3 UOG i cui effetti ricadono su diversi fattori: ad esempio sul contenimento della morosità, con l'applicazione di canoni sostenibili in base alle capacità economiche dei nuclei familiari assegnatari e la riduzione dei nuclei irregolari per mancata presentazione dei documenti relativi all'anagrafe che li collocano nella fascia massima di canone. A questo proposito, al 31/12/2023 i non rispondenti erano 909 mentre alla fine del 2024 erano 175.

Inoltre, attraverso la regolarizzazione nelle sue diverse forme di tutti coloro che entrano negli alloggi successivamente al momento dell'assegnazione, si fornisce un controllo di sicurezza sugli occupanti e si previene il rischio di decadenze dall'assegnazione che porterebbero all'emissione di indennità di occupazione.

La lavorazione e la chiusura dei procedimenti sono solo la parte finale di un lavoro che vede il suo avvio con la gestione degli accessi agli sportelli registrati nelle sedi e che sono costituiti per le 3 UOG in oltre 2.200 contatti.

Ulteriore attività gestita dall'Ufficio Canoni è quella del rinnovo delle convenzioni con i comuni terzi. Alla fine del 2024 erano attive 144 convenzioni di cui 100 sulla UOG di Bergamo (1646 alloggi), 28 sulla UOG di Lecco (928 alloggi) e 16 sulla UOG di Sondrio (115 alloggi).

Dal punto di vista amministrativo le convenzioni comportano un impegno molto simile alla gestione degli alloggi di proprietà ALER.

L'attività dell'ufficio si è divisa ancora per il 2024 tra la gestione dei condomini "interni" come amministratori e quella di partecipazione ai condomini "esterni" come proprietari.

L'Azienda è rimasta in qualità di amministratore in 6 condomini per i quali si stanno celebrando le assemblee mentre per n. 214 sono gestiti da Amministratori esterni.

Per quanto riguarda i condomini "esterni" l'attività è riassunta di seguito:

- Convocazioni ricevute = 253
- Partecipazioni alle assemblee = 75
- Partecipazioni alle assemblee fuori dall'orario di lavoro = 10

Si riporta in conclusione il prospetto dei condomini "interni/esterni":

U.O.G.	Condomini esterni	Condomini interni
BERGAMO	149	5
LECCO	17	/
SONDRIO	48	1

Sviluppo di modelli di gestione sociale integrati a percorsi di accompagnamento agli inquilini dei SAP a rischio di povertà ed esclusione sociale

Le direttive alle ALER per l'anno 2024 prevedevano che le stesse fossero tenute a predisporre progettualità che integrassero un set minimo di servizi di gestione sociale con misure di accompagnamento e contrasto alla povertà, finalizzate a sostenere gli inquilini in difficoltà economica a causa dell'incremento generale dei costi, con specifica attenzione a quelli energetici.

In relazione al Programma Regionale Lombardia FSE+ 2021-2027 – Priorità 3 Inclusion sociale ESO 4.11 – Azione k.1. e ESO 4.12 – Azione L.1, l'avviso pubblico per la presentazione dei progetti per il finanziamento di modelli di servizi territoriali integrati per l'attivazione sociale e il potenziamento di servizi di accompagnamento all'abitare di persone in condizioni di vulnerabilità, è stato approvato con DDUO N. 14325 del 27/09/2024. In risposta al bando sono stati inviati in data 18/11/2024, i documenti necessari come da procedura telematica richiesta ed il progetto è stato approvato e finanziato per complessivi € 380.326

PARTE SECONDA

Area Amministrativa- appalti

Nel corso del 2024 sono state implementate tutte quelle attività richieste per ottemperare agli *Obiettivi indicati nelle Direttive Regionali 2024* in particolare:

- Punto 5.3 Area contratti comma 1)” *Acquisire le categorie merceologiche descritte nel DPCM del dicembre 2015, aggiornate attraverso il DPCM del 11 luglio 2018, esclusivamente tramite i soggetti aggregatori. 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.”*

Nell’anno 2024 l’Azienda ha aderito alle seguenti Convenzioni ARIA/CONSIP

Adesioni convenzioni NECA

N.	OGGETTO DELLA PROCEDURA	IMPORTO DI ADESIONE
1	ADESIONE ALLA CONVENZIONE ARIA PER IL SERVIZIO DI REVISIONE LEGALE DEI CONTI - BDO ITALIA S.P.A. ARIA LOTTO_2019_143R/L02 CIG A0049DB35F	€ 57.564,00
2	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA AI FINI DELL’AFFIDAMENTO, PER AMBITO TERRITORIALE, DEL SERVIZIO DI COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA DELL’INTERVENTO DI LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA – U.O.G. BERGAMO – LOTTI 1-2-3	€ 36.451,39
3	ADESIONE ALLE CONVENZIONI SUL NECA PER I SERVIZI DI COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO, COLLAUDO STATICO E COLLAUDO IMPIANTI DEL SEGUENTE INTERVENTO: ID 1682: PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL’ABITARE (PINQUA). INTERVENTO IN BERGAMO, ID 1682, “CASE DI PIAZZALE VISCONTI: UN PROGETTO DI RESILIENZA E RIGENERAZIONE URBANA”.	Collaudo impianti in corso d’opera e finale € 17.468,79

		Collaudo statico in corso d'opera e finale, collaudo tecnico amministrativo € 89.576,75
4	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER SITO IN COMUNE DI PRATA CAMPORACCIO (SO) - VIA BERTACCHI 21/23/25. ADESIONE ALLA CONVENZIONE SUL NECA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE e PE) STRUTTURALE, IMPIANTISTICA E TERMOTECNICA, COMPRESI RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI, DI DIREZIONE LAVORI E DI COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE.	€ 95.611,91
5	SERVIZIO DI REDAZIONE PRATICHE CATASTALI DI BENI IMMOBILI IN BERGAMO VIA MAZZINI N.32/A ED INTEGRAZIONE DI ISTANZE TELEMATICHE PER N. 34 UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN BERGAMO VIA DELL'ERA N.12 A/B/C/D/E. ADESIONE ALLA CONVENZIONE SUL NECA PER I SERVIZI TECNICI DI SUPPORTO AL RUP - ARIA_2021_229R - LOTTO N. 2 CIG 8654361C9D	€ 653,82
6	FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA. PROGRAMMA "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA". ADESIONE ALLE CONVENZIONI SUL NECA PER I SERVIZI DI COMPONENTE DELLA COMMISSIONE DI COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO IN CORSO D'OPERA E FINALE	Ing. Turco € 64.932,38 Ing. Giordani € 55.257,27 Ing. Pellegrini € 82.931,12 Ing. Giordani € 15.515,33
7	ADESIONE ALLE CONVENZIONI SUL NECA PER I SERVIZI DI PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE DI COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO, COMPONENTE DELLA COMMISSIONE DI COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO E COLLAUDATORE STATICO DEL SEGUENTE INTERVENTO ED ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE DI COLLAUDO ID 1682: PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE (PINQUA). INTERVENTO IN BERGAMO, ID 1682, "CASE DI PIAZZALE VISCONTI: UN PROGETTO DI RESILIENZA E RIGENERAZIONE URBANA".	Collaudo statico in corso d'opera e finale, collaudo tecnico amministrativo € 82.931,12 Collaudo impianti in corso d'opera e finale, collaudo tecnico amministrativo € 15.515,33
8	PRESENTAZIONE DI N. 19 PRATICHE PER L'OTTENIMENTO DEL CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI PER GLI STABILI DI PROPRIETA' ED IN AMMINISTRAZIONE ALL'ALER DI BERGAMO LECCO SONDRIO, UBICATI SUL TERRITORIO DELLA U.O.G. DI BERGAMO. ADESIONE ALLA CONVENZIONE SUL NECA PER I SERVIZI TECNICI DI SUPPORTO AL RUP - Lotto N. 3 CIG 8654362D70	€ 49.728,49
9	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE DELLO STABILE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE DI PROPRIETA' ALER SITO IN COMUNE DI GARLATE (LC) VIA STRENCETTA 407 A/B/C - 499. ADESIONE ALLA CONVENZIONE SUL NECA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE e PE) IMPIANTISTICA E TERMOTECNICA, COMPRESI RILIEVI E ACCERTAMENTI, DI DIREZIONE LAVORI E DI COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE.	Progettazione di fattibilità tecnica ed economica ed esecutiva delle opere impiantistiche e termotecniche ex D.Lgs. n. 36/2023, compresi rilievi e accertamenti. € 24.478,72 Direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione € 89.371,25
10	OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI N° 3 ALLOGGI SITI NELL'EDIFICIO IN LECCO - VIA PER MOVEDO 37, NELL'AMBITO DEL PROGETTO VERSO CASA! ALLOGGI TEMPORANEI PER COSTRUIRE RELAZIONI NELLA COMUNITA'-BANDO HOUSING SOCIALE PER PERSONE FRAGILI - FONDAZIONE CARIPO. ADESIONE ALLA CONVENZIONE SUL NECA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO TECNICO DI COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE.	€ 5.297,59

11	SERVIZIO DI PULIZIA DEGLI UFFICI AZIENDALI DI BERGAMO E LECCO. ADESIONE ALLA CONVENZIONE ARIA_2023_046 PER IL SERVIZIO DI PULIZIE IMMOBILI PER GLI ENTI NON SANITARI - EURO&PROMOS FM S.P.A. CIG 97962698E9	per la sede di Bergamo € 82.436,73 per la sede di Lecco € 58.844,89
13	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA PER IL SERVIZIO DI PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA E PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEI SEGUENTI INTERVENTI: A. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATO AL RIFACIMENTO DELLA COPERTURA, L'INSTALLAZIONE DELLA LINEA VITA E LA SOSTITUZIONE DELLE LATTONERIE DEI SEGUENTI FABBRICATI (CUI L00225430164202400001, CUP B42D23000070005): 1) BERGAMO, VIA BORGO CANALE 1-3-5; 2) PALOSCO, VIA TRENTO 6; 3) COMUN NUOVO, VIA MARCONI 26. B. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATO AL RIFACIMENTO DELLA RETE FOGNARIA DELL'EDIFICIO IN (CUP B12D24000040005): 1) BERGAMO VIA DELL'ERA, 12. C. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATO ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (REALIZZAZIONE IMPIANTI ASCENSORE), DEI SEGUENTI FABBRICATI (CUI L00225430164202100017, CUP B52D23000140005): 1) BERGAMO VIA CADUTI SUL LAVORO, 19; 2) BERGAMO VIA CADUTI SUL LAVORO, 25; 3) NEMBRO VIA ROTONE, 21A; 4) NEMBRO VIA ROTONE, 21B.	PROGETTAZ. M.S. RIFACIMENTO RETE FOGNARIA EDIFICIO BG VIA DELL'ERA 12 € 45.792,10 PROGETTAZ. M.S. ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETT. FABBR. BG VIA CADUTI SUL LAVORO 19, 25, NEMBRO VIA ROTONE 21/A-21/B € 56.078,01
14	ADESIONE ALLA CONVENZIONE ARIA_2021_012 PER LA FORNITURA DI CARTA E CANCELLERIA E SERVIZI CONNESSI LOTTO 3 CIG 92383553B8 CANCELLERIA TRADIZIONALE ED ECOLOGICA_ERREBIAN SPA	€ 15.000,00
15	ADESIONE ALLA CONVENZIONE ARIA_2024_408 PER I SOLI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA CORRETTIVA, RIPARATIVA A GUASTO E STRAORDINARIA SUGLI IMPIANTI ELEVATORI SITI NEGLI STABILI DI PROPRIETÀ ED IN AMMINISTRAZIONE ALL'ALER DI BERGAMO LECCO SONDRIO, UBICATI SUL TERRITORIO DELLA U.O.G. DI BERGAMO, CONFERMA DEL R.U.P., NOMINA DEL SOGGETTO AUTORIZZATO AD EFFETTUARE GLI ACQUISTI E DEL DIRETTORE DEI LAVORI. LOTTO N. 17 – U.O.G. DI BERGAMO – CIG B105BDBF1D	€ 752.580,00
16	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - RIFACIMENTO DELLA RETE FOGNARIA EDIFICI ALER IN CALOLZIOCORTE (LC) Q.RE "VIA G. D. VITTORIO". ADESIONE ALLA CONVENZIONE SUL NECA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO COMPLETO DI PROGETTAZIONE (PFTE e PE), COMPRENSIVO DI INDAGINI, RILIEVI E ACCERTAMENTI, DI COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE, DI DIREZIONE LAVORI E DI COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE	€ 68.774,81

Adesioni convenzioni CONSIP

N.	OGGETTO DELLA PROCEDURA	IMPORTO DI ADESIONE
1	ADESIONE AD ACCORDO QUADRO CONSIP PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO SOSTITUTIVO DI MENSA TRAMITE BUONI PASTO ELETTRONICI. EDIZIONE 10 - PELLEGRINI SPA - LOTTO 1 (QUOTA 2) CIG 9375775E47	€ 224.835,52
2	ADESIONE ALL'ACCORDO QUADRO "CYBERSECURITY 2 PRODOTTI E SERVIZI CONNESSI" – LOTTO 2 CIG 8898075BC5 - FORNITURA DI N. 250 LICENZE AV CYNET E SERVIZI CONNESSI	€ 34.969,3
3	SERVIZI DI TELEFONIA MOBILE CONTRATTO ATTUATIVO CONVENZIONE CONSIP "TELEFONIA MOBILE 8" – PROROGA TECNICA	€ 5.800,00

4	CONVENZIONE CONSIP CARBURANTI EXTRARETE E GASOLIO DA RISCALDAMENTO ED. 13 – LOTTO 11. CIG A030EB05B9	€ 590.000,00
---	---	--------------

- Punto 5.3. Area contratti comma 2) “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. Tali contratti dovranno prevedere, di norma, una condizione risolutiva in caso di dinego da parte del contraente ad adeguarsi alle condizioni di maggior vantaggio economico per ALER che dovessero derivare dalla successiva disponibilità di strumenti negoziali delle riferite centrali di committenza”

È stata utilizzata la Piattaforma Sintel per qualsiasi tipologia di affidamento (procedure aperte, procedure negoziate, affidamenti diretti), per le indagini di mercato e per gli avvisi pubblici, salvo rari e motivati casi data la tipologia e/o esiguità dell’importo dell’affidamento.

I contratti stipulati contengono la clausola risolutiva in caso di dinego da parte del contraente ad adeguarsi alle condizioni di maggior vantaggio economico per ALER che dovessero derivare dalla successiva disponibilità di strumenti negoziali delle riferite centrali di committenza.

Di seguito si riporta una sintesi degli affidamenti svolti dall’Ufficio Appalti nell’anno 2024.

Sintesi affidamenti anno 2024				
TIPOLOGIA	numero affidamenti	% affidamenti	importi affidamenti	% importi affidamenti
AFFIDAMENTO DIRETTO	95	60,90%	€ 2.554.015,15	22,19%
AFFIDAMENTO DIRETTO - SOMMA URGENZA	2	1,28%	€ 243.795,86	2,12%
AFFIDAMENTO DIRETTO - art. 56 c.1 lett h) Dlgs 36/2023	11	7,05%	€ 125.196,25	1,09%
AFFIDAMENTO DIRETTO PREVIA RICHIESTA DI PREVENTIVI	10	6,41%	€ 480.299,45	4,17%
AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE A CONVENZIONE (NECA/CONSIP)	20	12,82%	€ 2.691.194,78	23,38%
AFFIDAMENTO DIRETTO - PROROGA IN ATTESA ADESIONE A CONVENZIONE	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
AFFIDAMENTO DIRETTO - DA ELENCO PROFESSIONISTI + COMPARAZIONE CV	1	0,64%	€ 73.920,00	0,64%
PROCEDURA APERTA* di cui: - multilotto: n. 1 procedura 5 lotti *indette ed aggiudicate nell'anno 2024	1	0,64%	€ 595.902,89	5,18%
PROCEDURA APERTA* di cui: - multilotto: 2 procedure 6 lotti; 1 procedura 3 lotti *indette ma non aggiudicate nell'anno 2024	8	5,13%	€ 0,00	
PROCEDURA NEGOZIATA di cui nr. 2 PREVIA INDAGINE DI MERCATO	3	1,92%	€ 4.428.379,73	38,47%
AVVISO PUBBLICO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	5	3,21%	€ 319.600,00	2,78%
TOTALE	156	100%	€ 11.512.304,11	100%

CON RICORSO A SINTEL				
TIPOLOGIA	numero affidamenti	% affidamenti	importi affidamenti	% importi affidamenti
AFFIDAMENTO DIRETTO	70	53,85%	€ 1.490.958,83	14,27%
AFFIDAMENTO DIRETTO - SOMMA URGENZA	2	1,54%	€ 243.795,86	2,33%
AFFIDAMENTO DIRETTO - art. 56 c.1 lett h) Dlgs 36/2023	11	8,46%	€ 125.196,25	1,20%
AFFIDAMENTO DIRETTO PREVIA RICHIESTA DI PREVENTIVI	10	7,69%	€ 480.299,45	4,60%
AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE A CONVENZIONE (NECA/CONSIP)	20	15,38%	€ 2.691.194,78	25,75%
AFFIDAMENTO DIRETTO - PROROGA IN ATTESA ADESIONE A CONVENZIONE	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
AFFIDAMENTO DIRETTO - DA ELENCO PROFESSIONISTI + COMPARAZIONE CV	1	0,77%	€ 73.920,00	0,71%
PROCEDURA APERTA* di cui: - multilotto: n. 1 procedura 5 lotti *indette ed aggiudicate nell'anno 2024	1	0,77%	€ 595.902,89	5,70%
PROCEDURA APERTA* di cui: - multilotto: 2 procedure 6 lotti; 1 procedura 3 lotti *indette ma non aggiudicate nell'anno 2024	8	6,15%		
PROCEDURA NEGOZIATA di cui nr. 2 PREVIA INDAGINE DI MERCATO	3	2,31%	€ 4.428.379,73	42,38%
AVVISO PUBBLICO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	4	3,08%	€ 319.600,00	3,06%
TOTALE	130	100,00%	€ 10.449.247,79	100%

SENZA RICORSO A SINTEL				
TIPOLOGIA	numero affidamenti	% affidamenti	importi affidamenti	% importi affidamenti
AFFIDAMENTO DIRETTO	25	96,15%	€ 1.063.056,32	100,00%
AFFIDAMENTO DIRETTO - SOMMA URGENZA	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
AFFIDAMENTO DIRETTO - art. 56 c.1 lett h) Dlgs 36/2023	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
AFFIDAMENTO DIRETTO PREVIA RICHIESTA DI PREVENTIVI	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE A CONVENZIONE (NECA/CONSIP)	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
AFFIDAMENTO DIRETTO - PROROGA IN ATTESA ADESIONE A CONVENZIONE	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
AFFIDAMENTO DIRETTO - DA ELENCO PROFESSIONISTI + COMPARAZIONE CV	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
PROCEDURA APERTA	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
PROCEDURA NEGOZIATA di cui nr. 2 PREVIA INDAGINE DI MERCATO	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
AVVISO PUBBLICO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	1	3,85%	€ 0,00	0,00%
TOTALE	26	100,00%	€ 1.063.056,32	100%

- Punto 5.3. Area contratti comma 3) *“Comunicare, entro la data che verrà definita dal Tavolo tecnico appalti, attraverso gli opportuni strumenti informatici messi a disposizione da ARIA Spa, o comunque in base alle tempistiche comunicate da ARIA o dalla Direzione Generale, l’elenco dei fabbisogni per l’anno seguente relativamente ad approvvigionamenti di beni, servizi e lavori, al fine di contribuire alla Programmazione regionale degli appalti, come stabilito dalla DGR n. 3440 del 24 aprile 2015. Al fine di utilizzare correttamente ed essere sempre aggiornati sulle modifiche apportate al Modulo Budget, le Aziende dovranno garantire la partecipazione ai corsi di formazione organizzati da ARIA”*

Sono stati raccolti i fabbisogni dell’Ente relativamente ad approvvigionamenti di beni, servizi e lavori per il successivo triennio 2025/2027 con finalità di gestione della Programmazione Triennale degli acquisti nell’ambito del Tavolo Tecnico degli Appalti e ha trasmesso gli stessi attraverso la compilazione del Modulo Programmazione Acquisti entro la scadenza fissata al 11/10/2024.

Nello specifico L’Ufficio ha svolto le seguenti attività:

- Richiesta di raccolta fabbisogni agli Uffici competenti, dopo un’analisi congiunta dell’andamento storico dei fabbisogni;
- Invio ad ARIA dei dati richiesti per il censimento dei fabbisogni attraverso la compilazione dei questionari on-line sulla Nuova piattaforma "FOL - Fabbisogni online";

Nel corso del 2024 sono stati inoltrati ad ARIA i seguenti Fabbisogni:

- Supporto legale in ambito stragiudiziale (comunicato il nostro NON interesse);
 - Servizio di Vigilanza Armata (fabbisogno trasmesso a gennaio 2024);
 - Servizio di Agenzia Viaggi per trasferte di lavoro (comunicato il nostro NON interesse);
 - Servizio di tesoreria (comunicato il nostro NON interesse);
 - Manutenzione degli Spurghi (comunicato il nostro NON interesse);
 - Servizio di revisione legale dei conti (fabbisogno trasmesso a giugno 2024);
 - Servizio di Manutenzione del Verde (comunicato il nostro NON interesse);
 - Servizio di logistica: facchinaggio e trasloco (fabbisogno trasmesso a settembre 2024);
 - Servizio di Logistica: Facchinaggio, trasloco e sgombero (comunicato il nostro NON interesse).
- Appendice B. Area contratti:” *Predisposizione con cadenza semestrale dell’elenco degli atti di affidamento di appalti di lavori, servizi e forniture in formato Excel e secondo il format definito nella DGR n. 5763/2016 (Direttive 2017). Nell’elenco occorre specificare se i singoli affidamenti siano avvenuti in adesione alle convenzioni di CONSIP Spa o di ARIA Spa. In caso di situazioni nelle quali l’Azienda non sia ricorsa all’utilizzo di SINTEL indicare le specifiche motivazioni. Tale elenco viene allegato alle relazioni semestrale sugli obiettivi aziendali”.*

L’Ufficio Appalti ha provveduto a trasmettere alla Direzione l’“allegato 2 DGR 5763/2016” per il primo semestre 2024 in data 24/09/2024 e per il secondo semestre 2024 in data 11/02/2025.

Relativamente agli obiettivi strategici aziendali tra cui la “Gestione delle attività inerenti agli interventi finanziati da risorse PiNQuA e PNRR con eventuale esternalizzazione delle attività tecniche”, l’Ufficio Appalti ha svolto le sottoelencate attività.

- Gestione Adesioni a NECA per servizi tecnici e gestione stipula contratti;
- Supporto ai RUP nella richiesta dei CIG per spese sostenute per le autorizzazioni ad allacciamenti (teleriscaldamento, forniture di bassa/media tensione), per i presidenti ed i componenti della commissione di collaudo tecnico amministrativo in corso d’opera e finale relati agli interventi PNRR/PINQUA;
- Supporto al RUP nella richiesta CIG per servizio di assistenza legale preordinata al contenzioso del contratto PNRR in Lecco Via Turbada nn. 12/18/24;
- Collaborazione con il Comune di Bergamo nella predisposizione e compilazione della modulistica per la rendicontazione dell’intervento PINQUA mediante sistema ReGiS;
- Collaborazione con il RUP nel subentro di nuova consorziata esecutrice nei contratti PNRR Via Maffei 43-53-80. Nello specifico: verifiche requisiti, predisposizione e sottoscrizione delle relative appendici contrattuali;
- Collaborazione con il RUP a seguito risoluzioni contrattuali Lavori PNRR Torri Via Maffei 43-53-80. Nello specifico: trasmissione ad ANAC della “Comunicazione delle notizie rilevanti ai sensi dell’articolo 213, comma 10 del codice dei contratti pubblici”, comunicazione ad ANAC dell’avvenuta sottoscrizione degli atti transattivi a seguito di risoluzione contrattuale;
- Numero 3 procedure negoziate riferite Lavori PNRR “TORRE NORD-EST” “TORRE SUD-EST” e “TORRE NORD-OVEST” Via Maffei 43-53-80, preve indagini di mercato;

Attivazione contratti specifici di cui all'A.Q. INVITALIA

N.	OGGETTO DELLA PROCEDURA	IMPORTO DI AGGIUDICAZIONE
1	ADESIONE ALLE CONVENZIONI SUL NECA PER I SERVIZI DI COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO, COLLAUDO STATICO E COLLAUDO IMPIANTI DEL SEGUENTE INTERVENTO: ID 1682: PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL’ABITARE (PINQUA). INTERVENTO IN BERGAMO, ID 1682, “CASE DI PIAZZALE VISCONTI: UN PROGETTO DI RESILIENZA E RIGENERAZIONE URBANA”.	Collaudo impianti in corso d’opera e finale € 17.468,79 Collaudo statico in corso d’opera e finale, collaudo tecnico amministrativo € 89.576,75
2	FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA. PROGRAMMA “SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA”. ADESIONE ALLE CONVENZIONI SUL NECA PER I SERVIZI DI COMPONENTE DELLA COMMISSIONE DI COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO IN CORSO D’OPERA E FINALE	Ing. Turco € 64.932,38 Ing. Giordani € 55.257,27 Ing. Pellegrini € 82.931,12 Ing. Giordani € 15.515,33
3	ADESIONE ALLE CONVENZIONI SUL NECA PER I SERVIZI DI PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE DI COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO, COMPONENTE DELLA COMMISSIONE DI COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO E COLLAUDATORE STATICO DEL SEGUENTE INTERVENTO ED ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE DI COLLAUDO ID 1682: PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL’ABITARE (PINQUA). INTERVENTO IN BERGAMO, ID 1682, “CASE DI PIAZZALE VISCONTI: UN PROGETTO DI RESILIENZA E RIGENERAZIONE URBANA”.	Collaudo statico in corso d’opera e finale, collaudo tecnico amministrativo € 82.931,12 Collaudo impianti in corso d’opera e finale, collaudo tecnico amministrativo € 15.515,33

Significativa è stata l'attività svolta per la sottoscrizione dei contratti accordo quadro e dei contratti attuativi riferiti alla prima annualità relativamente alla procedura aperta per la conclusione di un accordo quadro per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla riattazione di complessivi n. 1000 alloggi sfitti gestiti da Aler, articolato in 16 lotti, appartenenti a tre progetti distinti sulle tre U.O.G. di pertinenza provinciale - U.O.G. Bergamo (10 lotti), U.O.G. Lecco (4 lotti) e U.O.G. Sondrio (2 lotti) - ex art.60 del D.Lgs. 50/2016:

LOTTO	DESCRIZIONE CONTRATTO A.Q.	OPERATORE ECONOMICO	IMPORTO AGGIUDICAZIONE
1	BG	ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 78 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 1 - CIG 97571628CB CUP B92D22000250007	EDIL MAVI TORINO SRL Euro 1.245.855,00 oltre IVA in misura di legge
2	BG	ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 75 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 2 - CIG 9757224BF4 CUP B92D22000250007	EDIL MAVI TORINO SRL Euro 1.222.687,50 oltre IVA in misura di legge
3	BG	ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 72 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 3 - CIG 97572419FC CUP B92D22000250007	EDIL MAVI TORINO SRL Euro 1.152.000,00 oltre IVA in misura di legge
4	BG	ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 69 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 4 - CIG 9757324E79 CUP B92D22000250007	BURLANDI FRANCO SRL Euro 1.338.255,00 oltre IVA in misura di legge
5	BG	ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 66 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 5 - CIG 9757342D54 CUP B92D22000250007.	BURLANDI FRANCO SRL Euro 1.278.420,00 oltre IVA in misura di legge
6	BG	ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 63 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 6 - CIG 97573850D4 CUP B92D22000250007	PALADINO COSTRUZIONI SRL Euro 1.123.132,50 oltre IVA in misura di legge
7	BG	ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 60 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 7 - CIG 9757399C5E CUP B92D22000250007	AL.MA COSTRUZIONI SRL Euro 1.086.750,00 oltre IVA in misura di legge
8	BG	ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 57 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 8 - CIG 9757457C3B CUP B92D22000250007	AL.MA COSTRUZIONI SRL Euro 1.032.412,50 oltre IVA in misura di legge
9	BG	ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 54 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 9 - CIG 975749291E CUP B92D22000250007	AL.MA COSTRUZIONI SRL Euro 978.075,00 oltre IVA in misura di legge
10	BG	ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 51 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 10 - CIG 9757508653 CUP B92D22000250007	PALADINO COSTRUZIONI SRL Euro 960.202,50 oltre IVA in misura di legge
11	LC	ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 65 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 11 - CIG 9757555D1A CUP B52D22000160007	BURLANDI FRANCO SRL Euro 1.281.800,00 oltre IVA in misura di legge
12	LC	ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 64 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 12 - CIG 97575909FD CUP B52D22000160007	MULTI MANUTENZIONE SRL Euro 1.308.640,00 oltre IVA in misura di legge
13	LC	ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 59 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 13 - CIG 975760458C CUP B52D22000160007	MULTI MANUTENZIONE SRL Euro 1.206.402,50 oltre IVA in misura di legge

14	COMUNE LC	ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 56 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 14 - CIG 9757612C24 CUP B52D22000160007	MULTI MANUTENZIONE SRL	Euro 1.145.060,00 oltre IVA in misura di legge
15	SO	ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 58 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 15 - CIG 97576424E8 CUP B42D22000060007	RIFRA COSTRUZIONI GENERALI SRL	Euro 1.093.749,50 oltre IVA in misura di legge
16	SO	ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 53 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 16 - CIG 975765714A CUP B42D22000060007	RIFRA COSTRUZIONI GENERALI SRL	Euro 997.102,25 oltre IVA in misura di legge

LOTTO		DESCRIZIONE CONTRATTO ATTUATIVO	CIG DERIVATO	OPERATORE ECONOMICO	IMPORTO CONTRATTUALE 1° ANNUALITA'
1	BG	CONTRATTO ATTUATIVO ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 26 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 1 - CIG 97571628CB	B0B4705348	EDIL MAVI TORINO S.R.L.	Euro 415.285,00 oltre IVA in misura di legge
2	BG	CONTRATTO ATTUATIVO ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 25 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 2 - CIG 9757224BF4	B0B4B816A3	EDIL MAVI TORINO S.R.L.	Euro 407.562,50 oltre IVA in misura di legge
3	BG	CONTRATTO ATTUATIVO ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 24 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 3 - CIG 97572419FC	B0B4F1AEA9	EDIL MAVI TORINO S.R.L.	Euro 384.000,00 oltre IVA in misura di legge
4	BG	CONTRATTO ATTUATIVO ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 23 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 4 - CIG 9757324E79	B0B50CF74B	BURLANDI FRANCO SRL	Euro 446.085,00 oltre IVA in misura di legge
5	BG	CONTRATTO ATTUATIVO ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 22 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 5 - CIG 9757342D54	B0B58DDCE7	BURLANDI FRANCO SRL	Euro 426.140,00 oltre IVA in misura di legge
6	BG	CONTRATTO ATTUATIVO ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 21 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 6 - CIG 97573850D4	B0B592F096	PALADINO COSTRUZIONI SRL	Euro 374.377,50 oltre IVA in misura di legge
7	BG	CONTRATTO ATTUATIVO ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 20 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 7 - CIG 9757399C5E	B0B5B5FEB2	AL.MA. COSTRUZIONI EDILI SRL	Euro 362.250,00 oltre IVA in misura di legge
8	BG	CONTRATTO ATTUATIVO ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 19 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 8 - CIG 9757457C3B	B0B5D789D9	AL.MA. COSTRUZIONI EDILI SRL	Euro 344.137,50 oltre IVA in misura di legge
9	BG	CONTRATTO ATTUATIVO ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 18 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 9 - CIG 975749291E	B0B5F083F2	AL.MA. COSTRUZIONI EDILI SRL	Euro 326.025,00 oltre IVA in misura di legge

10	BG	CONTRATTO ATTUATIVO ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 17 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 10 - CIG 9757508653	B0B6091841	PALADINO COSTRUZIONI SRL	Euro 320.067,50 oltre IVA in misura di legge
11	LC	CONTRATTO ATTUATIVO ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 22 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 11 - CIG 9757555D1A	B1161075BE	BURLANDI FRANCO SRL	Euro 433.840,00 oltre IVA in misura di legge
12	LC	CONTRATTO ATTUATIVO ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 21 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 12 - CIG 97575909FD	B116236FC6	MULTI MANUTENZIONE S.R.L.	Euro 429.397,50 oltre IVA in misura di legge
13	LC	CONTRATTO ATTUATIVO ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 20 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 13 - CIG 975760458C	B11651B348	MULTI MANUTENZIONE S.R.L.	Euro 408.950,00 oltre IVA in misura di legge
14	COMUNE LC	CONTRATTO ATTUATIVO ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 18 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 14 - CIG 9757612C24	B14D1F08F4	MULTI MANUTENZIONE S.R.L.	Euro 368.055,00 oltre IVA in misura di legge
15	SO	CONTRATTO ATTUATIVO ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 19 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 15 - CIG 97576424E8	B1165A9875	RIFRA COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.	Euro 358.297,25 oltre IVA in misura di legge
16	SO	CONTRATTO ATTUATIVO ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 18 ALLOGGI SFITTI GESTITI DA ALER LOTTO 16 - CIG 975765714A	B116689151	RIFRA COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.	Euro 338.638,50 oltre IVA in misura di legge

Nel corso del 2024 si è provveduto ad un riordino delle pubblicazioni relative alle gare sul sito aziendale ed a seguito di richiesta ufficiale di Regione Lombardia, a firma del Presidente ORAC e del Presidente del Collegio dei Revisori di R.L. è stato predisposto un "Registro garanzie fideiussorie a favore ALER BG LC SO", su indicazioni dell'RPCT, per il controllo e il monitoraggio delle garanzie fideiussorie rilasciate a favore dell'Azienda, con inserimento dei soli contratti (lavori/servizi/forniture) per i quali l'aggiudicataria abbia versato una garanzia definitiva (riportante quindi gli estremi della polizza, garante, importo garantito ed eventuale riferimento dello svincolo in caso di contratto terminato).

Tale registro è stato implementato con le specifiche attività richieste da R.L., con comunicazione del 24 maggio 2023, che riguardano i controlli in fase di emissione delle garanzie e precisamente.

1. ADEGUATEZZA IMPORTO
2. ADEGUATEZZA DURATA
3. VERIFICA IDONEITÀ DEL FIDEIUSSORE (TRAMITE ELENCO BANCA D'ITALIA O IVASS) EVENTUALE IDONEITÀ DELL'INTERMEDIARIO ASSICURATIVO/VERIFICA TRAMITE LISTE DI ANOMALIA DELLA BANCA D'ITALIA
4. IDONEITÀ DEL SOTTOSCRITTORE (VERIFICA DI CUI AL PUNTO 1 INDICAZIONI REGIONE LOMBARDIA)
5. INDICE SOLVIBILITÀ E CONDIZIONE FINANZIARIA DEL GARANTE
6. CLAUSOLE CONTRATTUALI: RINUNCIA AL BENEFICIO DELLA PREVENTIVA ESCUSSIONE DEL DEBITORE PRINCIPALE, LA RINUNCIA ALL'ECCEZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 1957, SECONDO

COMMA, DEL CODICE CIVILE, NONCHÉ L'OPERATIVITÀ DELLA GARANZIA MEDESIMA ENTRO QUINDICI GIORNI, A SEMPLICE RICHIESTA SCRITTA DELLA STAZIONE APPALTANTE (ART. 103, COMMA 4, D.LGS. N. 50/2016 E ART 117, COMMA 7, D. LGS. N. 36/2023)

Attività inerenti ai servizi assicurativi

Per quanto attiene alla gestione dei sinistri, nell'anno 2024, sono stati aperti e gestiti complessivamente n. 27 sinistri, così suddivisi: n. 16 sede Bergamo; n.6 sede Lecco e n. 5 sede Sondrio. I sinistri aperti hanno coinvolto principalmente la polizza "globale fabbricati" per danni agli immobili e per responsabilità civile verso terzi, oltre alla gestione dei sinistri accorsi nei precedenti e chiusi nell'anno 2024.

L'Ufficio ha svolto le attività di gestione contrattuale, di liquidazione dei premi assicurativi, delle richieste di regolazione dei premi (nelle polizze in cui è previsto), nonché la gestione delle appendici della polizza "P.O. Colpa Lieve" relative alle polizze dei professionisti interni aventi responsabilità in cantiere (Progettisti; Verificatori e Validatori).

L'ufficio servizi assicurativi ha svolto tutte le attività amministrative necessarie per adottare la proroga delle polizze in essere fino al primo semestre 2024, come stabilito con Determina del Direttore Generale n. 767 del 19/12/2023 mentre con successiva Determina del Direttore Generale n.768 del 19/12/2023 è stata poi approvata l'indizione gara per l'affidamento dei servizi di copertura assicurativa per il quinquennio 2024/2029 suddivisa in 8 lotti; gara che si è poi espletata nel corso del primo semestre 2024.

Con determina del Direttore Generale n. 350 del 25/06/2024 sono stati aggiudicati i servizi di copertura assicurativa:

- Servizio polizza assicurativa globale fabbricati–
- Servizio polizza assicurativa RCT/RCO
- Servizio polizza assicurativa RESPONSABILITA' AMBIENTALE
- Servizio polizza assicurativa FURTO E RAPINA
- Servizio polizza assicurativa INFORTUNI
- Con determina del Direttore Generale n. 311 del 12/06/2024 servizio assicurativo polizza "apparecchiature elettroniche"
- Con determina del Direttore Generale n. 301 del 10/06/2024 servizio assicurativo polizza "auto libro matricola"
- Con determina del Direttore Generale n. 302 del 10/06/2024 servizio assicurativo polizza "auto rischi diversi Kasko"
- Con determina del Direttore Generale n. 303 del 10/06/2024 servizio assicurativo polizza "incendio e rischi complementari"
- Con determina del Direttore Generale n. 304 del 10/06/2024 servizio assicurativo polizza "RC Patrimoniale colpa lieve"
- Con determina del Direttore Generale n.305 del 10/06/2024 servizio assicurativo polizza "Tutela Legale"

Attività inerenti ai servizi legali

In merito alla gestione delle pratiche legali (non concernenti le pratiche legali riservate alle competenze dell'Ufficio Recupero Crediti, dell'Ufficio Organizzazione e Risorse Umane e del Dirigente Amministrativo – pratiche tributarie-), l'Ufficio ha svolto in continuità attività di interfaccia con i legali esterni al fine di mantenere aggiornato lo status delle pratiche e fornire al legale i necessari documenti e tutte le informazioni necessitate, interfacciandosi con gli altri uffici aziendali coinvolti nella questione. Nell'affidamento di nuove pratiche l'Ufficio ha svolto attività di indagine, mediante richiesta di preventivi ai legali, di verifica della congruità delle offerte raffrontandole con i tabellari di parametro del D.M. 147/2022 e di redazione degli atti per l'affidamento. In sede di liquidazione dei compensi ha provveduto ad una verifica degli stessi sulla base dei preventivi offerti. Nell'anno 2024 sono state aperte n. 9 pratiche (di cui: n. 2 pratiche stragiudiziali poi chiuse; n. 3 procedimenti di riassunzione in Corte d'Appello in seguito a sentenza della Corte di Cassazione, che vede Aler quale parte convenuta, delle quali 2 sono state riunite dalla Corte in un solo procedimento; n. 2 nelle quali Aler è parte offesa dal reato e n. 2 procedure di liquidazione controllata con ammissione di Aler al passivo) e chiuse n. 6 pratiche (di cui 2 pratiche stragiudiziali), oltre, come prima evidenziato, alla gestione delle pratiche già in essere e versanti in differenti gradi di giudizio. Le pratiche riguardano sia procedure di mediazione/conciliazione che pratiche in Tribunale in differenti gradi di giudizio. Si allega prospetto riepilogativo dello status delle pratiche legali in itinere al 31 dicembre 2024:

Pratica	Oggetto	Radicamento	riferimento	legale	Stato
Parlagreco Tommaso	opposizione inquilino a decadenza assegnazione alloggio	Appello Brescia	RG n. 1237/22	Avv.Canu	p.c.-Ordinanza rinvio al 26/02/25
Speci srl	"Stallazzo Spirano" impugnazione Lodo x inadempimento contrattuale	riassunzione C.A. Roma	RG n. 3976/22	Avv.Bramani	p.c. -rinvio da parte C.A. per p.c. al 12/02/2026
Vivai Antonio Marrone srl	"convenzione_Aria per servizio manutenzione aree verde" inadempimento contrattuale Aler; riconvenzionale per inadempimento Marrone	Tribunale Milano	RG n. 776/23	Avv.Goldaniga	Udienza p.c. 27/01/26
Seli Manutenzioni Generali srl	"Lecco Polvara" ristrutturazione - a.t.i. Mit - Seli; Aler paga Mit; Seli d.i. per pagamento a lei; opposizione Aler a d.i.	Cassazione	RG n. 23930/23	Avv. Mauri	sentenza Appello di parziale revisione Tribunale; condanna Aler a pagamenti; fatto pagamento; ricorso Cassazione in merito a soli interessi moratori. 17/12/24: dalla consultazione del fascicolo telematico RG n. 23930/2023 della Corte di Cassazione non risultano aggiornamenti si rimane in attesa fissazione udienza

fallimento Steda spa in liquidazione opposizione a precetto	Appalto "Borgo Palazzo"; inadempimento contratto Steda; Steda apre fallimento, poi revocato da C.A. Venezia; Cassazione rinvia a C.A. Venezia che conferma fallimento; Trib. Vicenza condanna Aler a pagamento somme; sentenza precettata; opposizione a precetto	tribunale Bergamo	RG n. 3490/22	Avv.Di Lascio	20/06/2024 sentenza Trib. BG (non definitiva) rigetta istanze Aler, tranne rimborso x registrazione sentenza, e dispone con separata ordinanza ulteriore trattazione del giudizio. <u>30/07/24 "riserva di Appello" su sentenza non definitiva</u> 15/10/24 udienza - tentativo di conciliazione disaccordo sui conteggi Giudice rinvia udienza al 11/02/25
fallimento Steda spa in liquidazione	Appalto "Borgo Palazzo" Revisione sentenza di appello: validità riserve e togliere penale	Cassazione vs sentenza C.A. Venezia	RG n. 17868/24	Avv.Di Lascio	02/08/2024 notificato ricorso in Cassazione da parte di Fallim. Steda S.p.A. 20/12/24: controricorso depositato; in attesa fissazione udienza Ricorso riunito con pratica Factorit spa
Factorit spa	Appalto "Borgo Palazzo" Revisione sentenza di appello: titolarità del credito vs Aler a Factorit e non Steda	Cassazione vs sentenza C.A. Venezia	RG n. 17868/24	Avv.Di Lascio	10/10/24 notificato ricorso in Cassazione da parte di Factorit Spa 20/12/24: controricorso depositato; in attesa fissazione udienza Ricorso riunito con pratica fall Steda spa
De Marchi Impianti srl	Appalto "Borgo Palazzo"; inadempimento contratto, Aler chiede danni a De Marchi; Trib. Bg respinge;	Corte di Appello Brescia	RG n. 159/20	Avv.Di Lascio	p.c.11/09/24 - in attesa sentenza
Soimper srl (in liquidazione)	richiesta pagamento spese legali sentenza Tribunale di Bergamo n. 1440/20	richiesta di pagamento da parte di Soimper srl in liquidazione	XXX	Avv.Di Lascio	in corso accordi col fallimento sul "quantum" da versare; Avv. Trivellato (per Soimper) è in attesa autorizzazione ad accettare accordo da parte del giudice fallimentare

Icef srl	appalto "Treviglio Peschiera" inadempimento contrattuale; Trib. Bg condanna Icef a pagamento; C.A. Brescia rigetta appello Icef; Cassazione accoglie ricorso e rinvia nel merito a C.A. Brescia	Riassunzione Corte di Appello Brescia	RG n. 1012/24	Avv.Di Vita	25/10/24 notificata da Icef citazione in riassunzione presso C.A. Brescia - udienza 19/02/25
Mediazione case Cernusco Lombardone	usucapione terreni e immobili	Mediazione: Accademy ADR	CC-1185-OFF-LC-2023	Avv.M.G. Corti	mediazione: 05/02/2025 nuovo incontro in mediazione
El Targuy + 2	occupazione abusiva - Aler parte offesa dal reato - opposizione a richiesta di archiviazione del PM	Tribunale Bergamo	GIP n. 8949/24	Avv.Andreucci	depositata richiesta di opposizione ad archiviazione in data 03/10/24 28/02/25 udienza di discussione
Beolchi Maria Debora	truffa - Aler parte offesa dal reato -; falsa identità per locazione negozi - PENALE - costituzione di parte civile	Tribunale Bergamo	GIP n. 5904/24	Avv.Riva	il Presidente del Tribunale ha rilevato un difetto di notifica nei confronti dell'imputata e del difensore; pertanto, il Giudice ha rinviato il processo all'udienza del 06.05.2025 occasione nella quale, come concordato, provvederemo al deposito della costituzione di parte civile
Albanese Pasquale	ricorso per esdebitazione; Aler creditore; locazione un box in Osio Sotto, con morosità	Tribunale Bergamo	P.U. (R.G.) n. 3/23	Gestore crisi da sovraindebitamento Avv. Giovanni Toffali	presupposti per esdebitazione; comunicato legale di controparte credito effettivo Aler al 31/07/2023
Azzurra di Frigerio Sara	insinuazione nel credito in procedura di liquidazione controllata	Tribunale Bergamo	P.U. (R.G.) n. 32/24	Liquidatore dott. Angelo Manazza	02/07/24 ammissione al passivo come creditori chirografari
Mungo Teresa	insinuazione nel credito in procedura di liquidazione controllata	Tribunale Lecco	P.U. (R.G.) n. 14/24	Liquidatore dott. Mauro Panzeri	31/10/24 ammissione al passivo come creditori chirografari
pratiche CHIUSE					

Porracchio + 16	ricorso acquirenti per prezzo acquisto alloggi "profughi Dalmazia"	Riassunzione Corte di Appello Brescia	RG n. 1019/20 Sentenza n. 336/2024 pubbl. il 20/03/2024	Avv. Bramani	Sentenza resa dalla Corte di Brescia, in cui vengono rigettate le domande avanzate dai convenuti in riassunzione, con spese legali compensate - CHIUSA -
Factorit spa/fall. Steda	Appalto "Borgo Palazzo"; Factorit (cessionaria pro solvendo crediti) ha contratto factoring con Steda ; chiede ad Aler pagamento SAL che Aler rifiuta causa inadempimenti Steda	Corte di Appello . Venezia - appello incidentale fallimento. Steda per riforma sentenza Tribunale. Vicenza nei confronti di Aler - R.G. 2398/21	R.G. 2398/2021 Sentenza Corte d'Appello di Venezia n. 626/2024, depositata in data 28/03/2024	Avv. Di Lascio	sentenza: ricorso Factorit spa/fall. Steda rigettato; conferma I grado (condanna Aler pagamento SAL 15 e 16, rideterminando in diminuzione il quantum richiesto in ragione dell'applicazione di penali per il ritardo, e decadenza fall. Steda da possibilità di far valere riserve) condanna solidale (50%) Factorit/fall. Steda a pagamento ad Aler € 24.064 02/08/2024 notificato ricorso in Cassazione da parte di Fallim. Steda S.p.A. 10/10/24 notificato ricorso in Cassazione da parte di Factorit Spa incarico a legale per controricorso in Cassazione con PP 35 del 17/09/24 e PP 42 del 07/11/24 - CHIUSA ricorsi Cassazione.-
Consorzio Artek - esecutrice Emme.Gi S.r.l.	risoluzione contratto appalto per inadempimento termini cronoprogramma lavori, affidamento PNRR "Torri Sondrio" (2 cantieri su 3)	stragiudiziale	XXX	Avv. Mariotti	"tutti e tre i contratti sono stati risolti e con l'appaltatore è stato raggiunto e sottoscritto il contratto di transazione a tacitazione di ogni pretesa reciproca, con condivisione della contabilità dei lavori. Il contenzioso è stato risolto e i rapporti con le due imprese citate sono stati definiti con accordo già sottoscritto" - CHIUSA -

CLV COSTRUZIONI LARIANE VALTELLINESI S.R.L. - mandataria	servizio di assistenza legale stragiudiziale preordinata al contenzioso in ordine al contratto d'appalto per la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione degli stabili di proprietà Aler siti in comune di Lecco (lc), via Turbada nn. 12/18/24	stragiudiziale	XXX	Avv.Mariotti	"per quanto concerne i rapporti con la CLV COSTRUZIONI LARIANE VALTELLINESI S.R.L., il contenzioso stragiudiziale sorto con riferimento alle riserve, per quanto a mia conoscenza, si è definitivamente risolto e non pendono più pretese che integrino aspetti di controversia o contenzioso" - CHIUSA -
IMU Bergamo	accertamento IMU Comune di Bergamo per anno 2012	Cassazione	RG n. 14545/18 Sentenza n. 32401/2024 pubbl. il 13/12/2024	Avv.Ragucci	Ordinanza Cassazione N. 32401/24, pubblicata il 13/12/24, di rigetto del ricorso Aler con condanna al pagamento delle spese legali - CHIUSA -

Area Tecnica -interventi edilizi in corso di realizzazione

La presente relazione ha lo scopo di illustrare la situazione del consuntivo dell'anno 2024 di cui allo Schema di Programma Triennale delle Opere Pubbliche per il triennio 2024/2025/2026, nonché l'Elenco Annuale delle Opere Pubbliche per l'anno 2024, redatto su indirizzo dell'Amministrazione, ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. prima e dell'art. 37 del D.Lgs 36/2023 poi.

Lo sviluppo operativo della programmazione, in quanto momento attuativo del processo di identificazione e quantificazione dei bisogni della collettività e delle proprietà amministrate, rappresenta pertanto uno degli elementi cardine e di interfaccia con il bilancio consuntivo, di cui costituisce parte fondamentale.

La presente relazione non fa altro che fotografare lo stato attuativo delle opere programmate nell'annualità 2024 o riferite ad interventi su programmazione precedente, in ordine ai relativi finanziamenti.

Tutte le attività sviluppate hanno perseguito l'obiettivo di incrementare con azioni concrete il rispetto dell'ambiente e il risparmio energetico, facendo in modo che gli interventi sugli edifici costituiscano un esempio per la popolazione riguardo alle opportunità di risparmio e gestione energetica efficiente, promuovendo azioni atte a realizzare una efficace sostenibilità ambientale, in linea con gli indirizzi programmatici aziendali e regionali.

In particolare, è stata individuata come ordine di priorità la tematica che riguarda lavori di manutenzione con recupero/riqualificazione del patrimonio esistente.

Le linee di azione sono state prevalentemente due:

- manutenzione ordinaria/riattazione alloggi sul patrimonio Aler Bergamo Lecco Sondrio/ comunale gestito da convenzioni;
- manutenzione straordinaria/riqualificazione patrimonio edilizio su diverse linee di intervento.

La prima linea di azione si è concentrata sull'esecuzione di quelli che sono gli interventi di manutenzione ordinaria/riattazione alloggi sul patrimonio Aler e comunali e che si concretizza con copertura degli interventi a guasto e di pronto intervento, oltre che di adeguamento delle unità alloggiative sfitte per carenze manutentive.

Questa azione si è rilevata della massima importanza in quanto garantisce le risoluzioni nell'immediato di tanti piccoli problemi sul patrimonio che, se trascurati, possono generare interventi successivi di grande portata con notevole incidenza sugli investimenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sugli stabili aziendali consentono pertanto di garantire l'adeguatezza, la buona efficienza e la conservazione del patrimonio immobiliare dell'Aler.

A tale scopo, Aler per le manutenzioni ordinarie degli stabili di sua proprietà ed in gestione ha previsto per le tre U.O.G un piano di investimenti in tre anni pari a € 12.000.000,00 di q.t.e. e per gli affidamenti alle ditte artigiane che opereranno esclusivamente sui territori gestiti dalle U.O.G. di Bergamo per il biennio 2023 e 2024, ha stanziato un impegno di spesa da q.t.e. € 2.760.000,00.

Nel corso dell'anno 2024 Aler ha concluso i contratti di appalto relativi all'anno precedente 2023 ed ha dato corso a quelli previsti per il biennio 2024 e 2025 consegnando i relativi lavori.

La seconda linea di azione ha riguardato la priorità assoluta nella risposta alla domanda di abitazione, ponendo in essere per il triennio 2024-2025-2026 un'efficace e straordinaria azione di recupero di ulteriori n. 1000 alloggi che si concretizza con l'esecuzione dell'ultima tranche del piano di investimento triennale 2021-2022-2023 iniziato nell'anno 2021 con la previsione di recupero di 303 alloggi sap (in proprietà e in gestione) e un impegno di spesa da q.t.e. pari a € 6.577.650,38, proseguito nell'anno 2022 con la previsione di recupero di 285 alloggi (in proprietà e in gestione) e un impegno di spesa da q.t.e. pari a € 6.577.650,38 e che si è ultimato con l'esecuzione dell'ultima tranche di n.351 alloggi.

Il quadro esigenziale di riattazione per il triennio 2023-2024-2025 è il seguente:

Anno	2023*	2024	2025	Totali
N. alloggi ALER	351	325	324	1000
N. alloggi comunali
Investimenti	€ 10.546.942,50	€ 10.546.942,50	€ 10.578.615,00	€ 31.672.500,00
A carico Aler	€ 8.132.649,50	€ 8.132.649,50	€ 8.164.321,72	€ 24.429.620,72
A carico Regione	€ 2.414.293,00	€ 2.414.293,00	€ 2.414.293,20	€ 7.242.879,28

*L'annualità 2023 riguarda la rimodulazione del piano triennale di manutenzione straordinaria parzialmente finanziato da Regione Lombardia, approvato con provvedimento del presidente n. 84 del 30 giugno 2021 e per le altre due annualità 2024/2025, è stato previsto un importo di € 9.000.000,00 di q.t.e. a carico Aler, in linea con il trend di fabbisogno standard del turnover di riattazione.

Il piano triennale 2021/2022/2023 si è complessivamente concluso nell'anno 2023 e sono in corso le chiusure contabili (stati finali dei lavori) e la redazione dei relativi certificati di regolare esecuzione, oltre che le rendicontazioni con Regione Lombardia.

Il triennio 2024-2025-2026 vede la programmazione anche di ulteriori n. 649 alloggi che, sommati all'ultima tranche di cui sopra, comporta la previsione di n. 1000 alloggi da riattare. Aler Bergamo Lecco Sondrio procederà all'appalto dei lavori di manutenzione straordinaria per l'esecuzione di tali interventi con la suddivisione in n. 16 lotti suddivisi sulle tre U.O.G. Bergamo Lecco e Sondrio mediante Accordo Quadro ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs. 50/2016 su tre anni e l'opzione per il quarto, indicando nell'anno 2023 la procedura europea con offerta economicamente più vantaggiosa per una spesa totale programmata da q.t.e pari a € 31.672.500,00.

L'appalto di A.Q. per la riattazione di n. 1.000 alloggi è stato aggiudicato con Determinazione del Direttore Generale n. 686 in data 16 novembre 2023, avente per oggetto:

“Procedura aperta telematica per la conclusione di un accordo quadro con più operatori economici per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla riattazione di complessivi n. 1000 alloggi sfitti di proprietà Aler o da essa gestiti, articolati in n. 16 lotti distinti (u.o.g. Bergamo: 10 lotti; u.o.g. Lecco: 4 lotti; u.o.g. Sondrio: 2 lotti). aggiudicazione definitiva.

Area geografica dell'U.O.G. di Bergamo – 645 alloggi		
CODICE CUP B92D22000250007 - CODICE CUI L00225430164202300020		
Lotto 1:	78 alloggi di proprietà Aler BG LC SO in Bergamo e provincia	2.008.500,00 €
Lotto 2:	75 alloggi di proprietà Aler BG LC SO in Bergamo e provincia	1.931.250,00 €
Lotto 3:	72 alloggi di proprietà Aler BG LC SO in Bergamo e provincia	1.854.000,00 €
Lotto 4:	69 alloggi di proprietà Aler BG LC SO in Bergamo e provincia	1.776.750,00 €
Lotto 5:	66 alloggi di proprietà Aler BG LC SO in Bergamo e provincia	1.699.500,00 €
Lotto 6:	63 alloggi di proprietà Aler BG LC SO in Bergamo e provincia	1.622.250,00 €
Lotto 7:	60 alloggi di proprietà Aler BG LC SO in Bergamo e provincia	1.545.000,00 €
Lotto 8:	57 alloggi di proprietà Aler BG LC SO in Bergamo e provincia	1.467.750,00 €
Lotto 9:	54 alloggi di proprietà Aler BG LC SO in Bergamo e provincia	1.390.500,00 €
Lotto 10:	51 alloggi di proprietà Aler BG LC SO in Bergamo e provincia	1.313.250,00 €
Area geografica dell'U.O.G. di Lecco – 244 alloggi		
CODICE CUP B52D22000160007 - CODICE CUI L00225430164202300021		
Lotto 11:	65 alloggi di proprietà Aler BG LC SO in Lecco e provincia	1.673.750,00 €
Lotto 12:	64 alloggi di proprietà Aler BG LC SO in Lecco e provincia	1.648.000,00 €
Lotto 13:	59 alloggi di proprietà Aler BG LC SO in Lecco e provincia	1.519.250,00 €
Lotto 14:	56 alloggi di proprietà dei Comuni di Lecco e provincia	1.442.000,00 €
Area geografica dell'U.O.G. di Sondrio – 111 alloggi		
CODICE CUP B42D22000060007 - CODICE CUI L00225430164202300022		
Lotto 15:	58 alloggi di proprietà Aler BG LC SO in Sondrio e provincia	1.493.500,00 €
Lotto 16:	53 alloggi di proprietà Aler BG LC SO in Sondrio e provincia	1.364.750,00 €

Nel primo anno di gestione dell'Accordo Quadro, lavori consegnati a Febbraio 2024, sono stati riattati n. 300 alloggi ai quali si aggiungono altri 54 alloggi riattati con le ditte di Manutenzione Ordinaria per un totale di 354 alloggi riattati e consegnati all'ufficio assegnazioni.

Gli interventi previsti come prioritari negli anni 2024, 2025 e 2026, con i costi di intervento programmati sull'annualità, intesi come avvio della procedura sono di seguito descritti.

In particolare, per **l'anno 2024**, al netto degli interventi di manutenzione ordinaria sugli stabili Aler e di quelli straordinari per la riattazione degli alloggi di cui si è già detto in precedenza, si rappresenta lo stato dell'arte per i seguenti interventi di manutenzione straordinaria in sintesi così raggruppati.

U.O.G. di Bergamo:

Al 31/12/2024, si è proceduto alla verifica, alla validazione ed all'approvazione dei seguenti progetti esecutivi:

- intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla sostituzione dei serramenti esterni e degli oscuranti ed al soprizzo a norma dei parapetti delle finestre dell'edificio di proprietà ALER Bergamo Lecco Sondrio in comune di Albino (BG) via Parri nn. 4/12 – CUP B84F22007160005, per un importo complessivo di Q.T.E. pari ad € 535.762,86;
- intervento di manutenzione straordinaria finalizzato al rifacimento degli asfalti parti comuni, reti idriche di adduzione acqua fredda e gas, degli edifici di proprietà ALER Bergamo Lecco Sondrio siti in:
 - BERGAMO - Via G.Carnovali n. 5-7-9-11-13-15-17-19-21-25-27-29,
 - BERGAMO - Via G.L. Lagrange n. 6-8-10-12,
 - TREVIGLIO (BG) - Via dei Mulini n. 13-15,
 - BREMBATE DI SOPRA (BG) - Via Palestro n. 20-22,per un importo complessivo di Q.T.E. pari ad € 1.278.971,69;
- intervento di manutenzione straordinaria finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche con installazione di n. 8 impianti ascensori nei fabbricati esistenti destinati a servizi abitativi pubblici di proprietà esclusiva di Aler Bergamo Lecco Sondrio così articolati: n. 1 impianto in Bergamo alla via Domenico Savio n.16; n. 6 impianti in Costa Volpino (Bg) alla via degli Alpini nn. 4/6/8/10/12/14; n. 1 impianto in Treviglio (Bg) alla via Abate Crippa n. 36, per un importo complessivo di Q.T.E. pari ad € 1.120.227,61;
- intervento di realizzazione delle opere di completamento urbanizzazioni secondarie relative all'intervento edilizio "Nuovi alloggi E.R.P." in via Borgo Palazzo-via Daste e Spalenga - ambito "A" - progetto norma PN9 A.D.P. "Palatenda", per un importo complessivo di Q.T.E. pari ad € 1.178.964,37;
- intervento di ecoefficientamento energetico dei fabbricati destinati a servizi abitativi pubblici di proprietà ALER in comune di Albino (BG), via Sottocorna nn. 39/41/43, identificato con codice CUP B84F23001770007 e codice CUI L00225430164202300024, approvazione del progetto esecutivo aggiornato al Prezzario Regionale OO.PP. di Regione Lombardia di cui alla D.G.R. n. XII/1979 del 04.03.2024, per un importo complessivo pari ad € 3.002.948,52;

U.O.G. di Lecco e UOG di Sondrio

- Lavori di realizzazione del nuovo parcheggio pubblico e riqualificazione parco urbano presso il complesso immobiliare di “Villa Ciceri” in piazza Mon. Citterio n. 11- via F. Rocca in comune di Valmadrera (LC) - intervento convenzionato con il Comune di Valmadrera.
La percentuale dei lavori eseguiti al 31/12/2024 è del 70%. Si evidenziano criticità con l'appaltatore, dovute all'aggravamento della situazione finanziaria dello stesso.
- Lavori di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico di n° 3 alloggi siti nell'edificio in Lecco - via per Movedo 37, nell'ambito del Progetto verso casa! alloggi temporanei per costruire relazioni nella comunità - bando housing sociale per persone fragili - fondazione Cariplo.
La percentuale dei lavori eseguiti al 31/12/2024 è del 50%.
- Opere di messa in sicurezza consistenti nel rifacimento dei muri di sostegno in c.a. ubicati in Dolzago (LC) e in Valdisotto (SO).
Al 31/12/2024 i lavori risultano ultimati e collaudati.
- Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla sostituzione dei serramenti esterni e degli oscuranti e al sopralzo a norma dei parapetti delle finestre di edificio Aler in Lomagna (LC) - via Per Osnago n. 2.
Al 31/12/2024 i lavori risultano ultimati e collaudati.
- Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla sostituzione dei serramenti esterni e degli oscuranti e al sopralzo a norma dei parapetti delle finestre di edificio Aler in Sondrio (SO) - via Maffei 53.
Al 31/12/2024 i lavori risultano ultimati.
- Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla sostituzione dei serramenti esterni e degli oscuranti e al sopralzo a norma dei parapetti delle finestre di edificio Aler in Sondrio (SO) - via Maffei 100.
Al 31/12/2024 i lavori risultano ultimati.
- Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla sostituzione dei serramenti esterni e degli oscuranti e al sopralzo a norma dei parapetti delle finestre di edificio Aler in Sondrio (SO) - via Gramsci 2.
Al 31/12/2024 i lavori risultano ultimati e collaudati.

Interventi in comune alle tre UOG di Bergamo, di Lecco e di Sondrio:

Installazione impianti di videosorveglianza presso gli edifici Aler in Sondrio – Q.re “La Piastra”, via Maffei 43/53/80 e via Gramsci 2; Calolziocorte (LC) – Q.re “via G. di Vittorio – corso Europa”, via G. di Vittorio dal 8 al 22, via G. di Vittorio dal 7 al 13, corso Europa 70/72 - via G. di Vittorio dal 2 al 6; Bergamo, Q.re “Clementina,” via Rovelli 36/1-12, via Rovelli a/b – via Tolstoj 6, nell'ambito dei “progetti per la sicurezza dei quartieri di servizi abitativi pubblici.

La percentuale dei lavori eseguiti al 31/12/2024 è del 68%.

Per motivi di sicurezza legati a continui atti di vandalismo sugli impianti in corso di realizzazione, sono stati sospesi i lavori in Calolziocorte (LC) – q.re “via G. di Vittorio – corso Europa”. Al fine di riavviare i lavori e mettere contestualmente in funzione gli impianti, è stato approvato il

documento di valutazione di impatto sul trattamento dei dati personali sul sistema di videosorveglianza e sono in corso di perfezionamento gli affidamenti per:

- il piantonamento armato e vigilanza ispettiva
- la gestione e manutenzione dell'impianto.

“Ricognizione delle necessità e definizione di linee guida volte ad individuare la tipologia degli interventi della qualità e del comfort abitativo di cui allo stanziamento appostato nella programmazione delle opere 2024-2025-2026”

Tale intervento viene riproposto, in quanto si è dato corso nell'anno 2024 ad eseguire piccoli interventi manutentivi atti a migliorare il comfort abitativo soprattutto in presenza di utenza anziane con problema di disabilità. Si è provveduto in tale senso ad utilizzare i fondi a disposizione dell'appalto di manutenzione ordinaria con interventi programmati durante il corso dell'anno a seguito di sopralluoghi mirati. Per il raggiungimento di tale obiettivo, prendendo in considerazione piccoli interventi di manutenzione e adeguamento che possano essere eseguiti in concomitanza con l'ordinaria attività abitativa dell'inquilinato, si sono individuate tre possibili linee guida per gli interventi: abbattimento delle barriere architettoniche, incremento della sicurezza abitativa e miglioramento della qualità abitativa.

Abbattimento delle Barriere Architettoniche:

La Carta costituzionale riconosce tra i Principi Fondamentali che “tutti i cittadini hanno pari dignità sociale” e l'attenzione sul problema delle barriere architettoniche nell'edilizia residenziale pubblica ricorre nella legislatura già a partire dalla fine degli anni '60.

Nel corso degli anni la nozione di barriera architettonica si è evoluta fino a comprendere “tutto ciò che, nell'ambito del costruito, ostacola la persona nel compimento di un'azione, in quanto non adeguato alle capacità fisiche, sensoriali e psichiche della persona stessa”. Tale concetto esula dalla concezione classica, legata principalmente alle persone portatrici di handicap e/o disabilità fisica, andando ad abbracciare anche menomazioni di tipo sensoriale, psicologico o, più semplicemente, dovuto all'anzianità.

Facendo riferimento a quanto appena indicato si possono individuare svariati interventi di abbattimenti di tali barriere, quali:

- Realizzazione di rampe di accesso agli edifici complementari e/o sostitutive delle scalinate esistenti;
- Sostituzione dei citofoni con videocitofoni: come detto le barriere architettoniche non sono solo di tipo fisico ma anche di tipo sensoriale;
- Installazione di servoscale;
- Installazione di percorsi tattili per non vedenti;
- Adeguamento architettonico e della disposizione interna dei bagni;
- Sostituzione degli avvolgitori delle tapparelle con modelli elettrici;
- Implementazione di sistemi di apertura automatica delle basculanti dei garage.

Incremento della Sicurezza Abitativa:

In ambito residenziale la sicurezza rappresenta uno degli aspetti fondamentali della quotidianità. Ne consegue che un incremento della sicurezza abitativa comporti un sostanziale miglioramento del comfort abitativo.

Al fine di aumentare la sicurezza è possibile attuare i seguenti interventi:

- Potenziamento dell'illuminazione nei vani scala, negli spazi comuni interni e in vialetti e corselli;
- Sostituzione dei sistemi di cottura a gas con sistemi ad induzione elettrica;
- Installazione di corrimani;
- Adeguamento delle altezze dei parapetti agli standard di legge;
- Sostituzione delle canne fumarie più datate con nuove canne fumarie isolate;
- Sostituzione delle caldaie più vetuste con pompe di calore;
- Rinforzo e/o sostituzione dei pannelli vetrati dei parapetti dei balconi.

Incremento della Qualità Abitativa:

Ulteriori interventi possono essere rivolti ad aspetti dell'attività residenziale prettamente legati al benessere e alla comodità di utilizzo degli edifici.

Si può quindi procedere alla realizzazione di opere di:

- Implemento di arredo urbano, come ad esempio le panchine, nei vialetti e nelle corti e/o aree verdi private dei condomini;
- Sistemazione delle pavimentazioni di vialetti e corselli;
- Realizzazione di nuovi casellari postali;
- Sostituzione dei serramenti dei vani scale con nuovi serramenti più prestanti dal punto di vista energetico.

In particolare, per l'anno 2025 si prevedono:

- Interventi di manutenzione ordinaria sugli stabili di proprietà Aler Bergamo Lecco Sondrio per un importo di q.t.e. pari a € 4.000.000,00;
- Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato al rifacimento della copertura, l'installazione della linea vita e la sostituzione delle lattonerie dei seguenti fabbricati (cui 100225430164202400001, cup b42d23000070005) per € 653.729,22:
 - ✓ Bergamo, via borgo canale 1-3-5;
 - ✓ Palosco, via trento 6;
 - ✓ Comun Nuovo, via marconi 26.
- Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato al rifacimento della rete fognaria dell'edificio in (cup b12d24000040005) per € 480.665,86:
 - ✓ Bergamo via dell'era, 12.
- Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche (realizzazione impianti ascensore), dei seguenti fabbricati (cui 100225430164202100017, cup b52d23000140005) per € 597.815,46:
 - ✓ Bergamo via Caduti sul lavoro, 19;
 - ✓ Bergamo via Caduti sul lavoro, 25;

- ✓ Nembro via Rotone, 21a;
- ✓ Nembro via Rotone, 21b.
- Interventi di manutenzione straordinaria: rifacimenti asfalti parti comuni e reti idriche di adduzione acqua fredda dei fabbricati per € 2.912.648,21:
 - ✓ Bergamo - via Rosolino Pilo 38-44;
 - ✓ Bergamo - via Tremana 21-33;
 - ✓ Bergamo - via Augusto Righi 11-17/tremana 56-58;
 - ✓ Bergamo - via Daste e Spalenga 21;
 - ✓ Bergamo - via Gorizia 8-10;
 - ✓ Bergamo - via Galileo Galilei 8;
 - ✓ Martinengo - via Aldo Moro 4/a-b;
 - ✓ Stezzano - via Conte Pino Zanchi 9-15.

P.I.N.Q.U.A.-PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE

Con provvedimento presidenziale n. 48 del 15/03/2021 è stato approvato l'Accordo di collaborazione con il Comune di Bergamo per la candidatura del progetto "Case di piazzale Visconti, un progetto di resilienza e rigenerazione urbana", finalizzato a riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo secondo i principi e gli indirizzi dettati dall'Unione Europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City), al fine di concorrere al disagio abitativo con particolare riferimento alle periferie e di favorire lo scambio tra le varie realtà regionali.

Nell'ambito di tale progetto l'Aler di Bergamo Lecco Sondrio ha proposto la demolizione e la ricostruzione con aumento del numero di alloggi, dei due edifici di sua proprietà, oltre che partecipare in quota ai lavori di riqualificazione della piazza con la realizzazione di posti auto interrati.

L'importo complessivo di q.t.e. dell'intervento (compreso la ristrutturazione dei tre edifici di proprietà comunale con il sistema dell'esoscheletro funzionale), approvato con Determinazione del Direttore Generale n.677 del 28/11/2022, è pari a € 14.777.000,00 a valere su Aler per un importo complessivo di € 9.860.000,00 di cui € 1.149.224,48 con fondi propri ed € 8.710.775,52 con propria quota del finanziamento concesso al MIT.

Nel presente piano triennale è stato inserito l'intervento secondo il quadro tecnico economico ed il cronoprogramma allegato e condiviso con il Comune di Bergamo.

QUADRO ECONOMICO - ALLEGATO DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP)

QUADRO ECONOMICO - ALLEGATO DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP) - PARTE A

LAVORI A BASE D'ASTA	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3		LOTTO 3	LOTTO 1 + 2 + 3
Proprietario	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So + COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So + COMUNE Bg
Intervento	REALIZZAZIONE NUOVE RESIDENZE	RISTRUTTURAZIONE	REALIZZAZIONE NUOVO SUOLO CON BOX INTERRATI		TOTALE	TOTALE
Ripartizioni Quote	quota: 1/1	quota: 1/1	quota: 2/3	quota: 1/3	quota: 1/1	quota: 1/1
1 Importo lavori a corpo (97%)	6.271.954,12 €	3.024.201,33 €	858.385,33 €	429.192,67 €	1.287.578,00 €	10.583.733,46 €
2 Oneri per l'affidazione del piano di sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta (3%)	193.977,96 €	93.532,00 €	26.548,00 €	13.274,00 €	39.822,00 €	327.331,96 €
A) TOTALE LAVORI A BASE D'ASTA	6.465.932,09 €	3.117.733,33 €	884.933,33 €	442.466,67 €	1.327.400,00 €	10.911.065,42 €
Quota parte recupero ribassi d'asta	300.000,00 €	200.000,00 €				500.000,00 €
SOMME A DISPOSIZIONE	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3		LOTTO 3	LOTTO 1 + 2 + 3
	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So + COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So + COMUNE Bg
	REALIZZAZIONE NUOVE RESIDENZE	RISTRUTTURAZIONE	REALIZZAZIONE NUOVO SUOLO CON BOX INTERRATI		TOTALE	TOTALE
3 IVA 10% sui lavori a base d'asta						
3.1 IVA 10%. TUE art.3 comma 1, n.127 quaterdecies) tabella A, parte III, Decreto IVA (dei punti 1 e 2)						
3.2 IVA abbattimento barriere architettoniche: 4%. Dpr n. 633/1972 - Tabella A, Parte II, punto 41-ter), da eventualmente applicabile ai lavori relativi al lotto 2						
B1 TOTALE IVA SUI LAVORI A BASE D'ASTA	646.593,21 €	311.773,33 €	88.493,33 €	44.246,67 €	132.740,00 €	1.091.106,54 €
4 Imprevisti 3,5% (dei punti 1 e 2)						
B2 TOTALE IMPREVISTI	226.307,62 €	109.120,67 €	30.972,67 €	15.486,33 €	46.459,00 €	381.887,29 €
5 SPESE TECNICHE						
5.1 SPESE TECNICHE: Spese tecniche generali - (accatastamenti,)						
5.2 SPESE TECNICHE: Progettazione						
5.3 SPESE TECNICHE: verifica e validazione						
5.4 SPESE TECNICHE: Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione						
5.5 SPESE TECNICHE: Direzione dei Lavori						
5.6 SPESE TECNICHE: Collaudo						
B3 TOTALE SPESE TECNICHE						1.694.840,11 €
5.7 SPESE TECNICHE: cassa 4% - somma (da 5.1 a 5.6) x 0,04						
5.8 SPESE TECNICHE: IVA 22% - somma (da 5.1 a 5.7) x 0,22						
B4 TOTALE TASSE SPESE TECNICHE GENERALI						455.573,02 €
6 ALTRE SPESE						
6.1 ALTRE SPESE: Allacciamento e spostamento sottoservizi						
6.2 ALTRE SPESE: Incentivo per funzioni tecniche - Art. 113 D. Lsg 50/2016						
6.3 ALTRE SPESE: Spese per pubblicità, bollettini, ottenimento pareri enti esterni						
6.4 ALTRE SPESE: Arrotondamenti						
B5 TOTALE ALTRE SPESE						242.527,62 €
TOTALE COMPLESSIVO PER SOMME A DISPOSIZIONE (B1+B2+B3+B4+B5)						3.865.934,58 €
TOTALE COMPLESSIVO (A + B)						14.777.000,00 €

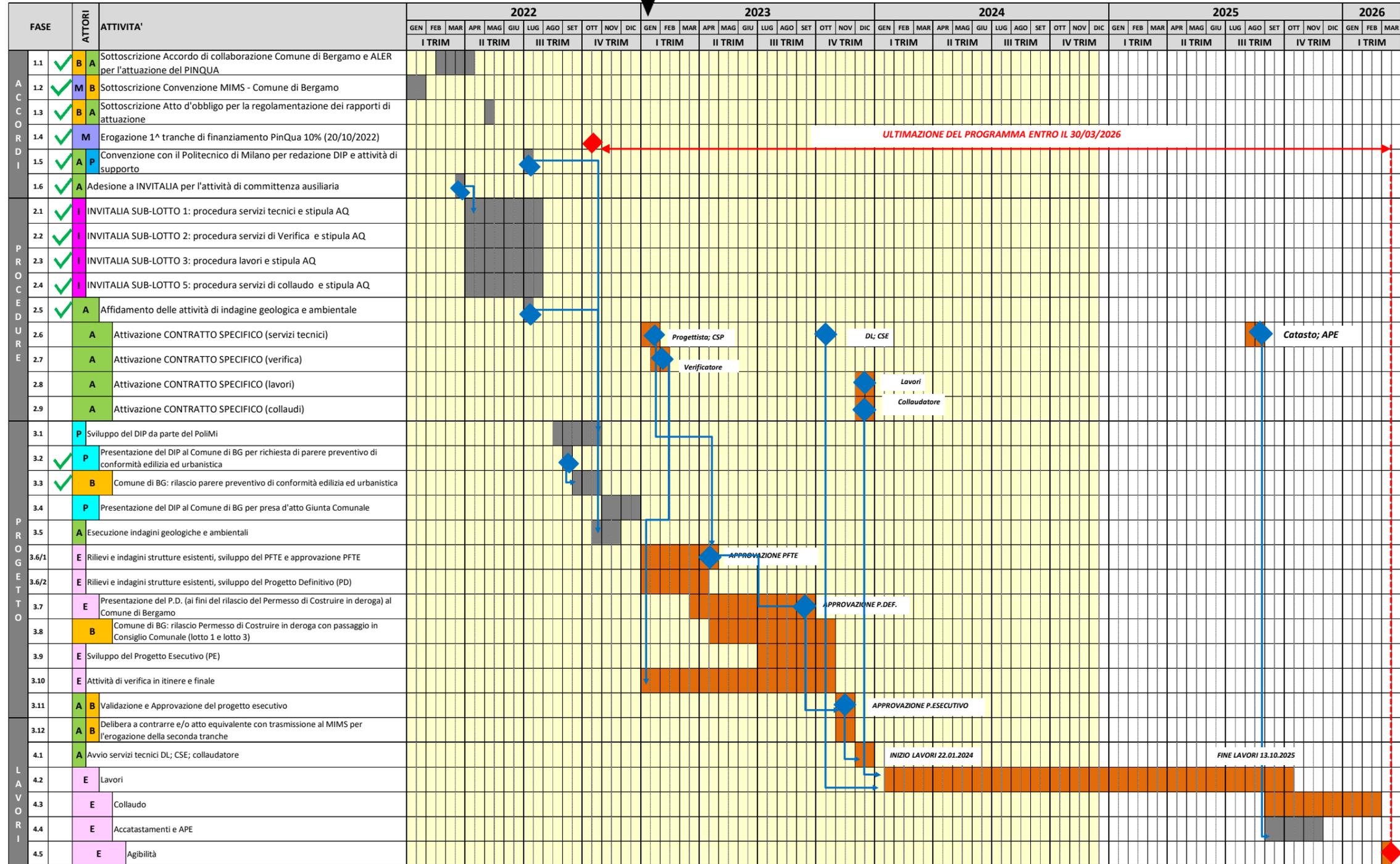
QUADRO ECONOMICO - ALLEGATO DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP) - PARTE B

RISORSE FINANZIATE	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3		LOTTO 3	LOTTO 1 + 2 + 3
	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So + COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So + COMUNE Bg
	REALIZZAZIONE NUOVE RESIDENZE	RISTRUTTURAZIONE	REALIZZAZIONE NUOVO SUOLO CON BOX INTERRATI		TOTALE	TOTALE
7 Lavori a base d'asta compresi di IVA (A+B1)	7.112.525,30 €	3.429.506,66 €	973.426,66 €	486.713,34 €	1.460.140,00 €	12.002.171,96 €
8 Spese tecniche 5% dei lavori (del punto 1 e 2)	323.296,60 €	155.886,67 €	44.246,67 €	22.123,33 €	66.370,00 €	545.553,27 €
9 Imprevisti (B2)	226.307,62 €	109.120,67 €	30.972,67 €	15.486,33 €	46.459,00 €	381.887,29 €
C) TOTALE RISORSE FINANZIATE (7+8+9)	7.662.129,52 €	3.694.514,00 €	1.048.646,00 €	524.323,00 €	1.572.969,00 €	12.929.612,52 €
RISORSE PROPRIE (al netto del finanziamento)						
10 Spese tecniche (B3+B4-B)						1.604.859,86 €
11 Altre spese						242.527,62 €
D) TOTALE RISORSE PROPRIE (10+11)						1.847.387,48 €

RIEOLOGO FINANZIAMENTI - ALER Bg-Lc-So	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3		LOTTO 1+3
	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So
	REALIZZAZIONE NUOVE RESIDENZE	RISTRUTTURAZIONE	REALIZZAZIONE NUOVO SUOLO CON BOX INTERRATI		TOTALE
12 Finanziamento concesso al MIT - quota ALER Bg-Lc-So	2.903.591,84 €		5.807.183,68 €		8.710.775,52 €
13 Co-finanziamento erogato da ALER Bg-Lc-So	766.149,65 €		383.074,83 €		1.149.224,48 €
E) TOTALE - ALER Bg-Lc-So (12+13)	3.669.741,49 €		6.190.258,51 €		9.860.000,00 €
Finanziamento richiesto al MIT - quota ALER Bg-Lc-So %					88,34%
Co-finanziamento erogato da ALER Bg-Lc-So %					11,66%

RIEOLOGO FINANZIAMENTI - COMUNE Bg	LOTTO 2	LOTTO 3	LOTTO 1+3
	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg
	RISTRUTTURAZIONE	REALIZZAZIONE NUOVO SUOLO CON BOX INTERRATI	
14 Finanziamento concesso al MIT - quota COMUNE Bg	2.812.558,00 €		4.218.837,00 €
15 Co-finanziamento erogato da COMUNE Bg	465.442,00 €		698.163,00 €
F) TOTALE - COMUNE Bg (14+15)	3.278.000,00 €		4.917.000,00 €
Finanziamento richiesto al MIT - quota COMUNE Bg %			85,80%
Co-finanziamento erogato da COMUNE Bg %			14,20%

CRONOPROGRAMMA (aggiornamento dicembre 2024)



- LEGENDA:**
- FASE ESEGUITA
 - FASE NON ESEGUITA / IN RITARDO
 - MILESTONE
 - MILESTONE PNRR
 - MINISTERO
 - ALER
 - INVITALIA
 - POLITECNICO DI MILANO
 - COMUNE DI BERGAMO
 - ESTERNI

Descrizione dell'intervento

“Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR): Missione M5 (inclusione e coesione), componente C2 (infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore), ambito intervento/misura 2 (rigenerazione urbana e housing sociale), investimento 2.3 (programma innovativo della qualità dell'abitare – PINQUA).

Intervento in comune di Bergamo, ID 1682, ID proposta n. 477 “Case di Piazzale Visconti: un progetto di resilienza e rigenerazione urbana”, Lotti 1-3.

Soggetti coinvolti: Comune di Bergamo quale Ente beneficiario ed ALER quale Ente partner nonché soggetto attuatore. Il Politecnico di Milano interviene nella figura di consulente.

Stato di fatto: inquadramento generale dell'esistente comparto: n.2 edifici Aler, n.3 edifici Comune di Bergamo + proprietà privata n. cinque alloggi, piazzale Visconti parte interrata e parte fuori terra. Come da indicazioni di P.D.R. di P.G.T., trattasi di n.5 fabbricati di tipo residenziale, insistenti su *“aree destinate a Residenza Sociale, impianto a medio-alta densità e prospicienza su piazza pubblica pavimentata”*. Area di mq.5.668,69, di cui destinata ad edilizia residenziale mq.1.057,87, di cui destinata a piazze ed aree pubbliche pavimentate mq.1.151,21; vincolo aeroportuale con limite altezza di 274,96 m slm; classificazione sismica Z4-L2-3 : *“area soggetta ad amplificazione litologica con necessità di valutare l'esatto fattore di classificazione sismica della singola area presa in esame”*; classe geologica 3-a : *“consistenti limitazioni d'uso tale per cui sono da accertare le caratteristiche geomeccaniche ed idrogeologiche del sottosuolo”*, da osservare esplicitato modus operandi in caso di rilevazione di ristagno di acqua negli strati superficiali; valutazione di impatto paesistico di *“classe media”*. Non è soggetta quest'area a vincoli ambientali, idraulici, storico-artistici, archeologici, né paesaggistici. Lo specifico P.D.R. di PGT disciplina con proprio art.27 gli *“interventi consentiti”*, specificando che *“...sono consentiti gli interventi di Nuova Costruzione e di Demolizione con Ricostruzione”* e ancora che *“...sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento, qualora il lotto disponga di residua capacità edificatoria...”*, e ancora che *“si prevede che tali modalità siano prevalenti rispetto alle previsioni generali indicate dalla normativa”*.

Le opere in progetto non prevedono procedure di esproprio per pubblica utilità.

Gli alloggi del Comune sono stati realizzati in telaio c.a., in numero di 24 unità, suddivisi in 8 per ciascuno dei tre edifici con tipologia a torre, tutti di uguale s.l.p. pari a circa 86 mq. + 9 mq. di balcone; altezze utili interne all'intradosso di solaio cm.300; si presentano in stato di precaria manutenzione, con barriere architettoniche, privi di opere di coibentazione termica, privi di ascensore, destinatari di trascorsi interventi manutentivi sull'impianto elettrico, presentano oggi un livello minimo dei requisiti di abitabilità. La manutenzione degli impianti esistenti verrà in ogni caso eseguita in ragione del singolo e specifico stato dei luoghi che verrà riscontrato presso ogni singolo alloggio. Ciascuno dei tre edifici si caratterizza ed è facilmente identificabile per le facciate Est e Ovest rivestite con mattoncini faccia a vista.

Ciascuno dei 24 alloggi è dotato di tre locali + cucina + bagno + balcone, tutti disposti secondo lo stesso asse eliotermico: le due camere da letto ad Ovest, il soggiorno, la cucina e il balcone ad est, il bagno a sud o a nord, a seconda della collocazione dell'alloggio in lato destro o in lato sinistro rispetto alla scala centrale di accesso.

Gli alloggi dell'Aler sono realizzati con murature d'ambito in blocchi di laterizio portante, in numero anch'essi di 24, suddivisi in n.8 nella palazzina con ingresso Est, quella più piccola, e n.16 nella palazzina con ingresso da Sud, quella maggiore. Vi sono distinti n.3 diversi tagli dimensionali: n.4

alloggi con s.l.p. 45 mq., n.12 alloggi con s.l.p. 55 mq., n.8 alloggi con s.l.p. 65 mq.; orientamento asse eliotermico variabile e non degno di nota.

Gli alloggi risultano oggi completamente inadatti a soddisfare i più elementari requisiti dell'abitabilità, sia per quanto riguarda l'igiene degli ambienti confinati, sia per quanto riguarda manufatti costruttivi, impianti tecnici complementari, finiture ecc... Se ne prevede pertanto l'abbattimento raso suolo e la ricostruzione con moderna tecnologia "Cross Lam".

Gli spazi esterni sono completamente ammalorati, tali da risultare inutilizzati non solo da parte dell'inquilinato che risiede nelle 5 palazzine Comune-Aler, ma anche da parte di tutti i residenti della zona.

I caratteri tipologici e il grado di vetustà degli elementi costruttivi delle facciate di questi due fabbricati denotano un luogo che ha esaurito il proprio ciclo vitale, ormai spento, morente, adibito al solo parcheggio delle auto che vi si trovano in stato di perenne sosta. Un dormitorio di automobili.

Obiettivi: Il previsto progetto di riqualificazione di questo comparto urbano è moderno, innovativo, ambizioso e assolutamente paradigmatico nell'ambito dell'Edilizia propriamente definita come "Residenziale e Pubblica", il quale si propone il raggiungimento di due importanti obiettivi.

Il primo obiettivo è quello di produrre nuovi alloggi destinati alle esigenze abitative di persone portatrici di condizioni sociali fragili: disabili, donne sole con figli, studenti fuori sede, nuclei familiari in difficoltà economica, nuclei di persone percorrenti cammini di recupero e di inserimento e/o reinserimento sociale. Il nuovo fulcro urbano riuscirà a soddisfare un aumento complessivo della domanda abitativa di queste persone grazie ad un incrementato complessivo del numero degli alloggi disponibili, che dai n.24 del Comune + n.24 di Aler, passerà a n.27 del Comune + n.40 di Aler, per complessivi n.67 alloggi, più 19 unità rispetto alla situazione attuale. Tutto ciò grazie ad un nuovo e moderno impianto architettonico, capace di realizzare un incremento complessivo della superficie lorda di pavimento da mq.1.755,40 a mq.2.882,50, il tutto con un limitato incremento di suolo utilizzato.

Il secondo obiettivo è quello di promuovere nuove forme di incontro sociale all'interno del quadrilatero residenziale di Piazzale Visconti, destinato a divenire un vero luogo di aggregazione delle persone residenti lungo le Vie S. Ambrogio, Delle Cave, Berchet e Grossi, che lo delimitano. Lo spazio di raccolta della vita sociale, la nuova Agorà del quartiere, si qualifica nella grande e omonima piazza centrale Ermes Visconti, finalmente dotata di percorsi di transito coperti che la collegano con le vie circostanti, con le nuove costruzioni, con le costruzioni esistenti, e ora persino con un grande e nuovo parcheggio interrato pertinenziale Aler e Comune Bergamo. Questi percorsi di transito continueranno a vivere in un unico continuum spaziale lungo i camminamenti delle facciate dei nuovi corpi di fabbrica, sui quali la tecnologia Platform Lamb del massello di legno si sposa e si fonde con quella dell'acciaio, capace di offrire ampi e vigorosi sporti a sbalzo, complementari luoghi dell'incontro tra i residenti, secondo un ben riuscito processo di osmosi tra luoghi chiusi abitati dai singoli utenti e spazi esterni abitati dalla collettività. Integreranno il carattere di "housing sociale" del progetto i due luoghi adibiti a "dispensa sociale" e a "spazio comune", rispettivamente collocati al piano terra del nuovo edificio prospiciente su Via Berchet e sul piano ultimo di copertura di entrambi i nuovi edifici Aler del lotto 1. Completeranno infine l'intervento nuove superfici adibite ad impianto fotovoltaico installate sulla copertura di entrambi gli anzidetti nuovi edifici.

Nuove consistenze: I nuovi volumi residenziali ALER del lotto 1 si articoleranno nei due nuovi corpi di fabbrica così identificati: corpo "A", tipologia *edificio in linea* prospiciente su Via Berchet,

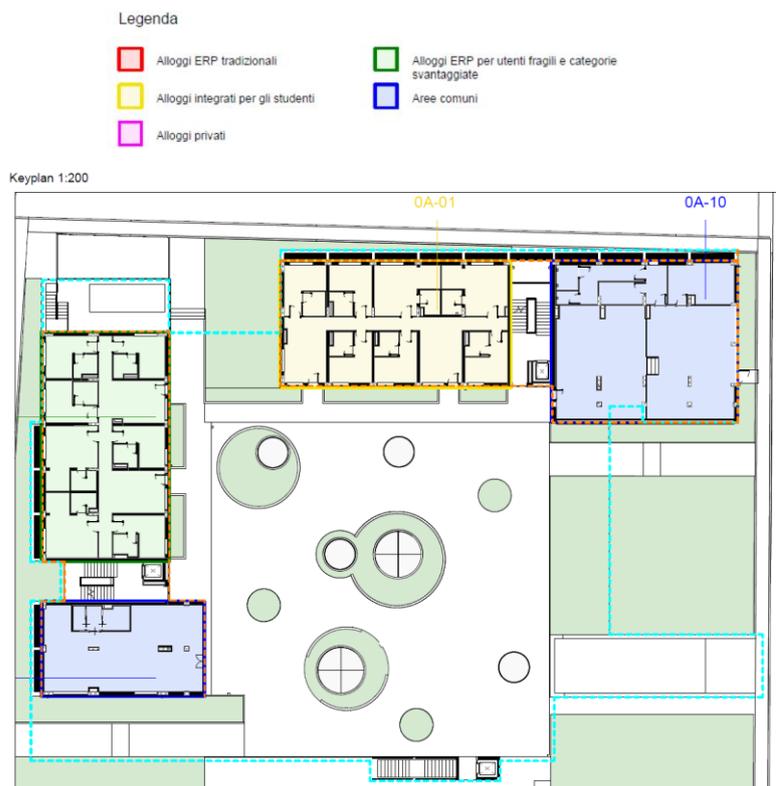
mappale 6751 e corpo "B", analoga tipologia *edificio in linea* prospiciente su Via Delle Cave, mappale 1874.

I piani in progetto del lotto 1 saranno articolati come di seguito descritto.

Piano Terra.

Edificio A: N.1 Dispensa sociale con cucina, spogliatoio e bagno e N. 1 Cluster composto da 7 monocalci + ingresso e area relax in comune + cucina in comune (conta come un alloggio).

Edificio B: N.1 Cluster composto da n. 7 monocalci + ingresso e area relax in comune + cucina in comune (conta come un alloggio) e N. 1 locale adibito a portierato sociale.

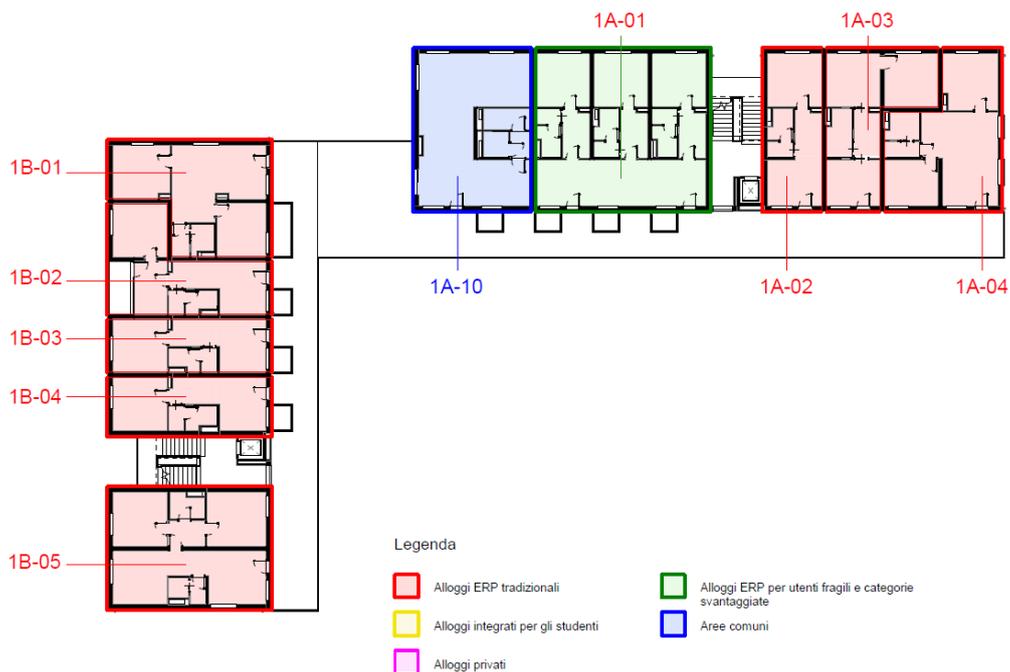


Piano Primo.

Edificio A: N. 1 Cluster composto da uno spazio comune cucina che serve n. 3 monocalci (conta come un alloggio), N. 1 bilocale con un bagno, N. 2 trilocali con un bagno e N.1 spazio comune adibito a cucina.

Edificio B: N.1 trilocale con due bagni, N.1 trilocale con un bagno, N.3 bilocali con un bagno.

Keyplan 1:200



Piano Secondo.

Edificio A: N. 7 bilocali con un bagno e N. 1 trilocale con un bagno;

Edificio B: N. 1 trilocale con due bagni, N. 3 bilocali con un bagno e N. 1 trilocale con un bagno.

Keyplan 1:200



Piano Terzo.

Edificio A: N. 7 bilocali con un bagno e N. 1 trilocale con un bagno.

Edificio B: N. 1 trilocale con due bagni, N. 3 bilocali con un bagno e N. 1 trilocale con un bagno.



I nuovi corpi di fabbrica del lotto 1 verranno realizzati con sistema innovativo in pannelli di legno massello disposti a fibre ortogonali, strutturati in varie forme e stratigrafia, configuranti altrettante varietà di veri e propri setti strutturali in elevazione perimetrale, setti di tamponamento, ma anche solai orditi con nervature strutturali in massello di legno e integrative pannellature di alleggerimento, fonoassorbimento, sottofondo e complementare calpestio. Il sistema strutturale sarà integrato con pannellature verticali e orizzontali, all'interno delle quali verranno collocate tutte le opere impiantistiche deputate al trasporto dell'energia, dei fluidi in ingresso e in uscita, oltre che tutte le linee capaci di servire i nuovi spazi, in ossequio ai requisiti della più compiuta e confortevole abitabilità e innovazione tecnologica (riscaldamento e raffrescamento a pavimento con deumidificazione, teleriscaldamento, pompa di calore, collettori solari, termoregolazione ambienti e contabilizzazione, domotica). Il nuovo sistema verrà impiegato per la realizzazione di tutte le nuove porzioni immobiliari in elevazione a partire dal piano primo; il piano interrato dei box e il primo piano fuori terra verranno invece realizzati con tradizionale tecnologia in calcestruzzo armato in getto a piè d'opera e complementari finiture "ad umido".

Completano il nuovo polo residenziale-sociale di Piazzale Visconti i n.3 fabbricati già esistenti di proprietà mista Comune di Bergamo / privati (n.5 famiglie), in seno ai quali verranno realizzate opere di miglioramento sismico, opere di efficientamento energetico, opere di abbattimento delle barriere architettoniche, opere complementari in grado di osservare ogni sopraggiunto e inderogabile ex Lege requisito di abitabilità. Un nuovo quadrilocale per studenti universitari verrà inoltre realizzato in sopraelevazione presso il solo edificio centrale con tipologia a torre di proprietà Comunale. Una nuova progettazione dei tre edifici di proprietà Comunale permetterà inoltre di ottenere la

realizzazione di due nuovi alloggi, che da 24 diventeranno 26, senza incremento di cubatura. In conclusione, gli alloggi del Comune passeranno dagli attuali n.24 a n.27.

L'intervento di rigenerazione urbana permetterà inoltre di ottenere un generale miglioramento della viabilità carrabile e ciclopedonale, nuovi spazi da adibire a zona verde e ad aree per servizi pubblici attrezzati, nuovi parcheggi pubblici, nuovi parcheggi ad uso privato, nuovi ambiti di salvaguardia ambientale (sottosuolo e alcune specie autoctone) e nuovi ambiti per la mitigazione dei possibili rischi idrogeologici (pozzi drenanti permanenti).

Deroghe: Con delibera del Consiglio Comunale n.45 del 25/07/2023 è stata approvata la procedura di deroga, ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 - n.12, dei limiti di densità, altezze e distanze, modalità di intervento e destinazione d'uso disciplinate dal PGT del Comune di Bergamo per gli alloggi s.a.p. di piazzale Visconti.

L'art.40 della L.R. 11-03-2005, n.12 prevede rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale e senza interferenze della Regione.

Lo stesso art.1 del Piano delle Regole di PGT prevede egualmente la medesima possibilità di deroga alle prescrizioni del PDR di PGT nei casi in cui vengono realizzate attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Abbiamo così ottenuto che:

L'incremento di slp del lotto 1, pari a mq.1.127,10, ha potuto trovare accoglimento in deroga a quanto stabilito dall'art.15 del Piano Servizi, che avrebbe consentito un più limitato incremento (max +20% dell'esistente);

L'incremento di volume del lotto 1, pari a mc.3.656,57, trova accoglimento nello stesso testo dell'art. 40 della L.R. 12/2005, il quale specifica che la deroga "può riguardare limiti di densità ...;

La riduzione al valore 0,207 dell'indice di permeabilità della superficie dei lotti 1-3 ha potuto trovare accoglimento ex art.52 del Regolamento Edilizio, in deroga al previsto valore 0,3 stabilito dal Piano Delle Regole grazie alla previsione progettuale di fattibili "sistemi alternativi di drenaggio artificiale delle acque";

Gli edifici insistenti sul lotto 1 si trovano a distanza minima di 10 metri, come previsto dal D.M. 1444/1968, in deroga a quanto disposto dal Regolamento Edilizio, che fissa la distanza per edifici fra essi contrapposti nella misura equivalente all'altezza del fabbricato di maggiore altezza (sarebbero quindi stati metri 16);

I medesimi edifici insistenti sul lotto 1 non si trovano alla distanza minima di metri 5,00 rispetto ai confini stradali delle Vie Delle Cave e Berchet stabilita dall'art.46 del Regolamento Edilizio, ma la deroga è stata resa possibile grazie all'osservanza del distacco minimo tra edifici stabilita dal D.M. 1444/1968.

Importo dell'intervento pari a € 14.004.786,34.

Al 31/12/2024 i lavori eseguiti sono:

- 28/11/2023 – Validazione progetto esecutivo;
- 28/11/2023 – Approvazione progetto esecutivo e autorizzazione all'attivazione del contratto;
- 05/12/2023 – Ottenimento Permesso di Costruire;
- 22/01/2024 – Consegna dei lavori
- Al 31/12/2024 i lavori si attestavano al 25% così articolati:

ANTICIPAZIONE		20%	non richiesta
SAL 1 a tutto il 31/08/2024	18/09/2024	10%	827.773,35
SAL 2 a tutto il 31/10/2024	05/11/2024	20%	861.063,89

Stato dei lavori al 31/12/2024:

In data 01/07/2024 sono iniziate le operazioni di getto del magrone di fondazione e di posa e montaggio dell'armatura del plinto della gru, previo deposito della pratica sismica allo sportello telematico del Comune di Bergamo, terminate con il getto della relativa platea in data 05/07/2024. La posa della stessa gru è stata poi effettuata in data 17/07/2024.

In data 08/07/2024 sono iniziate le operazioni di preparazione della fondazione nelle aree delle fosse ascensori, vasche di laminazione, gruppo di pompaggio e cabina Enel che richiedevano uno scavo maggiore locale rispetto a quanto fino ad ora livellato. A seguito dei quali sono seguiti i tracciamenti del resto della platea di fondazione finora scavata e la posa delle relative armature. La lavorazione delle armature della platea di fondazione è andata avanti per tutto luglio fino a fine agosto, mentre di getti di calcestruzzo della platea si sono suddivisi nei giorni 08/08/2024 e 26/08/2024. Durante la posa delle armature della platea si sono anche predisposti gli scarichi delle acque piovane passanti per la fondazione con relativi pozzetti di ispezione e i cavidotti necessari ai passaggi tra la nuova cabina Enel e la cabina di trasformazione. Eseguito il primo getto della platea di fondazione si è potuto dare corso anche alla casseratura dei muri perimetrali e interni e ai pilastri.

A seguito dell'ODS n.6 in data 06/09/2024 sono iniziate le operazioni di realizzazione della nuova berlinese di micropali sul fronte dell'edificio centrale del Lotto 2 necessarie per mettere in sicurezza il futuro fronte scavo per realizzare vano scale e ascensore di accesso al parcheggio interrato. Terminata l'infissione dei micropali e si è in attesa della casseratura e predisposizione della trave di coronamento. Completati i getti dei muri perimetrali controterra e rimossi i casseri, in data 17/09/2024 è iniziata la preparazione dell'impermeabilizzazione degli stessi con la posa della guaina bituminosa e successiva posa di guaina bucciardata.

L'ultima fase di lavoro verificata risulta essere la casseratura del solaio di copertura del parcheggio interrato iniziata in data 20/09/2024 e attualmente in fase di completamento.

In data 08-10-2024 è completata l'opera di banchinaggio del solettone strutturale in cls armato del corpo B.

In data 17-12-2024 Prime opere in elevazione piano interrato del corpo A e contemporanea prosecuzione del corpo B, giunto alla fase realizzativa del primo piano fuori terra.

IL PROGRAMMA "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA"

Con D.L. n. 59/2021, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 101/2021, è stato approvato il Piano nazionale per gli Investimenti Complementari, finalizzato ad integrare, con risorse nazionali, il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

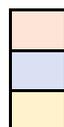
L'art. 1 del menzionato decreto ha inoltre disposto, al co. 2 lett. c), che siano assegnati al Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili fondi per l'attuazione di diversi programmi e

interventi, tra i quali rientra, al punto 13, il Programma “Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica”, che ha, in sintesi, l’obiettivo di migliorare l’efficienza energetica, la resilienza e la sicurezza sismica del patrimonio residenziale pubblico, nonché la condizione sociale dei suoi residenti, spazi allocandosi in complementarità con la *Missione 2 - Rivoluzione verde e transizione ecologica* e la *Componente 3 - Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici* del PNRR.

Con D.G.R. n. XI/5355 del 11/10/2021 e successivo Decreto n. 14210 del 22/10/2021, Regione Lombardia ha approvato il bando per l’individuazione delle proposte di intervento da presentare per il Programma “Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica”.

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

ID	CUP	DENOMINAZIONE DELL'INTERVENTO	PROVINCIA	Corrispettivo per progettazione esecutiva	Importo per l'esecuzione dei lavori	Importo totale soggetto a ribasso d'asta	Costi della sicurezza	Importo totale a base d'appalto	Q.T.E. GENERALE €	Contributo complessivo concesso FC-PNRR €	Spese tecniche di progettazione	Spese indagini strutturali	Spese verificatori	Direttore Lavori/ Direttore Operativo Strutture e Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione	Certificatore energetico
				soggetto a ribasso d'asta a	soggetto a ribasso d'asta b		c=a+b								
3354011	B11B21005300006	INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI STABILI DI PROPRIETA' ALER SITI IN LECCO (LC), VIA TURBADA NN. 12/18/24	LC	131 949,57	5 225 573,17	5 357 522,74	261 228,98	5 618 751,72	7 909 000,00	5 663 088,00	287 138,44	0,00	38 208,28	155 067,68	da nominare
3354085	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	SO	74 308,26	2 369 486,80	2 443 795,06	260 250,39	2 704 045,45	3 571 700,00	2 876 300,00	151 231,19	0,00	18 798,57	34 340,75	da nominare
3354132	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	SO	79 111,27	2 749 089,11	2 828 200,38	256 712,29	3 084 912,67	4 068 000,00	3 000 000,00	160 479,41	0,00	20 162,23	36 461,11	da nominare
3357053	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	SO	82 548,58	2 859 112,94	2 941 661,52	268 949,52	3 210 611,04	4 239 870,00	3 000 000,00	171 412,74	0,00	21 746,50	38 070,68	da nominare
3356417	B19J21022990006	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 BERGAMO VIA G.B. MORONI, 307-319	BG	154 196,20	6 551 569,20	6 705 765,40	691 571,17	7 397 336,57	9 948 129,74	11 980 598,57	466 750,10	0,00	60 039,03	70 856,44	da nominare
3356785	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	BG	115 065,87	4 553 061,13	4 668 127,00	378 105,54	5 046 232,54	6 762 973,67	6 311 116,12	289 721,03	0,00	36 541,48	53 261,51	da nominare
3357178	B59J21025890006	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	BG	110 875,41	4 320 017,21	4 430 892,62	265 548,28	4 696 440,90	6 187 171,16	3 000 000,00	167 330,00	10 492,82	32 161,85	53 788,98	da nominare
3357270	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	BG	97 143,84	3 524 844,69	3 621 988,53	285 501,07	3 907 489,60	5 145 225,40	3 000 000,00	134 960,00	8 380,96	26 495,68	46 202,28	da nominare
TOTALE				845 199,00	32 152 754,25	32 997 953,25	2 667 867,24	35 665 820,49	47 832 069,97	38 831 102,69	1 829 022,91	18 873,78	254 153,62	488 049,43	-

Si riportano di seguito gli aggiornamenti al 31/12/2023 dei lotti gestiti dall'UOG di Bergamo:

Lotto n. 4 : Comune di Bergamo via G.B. Moroni, civ. 307-319:

“Intervento di manutenzione straordinaria finalizzata al miglioramento della sicurezza sismica ed al miglioramento dell'efficientamento energetico dell'edificio di proprietà Aler Bergamo Lecco Sondrio sito in comune di Bergamo via G.B. Moroni, civ. 307-319.

D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021 - decreti nn. 14210 del 22/10/2021 e 15241 del 10/11/2021.

Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza: programma “sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica” - art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 D.L. 59/2021 convertito con modif. dalla L. 101/2021.”

Importo dell'intervento pari a € 11.310.087,32

Al 31/12/2024:

Il ponteggio è stato installato sull'intero edificio, questo ha permesso di completare le opere di risanamento dei cementi armati e l'installazione del sistema antiribaltamento delle facciate. Anche le opere di realizzazione dell'isolamento del sistema a cappotto sono per la maggior parte realizzate (sostanzialmente manca la posa dell'isolamento in piccole porzioni di fabbricato e la colorazione finale mediante intonachino colorato).

Il rifacimento dei balconi, che prevede diverse opere quali: la ricostruzione del massetto in corrispondenza dei frontalini, l'applicazione di adesivo epossidico bicomponente, la posa del pavimento da esterno antisdrucciolo, la posa di un corrimano di rinforzo dei parapetti esistenti mediante piastre, il ripristino e la tinteggiatura sia dei parapetti esistenti che dei nuovi tubolari, è stato realizzato (tranne che per quanto riguarda la seconda mano di verniciatura sui parapetti) su tutte le scale.

I nuovi serramenti degli alloggi sono stati completamente posati nei civici 307, 309, 311 e metà del civico 313.

Il rinforzo dei setti è stato interamente realizzato ad esclusione del setto al civico 315 dove sono stati realizzati i pali di fondazione, di quello all'interno del corpo scale del civico 315 dove verranno anche lì realizzati dei pali di fondazione e di quello all'interno del piano terra del corpo scale del civico 311. In tutto l'edificio sono state eliminate le finestre a nastro e sono state create le nuove aperture nei corpi scala.

Per quanto riguarda le opere impiantistiche all'interno degli alloggi esse risultano ad una buona percentuale di avanzamento: ultimata la posa delle valvole termostatiche e dei contabilizzatori, installate tutte le macchine per la ventilazione meccanica controllata, predisposto il nuovo impianto elettrico di supporto all'esistente ed il rifacimento dell'impianto antenna TV.

E' stata completata la realizzazione della Centrale Termica e quella della Centrale Idrica.

La Centrale ACS non è ancora stata realizzata, la distribuzione esterna delle tubazioni è stata in gran parte realizzata e si sta procedendo con il rinterro degli scavi. Sono stati realizzati i montanti in facciata per la distribuzione dell'ACS e dell'acqua fredda.

E' stato realizzato il parcheggio temporaneo nelle aiuole del lato sud/est dell'edificio.

E' stato completato lo smontaggio della copertura esistente, ed iniziata la posa della nuova copertura e dei canali di gronda sui torrini delle scale.

I lavori contabilizzati si attestano al 64,047%.

I lavori eseguiti si attestano al 70%

Sono stati effettuati i seguenti pagamenti:

ANTICIPAZIONE	01/08/2023	20,000 %	1.440.573,87
SAL 1 AL 29/11/2023	30/11/2023	10,126 %	567.765,32
SAL 2 AL 03/04/2024	16/04/2024	20,187 %	572.240,49
SAL 3 AL 31/05/2024	20/06/2024	30,575 %	598.999,09
SAL 4 AL 07/08/2024	27/08/2024	41,397 %	615.520,95
SAL 5 AL 02/10/2024	16/10/2024	53,823 %	706.892,78
SAL 6 AL 29/11/2024	19/12/2024	64,047 %	581.379,36

Lotto n. 5 : Comune di Bergamo via G.B. Moroni, civ. 350-356:

“Intervento di manutenzione straordinaria finalizzata al miglioramento della sicurezza sismica ed al miglioramento dell’efficientamento energetico dell’edificio di proprietà Aler sito in comune di Bergamo via G.B. Moroni, civ. 350-356.

D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021 - decreti nn. 14210 del 22/10/2021 e 15241 del 10/11/2021.

Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza: programma “sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica” - art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 D.L. 59/2021 convertito con modif. dalla L. 101/2021.”

Importo dell’intervento pari a € 7.000.000,00.

Al 31/12/2024 i lavori eseguiti sono:

Realizzati tutti i micropali trivellati per la successiva realizzazione delle nuove fondazioni oggetto di miglioramento sismico; Realizzate tutte le nuove fondazioni in corrispondenza dei nuovi setti in cemento armato oggetto di miglioramento sismico; Realizzati tutti i nuovi setti in cemento armato inerenti il miglioramento sismico; Conclusione del sistema antiribaltamento oggetto di miglioramento sismico delle murature esistenti non armate; E’ stata depositata la comunicazione di fine lavori strutture in comune; Sono stati eseguiti tutti i rinforzi dei parapetti dei balconi su tutto l’edificio; Sono state posate tutte le soglie in marmo delle finestre e porte finestre; Opere varie inerenti il rifacimento dei balconi quali la predisposizione massetti, seguite dal rinforzo dei parapetti, posa piastrelle e tinteggiatura parapetti concluse; Installazione dei nuovi componenti in centrale Termica, centrale ACS e locale autoclave; Completata l’installazione del ponteggio sull’intero edificio; Concluso il risanamento dei cementi armati ammalorati delle facciata e dei torrini extracorsa ascensori in copertura; Completata la rimozione delle FAV nel sottotetto e posato il nuovo isolamento; Completata la posa dell’ isolamento a cappotto, manca solo la seconda mano di colorazione e la posa dell’isolante in corrispondenza di alcune facciate al piano terra; Completata la rimozione dei contatori del gas posti sul balcone degli alloggi i e la conseguente dismissione della rete gas a cura dell’ente gestore; Completata la rimozione delle tubazioni gas in facciata; Conclusa l’installazione delle valvole termostatiche e dei contatori dell’acqua fredda in tutti gli alloggi; Conclusa l’installazione dei boilers provvisori necessari a fornire acqua calda sanitaria nell’attesa si concludano i lavori di realizzazione della nuova distribuzione dell’impianto dell’acqua calda sanitaria in progetto; Realizzate tutte le colonne verticali in facciata e della relativa diramazione per ciascun alloggio della rete di distribuzione dell’acqua calda sanitaria; Conclusa l’installazione delle macchine per la ventilazione

meccanica controllata (vmc) e relative canalizzazioni in tutti gli alloggi; Conclusa l'installazione delle piastre ad induzione e dei forni elettrici in tutti gli alloggi; Conclusa l'installazione del nuovo quadro elettrico di alloggio relativo alla vmc e piastra ad induzione; Conclusa l'installazione dei nuovi serramenti in pvc negli alloggi; L'impresa ha concluso le opere murarie relative al locale che ospiterà le macchine della centrale di produzione dell'acqua calda sanitaria; Il comune ha rilasciato autorizzazione per l'abbattimento di alcuni alberi onde procedere con i lavori di scavo sul lato sud-est per la posa dei sottoservizi impiantistici.

I lavori eseguiti si attestano al 70%

Sono stati effettuati i seguenti pagamenti:

ANTICIPAZIONE	01/08/2023	20,000 %	982.171,17
SAL 1 AL 19/12/2023	21/12/2023	10,456 %	398.936,97
SAL 2 AL 04/03/2024	11/03/2024	20,518 %	383.881,66
SAL 3 AL 31/05/2024	20/06/2024	31,492 %	490.443,91
SAL 4 AL 25/07/2024	29/07/2024	42,39 %	432.268,59
SAL 5 AL 30/09/2024	17/10/2024	53,86 %	458.004,51
SAL 6 AL 27/11/2024	07/01/2025	65,16 %	423.590,11

Lotto n. 6: Comune di Dalmine (BG), via Delle Gardenie 3-5-7 / via Guzzanica 3

“Intervento di manutenzione straordinaria finalizzata al miglioramento della sicurezza sismica ed al miglioramento dell'efficientamento energetico dell'edificio di proprietà ALER Bergamo Lecco Sondrio sito in comune di Dalmine (BG) via delle Gardenie 3-5-7/via Guzzanica 3.

D.G.R. XIi/5355 del 11/10/2021 - decreti nn. 14210 del 22/10/2021 e 15241 del 10/11/2021.

Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza: programma “sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica” - art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 D.L. 59/2021 convertito con modif. dalla L. 101/2021.”

Importo dell'intervento pari a € 5.500.000,00.

Al 31/12/2024 i lavori eseguiti sono:

- Ultimate le opere di miglioramento sismico dell'edificio;
- Ultimata la realizzazione del cappotto termico dei prospetti, delle solette di sottogronda e sottobalconi ed in ultimazione la coibentazione dei soffitti dei porticati di box e cantine;
- Ultimata l'installazione dei serramenti alloggi e parti comuni;
- Ultimata l'installazione dell'impianto fotovoltaico;
- Ultimato l'impianto di riscaldamento e a.c.s.;
- Ultimata la posa delle valvole termostatiche e dei contabilizzatori;
- Ultimata la posa della VMC;
- Ultimato l'adeguamento dell'impianto elettrico all'interno degli alloggi;
- Ultimata la realizzazione delle nuove reti esterne;
- Posato l'80% dei cordoli esterni;
- Iniziata la posa del sottofondo della pavimentazione stradale del corsello carrale;

I lavori eseguiti si attestano al 89,624%

Sono stati effettuati i seguenti pagamenti:

ANTICIPAZIONE	10/10/2023	20,000 %	731.007,40
SAL 1 AL 19/03/2024	15/04/2024	25,041	709.626,84
SAL 2 AL 15/05/2024	21/05/2024	46,370	604.431,58
SAL 3 AL 31/07/2024	27/08/2024	63,093	473.911,68
SAL 4 AL 02/01/2025		89,624	1.199.066,10

Lotto n. 7: Comune di Dalmine (Bg), via Papa Giovanni XXIII, 7

“Intervento di manutenzione straordinaria finalizzata al miglioramento della sicurezza sismica ed al miglioramento dell’efficientamento energetico dell’edificio di proprietà ALER Bergamo Lecco Sondrio sito in comune di Dalmine (BG) via Papa Giovanni XXIII, 7

D.G.R. XIi/5355 del 11/10/2021 - decreti nn. 14210 del 22/10/2021 e 15241 del 10/11/2021.

Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza: programma “sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica” - art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 D.L. 59/2021 convertito con modif. dalla L. 101/2021.”

Importo dell’intervento pari a € 6.500.000,00.

Al 31/12/2024 i lavori eseguiti sono:

- Ultimate le opere di miglioramento sismico dell’edificio;
- Ultimata la realizzazione del cappotto termico dei prospetti, delle solette di sottogronda e sottobalconi ed in ultimazione la coibentazione dei soffitti dei porticati di box e cantine;
- Ultimata l’installazione dei serramenti alloggi e parti comuni;
- Ultimata l’installazione dell’impianto fotovoltaico;
- Ultimato l’impianto di riscaldamento e a.c.s.;
- Ultimata la posa delle valvole termostatiche e dei contabilizzatori;
- Ultimata la posa della VMC;
- Ultimato l’adeguamento dell’impianto elettrico all’interno degli alloggi.

I lavori proseguiranno con la realizzazione delle pavimentazioni esterne e la posa dell’arredo urbano.

I lavori si attestano al 88,234 %

Sono stati effettuati i seguenti pagamenti:

ANTICIPAZIONE	10/10/2023	20,000 %	853.683,33
SAL 1 AL 22/01/2024	30/01/2024	13,870	459.615,85
SAL 2 AL 19/03/2024	16/04/2024	29,833	528.979,80
SAL 3 AL 21/05/2024	21/05/2024	44,042	470.848,29
SAL 4 AL 31/07/2024	27/08/2024	66,171	733.308,48
SAL 5 AL 02/01/2025		88,234	1.254.157,52

Si riportano di seguito gli aggiornamenti al 31/12/2024 degli interventi gestiti dalle UOG di Lecco e Sondrio:

Lecco (LC), via Turbada 12/18/24

“Intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione degli stabili di proprietà ALER siti in Lecco (LC), via Turbada nn. 12/18/24.

D.G.R. XII/5355 del 11/10/2021 - decreti nn. 14210 del 22/10/2021 e 15241 del 10/11/2021.

Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza: programma “sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica” - art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 D.L. 59/2021 convertito con modif. dalla L. 101/2021.”

Aggiornamento al 31/12/2024

Lo stato avanzamento lavori n. 6 al 16/12/2024 ha certificato un avanzamento del 60%.

I lavori sono proseguiti con regolarità e continuità con la posa delle impermeabilizzazioni in copertura e la successiva posa dei pannelli in lamiera con interposto isolante a finitura della stessa. Sono state installate tutte le lattonerie perimetrali, le copertine, i raccordi, i comignoli e quant’altro necessario per dare l’opera ultimata in ogni sua parte.

I divisori delle cantine del fabbricato “A” sono terminati e pronti per essere trattati con pittura, sono in corso di esecuzione i divisori in blocchi di cemento delle cantine del fabbricato “B”.

Sono in corso le lavorazioni relative alla posa del cappotto isolante esterno di facciata in lana minerale.

È terminato il placcaggio con ignilastre delle pareti verticali e orizzontali in Xlam ed è in esecuzione la posa delle strutture in cartongesso delle contropareti e divisori interni agli alloggi.

È iniziata la realizzazione degli impianti meccanici (posa scarichi, adduzione acqua, tubazioni bagni) ed elettrici (posa corrugati a pavimento e pareti, scatole elettriche, ecc.).

È cominciata la posa dei serramenti esterni in pvc.

Sondrio (SO), via Maffei 53 “Torre Sud-Est”

“Intervento di manutenzione 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.

D.G.R. XII/5355 del 11/10/2021 - decreti nn. 14210 del 22/10/2021 e 15241 del 10/11/2021.

Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza: programma “sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica” - art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 D.L. 59/2021 convertito con modif. dalla L. 101/2021.”

Aggiornamento al 31/12/2024

Con Determinazione n. 508 del 7/10/2024 è stata approvata la risoluzione contrattuale per inadempimento e con Determinazione n. 679 del 11/12/2024 è stato approvato l’atto di transazione con l’appaltatore Consorzio Artek. Lo stato finale dei lavori ha certificato un avanzamento del 16,637%.

Con Determinazione n. 561 del 5/11/2024 si è proceduto ad approvare avviso pubblico di indagine di mercato per l’individuazione di o.e. interessati all’espletamento dei lavori di che trattasi.

A seguito delle risultanze dell'avviso di cui sopra, con Determinazione n. 693 del 13/12/2024 è stata autorizzata l'indizione di gara con procedura negoziata.

Sondrio (SO), via Maffei 43 "Torre Nord-Est"

"Intervento di manutenzione 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.

D.G.R. XII/5355 del 11/10/2021 - decreti nn. 14210 del 22/10/2021 e 15241 del 10/11/2021.

Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza: programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" - art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 D.L. 59/2021 convertito con modif. dalla L. 101/2021."

Aggiornamento al 31/12/2024

Con Determinazione n. 509 del 7/10/2024 è stata approvata la risoluzione contrattuale per inadempimento e con Determinazione n. 680 del 11/12/2024 è stato approvato l'atto di transazione con l'appaltatore Consorzio Artek. Lo stato finale dei lavori ha certificato un avanzamento del 9,700%.

Con Determinazione n. 560 del 5/11/2024 si è proceduto ad approvare avviso pubblico di indagine di mercato per l'individuazione di o.e. interessati all'espletamento dei lavori di che trattasi.

A seguito delle risultanze dell'avviso di cui sopra, con Determinazione n. 692 del 13/12/2024 è stata autorizzata l'indizione di gara con procedura negoziata.

Sondrio (SO), via Maffei 80 "Torre Nord-Ovest"

"Intervento di manutenzione 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.

D.G.R. XII/5355 del 11/10/2021 - decreti nn. 14210 del 22/10/2021 e 15241 del 10/11/2021.

Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza: programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" - art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 D.L. 59/2021 convertito con modif. dalla L. 101/2021."

Aggiornamento al 31/12/2024

Con Determinazione n. 678 del 11/12/2024 è stata approvata la risoluzione contrattuale consensuale e l'atto di transazione con l'appaltatore Consorzio Artek. Lo stato finale dei lavori ha certificato un avanzamento del 26,624%.

Con Determinazione n. 694 del 13/12/2024 si è proceduto ad approvare avviso pubblico di indagine di mercato per l'individuazione di o.e. interessati all'espletamento dei lavori di che trattasi.

SITUAZIONE PROGETTI, LAVORI AL 31.12.2024

CUI	CUP	OGGETTO	RUP	QTE	FONDI ALER	FINANZIAMENTO PUBBLICO	FASE AL 31/12/2024	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI	% AVANZAMENTO LAVORI
L0022543016420230001	B84F23007160005	SOSTITUZIONE SERRAMENTI ESTERNI IN COMUNE DI ALBINO VIA PARRI 412	VECCHARELLI EMMA	535.762,86 €	535.762,86 €	- €	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO CON DDG N. 349 DEL 25.06.2024	Cura di appalto in corso SCARICATA PRESENTAZIONE OFFERTE 18.11.2024		
L0022543016420230001	B42D2300070005	PRIMA TRANCHE INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: RIFACIMENTO ASFALTI PARTI COMUNI E RETI IDRICHE DI ADOZIONE ACQUA FREDDA DEI COMUNI DI BERGAMO, VIA LAGRANGE 6/12, VIA CAROVALLI 5-29, TREVIGLIO, VIA DEI MULINI 13/5 E BREMBATE, VIA VALESTRO 20/22	VECCHARELLI EMMA	1.278.971,68 €	1.278.971,68 €	- €	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO CON DDG N. 342 DEL 19.06.2024	Cura di appalto in corso SCARICATA PRESENTAZIONE OFFERTE 11.11.2024		
L0022543016420230005	B87E21011730005	PRIMA TRANCHE: ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE IMPIANTI ASCENSORI: COSTA VORPINO VIA DEGLI ALFINI, 4-6-8/10-12/14 - TREVIGLIO VIA CRIPPA, 36 BERGAMO VIA DOMENICO SAVIO 16	RUOTOLO MASSIMO	1.120.227,61 €	245.024,06 €	875.203,55 €	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO CON DDG N. 354 DEL 26.06.2024	Cura di appalto in corso SCARICATA PRESENTAZIONE OFFERTE 13.11.2024		
L0022543016420230007	B18D1800020005	BERGAMO BORGIO PALAZZO OPERE DI COMPLETAMENTO URBANIZZAZIONE	RUOTOLO MASSIMO	1.178.964,37 €	1.178.964,37 €	- €	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO CON DDG N. 454 DEL 09.09.2024	Cura di appalto in corso SCARICATA PRESENTAZIONE OFFERTE 20.01.2025		
L00225430164202300024	B84F23001770007	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'ECCEFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DA 54 ALLOGGI SITO IN COMUNE DI ALBINO VIA SOTTOCORONA 39-41-43	RUOTOLO MASSIMO	1.002.948,52 €	1.402.948,52 €	1.600.000,00 €	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO CON DDG N. 491 DEL 02.10.2024	Cura di appalto in corso SCARICATA PRESENTAZIONE OFFERTE 04.11.2024		
L00225430164202400016		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA IDRAULICO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTI 1 BERGAMO ZONA A	SORTE MICHELE	240.000,00 €	240.000,00 €	- €	PROGETTAZIONE IN CORSO			
L00225430164202400017		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA IDRAULICO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTI 1 BERGAMO ZONA B	SORTE MICHELE	240.000,00 €	240.000,00 €	- €	PROGETTAZIONE IN CORSO			
L00225430164202400018		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA IDRAULICO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTI 1 BERGAMO ZONA C	SORTE MICHELE	240.000,00 €	240.000,00 €	- €	PROGETTAZIONE IN CORSO			
L00225430164202400034	B82D23000170005	RIFACIMENTO DELLA RETE FOGNARIA EDIFICI ALER IN CALOZZOCORTE - Q RE G.D. VITTORIO	CALVERI ANDREA	484.000,00 €	484.000,00 €	- €	PROGETTAZIONE IN CORSO			
L00225430164202400048		ACCORDO QUADRO PER I LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA E PRONTO INTERVENTO PER IL PERIODO DI TRE ANNI SUDDIVISA IN N. 6 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 1 BERGAMO ZONA A	SORTE MICHELE	2.499.761,02 €	2.499.761,02 €	- €	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO CON DDG N. 385 DEL 16.07.2024	Cura di appalto in corso SCARICATA PRESENTAZIONE OFFERTE 21.01.2025		
L00225430164202400049		ACCORDO QUADRO PER I LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA E PRONTO INTERVENTO PER IL PERIODO DI TRE ANNI SUDDIVISA IN N. 6 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 2 BERGAMO ZONA B	SORTE MICHELE	2.499.441,11 €	2.499.441,11 €	- €	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO CON DDG N. 385 DEL 16.07.2024	Cura di appalto in corso SCARICATA PRESENTAZIONE OFFERTE 21.01.2025		
L00225430164202400050		ACCORDO QUADRO PER I LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA E PRONTO INTERVENTO PER IL PERIODO DI TRE ANNI SUDDIVISA IN N. 6 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 3 BERGAMO ZONA C	SORTE MICHELE	2.499.121,20 €	2.499.121,20 €	- €	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO CON DDG N. 385 DEL 16.07.2024	Cura di appalto in corso SCARICATA PRESENTAZIONE OFFERTE 21.01.2025		
L00225430164202400051		ACCORDO QUADRO PER I LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA E PRONTO INTERVENTO PER IL PERIODO DI TRE ANNI SUDDIVISA IN N. 6 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 4 LECCO ZONA A	SORTE MICHELE	3.539.960,57 €	3.539.960,57 €	- €	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO CON DDG N. 385 DEL 16.07.2024	Cura di appalto in corso SCARICATA PRESENTAZIONE OFFERTE 21.01.2025		
L00225430164202400052		ACCORDO QUADRO PER I LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA E PRONTO INTERVENTO PER IL PERIODO DI TRE ANNI SUDDIVISA IN N. 6 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 5 LECCO ZONA B	SORTE MICHELE	3.539.704,65 €	3.539.704,65 €	- €	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO CON DDG N. 385 DEL 16.07.2024	Cura di appalto in corso SCARICATA PRESENTAZIONE OFFERTE 21.01.2025		
L00225430164202400053		ACCORDO QUADRO PER I LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA E PRONTO INTERVENTO PER IL PERIODO DI TRE ANNI SUDDIVISA IN N. 6 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 6 SONDRIO	SORTE MICHELE	3.839.794,56 €	3.839.794,56 €	- €	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO CON DDG N. 385 DEL 16.07.2024	Cura di appalto in corso SCARICATA PRESENTAZIONE OFFERTE 21.01.2025		
L00225430164202400054	B92D2400080005	MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI ELEVATORI SITI IN COMUNI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO	SORTE MICHELE	1.404.816,00 €	1.404.816,00 €	- €	PROGETTAZIONE IN CORSO			
L00225430164202400061	B42D23000700005	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RIFACIMENTI COPERTURE, INSTALLAZIONE NUOVE LINEE VITA E LATTONERIE: BERGAMO, VIA BORGIO CANALE 1-3-5; PALOSCO, VIA TRENTO 6; COMUNI NUOVO, VIA MARCONI 2	RUOTOLO MASSIMO	700.000,00 €	700.000,00 €	- €	FIRMATO CONTRATTO CON PROGETTISTA ESTERNO IN DATA 09.12.2024	Lavori apposti nell'annualità 2025		
L00225430164202400063	B72D23000130005	RIFACIMENTO ASFALTI PARTI COMUNI E RETI IDRICHE DI ADOZIONE ACQUA FREDDA DEI FABBRICATI: BERGAMO - VIA PILO 38-44; BERGAMO VIA TREMANA 21-29; BERGAMO - VIA REGHI 11-17; TREMANA - 56-58; BERGAMO - VIA DASTRE SPALENGA 21; BERGAMO - VIA GORIZIA 8-10; BERGAMO - VIA GALILEI 8; BERGAMO - VIA GIOVANNI BATTISTA VERRI 1-3; BERGAMO - VIA DI SAN GIUSEPPE 3-5; BERGAMO - VIA DI SAN GIUSEPPE 1-3; BERGAMO - VIA DI SAN GIUSEPPE 1-3	RUOTOLO MASSIMO	3.000.000,00 €	3.000.000,00 €	- €	PROGETTO ESECUTIVO IN FASE DI REDAZIONE	Lavori apposti nell'annualità 2025		
L00225430164202400062	B94F2300840007	DESTINAZIONE: FUSO RESIDENZIALE DI PROPRIETA' ALER IN COMUNE DI PRATA CAMPOFATTO (SO) VIA BERTAZZI NS. 21/23/25. CO-FINANZIATO CON D.D. 10/0 N. 1079 DEL 30/09/2024 (DCC) NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA TRIENNALE DI RIMOZIONE DELL'AMIAMTANO DAL PATRIMONIO ERP DELLE ALER APPROVATO CON DDG N. 416 DEL 18/07/2024	BORDONI CHIARA	1.600.000,00 €			PROGETTO ESECUTIVO IN FASE DI REDAZIONE	Lavori apposti nell'annualità 2025		
L00225430164202400063	B64F23010210007	DESTINAZIONE: FUSO RESIDENZIALE DI PROPRIETA' ALER IN COMUNE DI GARLATE (LC) VIA VIA STRENETTA, 499-497. CO-FINANZIATO CON D.D. 10/0 N. 1079 DEL 30/09/2024 (DCC) NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA TRIENNALE DI RIMOZIONE DELL'AMIAMTANO DAL PATRIMONIO ERP DELLE ALER APPROVATO CON DDG N. 416 DEL 18/07/2024	CALVERI ANDREA	2.500.000,00 €			PROGETTO ESECUTIVO IN FASE DI REDAZIONE	Lavori apposti nell'annualità 2025		
L00225430164202300024	B19F21022990006	ID 3356417: 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 BERGAMO VIA G.B. MORONI, 307-319	RUOTOLO MASSIMO	12.310.087,32 €	2.689.295,66 €	9.620.791,66 €	ESECUZIONE	30/06/2023	20/10/2025	60%
L00225430164202300025	B19F21023010006	ID 3356785: 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 MASSIMO	7.500.000,00 €	1.286.590,11 €	6.213.409,89 €	ESECUZIONE	30/06/2023	20/10/2025	70%
L00225430164202300027	B59F21025880006	ID 3357270: INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA GARDENIE, 5-5-7/VI	RUOTOLO MASSIMO	5.500.000,00 €	2.500.000,00 €	3.000.000,00 €	ESECUZIONE	30/06/2023	29/06/2025	90%
L00225430164202300026	B59F21025890006	ID 3357178: 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 MASSIMO	6.500.000,00 €	3.500.000,00 €	3.000.000,00 €	ESECUZIONE	30/06/2023	29/06/2025	90%
H13D2100200005		ID 3356417: 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, 307-319	RUOTOLO MASSIMO	18.833.234,35 €	2.219.870,19 €	16.613.364,16 €	ESECUZIONE	22/01/2024	13/10/2025	30%
L00225430164202300021	B702103420006	ID 3354085: 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 MARFELI 53	BORDONI CHIARA	4.100.000,00 €	1.223.700,00 €	2.876.300,00 €	ESECUZIONE	01/11/2023	30/09/2025	17%
L00225430164202300022	B702103420006	ID 3354132: 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 MARFELI 45	BORDONI CHIARA	4.600.000,00 €	1.600.000,00 €	3.000.000,00 €	ESECUZIONE	01/11/2023	30/09/2025	10%
L00225430164202300023	B702103420006	ID 3357093: 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 MARFELI 39	BORDONI CHIARA	4.800.000,00 €	1.800.000,00 €	3.000.000,00 €	ESECUZIONE	01/11/2023	30/09/2025	27%
L00225430164202300020	B118106930006	ID 3354011: 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 CHIARA	8.400.000,00 €	2.245.912,00 €	5.663.088,00 €	ESECUZIONE	22/06/2023	24/09/2025	60%
L00225430164202300023	B12D2300010004	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PRESSO L'EDIFICIO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN COMUNE DI LECCO VIA PER MOVEDO 37 NELL'AMBITO DEL BANDO "HOUSING SOCIALE PER PERSONE FRAGILI DI FINAZIONE CARIPLO"	SALGARBI LINO ANTONIO	383.827,64 €	- €	383.827,64 €	ESEGUITO	30/08/2024	14/04/2025	100%

PARTE TERZA

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

CERTIFICAZIONE DI SISTEMA GESTIONE QUALITÀ 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.

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; in data 10 maggio 2023, a seguito di verifica del Sistema da parte dell'organismo di certificazione, ALER ha ottenuto il rinnovo dei certificati con nuova scadenza al 24 maggio 2026. In data 21 maggio 2024 l'Ente di Certificazione ha effettuato la verifica "di mantenimento" del sistema con esito positivo.

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.

Nell'anno 2024, in seguito alla revisione del Modello di Organizzazione Gestione e Controllo (MOGC), si è proceduto alla revisione e riemissione di numerose procedure al fine dell'integrazione delle stesse nell'ambito dei protocolli ex Decreto Legislativo n. 231/01. La suddetta integrazione, per la quale nell'anno 2025 si prevedono ulteriori steps, ha apportato un valore aggiunto al Sistema Qualità rendendolo parte centrale e di riferimento ai fini della prevenzione dei reati societari disciplinati dalla normativa di cui al D.lgs. n. 231/01, quale fattore esimente della responsabilità societaria prevista dal decreto.

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 10 ottobre 2024, la quale risulta ora implementata, unitamente all'analisi del contesto, delle parti interessate ed all'analisi dei rischi da "policy ambientali" che l'azienda ha definito al fine di porre particolare attenzione alla tematica del "climate change"; a tal riguardo il Sistema Qualità è stato altresì implementato da procedure di gestione ambientale.

L'attività, condotta dall'Ufficio Qualità, ha coinvolto tutti gli uffici dell'Azienda e tutte le Unità Operative Gestionali. Sono state analizzate procedure e modulistica; è stata raccolta la documentazione inerente alle schede del personale, alla formazione svolta ed alla valutazione di tale formazione; il sistema delle responsabilità e delle deleghe; 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; è stata predisposta la mappatura degli archivi aziendali, sia per quanto concerne la normativa che la documentazione di origine esterna.

Sono state aggiornate le registrazioni del Sistema Qualità, l'analisi del contesto aziendale interno ed esterno e l'analisi dei rischi; si è proceduto al riesame di direzione del Sistema Qualità e sono state approntate le necessarie azioni in relazione alle osservazioni espresse durante la visita dell'Ente di certificazione.

Fondamentali per la normativa ISO 9001:2015 sono, inoltre, l'approccio per processi aziendali e l'analisi di rischi ed opportunità in connessione con obiettivi aziendali per la qualità; a tal uopo sono stati verificati gli obiettivi del piano 2024/2025 e verranno definiti nuovi obiettivi per l'anno 2025/2026.

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 modifiche organizzative che l'Azienda pone 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 oggettivo 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.

La rilevanza assunta dal Sistema Gestione Qualità nell'ambito dei sistemi di prevenzione e controllo impone allo stesso la necessità di un continuo aggiornamento al fine di perseguire quell'integrazione tra i sistemi ritenuta fondamentale per una efficiente ed efficace gestione dei processi aziendale nel rispetto delle normative richiamate.

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.)

Nel corso del 2024 si procederà ad un potenziamento dell'ufficio assegnazioni e recupero credito nonché dell'ufficio tecnico così come previsto dalle Direttive Regionali 2024 approvate con D.G.R. n. XII/1845 del 05/02/2024. Il potenziamento della struttura aziendale è già stato comunicato con la trasmissione del Piano di fabbisogno triennale del personale approvato con Provvedimento del Presidente n.18 del 30/04/2024 e trasmesso all'Assessorato casa in data 30/04/2024. Entro la fine di giugno saranno approvati e pubblicati concorsi per assunzione di personale amministrativo e tecnico. Il trend della **morosità** corrente anno 2024 dovrebbe mantenersi sui livelli registrati nel corso del 2023 con una previsione peggiorativa. 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.

Entro il 31/12/2024 si procederà alla chiusura definitiva della rendicontazione di tutti i credit/debiti aggiornati con le attività conseguenti e successive alla scadenza della convenzione con il Comune di Bergamo.

PNRR-PINQUA

Nel quadro delle disposizioni di governance del PNRR dettate dal D.L. n. 77/2021, convertito dalla Legge n. 108/2021, ciascuna Amministrazioni centrale titolare di interventi previsti nel PNRR provvede *“al coordinamento delle relative attività di gestione, nonché al loro monitoraggio, rendicontazione e controllo”*. A tal fine la nostra Azienda sta procedendo alla definizione di una struttura a livello dirigenziale generale di riferimento fino al completamento degli interventi di PNRR. La complessità delle iniziative e i tempi stretti definiti per il relativo avanzamento dei lavori stanno impegnando, con grande profusione di energie, la struttura aziendale ed in particolare l'Area Tecnica a presidio della corretta e tempestiva implementazione delle misure in corso.

Al momento i Responsabili Unici del Procedimento degli interventi in corso, di seguito riportati:

- FC-PNRR Lotto n. 4 : via Moroni n. 307- Bergamo
- FC-PNRR Lotto n. 5: via Moroni n. 350 -Bergamo
- FC-PNRR Lotto n. 6: via Delle Gardenie e via Guzzanica -Dalmine (BG)
- FC-PNRR Lotto n. 7: via Papa Giovanni n. 7 - Dalmine (BG).
- V FC-PNRR Lotto n.8 Via Turbada- Lecco

segnalano che l'andamento dei lavori prosegue con regolarità e continuità e ad oggi non ci sono rilevanti criticità tali da dover disattendere il crono programma procedurale e dei lavori che vede come obiettivo improrogabile del PNRR l'esecuzione del 100 % dei lavori, contrattualizzati, entro 31 ottobre 2025.

Per quanto riguarda FC-PNRR lotti n. 1-2-3 Sondrio- TORRI SE/NE/NO

Via Maffei 53 “Torre Sud-Est”

Con Determinazione n. 508 del 7/10/2024 è stata approvata la risoluzione contrattuale per inadempimento e con Determinazione n. 679 del 11/12/2024 è stato approvato l'atto di transazione con l'appaltatore Consorzio Artek. Lo stato finale dei lavori ha certificato un avanzamento del 16,637%.

Con Determinazione n. 561 del 5/11/2024 si è proceduto ad approvare avviso pubblico di indagine di mercato per l'individuazione di operatori economici interessati all'espletamento dei lavori di che trattasi.

A seguito delle risultanze dell'avviso di cui sopra, con Determinazione n. 693 del 13/12/2024 è stata autorizzata l'indizione di gara con procedura negoziata.

Con determina del Direttore Generale n. 29 del 10/01/2025 i lavori sono stati aggiudicati alla ditta Edilimpianti s.r.l.

Via Maffei 43 “Torre Nord-Est

Con Determinazione n. 509 del 7/10/2024 è stata approvata la risoluzione contrattuale per inadempimento e con Determinazione n. 680 del 11/12/2024 è stato approvato l'atto di transazione con l'appaltatore Consorzio Artek. Lo stato finale dei lavori ha certificato un avanzamento del 9,700%.

Con Determinazione n. 560 del 5/11/2024 si è proceduto ad approvare avviso pubblico di indagine di mercato per l'individuazione di operatori economici interessati all'espletamento dei lavori di che trattasi.

A seguito delle risultanze dell'avviso di cui sopra, con Determinazione n. 692 del 13/12/2024 è stata autorizzata l'indizione di gara con procedura negoziata.

Con determina del Direttore Generale n. 28 del 10/01/2025 i lavori sono stati aggiudicati alla ditta Edilimpianti s.r.l.

Via Maffei 80 “Torre Nord-Ovest

Con Determinazione n. 678 del 11/12/2024 è stata approvata la risoluzione contrattuale consensuale e l'atto di transazione con l'appaltatore Consorzio Artek. Lo stato finale dei lavori ha certificato un avanzamento del 26,624%.

Con Determinazione n. 694 del 13/12/2024 si è proceduto ad approvare avviso pubblico di indagine di mercato per l'individuazione di operatori economici interessati all'espletamento dei lavori di che trattasi.

Con determina del Direttore Generale n. 85 del 04/02//2025 i lavori sono stati aggiudicati alla ditta Rifra Costruzioni Generali s.r.l.

Per quanto riguarda il **PINQUA**, intervento di rigenerazione urbana Lotti n. 1 e n. 3 Ente beneficiario il Comune di Bergamo e cantiere estremamente complesso, nonostante la consegna dei lavori sia avvenuta in pendenza di contratto in data 22/01/2024 per Lotti n. 1 e n. 3, e poi successivamente ratificata con la firma del contratto nel mese di Aprile 2024, ad oggi non si ravvedono criticità rilevanti, dal momento che le lavorazioni in corso sono in linea con il cronoprogramma dei lavori. Si ritiene fattibile il raggiungimento dell'obiettivo che prevede il completamento dei lavori entro 31 ottobre 2025.

Per quanto attiene ai rischi di una potenziale rimodulazione del finanziamento PNRR per mancato rispetto delle tempistiche previste dal crono programma, si fa riferimento a quanto descritto alla voce "Fondo manutenzione a medio lungo termine"

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 453.189,97 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 22.659,50 a riserva legale, e per euro 430.530,48 alla "riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)".

il Presidente

Ing. Corrado Zambelli

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

STATO PATRIMONIALE	anno 2024	anno 2023
ATTIVITA'	377.260.565,85	363.966.624,61
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	20.771,95	52.936,78
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
TOTALE I	20.771,95	52.936,78
II - Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni e fabbricati	285.046.227,86	282.921.427,80
2) impianti e macchinario	1.938,84	3.497,34
3) attrezzature industriali e commerciali	0,00	0,00
4) altri beni	154.794,25	79.430,93
5) immobilizzazioni in corso e acconti	38.631.634,49	15.962.200,36
TOTALE II	323.834.595,44	298.966.556,43
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:	365.321,63	317.665,71
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri	365.321,63	317.665,71
entro 12 mesi	0,00	0,00
oltre 12 mesi	365.321,63	317.665,71
3) altri titoli	0,00	0,00
4) strumenti finanziari derivati attivi.	0,00	0,00
TOTALE III	415.321,63	367.665,71
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	324.270.689,02	299.387.158,92
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	2.432.059,08	4.055.750,06
5) acconti		
TOTALE I	7.960.145,29	9.583.836,27
II - Crediti		
1) verso clienti	11.065.881,36	9.657.923,48
entro 12 mesi	11.065.881,36	9.657.923,48
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	198.855,52	536.830,16
entro 12 mesi	28.589,92	394.397,22
oltre 12 mesi	170.265,60	142.432,94
5-ter) imposte anticipate	2.369.766,25	2.229.529,31
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi	2.369.766,25	2.229.529,31
5-quater) verso altri	18.962.697,92	17.600.679,31
entro 12 mesi	17.326.677,75	16.444.827,07
oltre 12 mesi	1.636.020,17	1.155.852,24
TOTALE II	32.597.201,05	30.024.962,26
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	2.634.419,51	6.412.444,94
TOTALE III	2.634.419,51	6.412.444,94
IV - Disponibilità liquide:		
1) depositi bancari e postali	9.041.152,92	17.732.834,54
2) assegni	0,00	

3) denaro e valori in cassa	5.855,89	6.217,13
TOTALE IV	9.047.008,81	17.739.051,67
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	52.238.774,66	63.760.295,14
D) RATEI E RISCOINTI		
TOTALE RATEI E RISCOINTI	751.102,17	819.170,55
PASSIVITA' E NETTO	377.260.565,85	363.966.624,61
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	833.743,72	805.624,58
V - Riserve statutarie	2.829.952,28	2.829.952,28
VI - Altre riserve distintamente indicate	222.757.315,72	205.740.865,38
Riserva straordinaria		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti conto copertura perdite		
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.		
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.	198.097.531,06	181.626.834,74
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...	24.659.784,66	24.114.030,64
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	453.190,01	562.713,00
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	230.227.281,77	213.292.235,28
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1) per trattamento di quiescenza, ecc..		
2) per imposte anche differite	1.083.267,51	482.605,35
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri	18.808.679,25	19.010.711,95
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	19.891.946,76	19.493.317,30
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	980.685,72	998.810,43
D) DEBITI		
1) obbligazioni		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche	10.040.072,55	7.922.389,38
entro 12 mesi	368.463,52	356.245,42
oltre 12 mesi	9.671.609,03	7.566.143,96
5) debiti verso altri finanziatori		
6) acconti		
7) debiti verso fornitori	11.886.715,32	10.268.280,62
entro 12 mesi	11.886.715,32	10.268.280,62
oltre 12 mesi		
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	546.898,75	-9.321,60
entro 12 mesi	546.898,75	-9.321,60
oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	159.590,10	143.615,40
entro 12 mesi	159.590,10	143.615,40
oltre 12 mesi		
14) altri debiti	5.800.868,45	12.186.620,46
entro 12 mesi	1.881.195,15	1.851.586,48
oltre 12 mesi	3.919.673,30	10.335.033,98
TOTALE DEBITI (D)	28.434.145,17	30.511.584,26
E) RATEI E RISCOINTI		
TOTALE RATEI E RISCOINTI (E)	97.726.506,43	99.671.007,00

CONTO ECONOMICO	anno 2024	anno 2023
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	37.802.886,76	31.030.454,00
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)	2.328.406,67	2.423.178,00
vari	648.041,23	751.406,00
contributo in conto esercizio	0,00	0,00
contributi correlati amm.to finanziario	1.680.365,44	1.671.772,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	40.131.293,43	33.453.632,00
B) COSTI DI PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo, merci	2.990,31	2.999,00
7) per servizi	22.893.370,68	19.816.542,00
8) per godimento di beni di terzi	23.596,72	25.037,00
9) per personale:	5.470.513,83	5.334.332,00
a) salari e stipendi	3.919.911,60	3.851.307,00
b) oneri sociali	1.263.997,30	1.212.882,00
c) trattamento di fine rapporto	278.717,27	268.545,00
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	7.887,66	1.598,00
10) ammortamento e svalutazioni:	3.767.119,47	2.970.565,00
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	32.164,83	43.837,00
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.268.386,34	2.208.415,00
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide	1.466.568,30	718.313,00
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo o merci	1.623.690,98	0,00
12) accantonamento per rischi	694.720,58	145.851,00
13) altri accantonamenti	0,00	0,00
14) oneri diversi di gestione	4.633.120,89	4.950.526,00
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE (B)	39.109.123,46	33.245.852,00
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DI PRODUZIONE (A - B)	1.022.169,97	207.780,00
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari:	900.882,49	1.375.985,00
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 contro	900.882,49	1.375.985,00
17) interessi e oneri finanziari	97.813,77	95.567,00
17-bis) utili e perdite su cambi		
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	803.068,72	1.280.418,00
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)	1.825.238,69	1.488.198,00
22) imposte sul reddito d'esercizio correnti, differite e anticipate	1.372.048,72	925.485,00
Utile (perdita) dell'esercizio	453.190,07	562.713,00

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 2024

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 2024 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-Regole di Gestione - della DGR n. XII/4277 del 30.04.2025 (Direttive regionali alle Aler per il 2025).

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 31/12/2024, 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

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto e rettificate 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 (negozi, magazzini, cantine) e negli immobili aventi natura pertinenziale quali i box, 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 e pertinenziali (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.

Gli alloggi sociali di proprietà di Aler destinati alla locazione in modo permanente, non vengono ammortizzati in quanto oggetto di continue manutenzioni ordinarie e straordinarie che garantiscono agli immobili di essere tenuti in buono stato di utilizzo. Inoltre, si segnala che il presumibile valore di realizzo in caso di alienazione è di gran lunga superiore rispetto al valore contabile di tali immobili.”

Gli alloggi sociali di proprietà di Aler destinati alla locazione in modo permanente a favore dei nuclei familiari in disagio economico ed abitativo, ai sensi di quanto disposto dalla Legge 16/2016 e dai Regolamenti regionali, e la cui manutenzione, gestione funzionale tecnica e gestione amministrativa di assegnazione ai nuclei familiari svantaggiati, costituisce la finalità istituzionale di Aler , come tali sono oggetto di continuativa manutenzione programmata conservativa e di manutenzione straordinaria con la finalità di rendere costantemente assegnabile l'immobile.

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.

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 31/12/2024 l'organico aziendale, ripartito per categorie, ha subito rispetto al precedente esercizio le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni	31/12/2022
Dirigenti	5	5	0	5
Impiegati	105	93	+12	95
Altri	0	0	//	0
Totale	110	98	+12	100

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti era pari a n. 110 unità (di cui n. 16 impiegati a tempo parziale). 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.

Per far fronte alle esigenze di personale di cui al "Piano dei fabbisogni di personale per il triennio 2024-2026" approvato con Provvedimento del Presidente n. 18 del 30 aprile 2024, l'Azienda nel

corso del 2024 ha indetto due procedure di selezione pubblica di personale con funzioni amministrative e tecniche, che hanno portato all'approvazione delle rispettive graduatorie di durata biennale e all'assunzione di n. 13 impiegati a tempo indeterminato nei mesi di novembre e dicembre 2024. L'incremento dei costi del personale ,a seguito delle nuove assunzioni, ha avuto un modesto impatto sulla spesa complessiva del personale anno 2024.

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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
20.771,95	52.936,00	-32.164,05

Totale movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali

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

Descrizione	valore al 31/12/2023	incrementi d'esercizio	decrementi d'esercizio	amm.to d'esercizio	valore al 31/12/2024
Diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	52.936,78			32.164,83	20.771,95
Altre immobilizzazioni					
totale	52.936,78	0,00	0,00	32.164,83	20.771,95

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	842.406,86	-821.634,91			20.771,95
Altre immobilizzazioni					
totale	842.406,86	-821.634,91	0,00	0,00	20.771,95

BII. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, a fine esercizio, espongono un saldo di euro 323.834.595,44.

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
323.834.595,44	298.966.556,43	24.868.039,01

La voce *Terreni e Fabbricati* presenta un saldo di euro 285.046.227,86 con un incremento per quanto attiene alla componente Fabbricati pari ad euro 4.359.928,07 dovuto a:

1. capitalizzazione dei lavori di efficientamento energetico ad esito di collaudo positivo
2. capitalizzazione dei lavori di ristrutturazione degli alloggi non occupati e che devono essere inseriti nei nuovi bandi di assegnazione, finanziati, in parte, con somme trasferite da Regione Lombardia su capitoli di investimento che hanno destinazione vincolata dalle Direttive Regionali 2024 all'incremento del patrimonio aziendale.

Stabili di proprietà in locazione: capitalizzazione lavori di riattazione suddivisi per U.O.G.:

Bergamo	euro 707.239,48
Lecco	euro 19.226,39
Sondrio	euro 173.033,80

Stabili in proprietà superficiaria: capitalizzazione lavori di riattazione a) e interventi di manutenzione straordinaria sostituzione serramenti suddivisi per U.O.G.b):

a)

Bergamo	euro 1.547.578,80
Lecco	euro 300.784,80
Sondrio	euro 81.561,78

b)

-Lecco euro 319.540,53 alloggi riattati a seguito manifestazione interessi recupero unità abitative -DDS 7714/2020

-Sondrio euro 1.210.962,49 interventi di manutenzione straordinaria-sostituzione serramenti in via Maffei 53 Torre S.E.; via Gramsci 2 Torre Z20; via Maffei 100 Torre Z19.

Gli ammortamenti tecnici sono stati calcolati per euro 68.553,94 sugli immobili di proprietà adibiti alle sedi delle tre UOG di Aler e per euro 411.591,22 sulle unità immobiliari in proprietà, diverse dagli alloggi sociali in proprietà, quali box, cantine, negozi e magazzini. Come specificato nei criteri di valutazione l'ammortamento tecnico degli immobili destinati a box, negozi è stato effettuato escludendo il valore delle aree sui quali insistono gli stessi.

L'ammortamento finanziario, calcolato sugli alloggi e sulle unità immobiliari diverse da abitazione, è calcolato sulla base della durata delle convenzioni ed ammonta ad euro 1.754.982,85.

Il fondo ammortamento finanziario è portato a diretta diminuzione del valore degli immobili costruiti in diritto di superficie.

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

descrizione	importo
costo storico	330.645.233,24
ammortamenti esercizi precedenti	-47.723.805,44
saldo al 01/01/2024	282.921.427,80
acquisizioni dell'esercizio	4.359.928,07
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-2.235.128,01
saldo al 31/12/2024	285.046.227,86

Terreni e Fabbricati	valore lordo	Fondo amm.to	valore netto
terreni	22.460.537,68		22.460.537,68
stabili di proprietà in locazione	150.864.725,67	6.222.817,65	144.641.908,02
stabili di proprietà in diritto di superficie in locazione	159.010.018,44	41.827.082,26	117.182.936,18
stabili in proprietà ad uso diretto	2.649.771,69	1.908.613,06	741.158,63
aree	19.687,35		19.687,35
totale	335.004.740,83	49.958.512,97	285.046.227,86

descrizione		valore
Terreni (aree) (Bg)		15.752.263,49
Terreni (aree) (Lc)		5.639.526,58
Terreni (aree) (So)		1.068.747,61
Stabili di proprietà in locazione (Bg)		95.740.253,05
Stabili di proprietà in locazione (Lc)		36.850.099,35
Stabili di proprietà in locazione (So)		18.274.373,21
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Bg)		94.521.367,94
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Lc)		30.070.500,62
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (So)		34.418.149,94
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)		-2.543.952,99
Fondo ammortamento stabili in proprietà (Lc)		-2.605.740,33
Fondo ammortamento stabili in proprietà (So)		-1.073.124,33
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Bg)		-26.386.804,21
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Lc)		-8.672.726,29
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (So)		-6.767.551,76
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Bg)		-353.296,13
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Lc)		-924.468,89
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (So)		-630.848,04
LC - Aree provincia Lecco		19.687,35
saldo al 31/12/2024		285.046.227,86

La voce *Impianti e macchinari* ammonta ad euro 1.938,84:

descrizione	importo
costo storico	205.225,51
ammortamenti esercizi precedenti	-201.728,17
saldo al 01/01/2024	3.497,34
acquisizioni dell'esercizio	0,00
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-1.558,50
saldo al 31/12/2024	1.938,84

La voce *altri beni* ammonta ad euro 154.794,25 e comprende le seguenti voci: la voce **mobili** per un importo di euro 31.835,07; la voce **arredi** per euro 13.561,33; la voce **macchine ufficio elettroniche** per un importo di euro 65.441,57; la voce **autovetture** che ammonta ad euro 12.836,09; la voce **altri beni materiali** per un importo di euro 31.120,29.

voce altri beni	01/01/2024	incremento	decremento	ammortamento	31/12/2024
mobili	639.118,34	21.815,23	0,00		660.933,57
fondo ammortamento mobili	-622.803,16	0,00	-6.295,34		-629.098,50
arredi	60.715,78				60.715,78
fondo ammortamento	-47.154,45				-47.154,45
SALDO	29.876,51	21.815,23	-6.295,34	0,00	45.396,40
macchine d'ufficio elettroniche	705.415,81	67.079,98	0,00		772.495,79
fondo amm.to macchine d'ufficio elettroniche	-687.816,56		-19.237,66		-707.054,22
SALDO	17.599,25	67.079,98	-19.237,66	0,00	65.441,57
autovetture e furgono	201.028,68				201.028,68
fondo amm.to autovetture e furgoni	-188.192,59				-188.192,59
SALDO	12.836,09			0,00	12.836,09
altri beni materiali	85.789,76	18.168,04	0,00		103.957,80
fondo altri beni materiali	-66.670,68		-6.166,83		-72.837,51
SALDO	19.119,08	18.168,04	-6.166,83	0,00	31.120,29

descrizione	importo
costo storico	1.692.068,37
ammortamenti esercizi precedenti	-1.612.637,44
saldo al 01/01/2023	79.430,93
acquisizioni dell'esercizio	107.063,15
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-31.699,83
saldo al 31/12/2024	154.794,25

La voce *immobilizzazioni in corso ed acconti* è pari ad euro 38.631.634,49 con un incremento delle immobilizzazioni pari ad euro 22.669.434,13 di cui euro 1.802.828,88 per riclassificazione di interventi relativi alla manifestazione di interesse recupero unità abitative (DDS 7714/2020) e per euro 20.866.605,25 riferito a:

A). lavori in corso, manutenzione straordinaria per efficientamento energetico, sostituzione serramenti ed infissi rifacimento facciate ed abbattimento barriere architettoniche sono incrementati per euro 1.019.356,95 mentre per euro 1.292.064,43 sono stati capitalizzati interventi

di manutenzione straordinaria -sostituzione serramenti in Sondrio via Maffei 100, 53 e via Gramsci e per euro 360.574,55 sono stati conclusi interventi per conto del Comune di Lecco e di Lomagna su patrimonio di proprietà comunale.

B). 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 si sono conclusi per euro 358.836,91. A febbraio 2024 sono stati sottoscritti i contratti riferiti alla prima annualità dell'Accordo Quadro di riattazione alloggi, e consegnati i lavori alle ditte aggiudicatrici. Nel corso del 2024 sono stati riattati n. 300 alloggi ai quali si sono aggiunti altri 54 alloggi riattati con le ditte di Manutenzione Ordinaria per un totale di 354. Sono stati capitalizzati lavori di ristrutturazione alloggi per euro 2.829.425,05 comprensivo di IVA indetraibile (88%).

Di seguito il dettaglio delle immobilizzazioni in corso riferite ad interventi di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico, fotovoltaico al 31/12/2024:

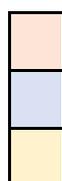
UOG	LOCALITA'	IMPORTO
Bg	Man. Str. BG-contratto calore	11.242,48
Bg	Progetto The4Bees	10.577,71
Bg	Verdellino Anticipazione per acquisto alloggi	271.594,09
Bg	Zingonia anticipazioni per acquisto fabbricati	8.565,03
Bg	Manutenzione Straordinaria per ampliamento sede	92.466,53
Bg	Intervento di riattazione alloggi in Verdellino	287.887,77
Bg	M.S. Efficientamento energetico in Bergamo via Dell'Era	1.026.220,22
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.	1.648.086,45
Bg	BG-M.S. Efficientamento energetico in Albino via Sottocorna	2.141.025,31
Bg	BG-M.S. Efficientamento energetico in Costa Volpino	159.877,23
Bg	BG-Interventi installazione impianti fotovoltaici	1.300.004,72
Bg	M.S. Asfalti e fognature Bergamo via Cerasoli	410.452,30
Bg	BG-M.S. condomini vari	424.224,51
Bg	M.S. -superbonus condmini vari	173.965,01
Bg	M.S. LINEA B- via mendel lotto 1	1.692.198,45
Bg	M.S. LINEA B- via veladina 201	496.485,14
Bg	Anticipazioni per manifestazione di interesse recupero unità abitative (DDS 7714/2020)	1.799.664,82
Bg	M.S. LINEA B- COSTA VOLPINO Via degli Alpini	100,00
	TOTALE	12.040.003,71
Lc	Valmadrera Villa Ciceri parcheggio	78.870,12
Lc	M.S. efficientamento energetico Lecco via Giusti 19-21-23	555.960,57
Lc	M.S. efficientamento energetico Calolziocorte via G.Di Vittorio	667,76
Lc	M.S. efficientamento energetico Lecco via Movedo	26.199,26
Lc	M.S. condomini vari	2.338,30
Lc	Interventi sostituzione fotovoltaico Lecco	200.347,19
Lc	M.S. Installazione impianti di videosorveglianza	100.872,72
Lc	M.S. Impianti ascensori Lecco via Mattei	70.371,82
Lc	M.S. -LINEA B - Lecco via Turbada	7.631,89
	TOTALE	1.043.259,63
So	M.S. Sostituzione serramenti in Sondrio via Maffei 63 torre Z18	354.110,85
So	Superbonus condomini vari	77.967,09
So	M.S. Efficientamento energetico Tirano via 1° maggio TIRANO VIA I° MAGGIO	628.709,82
So	Intervento installazione fotovoltaico	195.084,61
So	Anticipazioni per manifestazione di interesse recupero unità abitative (DDS 7714/2020)	3.164,06
So	M.S. Talamona via Spini	78.909,42
	TOTALE	1.337.945,85
	PIANO TRIENNALE MAN.PROGRAMMATA 2021-2023	
Bg	Piano triennale 2021-2023 Manutenzione programmata 2021-2023	19.726,25
Bg	B.A. Piano triennale 2021-2023 abbattimento barriere architettoniche	139.020,76
Lc	B.A. Piano triennale 2021-2023 abbattimento barriere architettoniche	121.258,73
So	B.A. Piano triennale 2021-2023 abbattimento barriere architettoniche	78.831,17
	TOTALE	358.836,91
	TOTALE	14.780.046,10

C). Interventi del PNRR ammontano ad euro 20.660.592,10 con un incremento per le spese sostenute nel corso del 2024, pari ad euro 17.018.216,51 riferiti all'attività di progettazione e di validazione dei progetti stato avanzamento dei lavori per importo e percentuale così dettagliati:

Fondo Complementare al P.N.R.R.			stato avanzamento al 31/12/2024
Bg	Dalmine via Gardenie 3-5-7	2.809.432,42	89,62%
Bg	Dalmine Via Papa Giovanni XXIII	3.417.807,72	88,23%
Bg	Bergamo via Moroni 350-356	3.502.075,15	70,00%
Bg	Bergamo via Moroni 307-319	5.056.771,19	70,00%
So	Sondrio via Maffei 80	884.381,83	26,62%
So	Sondrio via Maffei 43	284.275,79	9,70%
So	Sondrio via Maffei 53	267.554,91	16,00%
Lc	Lecco via Turbada 12/18/24	4.438.293,09	60,00%
Totale		20.660.592,10	

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

D). PINQUA intervento di rigenerazione urbana -Bergamo Piazzale Visconti: le spese sostenute al 31/12/2024 ammontano ad euro 3.190.996,29 con un incremento per le spese sostenute nel corso del 2024, pari ad euro 2.980.221,71. Stato Avanzamento Lavori al 20%.

Si precisa che 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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
415.321,63	367.665,71	47.655,92

Le immobilizzazioni finanziarie sono pari ad euro 415.321,63 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 365.321,63 ed è così dettagliata:

Descrizione	31/12/2023	incrementi	decrementi	31/12/2024
crediti verso altri	317.665,71	115.139,35	67.483,43	365.321,63
crediti per cessioni L.560/93	0,00			0,00
crediti verso utenti	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	317.665,71	115.139,35	67.483,43	365.321,63

C) ATTIVO CIRCOLANTE

CI. Rimanenze

Saldo al 31/12/2024	saldo al 31/12/2023	Variazione
7.960.145,29	9.583.836,27	-1.623.690,98

descrizione	31/12/2023	incrementi	decrementi	31/12/2024
Area destinata alla vendita	3.820.209,01			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		1.623.690,98	2.432.059,08
Totale	9.583.836,27	0,00	1.623.690,98	7.960.145,29

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 euro 2.432.059,08 così dettagliata:

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

Nel corso dell'esercizio sono state completate le vendite degli alloggi in Calvenzano per un importo complessivo incassato di euro 1.586.734,99. Si è pertanto rilevata una variazione in diminuzione delle rimanenze alla voce *fabbricati ultimati di edilizia sovvenzionata destinati alla vendita* per euro 1.623.690,98.

CII. Crediti

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
32.597.201,05	30.024.962,26	2.572.238,79

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	11.065.881,36			11.065.881,36
crediti verso stato	0,00	109.525,98		109.525,98
crediti verso altri enti territoriali	82.526,24	0,00		82.526,24
crediti tributari	28.590,00	170.265,60		198.855,60
crediti per imposte anticipate	140.236,94	2.229.529,31		2.369.766,25
crediti verso altri	17.244.151,51	1.526.494,11	0,00	18.770.645,62
saldo al 31/12/2023	28.561.386,05	4.035.815,00	0,00	32.597.201,05

I crediti verso clienti ed utenti ammontano ad euro 11.065.881,36 sono iscritti al netto del Fondo Svalutazione Crediti di euro 16.472.426,08:

descrizione	31/12/2023	31/12/2024
crediti verso clienti	20.847.166,16	22.812.731,16
crediti per servizi a rimborso	18.675,40	19.320,36
corrispettivi e rimborsi alloggi comunali	3.400.113,04	3.561.069,58
crediti per dilazione pagamenti		
crediti verso altri clienti	917.686,31	800.603,73
crediti per fatture da emettere	249.130,53	344.582,61
fondo svalutazione crediti	-15.774.847,95	-16.472.426,08
totale	9.657.923,49	11.065.881,36

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	f.do svalutazione ex art.106	Totale
	Codice Civile	D.P.R. 917/1986	
saldo al 31/12/2023	15.325.918,79	448.929,16	15.774.847,95
utilizzo nell'esercizio	-768.990,17	0,00	-768.990,17
accantonamento nell'esercizio	1.351.832,24	114.736,06	1.466.568,30
saldo al 31/12/2024	15.908.760,86	563.665,22	16.472.426,08

Il fondo svalutazione crediti è iscritto in bilancio per un importo pari ad euro 16.472.426,08 con un evidente incremento in valore assoluto rispetto all'esercizio precedente pari ad euro 563.665,22 e copre il 71,78% dell'ammontare totale dei crediti vs. inquilini Aler.

E' da rilevare che nell'esercizio 2023 a fronte di un fondo svalutazione inferiore pari ad € 15.908.760,86, si registrava una copertura percentuale dell'ammontare totale dei crediti vs. inquilini Aler superiore e pari al 74,64%.

Tale andamento è evidentemente da correlare all'incremento dei crediti verso gli inquilini Aler che è stato registrato a chiusura dell'esercizio 2024.

In particolare, il fondo svalutazione crediti fiscalmente deducibile è stato incrementato per un importo pari ad euro 114.736,06 ed ammonta ad euro 563.665,22, mentre il fondo svalutazioni crediti tassato è pari ad euro 15.908.760,86, con un decremento per utilizzo di euro 768.990,17 e un incremento di euro 1.351.832,24. L'accantonamento di tale importo si è reso necessario al fine di rendere complessivamente congruo il fondo rispetto al monte crediti verso inquilini pari ad euro 22.947.212,08. Sono stati completamente svalutati i crediti v/inquilini cessati e in percentuale i crediti v/inquilini attivi. La copertura dei crediti è inferiore rispetto allo scorso esercizio in quanto si prevede per l'esercizio 2025 l'implementazione di un progetto finalizzato ad attivare un'azione tempestiva e strategicamente più efficace per il recupero dei canoni e delle spese non pagate e per promuovere, ove occorra, le procedure di sloggio o di decadenza, utilizzando l'organizzazione del personale dedicato al recupero crediti in un'ottica di contenimento dei costi e aggiornamento della metodologia di intervento.

Ai sensi dell'art. 101, comma 5, del DPR 22 dicembre 1986, n. 917 (T.U.I.R.) è previsto che "le perdite su crediti, diverse da quelle deducibili ai sensi del comma 3 dell'art. 106, sono deducibili se risultano da elementi certi e precisi" e che "Gli elementi certi e precisi sussistono in ogni caso quando il credito sia di modesta entità e sia decorso un periodo di sei mesi dalla scadenza di pagamento del credito stesso. Il credito si considera di modesta entità quando ammonta ad un importo non superiore a 5.000 euro per le imprese di più rilevante dimensione di cui all'articolo 27, comma 10, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, e non superiore a 2.500 euro per le altre imprese. Gli elementi certi e precisi sussistono inoltre quando il diritto alla riscossione del credito è prescritto.

Gli elementi certi e precisi sussistono inoltre in caso di cancellazione dei crediti dal bilancio operata in applicazione dei principi contabili". Nel corso dell'esercizio 2024 si è reso necessario procedere ad istruire le pratiche secondo quanto previsto dal sopracitato Regolamento per la dichiarazione di inesigibilità e svalutazione dei crediti maturati per effetto di contratti di locazione cessati. Con Provvedimento del Presidente n.8 del 6 febbraio 2025 è stato autorizzato lo stralcio crediti di n. 63 crediti di importo superiore a euro 2.500,00 suddivise per UOG, per un importo complessivo di euro 703.123,00; con Determina del Direttore Generale n.86 del 5 febbraio 2025 è stato autorizzato lo stralcio crediti di n. 110 crediti di importo fino a euro 2.500,00 per un importo complessivo di euro 52.010,89.

Di seguito viene riportato lo stralcio crediti suddiviso per U.O.G. e l'analisi dei crediti verso gli inquilini iscritti in Bilancio:

a.) Stralcio crediti suddiviso per U.O.G.:

- crediti di importo inferiore a €. 500,00:
 - per € 9.221,51 riferite a n. 48 posizioni per la UOG di Bergamo;
 - per € 956,66 riferite a n. 7 posizioni per la UOG di Lecco;
 - per € 5.182,35 riferite a n. 29 posizioni per la UOG di Sondrio;per un totale di €. 15.360,52
- dei crediti di importo da € 500,00 e sino a € 2.500,00:
 - per € 26.492,40 riferite a n.18 posizioni per la UOG di Bergamo;
 - per € 7.500,58 riferite a n. 5 posizioni per la UOG di Lecco;
 - per € 2.657,39 riferite a n. 3 posizioni per la UOG di Sondrio;per un totale di € 36.650,37
- crediti di importo superiore a € 2.500,00:
 - per € 415.247,94 riferite a n.34 posizioni per la UOG di Bergamo;
 - per € 161.840,63 riferite a n. 13 posizioni per la UOG di Lecco;
 - per € 126.034,43 riferite a n. 16 posizioni per la UOG di Sondrio;per un totale di € 703.123,00

b.) analisi dei crediti verso inquilini iscritti a Bilancio:

- per quanto riguarda *i crediti verso gli inquilini cessati* che ammontano a euro 10.005.790,21 con un incremento del 3,53%, pari ad euro 353.016,59, rispetto all'esercizio passato che ammontava ad euro 9.652.773,62 essendo di difficile esazione sono completamente coperti dal fondo svalutazione crediti già postato negli esercizi precedenti. I crediti verso inquilini cessati rappresentano il 44% rispetto al monte crediti verso inquilini complessivo;
- per quanto riguarda *i crediti riferiti ad inquilini attivi* che ammontano ad euro 12.941.421,87 con un incremento del 11,27% pari ad euro 1.458.522,49 rispetto all'esercizio passato che ammonta ad euro 11.482.899,38. I crediti verso inquilini attivi rappresentano il 56% rispetto al monte crediti verso inquilini complessivo;

- I crediti sono coperti dal fondo in base all'applicazioni di percentuali specifiche per ogni range di valori di morosità e sono le medesime scorso esercizio.

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 dei crediti, pari ad euro 22.947.212,08, è coperto dal Fondo Svalutazione Crediti, suddiviso per euro 12.262.549,12 a copertura del monte crediti riferiti agli assegnatari della sede di Bergamo, per euro 2.018.904,63 a copertura del monte crediti riferiti agli assegnatari della sede di Lecco e per euro 2.190.972,32 a copertura del monte crediti riferiti agli assegnatari della sede di Sondrio.

Sede Sondrio		RANGE		VALORE CREDITI 2024	COPERTURA %	COPERTURA CREDITI 2024
	cessati			933.255,25	100%	933.255,25
	attivi	> 8.000		1.501.842,38	65%	976.197,55
		7.999-6.000		258.248,66	50%	129.124,33
		5.999-4.000		256.899,42	30%	77.069,83
		3.999-3.000		137.411,41	25%	34.352,85
		2.999-0000		273.150,12	15%	40.972,52
		totale		3.360.807,24		2.190.972,32
Sede Lecco		RANGE		VALORE	COPERTURA %	VALORE
	cessati			1.322.606,96	100%	1.322.606,96
	attivi	> 8.000		755.914,70	65%	491.344,56
		7.999-6.000		116.355,27	50%	58.177,64
		5.999-4.000		245.535,32	30%	73.660,60
		3.999-3.000		81.017,09	25%	20.254,27
		2.999-0000		352.404,09	15%	52.860,61
		totale		2.873.833,43		2.018.904,63
Sede Bergamo		RANGE		VALORE	COPERTURA %	VALORE
	cessati			7.749.928,00	100%	7.749.928,00
	attivi	> 8.000		5.483.680,75	65%	3.564.392,49
		7.999-6.000		666.357,22	50%	333.178,61
		5.999-4.000		924.106,70	30%	277.232,01
		3.999-3.000		545.432,02	25%	136.358,01
		2.999-0000		1.343.066,72	15%	201.460,01
		totale		16.712.571,41		12.262.549,12
		totale		22.947.212,08		16.472.426,08

La morosità corrente complessiva al 31/12/2024 si attesta al 15,43% (morosità/emesso complessivo) mentre al 31/12/2023 era pari al 15,13%. Lo scostamento fra le due annualità è pari a 0,30%, registrando un incremento complessivo pari ad euro 540.664,00.

La morosità del 2024 beneficia dell'erogazione del Contributo di Solidarietà anno 2023, approvato con D.G.R. XII/298 del 15/05/2023. Gli importi relativi ai contributi erogati agli assegnatari aventi i requisiti previsti dalla D.G.R., sono pari complessivamente ad euro 1.460.703,20.

Nel corso del secondo semestre 2024 si è provveduto ad emanare l'avviso relativo al Contributo regionale di Solidarietà ordinario 2024 di cui alla D.G.R. XII/2563 del 17/06/2024, con data di inizio 15/10/2024 e data di conclusione 20/12/2024. In caso di assenza di contributi regionali l'andamento della morosità non potrà che essere crescente. La perdurante instabilità continua a deteriorare le condizioni socioeconomiche degli inquilini appartenenti alle fasce reddituali più basse.

Il costo sostenuto per i rincari dei beni primari e delle spese energetiche risulta essere, anche per il 2024, sempre gravoso.

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				
	2023	2024		
anno	totale	totale	attivi	cessati
ante 2007	526.081,09	468.551,48	86.327,93	382.223,55
2007	101.400,27	81.547,07	6.725,67	74.821,40
2008	79.392,35	131.531,75	5.598,10	125.933,65
2009	193.394,72	182.066,92	8.733,32	173.333,60
2010	290.003,06	263.383,08	13.060,57	250.322,51
2011	434.691,10	405.643,34	14.901,03	390.742,31
2012	552.578,89	490.752,86	23.869,63	466.883,23
2013	783.239,55	645.799,82	34.209,63	611.590,19
2014	904.474,93	778.168,15	90.310,03	687.858,12
2015	1.065.457,18	954.937,05	128.968,57	825.968,48
2016	1.054.109,31	937.896,08	196.350,49	741.545,59
2017	1.490.657,82	1.332.570,81	323.330,81	1.009.240,00
2018	1.597.008,33	1.454.922,11	442.868,12	1.012.053,99
2019	1.983.488,67	1.799.579,93	704.338,80	1.095.241,13
2020	1.820.737,45	1.653.202,62	760.888,58	892.314,04
2021	2.699.175,55	2.493.677,48	1.229.674,57	1.264.002,91
2022	2.949.011,93	2.681.340,22	1.553.145,36	1.128.194,86
2023	5.326.178,07	3.390.475,69	2.701.410,51	689.065,18
2024	0,00	5.868.448,08	5.414.056,46	454.391,62
TOTALE	23.851.080,27	26.014.494,54	13.738.768,18	12.275.726,36

morosità sede Bergamo:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE				
	2023	2024		
anno	totale	totale	attivi	cessati
ante 2007	484.554,06	441.551,53	86.272,33	355.279,20
2007	75.474,80	70.634,75	6.442,65	64.192,10
2008	62.377,43	115.081,59	5.524,03	109.557,56
2009	154.055,91	144.015,05	8.712,49	135.302,56
2010	257.070,14	233.310,71	13.058,76	220.251,95
2011	392.223,06	364.114,38	14.896,01	349.218,37
2012	491.054,68	447.741,59	23.869,63	423.871,96
2013	655.274,44	571.360,14	34.206,03	537.154,11
2014	758.566,01	656.182,15	88.792,44	567.389,71
2015	846.526,21	759.686,08	123.625,47	636.060,61
2016	865.776,07	792.323,88	178.556,81	613.767,07
2017	1.195.659,56	1.095.360,27	281.263,75	814.096,52
2018	1.235.471,77	1.141.860,76	353.586,68	788.274,08
2019	1.490.491,59	1.380.361,56	525.610,30	854.751,26
2020	1.248.525,00	1.153.897,82	506.581,68	647.316,14
2021	1.896.315,17	1.770.923,66	803.810,82	967.112,84
2022	2.087.748,86	1.886.373,33	1.028.666,34	857.706,99
2023	3.490.671,30	2.220.469,73	1.779.938,14	440.531,59
2024	0,00	3.757.200,89	3.429.296,62	327.904,27
TOTALE	17.687.836,06	19.002.449,87	9.292.710,98	9.709.738,89

morosità sede Lecco:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE				
	2023	2024		
anno	totale	totale	attivi	cessati
ante 2007	0,00	55,60	55,60	0,00
2007	283,02	283,02	283,02	0,00
2008	323,19	323,19	74,07	249,12
2009	5.162,35	5.162,35	20,83	5.141,52
2010	7.421,48	6.337,61	1,81	6.335,80
2011	10.269,50	9.468,45	5,02	9.463,43
2012	30.469,89	12.982,00	0,00	12.982,00
2013	81.492,94	35.201,25	3,60	35.197,65
2014	65.628,91	55.193,08	104,01	55.089,07
2015	133.947,20	122.046,42	302,15	121.744,27
2016	112.997,83	88.326,54	4.519,51	83.807,03
2017	154.027,44	126.025,63	7.974,69	118.050,94
2018	210.642,24	178.095,30	25.798,68	152.296,62
2019	269.974,67	221.158,01	50.828,74	170.329,27
2020	303.154,28	253.478,72	81.152,49	172.326,23
2021	459.640,55	404.754,37	194.980,14	209.774,23
2022	499.808,89	433.049,39	223.081,13	209.968,26
2023	1.058.655,35	585.546,70	419.451,47	166.095,23
2024	0,00	1.016.236,29	948.950,04	67.286,25
TOTALE	3.403.899,73	3.553.723,92	1.957.587,00	1.596.136,92

morosità sede Sondrio:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE				
	2023	2024		
anno	totale	totale	attivi	cessati
ante 2007	41.471,43	26.944,35	0,00	26.944,35
2007	25.642,45	10.629,30	0,00	10.629,30
2008	16.691,73	16.126,97	0,00	16.126,97
2009	34.176,46	32.889,52	0,00	32.889,52
2010	25.511,44	23.734,76	0,00	23.734,76
2011	32.198,54	32.060,51	0,00	32.060,51
2012	31.054,32	30.029,27	0,00	30.029,27
2013	46.472,17	39.238,43	0,00	39.238,43
2014	80.280,01	66.792,92	1.413,58	65.379,34
2015	84.983,77	73.204,55	5.040,95	68.163,60
2016	75.335,41	57.245,66	13.274,17	43.971,49
2017	140.970,82	111.184,91	34.092,37	77.092,54
2018	150.894,32	134.966,05	63.482,76	71.483,29
2019	223.022,41	198.060,36	127.899,76	70.160,60
2020	269.058,17	245.826,08	173.154,41	72.671,67
2021	343.219,83	317.999,45	230.883,61	87.115,84
2022	361.454,18	361.917,50	301.397,89	60.519,61
2023	776.851,42	584.459,26	502.020,90	82.438,36
2024	0,00	1.095.010,90	1.035.809,80	59.201,10
TOTALE	2.759.288,88	3.458.320,75	2.488.470,20	969.850,55

C II 5-bis) - La voce *crediti tributari*, che ammonta ad euro 198.855,60 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 6.717,92;
- ✓ 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;
- ✓ Credito verso Erario c/IVA, come da Dichiarazione IVA/2025 per euro 16.960,00.
- ✓ Crediti tributari da superbonus relativi a IVA per lavori trainati sostenuti per alloggi in condominio per euro 142.432,94;

C II 5 ter) - La voce *crediti imposte anticipate* ammonta ad euro 2.369.766,25 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 2024 evidenzia componenti negative di reddito a tassazione anticipata (accantonamenti al Fondo svalutazione crediti, al fondo per accertamenti IMU) relativamente alle quali sono state rilevate imposte differite attive per euro 246.306,93 per IRES. Inoltre, sono state rilevate imposte anticipate pari ad euro 106.069,99 per utilizzo fondi rischio per accertamento IMU per euro 11.292,41 per utilizzo fondo svalutazione crediti per euro per euro 92.278,82 e per utilizzo fondo per controversie legali per euro 4.498,76.

C II 5 quater) - La voce *crediti verso altri* ammonta ad euro **18.962.697,92** ed è costituita principalmente da crediti:

entro 12 mesi per un importo di euro 17.323.851,00 di cui le voci principali:

- per un importo di euro 10.837.526,53 riferiti a crediti verso Regione Lombardia per finanziamenti da ricevere relativi agli interventi di efficientamento energetico, PNRR;
- per euro 818.272,89 riferiti a crediti verso condomini Sondrio per anticipo spese reversibili;
- per euro 1.511.866,36 riferiti a crediti verso condomini Bergamo per anticipo spese reversibili conto inquilini;
- per un importo di euro 1.127.476,57 riferiti a crediti per servizi a rimborso vs. inquilini del Comune di Bergamo;
- per euro 2.990.686,92 riferiti ad anticipazioni su contratto riconosciute alle ditte aggiudicatrici dei lavori in corso in particolare:
 - ✓ sede Bergamo euro 2.235.930,42
 - ✓ sede Lecco euro 86.442,35
 - ✓ sede Sondrio euro 668.314,15
- per euro 438.021,73 riferiti ad anticipazioni su contratto riconosciute alle ditte aggiudicatrici dei lavori relative alla Manifestazione di interessi recupero unità abitative proprietà dei Comuni convenzionati con Aler;

oltre 12 mesi per un importo di euro 1.636.620,17 di cui le voci principali:

- per euro 828.142,76 riferiti a crediti relativi intervento eseguito da Steda spa,
- 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 1.449.224,43

CIII. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
2.634.419,51	6.412.444,94	-3.778.025,43

C III 6) - La voce *attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni* ammonta ad euro 2.634.419,51 e comprende somme depositate presso Banca Popolare di Sondrio (cassiere) che devono essere impiegate in ristrutturazioni e attività di manutenzione straordinaria in attuazione di piani di reinvestimento soggetti ad autorizzazione da parte di Regione Lombardia.

Nel corso dell'esercizio sono state prelevate dalle Gestioni separate attive presso Banca d'Italia, somme complessive per euro 3.778.025,43 che sono state utilizzate per il pagamento degli stati di avanzamento dei lavori dei cantieri di PNRR:

CIV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
9.047.008,81	17.739.051,67	-8.692.042,86

La voce *depositi bancari e postali* ammonta ad euro 9.047.008,81 ed è così dettagliata:

- ✓ Depositi bancari presso cassiere per euro 9.041.152,92 nel corso dell'esercizio 2024 sono stati applicati tassi di interesse attivi con un range ricompreso fra 3,990% (01/01/2024) a 3,070% (31/12/2024).

Di seguito è riportato il dettaglio dei Depositi bancari presso cassiere:

descrizione	31/12/2023	31/12/2024
B.P.S.-Fondi ordinari c/c10003/38	9.096.912,21	7.599.459,44
B.P.S. C/C 6987/24 L.R. 27/2009 ART.13	7.330,05	1.498,78
B.P.S.-Fondo Permanente M.S. c/c7645/08	1.834.809,40	948.153,46
B.P.S.-Fond Contributi S.R. c/c 07740X06 art.25 L.R. 16/2016	4.079,04	14.694,53
B.P.S.-Fondi Over 70 Contributo Premiale . c/c 13126 D.G.R. XI/985 del 11/12/2016	407.104,37	415.349,75
PNRR C/C 1378X30- Programma Sicuro Verde e Sociale D.G.R. XI/5355/2021	6.321.705,39	5.359,41
totale	17.671.940,46	8.984.515,37

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 2024 con il completamento dei lavori ricompresi nell'Elenco annuale dei lavori 2023, mentre sono state completamente utilizzate le quote di finanziamento depositate sul C/C 1378X30 per il pagamento degli stati di avanzamento dei lavori relativo ai cantieri di PNRR.

Con determina del Direttore Generale n. 539 del 21/10/2024 si è richiesto al Cassiere B.P.S. l'attivazione di due linee di credito per il periodo ottobre 2024- dicembre 2026 a copertura degli stati di avanzamento dei cantieri PNRR e PINQUA qualora le quote di finanziamento non vengano erogate tempestivamente. La richiesta è stata fatta a seguito di un'attenta analisi sull'andamento della liquidità ordinaria aziendale e sulle ripercussioni negative che si sono verificate e potrebbero derivare da ritardi negli accreditamenti delle quote di finanziamento (PNRR) da parte di Regione Lombardia e (PINQUA) da parte del Comune di Bergamo. Tale decisione è stata presa per mettere al riparo l'Azienda da un'eventuale fase di forte tensione finanziaria, in modo tale da poter completare tutti i cantieri nel rispetto delle milestones previste dal PNRR-PINQUA, senza correre il rischio di perdere i finanziamenti europei accordati. I ritardi degli accreditamenti sono dovuti principalmente allo sfasamento temporale fra le rendicontazioni che ALER è tenuta ad inviare a Regione e/o la rendicontazione con allegata la documentazione prevista dal MIT da inviare al Comune di Bergamo che a sua volta provvederà ad inoltrarla al Ministero mediante la piattaforma Regis, e gli accrediti delle quote di finanziamento correlate;

Il Cassiere si è impegnato a concedere le anticipazioni straordinarie di cassa in esame allo stesso tasso previsto per l'anticipazione ordinaria corrispondente al "tasso Euribor a tre mesi divisore 365 media mese precedente, vigente tempo per tempo aumentato del differenziale previsto dalla convenzione". All'Azienda compete la gestione dei flussi di cassa e, pertanto, le anticipazioni straordinarie saranno ripartite tempo per tempo sui conti correnti dedicati rispettivamente agli interventi assistiti da fondi PNRR e PINQUA secondo le indicazioni fornite al Cassiere. La movimentazione dei conti per gli utilizzi e i reintegri avverrà a mezzo di ordinativi di incasso e di pagamento. Nel mese di dicembre sono state presentate le richieste di attivazione di una linea di credito, ai sensi della Determina del Direttore Generale n.539 del 21/10/2024 per il pagamento degli stati di avanzamento lavori dei cantieri di PNRR e PINQUA per un importo di euro 2.486.146,69.

Di seguito il dettaglio dei Depositi postali per euro 56.637,55 di cui

- BG-C/C postale n. 382242 per euro 56.449,82
- SO-C/C postale n. 30058434 per euro 187,73

La voce *denaro e valori in cassa* ammonta ad euro 5.855,89 così dettagliata:

descrizione	importo
Bg -Cassa Economale interna	1.818,80
Lc -Cassa Economale interna	1.056,82
So -Cassa Economale interna	1.587,33
BG-CRTA PREPAGATA	1.392,94
saldo al 31/12/2024	5.855,89

D. Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
751.102,17	819.170,55	-68.068,38

La voce *risconti attivi* è pari ad un importo di euro 751.102,17 dettagliato:

a) Risconti attivi ammontano ad euro 267.249,09 come da tabella sottostante:

descrizione	importo
risconti attivi	
Spese rendicontazione gestione condomini	185.870,04
Abbonamenti e canoni	3.366,93
Polizze R.C.T.O.+KASKO	2.024,74
Software	52.490,17
cancelleria	0,00
risconti passivi pluriennali	23.497,21
saldo al 31/12/2024	267.249,09

b) risconti attivi sede Lecco ammontano ad euro 483.853,03:

descrizione	importo
risconti pluriennali fabbricati comunali in convenzione: Lecco via Caprera	454.669,29
risconti pluriennali fabbricati comunali in convenzione: Sirono via Fimuli	29.183,74
saldo al 31/12/2024	483.853,03

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

A) Patrimonio Netto

saldo al 31/12/2024	31/12/2023	Variazione
230.227.281,77	213.291.905,28	16.935.376,49

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 sono riportate nel seguente prospetto:

descrizione	al 31/12/2023	incrementi	decrementi	al 31/12/2024
Capitale di dotazione	3.077.527,27			3.077.527,27
riserva di rivalutazione	275.552,77			275.552,77
Fondo riserva legale	805.624,58	28.119,14		833.743,72
riserve statutarie e regolamentari	2.829.952,28			2.829.952,28
altre riserve (riserve contributi)	196.633.306,43	16.596.214,20	125.517,88	213.104.002,75
utile o perdite portate a nuovo	9.107.559,07	545.753,90		9.653.312,97
utile o perdite d'esercizio	562.382,88	453.190,01	562.382,88	453.190,01
	213.291.905,28	17.623.277,25	687.900,76	230.227.281,77

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 e decrementi relativi a finanziamenti concessi ma rideterminati nell'entità definitiva del finanziamento da parte di Regione a seguito delle attività di monitoraggio dell'esito dei lavori svolti e dei costi complessivamente ammissibili del finanziamento.

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	833.743,72	B	833.743,72		
riserve statutarie	2.829.952,28	B	2.829.952,28		
altre riserve	213.104.002,75	B	213.104.002,75		
utili portati a nuovo (riserva straordinaria)	9.653.312,97	B	9.653.312,97		
utile d'esercizio	453.190,01	B	453.190,01		
totale	230.227.281,77		230.227.281,77		

(*) 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:

<i>I. Capitale di dotazione</i>	<i>euro 3.077.572,27</i>
<i>II. Riserva rivalutazione monetaria legge n.74 11/2/1952</i>	<i>euro 275.552,77</i>
<i>III. Composizione riserve statutarie</i>	<i>euro 2.829.952,28</i>
<i>a. Riserva statutaria ordinaria</i>	<i>euro 332.488,02</i>
<i>b. Riserva statutaria straordinaria</i>	<i>euro 305.301,83</i>
<i>c. Riserva per nuovi interventi</i>	<i>euro 2.192.162,43</i>

Il trattamento fiscale delle altre riserve che ammontano ad euro 198.097.531,06 così costituite:

<i>IV. Riserva contributi di Stato ed altri Enti (1992) esenti</i>	<i>euro 2.933.443,43</i>
<i>V. Riserva contributi 1993/1997 tassati al 50%</i>	<i>euro 10.105.219,97</i>
<i>VI. Riserva contributi tassati fino al 2007</i>	<i>euro 75.596.121,21</i>
<i>VII. Riserva contributi finanziamento art.88 TUIR</i>	<i>euro 109.096.890,02</i>
<i>VIII. Riserva Fondo pensioni L.124/93 e L.335/95</i>	<i>euro 90.303,66</i>
<i>IX. Riserva di rivalutazione L.74/1992</i>	<i>euro 275.552,77</i>

Finanziamenti erogati nel 2024 ma di competenza anno 2023:

- *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)*
- *Piano triennale di rimozione dell'amianto DGR n. XI/3814-DGR XI/4793;*
- *L.R. n.9/2020 bando interventi di ristrutturazione immobili -Interventi di sostituzione caldaie inquinanti DGR n. XI/4485;*

Oggetto impegno	Codice CUP	Anno Provvedimento	Numero provvedimento	Capitolo	Descrizione capitolo	Pagato
FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3354085	B79J21034250006	2022	13537	015008	FONDO COMPLEMENTARE AL PNRR -	74.614,79
FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3354085	B79J21034250006	2022	13537	015008	FONDO COMPLEMENTARE AL PNRR -	356.830,21
FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3354132	B79J21034260006	2022	13537	015008	FONDO COMPLEMENTARE AL PNRR -	450.000,00
FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3357053	B79J21034240006	2022	13537	015008	FONDO COMPLEMENTARE AL PNRR -	450.000,00
PIANO TRIENNALE RIMOZIONE AMIANTO - ID1	B97C17000130007	2022	17134	014630	PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DELLE ALER CON RISORSE PROVENIENTI DA CASSA DEPOSITI E PRESTITI	364.142,62
(RO2022)-PROGRAMMA TRIENNALE RIMOZIONE AMIANTO - INTERVE	B97C17000130007	2022	9354	013533	UTILIZZO RIENTRI PROGRAMMI DI RISANAMENTO AMBIENTALE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA PATRIMONIO ALER	209.030,88
(RO2022)-L.R. 9/2020 - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICI - ID	B32H19000240002	2021	4636	014483	INCENTIVI PER L'ADEGUAMENTO TECNOLOGICO DI IMPIANTI PER LA CLIMATIZZAZIONE, INTERVENTI SULL'INVOLUCRO EDILIZIO	47.233,74
(RO2022)-L.R. 9/2020 - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICI - ID	B32H19000230002	2021	4636	014483	INCENTIVI PER L'ADEGUAMENTO TECNOLOGICO DI IMPIANTI PER LA CLIMATIZZAZIONE, INTERVENTI SULL'INVOLUCRO EDILIZIO	215.877,00
PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI	B75J18000330007	2024	10975	011190	INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO AI SENSI DELLA LEGGE 80/ 2014	23.158,02
PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI	B75J18000320007	2024	10975	011190	INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO AI SENSI DELLA LEGGE 80/ 2014	23.542,42
PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI	B75J18000330007	2024	10975	011190	INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO AI SENSI DELLA LEGGE 80/ 2014	26.227,32
PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI	B75J18000320007	2024	10975	011190	INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO AI SENSI DELLA LEGGE 80/ 2014	27.764,84
						2.268.421,84

Finanziamenti di competenza anno 2024 ed erogati nel corso dell'esercizio relativi a:

- *Contributo di Solidarietà Straordinario DGR XI/5803;*
- *Programma sperimentale per individuazione alloggi in favore delle donne vittime di violenza D.G.R. n. XII/2617 del 24/06/2024;*
- *Progetto per la sicurezza nei quartieri di servizi abitativi (SAP);*
- *Piano triennale di rimozione dell'amianto DGR n. XI/3814-DGR XI/4793;*
- *Piano di manutenzione programmata degli alloggi SAP DGR n. X/3814;*
- *Contributi destinati a recupero di unità abitative adibite a SAP non assegnabili per carenze manutentive -DGR n. XI/2660;*
- *“Attuazione della legge regionale 8/8/2024 n.14 “Assestamento al Bilancio 2024-2026 con modifiche di Leggi Regionali” manutenzione programmata del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici di proprietà ALER BG D.G.R. 3131/2024*
- *Programma di recupero e razionalizzazione immobili ERP DGR n. XI/4336;*
- *L.R. n.9/2020 Efficientamento Energetico DGR n. XI/4020;*
- *L.R. n.9/2020 bando interventi di ristrutturazione immobili -Interventi di sostituzione caldaie inquinanti DGR n. XI/4485;*

Oggetto impegno	Codice CUP	Anno Provvedimento	Numero provvedimento	Capitolo	Descrizione capitolo	Pagato
PROGETTI PER LA SICUREZZA DEI QUARTIERI DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP)	B72D23000100007	2023	14318	005170	INTERVENTI MIGLIORAMENTO SICUREZZA URBANA E PROGETTI ICT - QUOTA A DEBITO	38.708,00
MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIPRISTINO ALLOGGI SFITTI	B92D22000250007	2023	17888	014452	PROGRAMMI DI INTERVENTO FINALIZZATI AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO	1.388.728,16
Impegno bando Caldaie	B17H21006020007	2021	17196	014473	CONTRIBUTI PER INVESTIMENTI AD AMMINISTRAZIONI LOCALI SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI - FONDO RIPRE SA ECONOMIA	27.815,87
BANDO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI ENTI LOCALI: SOSTITUZIONE CAL	B17H21006000007	2021	17110	014473	CONTRIBUTI PER INVESTIMENTI AD AMMINISTRAZIONI LOCALI SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI - FONDO RIPRE SA ECONOMIA	32.336,92
PIANO LOMBARDIA L.R. 9/2020: BANDO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI EN	B17H21006010007	2021	17162	014473	CONTRIBUTI PER INVESTIMENTI AD AMMINISTRAZIONI LOCALI SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI - FONDO RIPRE SA ECONOMIA	29.674,45
BANDO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI ENTI LOCALI: SOSTITUZIONE CAL	B97H21006660007	2021	17197	014473	CONTRIBUTI PER INVESTIMENTI AD AMMINISTRAZIONI LOCALI SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI - FONDO RIPRE SA ECONOMIA	6.300,00
PIANO LOMBARDIA L.R. 9/2020: BANDO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI EN	B97H21006670007	2021	17285	014473	CONTRIBUTI PER INVESTIMENTI AD AMMINISTRAZIONI LOCALI SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI - FONDO RIPRE SA ECONOMIA	3.872,75
CONTRIBUTO SOLIDARIETA' 2024		2024	10407	011293	CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETA' A FAVORE DI SOGGETTI PUBBLICI PER LE SITUAZIONI DI INDIGENZA E DI TEMPORANEA	1.170.755,30
DGR 3131/2024 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIPRISTINO ALLOGGI SPARSI	B92D22000250007	2024	16356	014945	PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA	280.000,00
PROGRAMMA SPERIMENTALE PER INDIVIDUAZIONE ALLOGGI IN FAVORE DELLE DONNE	E85I23000240003	2024	17948	010704	SOSTEGNO ALLE RETI TERRITORIALI INTERISTITUZIONALI E A SOGGETTI PUBBLICI PER IL CONTRASTO ALLA VIOLENZA DI GENERE	180.102,80
PROGRAMMA SPERIMENTALE PER INDIVIDUAZIONE ALLOGGI IN FAVORE DELLE DONNE	E85I23000240003	2024	17948	013486	AZIONI, PROGRAMMI E SERVIZI PER IL CONTRASTO ALLA VIOLENZA DI GENERE - TRASFERIMENTI CORRENTI A AMMINISTRAZIONI	137.771,80
						3.296.066,05

Finanziamenti e capitalizzazione nel corso dell'esercizio 2024: sono stati capitalizzati lavori di riattazione di alloggi, ricompresi nell'Accordo Quadro triennale 2024/2025/2026 che prevede la riattazione di circa 1.000 alloggi. L'importo complessivo ammonta ad euro 2.829.425,05 compresa IVA indetraibile (88%).

Con provvedimento n.17888 del 14.11.2023 Regione Lombardia ha concesso un finanziamento pari ad euro 3.500.000,00. Detto importo è stato destinato alla copertura dei seguenti lotti:

UOG	CUP	LOTTO	IMPORTO
BERGAMO	B92D22000250007	1 – primo contratto attuativo	463.508,50 €
		2 – primo contratto attuativo	454.756,25 €
		3 – primo contratto attuativo	428.580,00 €
		4 – primo contratto attuativo	496.616,00 €
		5 – primo contratto attuativo	474.419,00 €
		6 – primo contratto attuativo	417.222,75 €
		7 – primo contratto attuativo	403.625,00 €
		8 – primo contratto attuativo	361.272,50 €
TOTALE			3.500.000,00 €

Con D.G.R. XI/3131 del 30.09.2024 Regione Lombardia ha stanziato un ulteriore finanziamento per complessivi € 2.280.000,00. A seguito di richiesta di R.L. prot. U1.2024.0045482 del 03.01.2024, con nota prot. 25305 del 08.10.2024 sono stati comunicati i CUP ed i lotti destinatari dei fondi, come di seguito specificato:

UOG	CUP	LOTTO	IMPORTO
BERGAMO	B92D22000250007	9 – primo contratto attuativo	362.162,50 €
		10 – primo contratto attuativo	356.451,75 €
		1 – secondo contratto attuativo	463.508,50 €
		2 – secondo contratto attuativo	165.137,50 €
LECCO	B52D22000160007	12 – secondo contratto attuativo	477.744,75 €
		13 – secondo contratto attuativo	454.995,00 €
TOTALE			2.280.000,00 €

A fronte dei lavori di riattazione capitalizzati Regione Lombardia ha erogato:

- 1) euro 1.388.728,16 CUP B92D22000250007 Provvedimento n.17888/2023 capitolo di spesa 014452 così dettagliato:

Anticipazione P.M. 23/24	700.000,00
Stati Avanzamento Lavori 2° trim. 2024	425.405,12
Anticipazione P.M. 24/26 + SAL 3° trim. 2024	263.323,04
Totale	1.388.728,16

- 2) euro 280.000 CUP B92D22000250007 Provvedimento n.163562024 capitolo di spesa 014945 (D.G.R. 3131/2024 “Attuazione della legge regionale 8/8/2024 n.14 “Assestamento al Bilancio 2024-2026 con modifiche di Leggi Regionali” manutenzione programmata del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici di proprietà ALER BG).

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
19.891.946,76	19.493.317,30	398.629,46

La voce *fondi per rischi ed oneri* ammonta ad euro 19.912.746,76 comprende i seguenti fondi:

a) fondo imposte e altri fondi: ammonta ad euro 4.664.949,28:

Descrizione	31/12/2023	decrementi	incrementi	31/12/2024
Fondo imposte per accertamento IMU	482.605,35	96.041,80	696.703,96	1.083.267,51
Fondo contribuito 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	20.823,68	20.823,00		0,68
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	4.085.110,12	116.864,80	696.703,96	4.664.949,28

Il *Fondo accantonamento per accertamento IMU* ammonta ad euro 1.083.267,51 con un notevole incremento rispetto all'esercizio 2023 pari ad euro 600.692,16

Il decremento di euro 96.041,80 è dovuto al pagamento dell'imposta IMU accertata, comprensivo degli interessi e sanzioni pagata al:

- Comune di Mapello per euro 5.466,63; (imu)
- Comune di Olgiate Molgora per euro 27.371,00 (no sanzioni);
- Comune di Romano di Lombardia per euro 14.842,39 (imu)
- Comune di Romano di Lombardia per euro 4.812,37 (tasi);
- Comune di Lecco per euro 20.034,40(imu)
- Comune di Merate per euro 9.589,93; (imu)
- Comune di Sondalo per euro 223,00; (imu)
- Comune di Dazio per euro 1.283,00; (imu)
- Comune di Civate per euro 579,00; (imu)
- Comune di Chiavenna per euro 85,00; (imu)
- Comune di Dolzago per euro 7.747,88 (imu+tasi)

- Comune di Mantello per euro 275,00; (imu)
- Comune di Ghisalba per euro 1.749,00; (imu)

È stato previsto l'ulteriore accantonamento di euro 696.703,96 a seguito di avvisi di accertamento da parte di comuni per IMU non versata, notificati prima della chiusura del B.C.2024. L'importo è comprensivo dell'imposta, delle sanzioni e degli interessi; di seguito viene riportato il dettaglio:

	ANNO RIFERIMENTO	COMUNE	TOTALE	IMPOSTA	SANZIONI	INTERESSI
ACCERTAMENTI IMU /TASI	2019	COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA	€ 20.119,57	€ 14.525,00	€ 4.357,00	€ 1.237,57
ACCERTAMENTO IMU/TASI	2019	COMUNE DI SPIRANO	€ 38.914,00	€ 20.704,00	€ 16.351,00	€ 1.859,00
ACCERTAMENTI IMU	2018	COMUNE DI CALOLZIOCORTE	€ 226.547,00	€ 107.822,00	€ 107.822,00	€ 10.903,00
ACCERTAMENTI IMU	2019	GALBIATE	€ 28.688,80	€ 26.636,00	€ -	€ 2.052,80
ACCERTAMENTI IMU	2018	COMUNE DI LECCO	€ 225.997,55	€ 142.052,00	€ 71.026,00	€ 12.919,55
ACCERTAMENTO IMU	2019	COMUNE DI MERATE	€ 61.192,00	€ 44.374,00	€ 13.312,00	€ 3.506,00
ACCERTAMENTO IMU	2020		€ 57.774,61	€ 41.863,00	€ 12.558,90	€ 3.352,71
ACCERTAMENTO IMU	2019	COMUNE DI OLGiate MOLGORA	€ 35.487,05	€ 25.588,00	€ 7.676,40	€ 2.222,65
			694.720,58 €	423.564,00 €	233.103,30 €	38.053,28 €

Al riguardo Aler ritiene che le imposte derivanti dagli accertamenti IMU notificati dai comuni non siano dovuti in quanto non recepiscono le indicazioni della corte di cassazione che a partire dal 2024 considera che gli alloggi sociali di proprietà di Aler sono esenti dal pagamento IMU se rispondono ai requisiti di cui al DM 22 aprile 2008. Nel corso del 2024 e nel 2025 sino alla data di predisposizione del presente nota Integrativa, i ricorsi IMU di Aler hanno visto riconoscere nelle Corti Tributarie di lecco e Bergamo la suddetta tesi difensiva di Aler riconoscendo l'esenzione dal pagamento IMU.

Peraltro si consideri che, dato l'importo della morosità annuale registrata nell'esercizio e la morosità complessiva cumulata verso gli inquilini Aler, qualora si concretizzasse l'obbligo di versamento di tutti le imposte degli accertamenti IMU notificati ed elencati, si determinerebbe una rilevante indisponibilità di cassa per gli interventi manutentivi ordinari e straordinari.

Comune di Lecco: in data 17/10/2024 è stato notificato l'attivazione del contraddittorio ai sensi dell'art.6 bis Legge n. 212/2000, introdotto dal D. Lgs. n.2019/2023 periodo di imposta 2018. In data 02/12/2024 si è tenuto l'incontro con il Comune di Lecco e la Società San Marco per addivenire ad un accordo. L'incontro non ha prodotto alcun risultato ed in data 27/12/2024 il Comune di Lecco ha notificato l'avviso di accertamento IMU annualità 2018 per un valore accertato di euro 142.052 oltre a sanzioni per euro 71.026 ed interessi per euro 12.919,55. È stato depositato il ricorso con la richiesta di sospensiva dell'atto. L'udienza di sospensiva è stata fissata il 12/05/2025;

Comune di Romano di Lombardia: in data 06/11/2024 è stato notificato l'avviso di accertamento IMU annualità 2020 per un valore accertato di euro 14.525 oltre a sanzioni per euro 4.357,50 e ad interessi per euro 1.237,57. Entro il 12/05/2025 verranno depositate la memoria di merito e la documentazione di competenza. L'udienza è stata fissata il 4/06/2025;

Comune di Galbiate: in data 18/06/2024 è stato notificato l'avviso di accertamento IMU annualità 2019 per un valore accertato di euro 26.636 oltre ad interessi per euro 2.052,80.. È stata

fatta richiesta di sospensione dell'accertamento impugnato che è stata accolta in data 16/10/2024. A seguito dell'udienza del 04/12/2024 la Corte Tributaria di Lecco ha accolto il ricorso di Aler.

Comune di Merate: in data 19/07/2024 è stato notificato l'avviso di accertamento IMU annualità 2019 per un valore accertato di euro 44.374 oltre a sanzioni per euro 13.312 ed interessi per euro 3.506.. È stata fatta richiesta di sospensione dell'accertamento impugnato che è stata accolta in data 06/12/2024. L'udienza si è in data 17/02/2025 ed è stato accolto il ricorso.

Comune di Merate: in data 12/09/2024 è stato notificato l'avviso di accertamento IMU annualità 2020 per un valore accertato di euro 41.863 oltre a sanzioni per euro 12.558 ed per euro interessi 3.352,72. È stata fatta richiesta di sospensione dell'accertamento impugnato che è stata accolta in data 06/12/2024. L'udienza si è tenuta in data 17/02/2025 ed è stato accolto il ricorso.

Comune di Spirano: in data 23/12/2024 è stato notificato l'attivazione del contraddittorio ai sensi dell'art.6 bis Legge n. 212/2000, introdotto dal D.lgs. n.2019/2023 per annualità 2019 per un valore di euro 20.704,00 oltre a sanzioni per euro 16.351,00 ed interessi per euro 1.859,00. In data 26/02/2025 sono state presentate le controdeduzioni con la richiesta di annullamento.

Comune di Osio Sotto: in data 24/10/2023 è stato notificato l'avviso di accertamento IMU annualità 2020 per un valore accertato di euro 9.400 oltre a sanzioni per euro 2.820 ed interessi per euro 5.621. Con P.P. n. 1/2024 è stato conferito al Dott. Iannantuoni /Avv. Mariotti l'incarico di assistenza legale e tributaria dinanzi la Corte Tributaria Provinciale di Bergamo avverso gli avviso di accertamento IMU del Comune di Osio Sotto. È stato fatto ricorso ma con sentenza del 20/11/2024 la Corte Tributaria di Bergamo non ha accolto il ricorso presentato da ALER. Si è proceduto con il ricorso in secondo grado.

Comune di Osio Sotto: in data 24/10/2023 è stato notificato l'avviso di accertamento IMU annualità 2021 per un valore accertato di euro 7.947 oltre a sanzioni per euro 2.384 ed interessi per euro 480. Con P.P. n. 1/2024 è stato conferito al Dott. Iannantuoni /Avv. Mariotti l'incarico di assistenza legale e tributaria dinanzi la Corte Tributaria Provinciale di Bergamo avverso gli avviso di accertamento IMU del Comune di Osio Sotto. È stato fatto ricorso ma con sentenza del 20/11/2024 la Corte Tributaria di Bergamo non ha accolto il ricorso presentato da ALER. Si è proceduto con il ricorso in secondo grado.

Comune di Osio Sotto: in data 22/11/2024 è stato notificato l'avviso di accertamento IMU annualità 2022 per un valore accertato di euro 15.051 oltre a sanzioni per euro 4.515 ed interessi per euro 1.304,49. Siamo in fase di redazione provvedimento di incarico di assistenza legale e tributaria dinanzi la Corte Tributaria Provinciale di Bergamo avverso gli avviso di accertamento IMU del Comune di Osio Sotto. È stato depositato il ricorso con la richiesta di sospensiva dell'atto. L'udienza di sospensiva il 14/05/2025;

Comune di Osio Sotto in data 22/11/2024 è stato notificato l'avviso di accertamento IMU annualità 2023 per un valore accertato di euro 15.957 oltre a sanzioni per euro 4.787 ed interessi per euro 678. Siamo in fase di redazione provvedimento di incarico di assistenza legale e tributaria dinanzi la Corte Tributaria Provinciale di Bergamo avverso gli avviso di accertamento IMU del

Comune di Osio Sotto. È stato depositato il ricorso con la richiesta di sospensiva dell'atto. L'udienza di sospensiva il 14/05/2025;

Comune di Olgiate Molgora in data 16/12/2024 è stato notificato l'avviso di accertamento IMU annualità 2019 per un valore accertato di euro 25.588 oltre a sanzioni per euro 7.676,40 ed interessi per euro 2.222,65. È stato depositato il ricorso con la richiesta di sospensiva Udienza di sospensiva il 12/05/2025;

Comune di Calolziocorte in data 25/03/2025 è stato notificato l'attivazione del contraddittorio ai sensi dell'art.6 bis Legge n. 212/2000, introdotto dal D.lgs. n.2019/2023 periodo di imposta 2018. per un valore accertato di euro 107.822 oltre a sanzioni per euro 107.822 ed interessi per euro 10.904. Entro il termine del 19/05/2025 si risponderà all'invito al contraddittorio per addivenire ad un accordo che annulli la richiesta dell'annualità di imposta IMU 2018. Diversamente si procederà ad impugnare l'avviso di accertamento non appena il Comune provvederà a notificarcelo.

-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;

- *"Fondo rischi per attività contenziosa"* al 31/12/2023 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.

In merito alla causa ALER/ Vivai Marrone s.r.l., rescissione contrattuale per inadempimento dell'aggiudicatario della gara di appalto "servizio manutenzione aree verdi" fatta da Aria spa, non è stato postato alcun importo, perché non determinabile, in quanto il giudice del Tribunale di Milano ha rimandato la causa in data 27/01/2026 per precisazione delle conclusioni.

- *"Fondo spese per controversie legali"* al 31/12/2024 si azzera per effetto della chiusura della controversia intentata avanti la sezione lavoro del Tribunale di Bergamo (R.G. 1777/20) da parte di un ex dipendente.

- *"Fondo Incentivi Funzioni Tecniche"* di cui all'art.113 del D.Lgs. 50/2016 ammonta ad 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;

- *"Fondo per maggiori costi energetici"* ammonta ad 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 svalutazione immobilizzazione materiale"* ammonta ad euro 1.059.000 ed è correlato al valore dell'area di Zingonia iscritto nelle Rimanenze.

- *"Fondo manutenzione a medio lungo termine"*: al 31/12/2024 l'importo del fondo per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009 ammonta ad euro 15.226.997,48 così dettagliato:

Descrizione	31/12/2023	decrementi	incrementi	31/12/2024
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	2.263.065,49	194.562,36	13.352,66	2.081.855,79
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	0,00	1.150.000,00
Totale	15.408.207,18	194.562,36	13.352,66	15.226.997,48

Il fondo deve intendersi, così come previsto dall'art.33 comma 5 legge 27/2009, alla realizzazione di opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria di alloggi E.R.P. finanziati con fondi propri e/o parzialmente finanziati con Fondi Regionali, Nazionali ed Europei. Tale finalità è perseguita anche in caso di riduzione dei finanziamenti PNRR già assegnati.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2024	31/12/2023	Variazione
2.429.910,15	2.283.315,35	146.594,80

importo	
TFR al 31/12/2024	998.810,43
accantonamento d'esercizio (*)	262.486,70
rivalutazione netta d'esercizio	48.525,66
utilizzo nell'esercizio:	
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio	-41.882,88
per devoluzioni a fondi pensioni	-117.468,58
per versamenti tesoreria INPS	-169.785,61
TFR c/o datore lavoro al 31/12/2024	980.685,72
TFR al 31/12/2024	1.284.504,92
rivalutazione netta d'esercizio	24.734,62
accantonamento d'esercizio	139.984,89
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio	0,00
TFR c/o Tesoreria INPS al 31/12/2024	1.449.224,43
saldo al 31/12/2024	2.429.910,15

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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
28.434.145,17	30.511.584,12	-2.077.438,95

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		5.041.819,31		5.041.819,31
mutui	368.463,52	1.473.854,08	3.155.935,64	4.998.253,24
debiti verso fornitori	11.886.715,32			11.886.715,32
debiti verso stato(CER) per gestione speciale		3.336.261,50		3.336.261,50
debiti tributari	546.898,75			546.898,75
debiti verso Istituti previdenziali	159.590,10	0,00		159.590,10
altri debiti	1.881.195,15	583.411,80		2.464.606,95
saldo al 31/12/2023	14.842.862,84	10.435.346,69	3.155.935,64	28.434.145,17

La voce *debiti bancari e postali* ammonta ad euro 5.041.819,31 di cui euro 2.555.672,62 costituita da fondi da reinvestire, depositati presso Banca Popolare di Sondrio in un conto corrente vincolato, di competenza della sede di Lecco ed euro 2.486.146,69 da debiti verso Banca Popolare di Sondrio per anticipazione su cantieri riferiti a PNRR e PINQUA.

La voce *mutui* ammonta ad euro 4.998.253,24 con un decremento di euro 368.463,52 quale rimborso quote capitale di competenza, così dettagliata:

DESCRIZIONE	31/12/2023	31/12/2024
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Calusco d'Adda	1.124.179,99	1.047.176,57
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Romano di Lombardia	1.358.213,65	1.269.071,06
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Trescore B.rio	359.007,19	335.444,80
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Borgo Palazzo	2.525.316,49	2.346.561,37
	5.366.717,32	4.998.253,80

La voce *debiti verso fornitori* ammonta ad euro 11.886.715,32 di cui euro 8.494.333,29 sono debiti riferiti ai fornitori, euro 3.311.627,62 riferiti a debiti per fatture da ricevere ed euro 80.754,41 di compensi da pagare di competenza anno 2024.

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 2.741.514,17
- sede Lecco euro 439.958,82
- sede Sondrio euro 154.788,51

La voce *debiti tributari* ammonta ad 546.898,75 e comprende per euro 8.901,40 debiti verso l'erario per il saldo imposta sost.11% su rivalutazione TFR, per euro 262.432,41 debiti verso Erario IVA mese di dicembre 2024 che verrà versata in data 16/01/2025, per euro 287.749,82 debiti verso Erario saldo IRES 2024, per euro 12.212,88 credito verso erario per ritenute a terzi.

La voce *debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale* è pari ad euro 159.590,10 ed è costituita da contributi a carico azienda, sul premio di risultato e ferie non godute, di competenza dell'esercizio 2024 e che verranno liquidati nel corso dell'esercizio 2025.

La voce *Altri Debiti* è pari ad euro 2.464.606,95 come da dettaglio seguente:

descrizione	31/12/2023	31/12/2024
Depositi Cauzionali	2.387.476,97	2.482.376,33
Enti diversi	57.476,22	57.267,47
Debiti verso il personale dipendente e coll. coord. e cont.	494.139,47	555.422,74
debiti diversi	10.671.848,25	6.607.790,40
debiti per conguaglio spese	-5.343.993,55	-7.821.661,46
anticipi da assegnatari	6.158,41	6.158,41
debiti speciali	577.253,06	577.253,06
	8.850.358,83	2.464.606,95

La voce *depositi cauzionali* è pari ad euro 2.482.376,33 e comprende i depositi cauzionali versati dagli assegnatari in sede di sottoscrizione dei contratti di locazione:

descrizione	importo
BG-Depositi cauzionali	1.308.940,53
LC-Depositi cauzionali	799.079,07
SO-Depositi cauzionali	333.134,24
BG-Depositi cauzionali Comune di Bergamo	38.725,24
Depositi cauzione definitiva per affidamenti	2.497,25
	2.482.376,33

La voce *enti diversi* è pari ad euro 57.276,47 così dettagliato nelle voci più significative:

- Debiti vs/ Regione Lombardia per euro 103.505,24 per l'attuazione degli accordi di programma di riqualificazione dell'area di Zingonia;
- Debiti vs/ Regione Lombardia per euro 46.237,74 somme riferite all'acquisto di alloggi in Verdellino (BG) via Oleandri e l'installazione della tensostruttura nel comune di Verdellino, che devono essere recuperate dagli assegnatari.

La voce *debiti verso il personale dipendente e collaborazioni Coordinate e continuative* è pari ad euro 555.422,74 e comprende le voci accantonamento premio di produttività 2024 e ferie non godute di competenza.

La voce *debiti diversi* ammonta ad euro 6.607.790,40 ed è così composta:

DESCRIZIONE	31/12/2023	31/12/2024
Debiti verso comune di Lecco - Ostello della gioventù	11.470,27	0,00
SO-debiti verso comuni- gestione comunale	221.316,00	135.144,26
BG-debiti verso comuni- gestione comunale	1.305.102,77	1.132.526,91
BG-debiti verso Comune di Bergamo- gestione comunale	3.011.264,79	3.011.264,79
BG- contributo di solidarietà Comune di Bergamo da erogare	12.104,66	12.105,66
Debiti verso inquilini per interessi su depositi cauzionali	118.831,26	107.224,16
LC-debiti verso comuni gestione comunali	320.249,27	374.447,03
Debiti per somme da erogare- SFITTI COMMERCIALI-DGR 5882	164.071,77	133.547,47
Debiti v/Regione contributo assegnatari over 70	19.548,28	21.084,93
Debiti verso regione per contributo di solidarietà	1.461.766,29	1.171.818,39
Debiti v/Regione Contributo a favore Donne vittime di violenza		287.193,91
Debiti per Fondi G.S. tesoreria dello stato	2.144.833,20	0,00
Debiti per contributi vincolati I.560/93	1.831.733,10	0,00
Debiti diversi	49.556,59	221.432,89
	10.671.848,25	6.607.790,40

In particolare:

- *Debiti verso comune di Bergamo - gestione comunale* che ammontano ad euro 3.011.264,79 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. La chiusura definitiva dei rapporti crediti/debiti con il Comune sarà il 30/06/2025 in base ai quali non si prevede alcun onere a carico di ALER.

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 430.042,29
Debiti v/comune di Bergamo per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. da incassare	euro 748.551,40
Debiti v/comune di Bergamo per contributo incassata	euro 322.540,43
Debiti v/comune di Bergamo per contributo da incassare	euro 48.999,09
Debiti v/comune di Bergamo per spese reversibili	euro 425.397,98
Debiti v/comune di Bergamo per compenso canoni da incassare	euro 272.962,34
Debiti v/comune di Bergamo per per condomini amministrati da terzi incassata	euro 309.531,91
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*: nel corso del 2024 è stata prelevata la somma di euro 2.144.833,20 presso la gestione speciale di Banca di Italia e utilizzata per reinvestimenti sui cantieri del PNRR del patrimonio di competenza UOG di Bergamo e Lecco;
- *Debiti per contributi vincolati L.560/93*: nel corso del 2024 è stata prelevata la somma di euro 1.831.733,10, presso la gestione speciale di Banca di Italia, e utilizzata per reinvestimenti sui cantieri del PNRR del patrimonio di competenza UOG di Bergamo e Lecco;
- *Debiti verso Regione per contributo di solidarietà* per euro 1.171.818,39: l'importo è riferito al contributo di Solidarietà 2024 erogato ad Aler come da D.G.R. XII/2563 del 17/06/2024. Nel secondo semestre del 2024 è stato pubblicato l'Avviso relativo al Contributo di Solidarietà 2024 con data di inizio 15/10/2024 e data di conclusione 20/12/2024.
Nel corso del 2024 è stato erogato il Contributo di solidarietà anno 2023 a tutti gli assegnatari considerati idonei, a seguito delle attività previste dall'Avviso pubblicato in data 11/06/2023 e concluso in data 15/12/2023.
- *Debiti per somme da erogare - recupero spazi commerciali DGR n. XI/5083* che ammonta ad euro 133.547,47;
- *Debiti diversi che ammonta ad euro 221.432,89* 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 -7.821.661,46 si riferisce ai conguagli spese annuali che vengono rendicontati agli assegnatari per le spese di gestione quali acqua, riscaldamento, taglio erba, spurghe ect.; il conguaglio spese 2024 presenta un valore maggiore rispetto a quello del 2023 dovuto soprattutto per gli alti costi di riscaldamento ed energia. L'impatto negativo è sempre dovuto alla volatilità dei prezzi delle materie prime e, in particolare, dei costi energetici a causa dell'instabilità politica internazionale e alla speculazione sui mercati.

La voce *debiti speciali* ammonta ad euro 577.253,06 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; Debiti diversi per euro – 1.456,66.

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2024	31/12/2023	Variazione
97.726.506,43	99.671.007,28	-1.944.500,85

La voce *ratei e risconti passivi* ammonta ad euro 97.726.506,43 e comprende:

ratei e risconti passivi pluriennali	importo
SO- risconti passivi pluriennali	14.713.627,73
LC- risconti passivi pluriennali	19.883.892,04
BG- risconti passivi pluriennali	63.128.986,66
saldo al 31/12/2024	97.726.506,43

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

I risconti passivi pluriennali iscritti a bilancio per euro 97.726.506,43 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 31/12/2024	100.062.082,10

PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
40.131.293,43	33.453.632,02	6.677.661,41

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni ammonta ad euro 37.802.886,76 e comprende:

a.) La voce *ricavi da vendita immobile* iscritta per un importo di euro 1.586.734,99 a seguito del completamento delle vendite di n. 12 alloggi e box in Calvenzano come riportato da tabella riepilogativa:

SCALA	UI	PIANO	FG.	MAPP.	SUB. ALLOGGIO	SUB. BOX	ALLOGGIO	IVA 4%	PREZZO ALLOGGIO IVA INCL.	BOX	IVA 4%	PREZZO BOX IVA INCL.	PREZZO TOTALE IVA ESCLUSA	PREZZO TOTALE IVA INCLUSA	P.P.
A	1	R	3	3498	1	14	131.559,53 €	5.262,38 €	136.821,91 €	12.693,56 €	507,74 €	13.201,30 €	144.253,09 €	150.023,21 €	n.39 del 21/10/2024
A	2	R	3	3498	2	13	120.562,34 €	4.822,49 €	125.384,83 €	10.880,20 €	435,21 €	11.315,41 €	131.442,54 €	136.700,24 €	n.45 del 14/04/2024
A	3	1	3	3498	5	18	130.589,05 €	5.223,56 €	135.812,61 €	12.089,11 €	483,56 €	12.572,67 €	142.678,16 €	148.385,29 €	n.30 del 16/07/2024
A	4	1	3	3498	6	16	122.126,92 €	4.885,08 €	127.012,00 €	10.275,74 €	411,03 €	10.686,77 €	132.402,66 €	137.698,77 €	n. 1 del 01/08/2025
A	5	2	3	3498	9	17	131.193,51 €	5.247,74 €	136.441,25 €	11.484,65 €	459,39 €	11.944,04 €	142.678,16 €	148.385,29 €	n.8 del 14/02/2024
A	6	2	3	3498	10	15	90.497,96 €	3.619,92 €	94.117,88 €	10.275,74 €	411,03 €	10.686,77 €	100.773,70 €	104.804,65 €	n. 20 del 05/05/2024
B	1	R	3	3498	702-703	21	131.305,69 €	5.252,23 €	136.557,92 €	12.693,56 €	507,74 €	13.201,30 €	143.999,25 €	149.759,22 €	n. 5 del 14/02/2024
B	2	R	3	3498	705-706	19	122.101,66 €	4.884,07 €	126.985,73 €	10.275,74 €	411,03 €	10.686,77 €	132.377,40 €	137.672,50 €	n. 19 del 05/05/2024
B	3	1	3	3498	8	22	130.143,44 €	5.205,74 €	135.349,18 €	12.693,56 €	507,74 €	13.201,30 €	142.837,00 €	148.550,48 €	n. 27 del 10/06/2024
B	4	1	3	3498	7	23	121.455,08 €	4.858,20 €	126.313,28 €	10.880,20 €	435,21 €	11.315,41 €	132.335,28 €	137.628,69 €	n.29 del 16/07/2024
B	5	2	3	3498	12	24	129.303,85 €	5.172,15 €	134.476,00 €	10.880,20 €	435,21 €	11.315,41 €	140.184,05 €	145.791,41 €	n. 6 del 14/02/2024
B	6	2	3	3498	11	20	91.102,41 €	3.644,10 €	94.746,51 €	9.671,29 €	386,85 €	10.058,14 €	100.773,70 €	104.804,65 €	n. 7 del 14/02/2024
							1.451.941,44 €	58.077,66 €	1.510.019,10 €	134.793,55 €	5.391,74 €	140.185,29 €	1.586.734,99 €	1.650.204,39 €	

Con atto in data 23 giugno 2004 al n. 55150 del notaio Elio Luosi di Caravaggio, registrato a Treviglio in data 25 giugno 2004 al n. 2254 serie 1T, trascritto a Bergamo in data 29 giugno 2004, al n. 33699 R.G e al n. 22718 R.P., il Comune di Calvenzano aveva stipulato con ALER una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 per la concessione del diritto di proprietà di un'area ricadente nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, denominata "Q.re Le Vesture", così contrassegnata: lotto 5 comparto 2 edificabile in soprassuolo e sottosuolo, di superficie complessiva mq 1.720,00 utilizzabili per una volumetria fuori terra di mc 3.340,00, censita ai terreni del comune censuario di Calvenzano, foglio 9 catastale e foglio 3 di mappa con il mappale n. 2782, successivamente aggiornato con tipo mappale numero 3498, approvato dall'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 17 novembre 2014 pratica n. 2014/BG023732; In esecuzione della suddetta convenzione, ALER, sull'area al mappale 3498, ha costruito un edificio a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, con due scale di disimpegno (scala A e scala B) composto da 12 appartamenti, n. 12 cantine oltre a oltre a locali comuni al piano interrato adibiti a centrale termica, a deposito raccorta differenziata rifiuti e n. 2 locali macchine ascensori. Con Determinazione del Direttore Generale n. 400 del 14 giugno 2023 è stato approvato l'avviso pubblico per il conferimento di incarico di intermediazione immobiliare per l'alienazione di immobili di proprietà siti in Calvenzano (BG).

A partire dal 2024, si è proceduto alla vendita di tutti gli alloggi con annesso i relativi accessori.

- b.) La voce canoni da locazione iscritta per un importo di euro 21.352.001,11; si registra un significativo incremento del gettito dei canoni di locazione degli alloggi SAP dovuto all'effetto dell'anagrafe utenza 2023 e al maggior numero di assegnazioni. Di seguito viene riportata la tabella dei canoni emessi complessivamente:

descrizione	31/12/2023	31/12/2024	delta
canone sociale	13.773.705,30	15.860.931,46	2.087.226,16
canone moderato	1.218.551,93	1.247.636,27	29.084,34
altri canoni erp	666.201,83	688.117,47	21.915,64
altri canoni non erp	531.980,02	599.744,65	67.764,63
canoni box	2.331.499,95	2.315.280,52	-16.219,43
canoni negozi	280.138,67	289.498,03	9.359,36
altri canoni unità immob. diverse	2.892,89	3.176,91	284,02
canoni alloggi c/terzi	291.564,68	347.615,80	56.051,12
canoni di locazione competenza esercizi precedenti	2.419,53	0,00	-2.419,53
totale	19.098.954,80	21.352.001,11	2.253.046,31

Si riporta il dettaglio dei canoni di locazione per UOG:

U.O.G. Bergamo

descrizione	31/12/2023	31/12/2024	delta
canone sociale	8.076.506,47	9.299.525,83	1.223.019,36
canone moderato	603.435,69	637.050,64	33.614,95
altri canoni erp	588.352,19	610.031,00	21.678,81
altri canoni non erp	335.548,17	381.992,05	46.443,88
canoni box	1.310.156,54	1.301.166,20	-8.990,34
canoni negozi	248.730,49	257.329,14	8.598,65
altri canoni unità immob. diverse			0,00
canoni alloggi c/terzi	-88,65	0,00	88,65
canoni diversi	2.286,65	3.176,91	890,26
canoni locazione competenza anni precedenti	2.419,53	0,00	-2.419,53
totale	11.167.347,08	12.490.271,77	1.322.924,69

U.O.G. Lecco

descrizione	31/12/2023	31/12/2024	delta
canone sociale	3.361.972,63	3.742.916,65	380.944,02
canone moderato	615.116,24	491.845,27	-123.270,97
altri canoni erp	14.176,44	14.413,27	236,83
altri canoni non erp	171.073,71	166.831,19	-4.242,52
canoni box	670.428,74	665.917,07	-4.511,67
canoni negozi	16.082,62	16.843,33	760,71
altri canoni unità immob. diverse			0,00
canoni alloggi c/terzi	291.653,33	347.615,00	55.961,67
canoni diversi			0,00
canoni locazione competenza anni precedenti			0,00
totale	5.140.503,71	5.446.381,78	305.878,07

U.O.G. Sondrio

descrizione	31/12/2023	31/12/2024	delta
canone sociale	2.335.226,20	2.818.488,98	483.262,78
canone moderato			0,00
altri canoni erp	63.673,20	63.673,20	0,00
altri canoni non erp	25.358,14	50.921,41	25.563,27
canoni box	350.914,67	348.197,25	-2.717,42
canoni negozi	15.325,56	15.325,56	0,00
altri canoni unità immob. diverse	606,24	0,00	-606,24
canoni alloggi c/terzi			
canoni diversi			
canoni locazione competenza anni precedenti			
totale	2.791.104,01	3.296.606,40	505.502,39

Di seguito vengono riportati i proventi e rimborsi riferiti all'amministrazione e alla manutenzione degli stabili, che ammontano ad euro 14.864.150,66:

descrizione	31/12/2023	31/12/2024
proventi per amministrazione stabili	626.288,48	581.244,10
rimborsi per amministrazione stabili	11.199.557,19	14.028.401,01
rimborsi da inquilini per spese di manutenzione	84.772,12	254.505,55
corrispettivi diversi	0,01	
totale	11.910.617,80	14.864.150,66

La voce *proventi per amministrazione stabili* ammontano ad euro 581.244,10 e comprende:

- Corrispettivo gestione UI cedute per euro 2.669,84
- corrispettivi gestione unità immobiliari in locazione per euro 233.830,62
- compenso gestione alloggi c/terzi per euro 311.617,24
- compenso per gestioni condominiali per euro 0
- compensi diversi per euro 33.126,40

La voce *rimborsi per amministrazione stabili* ammonta ad euro 14.028.772,47 ed è così composta:

U.O.G. Bergamo

descrizione	31/12/2023	31/12/2024
rimborsi per stipulazione contratti	127.131,74	84.107,36
rimborsi per procedimenti legali	73.210,17	124.385,89
rimborsi per servizi e utenze	6.082.589,22	6.793.045,17
rimborsi per servizi diversi, bollettazione, riscossione	279.872,76	275.615,13
rimborso per progetto donne vittime di violenza		30.680,69
rimborsi utenze e servizi inq. Comune di Bergamo	36.602,52	
totale	6.599.406,41	7.307.834,24

U.O.G. Lecco

descrizione	31/12/2023	31/12/2024
rimborsi per stipulazione contratti	67.141,00	72.812,00
rimborsi per procedimenti legali	41.098,28	22.044,42
rimborsi per servizi e utenze	2.602.905,18	3.837.876,42
rimborsi per servizi diversi	123.995,60	125.960,47
totale	2.835.140,06	4.058.693,31

U.O.G. Sondrio

descrizione	31/12/2023	31/12/2024
rimborsi per stipulazione contratti	39.692,00	45.672,50
rimborsi per procedimenti legali	2.059,49	11.090,61
rimborsi per servizi e utenze	1.649.391,07	2.454.347,17
rimborsi per servizi diversi	123.995,60	73.990,63
totale	1.815.138,16	2.585.100,91

La voce rimborsi da inquilini per spese di manutenzione ammonta ad euro 254.505,55 e comprende:

- BG - Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 14.052,40
- LC - Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 10.953,53
- SO - Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 372,53
- SO - Rimborsi Comuni vari per spese di manutenzione euro 764,06
- Rimborsi da terzi per spese di manutenzione euro 33.800,67
- Rimborsi per manutenzione stabili esercizi precedenti euro 194.562,36

2) *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 2.328.406,67 così dettagliata:

descrizione	31/12/2023	31/12/2024
rimborsi e proventi diversi	769.227,31	648.041,23
proventi da alienazione beni Parimoniali		
contributi in conto esercizio	1.671.772,38	1.680.365,44
totale	2.440.999,69	2.328.406,67

La voce “rimborsi e proventi diversi” pari ad euro 648.041,23 comprende: il recupero spese istruttorie pratiche diverse per euro 4.000,01; i rimborsi assicurativi per euro 22.647,34 i rimborsi spese diritti di segreteria per stipula contratti per euro 100.657,34; altri proventi diversi per euro 446.959,80 di cui euro 251.886,09 riferiti a diritti di prelazione.

La voce *contributi c/esercizio* ammonta ad euro 1.680.365,44 cui euro 1.674.450,84 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	1.092.456,84
contributi c/esercizio amm.to finanz. Lecco	341.867,71
contributi c/esercizio amm.to finanz. Sondrio	240.126,35
totale	1.674.450,90

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
39.109.123,46	33.245.852,30	5.863.271,16

La voce *costi della produzione* ammonta ad euro 39.109.123,46 ed è così costituita:

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

La voce *costi della produzione per immobili destinati alla vendita* per euro 2.990,31.

7) per servizi

La voce *costi per servizi generali* ammonta ad euro 22.893.370,64 e registra un incremento di costi pari ad euro 3.076.828,47 dovuto all'incremento delle spese generali per euro 349.625,22, delle spese di amministrazione per euro 518.613,18, delle spese per manutenzione per euro 916.982,08 e delle spese per servizi a rimborso a carico degli inquilini per euro 1.710.012,36. Si rileva un incremento dei costi per la gestione dei fabbricati, in particolar modo per quanto riguarda le spese condominiali, legate ad un alto numero di unità immobiliari sfitte, a carico di ALER.

Il numero di alloggi di proprietà ALER sfitti al 31/12/2024 conferma un leggero peggioramento rispetto allo scorso esercizio:

	U.O.G. LC	U.O.G. SO	U.O.G. BG	Totale
Anno 2022	238	241	987	1466
Anno 2023	258	244	953	1455
Anno 2024	269	247	951	1467

Il numero degli alloggi sfitti rimane comunque alto e genera un impatto negativo sull'andamento dei costi per servizi generali, in quanto i costi di gestione delle unità immobiliari sfitte continuano a registrare dei forti incrementi (IMU sugli alloggi sfitti, spese condominiali a carico ALER). mentre dal punto di vista dei ricavi, l'impatto lo si rileva sul gettito dei canoni di locazione, in particolare per gli alloggi SAP.

Di seguito il dettaglio dei costi per servizi generali:

descrizione	31/12/2023	31/12/2024	delta
spese generali	1.288.325,33	1.637.950,55	349.625,22
spese amministrazione stabili	2.946.597,45	3.465.210,63	518.613,18
spese di manutenzione stabili	5.000.029,04	5.917.011,12	916.982,08
spese servizi a rimborso a carico assegnatari	9.940.971,22	11.650.983,58	1.710.012,36
spese per interventi edilizi	640.619,13	222.214,76	-418.404,37
totale	19.816.542,17	22.893.370,64	3.076.828,47

La voce *spese generali* ammonta ad euro 1.637.950,55 come di seguito ricostruito:

descrizione	al 31/12/2023	al 31/12/2024
indennità e compensi amministratori	54.809,82	53.146,80
indennità e compensi collegio sindacale	43.632,02	41.415,43
rimborsi amministratori	5.278,04	
rimborsi spese sindaci	559,52	548,62
spese rappresentanza	34,00	317,86
spese per servizi e manutenzione sede	210.142,96	247.971,15
spese postali e telefoniche	69.261,08	56.163,24
cancelleria, stampati e pubblicazioni	34.677,59	34.304,97
gestione automezzi	13.946,62	18.276,54
manutenzione e canoni macchine di ufficio	20.484,59	17.636,73
gestione sistema informatico	158.828,81	254.354,22
contributi associativi diversi	33.311,00	44.430,94
partecipazione a corsi e convegni	4.230,43	16.964,00
consulenze e prestazioni professionali diverse	256.616,02	304.998,16
organismo di vigilanza	27.412,72	27.413,76
certificazione della qualità	2.450,00	1.400,10
spese su depositi bancari	8.213,82	5.225,57
altre spese generali	128.738,48	36.612,04
rimborsi missione ed indennità km	19.967,00	26.884,12
buoni pasto	87.210,59	94.363,66
spese per comunicazione e pubblicità	0,00	
spese varie per il personale	48.737,14	96.803,85
costo personale interinale	6.616,54	152.754,30
assicurazioni diverse	53.166,54	102.681,19
spese generali esercizi precedenti	0,00	3.283,30
totale	1.288.325,33	1.637.950,55

La voce *spese di amministrazione stabili* ammonta ad euro 3.456.210,63 così dettagliate:

descrizione	al 31/12/2023	al 31/12/2024
assicurazioni stabili	224.872,42	487.709,25
bollettazione e riscossione canoni	121.063,36	110.371,05
contributo di solidarietà	2.000,00	2.897,45
procedimenti legali	9.135,99	12.078,71
quote per amministrazioni per alloggi condominio	417.046,23	421.720,01
spese sociali per l'utenza	2.962,03	3.401,18
spese per mobilità, traslochi e custodia mobilio	20.049,68	0,00
costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	1.870.076,80	2.199.327,92
altre spese di amministrazione stabili	265.449,49	220.532,58
spese di amministrazione stabili esercizi precedenti	13.941,45	7.172,48
totale	2.946.597,45	3.465.210,63

Da segnalare il livello alto dei costi a carico di ALER relativo agli alloggi sfitti che ammonta ad euro 2.199.327,92 così dettagliato:

descrizione	al 31/12/2023	al 31/12/2024	delta
BG-Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	1.205.523,46	1.419.971,87	214.448,41
LC-Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	343.984,48	420.677,27	76.692,79
SO-Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	320.568,86	358.678,78	38.109,92
totale	1.870.076,80	2.199.327,92	329.251,12

La voce *spese manutenzione degli stabili* ammonta ad euro 5.917.011,12 ed è riferita ad attività di manutenzione ordinaria, pronto intervento, manutenzione programmata e riattazione alloggi. In particolare, l'attività di riattazione alloggi che rientra nei Piani di manutenzione programmata 2023-2025 ammonta ad euro 2.732.598,05, le spese sostenute sono state capitalizzate. 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 469.966,59 per gli alloggi comunali della provincia di Lecco.

La voce *spese a rimborso a carico degli assegnatari* ammonta ad euro 11.650.983,58; come previsto dalle Direttive 2016 DGR n. X/4279 del 6/11/2015, si riporta il dettaglio delle spese a rimborso anno 2024, che vengono **addebitate agli assegnatari** con i criteri illustrati di seguito per le tre UOG:

U.O.G. Bergamo

descrizione	al 31/12/2023	al 31/12/2024
acqua	922.473,71	885.075,32
energia elettrica	464.955,14	511.085,92
riscaldamento	3.348.232,14	3.060.310,09
servizi in condominio	124.049,89	156.784,63
manutenzioni ascensori ed altri impianti	469.408,06	362.596,69
servizi ambientali e verde	174.775,40	754.633,90
spese legali a carico inquilini	122.773,20	104.570,95
imposta di bollo e registro	114.650,00	167.380,00
altre spese a carico inquilini	156.184,98	84.598,06
	5.897.502,52	6.087.035,56

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 31/12/2023	al 31/12/2024
acqua	632.283,84	859.900,73
energia elettrica	298.748,36	379.296,02
riscaldamento	984.320,17	1.445.442,44
servizi in condominio	10.548,47	11.030,69
manutenzioni ascensori ed altri impianti	105.577,19	94.881,82
servizi mbientali e verde	279.840,04	427.159,13
spese legali a carico inquilini	34.770,58	26.602,33
imposta di bollo e registro	81.609,00	86.092,50
altre spese a carico inquilini	106.424,34	97.102,94
spese a carico assegnatari anni precedenti		
totale	2.534.121,99	3.427.508,60

Criteria 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 31/12/2023	al 31/12/2024
acqua	247.972,13	296.579,80
energia elettrica	115.748,64	125.381,79
riscaldamento	894.833,19	1.237.445,38
servizi in condominio		
manutenzioni ascensori ed altri impianti	75.334,51	219.674,96
servizi ambientali e verde	124.637,67	204.473,75
spese legali a carico inquilini	7.426,89	2.629,11
imposta di bollo e registro	43.393,68	50.209,50
totale	1.509.346,71	2.136.394,29

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 e derattizzazione:	millesimi (mq.)
Pulizia scale:	millesimi (mq.)
Opere edili:	millesimi (mq.)
Opere elettricista:	millesimi (mq.)
Varie (piccole manutenzioni):	millesimi (mq.)

La voce *spese per interventi edili* ammonta ad euro 222.214,76 e si riferisce a **costi di progettazione** per euro 134.720,87 a **costi per consulenze tecniche** per euro 14.733,50 a costi **per procedimenti legali** per euro 52.795,09 e **per altre spese tecniche** per euro 19.965,80.

8) *costi per godimento beni terzi*

La voce *leasing finanziario e noleggi* ammonta ad euro 23.596,72 e si riferisce al noleggio di materiale informatico.

9) *Costo del personale*

La voce costo del personale è pari ad euro 5.470.513,83 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 2024 presenta un incremento pari ad euro 136.182,23 rispetto all'esercizio precedente, dovuto principalmente all'effetto netto del maggior costo per il rientro in servizio nel 2024 di un dirigente in comando presso altro ente e ai minori costi per due impiegati cessati in corso d'anno.

Al 31/12/2024 il numero dei dipendenti compreso i dirigenti è pari a 110 unità.

Con riferimento alle n. 13 assunzioni intervenute negli ultimi mesi del 2024 si rileva che il loro costo incide in misura marginale sul totale dei costi del personale. L'effetto reale delle nuove assunzioni sul costo del personale si manifesterà nell'esercizio 2025.

descrizione	al 31/12/2023	al 31/12/2024
Stipendi	3.753.921,57	3.919.911,60
retribuzioni	3.277.112,35	3.432.011,10
lavoro straordinario	54.764,41	54.806,51
premio produttività	325.000,00	325.000,00
premio produttività dirigenti	75.000,00	85.000,00
premio incentivante ex art. 18 L.109	22.044,81	23.093,99
Oneri sociali	1.212.882,26	1.263.997,30
contributi assicurativi e previdenziali	1.212.882,26	1.263.997,30
Trattamento di fine rapporto	268.544,81	278.717,27
Altri costi del personale	98.982,96	7.887,66
totale	5.334.331,60	5.470.513,83

10) *Ammortamenti e svalutazioni*

La voce *ammortamenti delle immobilizzazioni* è pari a euro 2.300.551,17 così suddivise:

- 10.a) ammortamenti Immobilizzazioni immateriali per euro 32.164,83
- 10.b) ammortamenti Immobilizzazioni materiali per euro 2.268.386,34
- 10.c) svalutazioni delle immobilizzazioni per euro 0

10.a) Ammortamenti Immobilizzazioni immateriali per euro 32.164,83 si riferisce ad ammortamenti di software in licenza d'uso acquistati nel corso degli anni e nell'anno 2024.

10.b) Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali per euro 2.268.386,34 che si riferiscono ad ammortamenti per stabili in locazione per euro 411.591,22, diritto di superficie per euro 1.754.982,85 ed ammortamenti uso diretto per euro 68.553,94 e ad ammortamenti per beni materiali per euro 33.258,33.

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

descrizione	al 31/12/2023	al 31/12/2024
ammortamento delle immobilizzazioni materiali		
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	411.726,75	411.591,22
ammortamento stabili in diritto di superficie	1.703.033,29	1.754.982,85
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	68.553,94	68.553,94
totale	2.183.313,98	2.235.128,01

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	1.092.456,84
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	22.048,35
totale	1.329.807,11

U.O.G. Lecco

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	152.292,21
ammortamento stabili in diritto di superficie	351.528,88
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	28.057,78
totale	531.878,87

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	310.997,13
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	18.447,81
totale	373.442,03

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 1.680.365,44.

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

descrizione	aliquota	importo
ammortamento impianti generici	20%	
ammortamento impianti specifici	20%	1.558,50
ammortamento attrezzature	15%	5.913,83
ammortamento impianti allarme, fotografici	20%-30%	
ammortamento mobili e arredi	12%-10%	6.548,34
ammortamento autovetture e auto furgoni	25%	
ammortamento macchine ufficio elettroniche	20%	19.237,66
totale		33.258,33

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

10.d) La voce *svalutazione dei crediti* ammonta ad euro 1.466.568,30 di cui euro 114.736,06 riferito alla quota di svalutazione calcolata sulla base dei crediti iscritti a bilancio nei limiti fiscali dell'0,50%; e euro 1.351.832,24 riferito alla svalutazione dei crediti ricompresi nell'attivo circolante in applicazione delle percentuali di svalutazione previste per i range di valori della morosità;

12) *Accantonamenti per rischi*

La voce accantonamenti per rischi ammonta ad euro 694.720,58 ed è riferita ad avvisi di accertamento IMU notificati prima della chiusura del B.C. 2024.

13) *Altri accantonamenti*

La voce altri accantonamenti non è stata movimentata.

14) *Oneri diversi di gestione*

La voce *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro 4.633.120,89—di seguito viene riportato il dettaglio:

descrizione	al 31/12/2023	al 31/12/2024
imposta di bollo e di registro	421.684,24	541.520,41
IVA indetraibile pro-rata	2.836.215,57	2.414.063,11
altre imposte e tasse	1.671.181,89	1.677.119,37
perdite su crediti		
altri oneri diversi da gestione	17.092,46	418,00
oneri diversi di gestione anni precedenti	1.352,28	0,00
totale	4.947.526,44	4.633.120,89

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 541.520,41, pari al 50% dell'imposta che è a carico dell'azienda;
- IVA indetraibile ammonta ad euro 2.362.456,57-imputabile principalmente alle attività di costruzione e di manutenzione. La percentuale di detraibilità è pari al 12% che si evince dalla dichiarazione annuale dell'IVA/2025;
- IMU: l'imposta pagata nell'esercizio ammonta ad euro 1.448. 983, stante il cambiamento dell'orientamento della Cassazione che è chiaramente ribadito con la sentenza n.6380 del maggio 2024 e n. 14511 dicembre 2024 a cui hanno fatto seguito le prime sentenze favorevoli dei Comuni di Galbiate e Merate avvenute ad inizio anno 2025 e la sentenza di secondo grado avverso il Comune di Osio Sotto.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
1.375.985,35	1.280.148,31	95.837,04

16) altri proventi finanziari

La voce *proventi finanziari* ammonta ad euro 900.882,49 riferiscono ad interessi di mora per euro 278.599,55 verso inquilinato rispetto all'esercizio 2023 si è registrato una contrazione di euro 268.698,37. Con D.M. 29/11/2023 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha stabilito che, con decorrenza 1° gennaio 2024, la misura del saggio degli interessi legali di cui all'art. 1284 del codice civile è fissata al 2,5% in ragione d'anno rispetto al 5% dell'anno precedente. Gli interessi attivi bancari sono pari ad euro 622.282,94, con un decremento di euro 206.134,49 dovuto alla contrazione della liquidità per le attività di investimento in essere.

17) interessi ed oneri finanziari

La voce *oneri finanziari* ammonta ad euro 97.813,77 ed è così composta: per euro 82.966,21 interessi passivi sui finanziamenti attivi, per euro 4.341,06 per interessi su depositi cauzionali restituiti, infine per euro 1.024,91 per oneri diversi.

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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazione
1.372.048,72	925.815,13	446.233,59

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 2024. 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 1.380.721,03 di seguito si riporta il dettaglio:

descrizione	importo
IMPOSTE CORRENTI	1.512.285,66
imposte ai fini IRES	1.512.285,66
IMPOSTE ANTICIPATE	-140.236,94
imposte anticipate	-140.236,94
totale	1.372.048,72

Nel seguito si espone la determinazione dell'imponibile IRES:

RICONCILIAZIONE AI FINI IRES		Importi
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti		1.825.238,69
Accantonamento imposte differite		
Accantonamento imposte anticipate		245.586,34
Utilizzo imposte differite		
Utilizzo imposte anticipate		106.069,99
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti		1.964.755,04
Variazione in aumento		31.843.901,36
acc.to al Fondo Incentivi tecnici		0,00
acc.to al Fondo maggiori costi energetici		0,00
acc.to al Fondo rischi per Accertamenti Imu		694.720,58
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		32.538.621,94
Variazione in diminuzione		21.887.245,67
Reddito imponibile fiscale		12.616.131,31

- Imponibile fiscale ai fini IRES Euro 12.616.131,31 – Aliquota 12%
Imposta euro 1.513.935,76 al lordo della detrazione della 3° rata risparmio energetico (euro 1.650,10).

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

a) Indennità degli amministratori e collegio sindacale

Il compenso del Presidente per indennità di carica dell'anno 2024 ammonta ad euro 53.146,80,

Il compenso per il Collegio Sindacale per l'indennità di carica ammonta complessivamente ad euro 41.415,43 così dettagliato;

dott. Stefano Chirico	presidente	euro	13.816,40
dott. Gianpaolo Magnini	componente	euro	9.044,31
dott. Giuseppe Riccardo Zani	componente	euro	7.937,80
dott.ssa Federica Moro	ex Presidente	euro	4.600,89
dott. Matteo Giudici	ex componente	euro	3.066,75
dott.ssa Livia Cioffi	ex componente	euro	2.949,28

c) Le consulenze e spese legali a carico assegnatari

Così nel dettaglio *le consulenze e prestazioni professionali* dell'esercizio 2024 che ammontano ad euro 304.998,16

decrizione	Importi
Servizi tributari, revisione contabile, servizio elaborazione paghe	104.767,44
servizi legali , attività extragiudiziali	39.481,32
servizi consulenza appalti	63.537,46
servizi notarili , RSPP, DPO	28.402,88
servizio adetto stampa	8.332,00
servizi consulenza amministrativa e tecnica	60.477,06
	304.998,16

Per quanto riguarda le spese legali a carico degli assegnatari la somma ammonta ad euro 133.802,39 così dettagliate:

decrizione	Importi
Bg spese legali a carico assegnatari	104.570,95
Lc spese legali a carico assegnatari	26.602,33
So spese legali a carico assegnatari	2.629,11
totale	133.802,39

ELENCO CONSULENTI E COLLABORATORI al 31/12/2024 (art. 15 D.Lgs. 33/2013)

NOME	PROVVEDIMENTO DI INCARICO	OGGETTO DELL'INCARICO	DURATA INCARICO	COMPENSO	STATO ESECUZIONE (attivo/ esaurito)	TIPO PROCEDURA DI SELEZIONE E N° DEI PARTECIPANTI
Michele Iannantuoni	Provvedimento del Presidente n. 47 del 26 novembre 2024	Assistenza legale e tributaria dinanzi la Corte Tributaria Provinciale di Lecco avverso gli avvisi di accertamento IMU dei Comuni di: Merate; Lecco; Romano di Lombardia	26/11/2024 - fino ad esaurimento incarico	compenso € 19.742,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Branzi Barbara - Studio associato ARCAD	Determinazione Direttore Generale n. 656 del 5 dicembre 2024	servizio di consulenza tecnica perizie giurate a seguito di accertamenti relativa a Imposta Municipale propria, comune di Romano Di Lombardia	05/12/2024 - fino ad esaurimento incarico	Compenso € 10.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Mauro Nicoletti - INM and Partner srl	Determinazione Direttore Generale n. 559 del 31 ottobre 2024	progettazione m.s. rifac. copertura, install. linea vita, sostit. lattoniere Bg b.go canale 1-3-5 Palosco trento 6 Comun Nuovo marconi 26	09/12/2024 - fino ad esaurimento incarico	compenso € 65.655,70	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Mauro Nicoletti - INM and Partner srl	Determinazione Direttore Generale n. 559 del 31 ottobre 2024	progettazione m.s. rifacimento rete fognaria edificio Bg via dell'era 12	09/12/2024 - fino ad esaurimento incarico	compenso € 45.792,10	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Mauro Nicoletti - INM and Partner srl	Determinazione Direttore Generale n. 559 del 31 ottobre 2024	progettazione m.s. eliminazione barriere architett. fabbr. Bg via caduti sul lavoro 19, 25, Nembro via rotone 21/a-21/b	09/12/2024 - fino ad esaurimento incarico	compenso € 56.078,01	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Luigi Cosenza	Provvedimento del Presidente n. 52 del 20 dicembre 2024	Nomina Organismo di Vigilanza per il quinquennio 2025-2029	01/01/2025 - 31/12/2029	Compenso mensile Presidente OdV € 750,00	ATTIVO	affidamento diretto a seguito di manifestazione di interesse - n. 1 partecipanti
Mauro Arcaini	Provvedimento del Presidente n. 52 del 20 dicembre 2024	Nomina Organismo di Vigilanza per il quinquennio 2025-2029	01/01/2025 - 31/12/2029	Compenso mensile componente OdV € 580,00	ATTIVO	affidamento diretto a seguito di manifestazione di interesse - n. 1 partecipanti
Ugo Venanzio Gaspari	Provvedimento del Presidente n. 52 del 20 dicembre 2024	Nomina Organismo di Vigilanza per il quinquennio 2025-2029	01/01/2025 - 31/12/2029	Compenso mensile componente OdV € 580,00	ATTIVO	affidamento diretto a seguito di manifestazione di interesse - n. 6 partecipanti
Michele Iannantuoni	Provvedimento del Presidente n. 33 del 05 settembre 2024	Assistenza legale e tributaria dinanzi la Corte Tributaria Provinciale di Lecco avverso gli avvisi di accertamento IMU del Comune di Merate	05/09/2024 - fino ad esaurimento incarico	compenso € 5.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Sara Riva	Provvedimento del Presidente n. 44 del 12 novembre 2024	incarico legale per la costituzione di Aler quale parte civile in procedimento penale	12/11/2024 - fino ad esaurimento incarico	compenso € 2.420,00 per riti speciali / € 4.461,60 per rito ordinario	ATTIVO	Affidamento diretto
Branzi Barbara - Studio associato ARCAD	Determinazione Direttore Generale n. 548 del 25 ottobre 2024	servizio di consulenza tecnica perizie giurate a seguito di accertamenti relativa a Imposta Municipale propria, comune di Osio Sotto	04/11/2024 - fino ad esaurimento incarico	compenso € 6.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Antonio Di Vita	Provvedimento del Presidente n. 43 del 07 novembre 2024	vertenza Aler/icef incarico per costituzione in giudizio di riassunzione in Corte d'Appello promosso da icef srl	07/11/2024 - Fino a conclusione giudizio	compenso € 9.991,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Andrea Di Lascio DL&M	Provvedimento del Presidente n. 42 del 07 novembre 2024	Vertenza ALER/STEDA SPA. Incarico legale per costituzione in giudizio di Cassazione promosso da Factorit S.p.a.	07/11/2024 - Fino a conclusione giudizio	compenso € 7.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Elisabetta Mariotti	Provvedimento del Presidente n. 41 del 25 ottobre 2024	Servizio di assistenza legale stragiudiziale preordinata al contenzioso in ordine al contratto d'appalto per la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione degli stabili di proprietà Aler siti in comune di Sondrio (SO), via Maffei 43/53/80	25/10/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 45.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Massimiliano Colletta e Marco Falocchi - Studio Tecnico Ingegneria 2Mastream	Determinazione Direttore Generale n. 265 del 26 maggio 2022 - Determinazione Direttore Generale n. 786 del 21 dicembre 2023	incarico pre la progettazione delle opere strutturali, la progettazione della sicurezza, la direzione lavori delle opere strutturali e il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione per gli interventi di rifacimento di n. 2 muri di sostegno in Dolzago e Valdisotto	04/07/2022 - fino ad esaurimento incarico	compenso € 17.614,23 + € 8.757,77	ATTIVO	lettera d'invito (n. 3 invitati)
Gasparini Alessandro - GAP Progetti srl	Determinazione Direttore Generale n. 288 del 14 giugno 2022	affidamento delle prestazioni professionali finalizzate alla progettazione delle opere strutturali e della sicurezza, alla direzione dei lavori delle opere strutturali e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione per gli interventi di installazione di n. 8 impianti ascensore in Bergamo, Costa Volpino e Treviglio	22/08/2022 - fino ad esaurimento incarico	compenso € 37.932,09	ATTIVO	lettera d'invito (n. 3 invitati)
Claudio Rossi - PSE 4.0 srl	Determinazione Direttore Generale n. 205 del 27 aprile 2022	Revoca determinazione DG n. 104 del 09/03/2022 e adesione alla convenzione neca per il servizio di Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione per i lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla riattazione di n. 303 alloggi sfitti presso edifici di proprietà Aler o da essa gestiti, suddivisi in n. 16 lotti	28/04/2022 - fino ad esaurimento incarico	compenso € 81.403,86	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Geoconsult - Marco Belloni	Determinazione Direttore Generale n. 340 del 30 giugno 2022	Intervento "case di piazzale Visconti. Un progetto di resilienza e rigenerazione urbana" finanziato dal "programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA)". Affidamento dell'incarico per la redazione di un piano di indagini geognostiche con relative relazioni geologica, sismica e geotecnica	30/08/2022 - 60 giorni	compenso € 12.504,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Branzi Barbara - Studio associato ARCAD	Determinazione Direttore Generale n. 459 del 11 settembre 2024	servizio di consulenza tecnica perizie giurate a seguito di accertamenti relativa a Imposta Municipale propria, comuni diversi	12/09/2024 - fino ad esaurimento incarico	compenso € 29.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Davide La Morella Santi Monasteri - QSM S.r.l.	Determinazione Direttore Generale n. 485 del 30 settembre 2024	servizio di consulenza tecnica finalizzata all'aggiornamento continuo del Modello di Organizzazione Gestione e Controllo (MOGC) aziendale	01/01/2025 - 5 anni	compenso € 16.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Micaela Perini	Determinazione Direttore Generale n. 458 del 10 settembre 2024	servizio di assistenza informatica per le procedure inerenti alle attività di Responsabile Prevenzione Corruzione Trasparenza (RPCT)	24/09/2024 - fino ad esaurimento incarico	compenso € 12.150,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Michele Iannantuoni	Provvedimento del Presidente n. 31 del 17 luglio 2024	Assistenza legale e tributaria dinanzi la Corte Tributaria Provinciale di Lecco avverso gli avvisi di accertamento IMU del Comune di Galbiate	06/09/2024 - fino ad esaurimento incarico	compenso € 4.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Claudia Rota - Benet srl	Provvedimento del Presidente n. 32 del 08 agosto 2024	conferimento incarico di giornalista - addetto stampa	02/09/2024 - 1 anno con possibilità proroga 1 anno	compenso € 25.000,00 (annui)	ATTIVO	Affidamento diretto
Andrea Di Lascio DL&M	Provvedimento del Presidente n. 35 del 17 settembre 2024	Vertenza ALER/STEDA SPA. Incarico legale per costituzione in giudizio di Cassazione promosso da Fallimento Steda S.p.a.	30/10/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 9.104,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Mariialaura Andreucci	Provvedimento del Presidente n. 37 del 01 ottobre 2024	Incarico legale in merito ad opposizione a richiesta di archiviazione - pratica E.T.	01/10/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 851,00 + € 1.756,00 per eventuali ulteriori fasi	ATTIVO	Affidamento diretto
Elisabetta Mariotti	Determinazione Direttore Generale n. 208 del 17 aprile 2024	Servizio di assistenza legale stragiudiziale preordinata al contenzioso in ordine al contratto d'appalto per la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione degli stabili di proprietà Aler siti in comune di Lecco via Turbada nn. 12/18/24	17/04/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 76.900,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Guido Villa	Determinazioni Direttore Generale n. 133 del 13 marzo 2024; n. 393 del 19/07/2024	affidamento dell'incarico relativo al servizio tecnico per le prestazioni professionali finalizzate al rilascio di attestati di prestazione energetica (APE) per unità immobiliari e fabbricati di proprietà di Aler ed ubicate nei territori di competenza delle uog di bergamo, lecco e sondrio; n. 450 ape di singole unità immobiliari in edifici multipiano; n. 12 ape globali del fabbricato post operam	16/04/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 73.920,00; + 4.200,00	ATTIVO	affidamento diretto

Michele Iannantuoni	Provvedimento del Presidente n. 1 del 10/01/2024	Assistenza legale e tributaria dinanzi alla Corte Tributaria Provinciale di Bergamo e Lecco avverso avvisi di accertamento IR dei comuni di Ciso Sotio, Spirano, Merate	10/01/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 9.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Carmine Mallardo	Provvedimento del Presidente n. 9 del 15/02/2024	Intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione degli stabili di proprietà Aler siti in Bergamo p.le Visconti - PINQUA. Conferimento di incarico al Notaio dr. Carmine Mallardo per predisposizione di Convenzione per la gestione e manutenzione delle parti comuni dei posti auto interrati nonché per la costituzione di diritto di sotto superficie e di diritto di servizio di passaggio	15/02/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 4.066,10	ATTIVO	Affidamento diretto
Mariagrazia Corti	Provvedimento del Presidente n. 34 del 16 novembre 2023	Conferimento di incarico per il procedimento di mediazione e negoziazione assistita n. 1185-OFF-LC-2023	16/11/2023 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 6.955,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Claudia Patricia Gomez Hernandez	Determinazione del Direttore Generale n. 264 del 24/05/2024	Conferimento di incarico di Responsabile per servizi di Prevenzione e Protezione dai rischi (RSPF) per Aler bg-ic-so	25/06/2024 - Anni cinque	compenso € 75.000,00	ATTIVO	Selezione Pubblica con comparazione curricolare
Studio Tributario Corinaldesi di Alessandro Corinaldesi	Determinazione del Direttore Generale n. 284 del 06/06/2024	Servizio di consulenza e predisposizione atti necessari a sequedi notifica atto di pignoramento stipendio (omissis)	14/06/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 180,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Michele Iannantuoni - Studio Lara STP srl	Determinazione del Direttore Generale n. 230 del 06/05/2024	Conferimento di incarico per attività consulenziale di Coach degli uffici in ambito di controllo di gestione, diritto societario, aziendale, tributario, fiscale e di bilancio, regolamenti e normativa condominiale e per quanto attiene al codice dei contratti pubblici per gli aspetti e le tematiche attinenti	27/06/2024 - Anni tre	compenso € 105.000,00	ATTIVO	Selezione Pubblica con comparazione curricolare (n. 1 partecipante)
Bellotti Francesco	Determinazione del Direttore Generale n. 277 del 30/05/2024	Incasso relativo al servizio tecnico per le prestazioni professionali finalizzate al rilascio di attestati di prestazione energetica (APE) per 8 unità immobiliari di proprietà Aler bg-ic-so ed ubicate nel territorio di competenza dell'uoq di Lecco	20/06/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 1.950,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Bruno Susio - Sistema Susio srl	Determinazione del Direttore Generale n. 144 del 19/03/2024	Servizio di supporto tecnico alla stesura del documento di valutazione di impatto (DPIA) in ambito di trattamento dati nella videosorveglianza	19/03/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 5.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Ricardo Dusci - Studio Tecnico Associato Tecnotre	Determinazione del Direttore Generale n. 323 del 17/06/2024	Servizio Tecnico in via d'urgenza per la redazione di SCIA Antincendio e relative pratiche connesse relative agli stabili in Sondrio, via Maffei 43 e 53 denominati rispettivamente "Torre nord-est" e "Torre sud-est" ai sensi del DPR n. 151 del 01/08/2011 e del DM 07/08/2012 (attività 77.1.A - edifici destinati ad uso civile con altezza antincendio superiore a 24 m)	17/06/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 5.800,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Stefano Loddo - Rina Prime Value Service S.p.A.	Determinazione del Direttore Generale n. 99 del 21/02/2024	Servizio di redazione pratiche catastali di beni immobili in Bergamo via Masuzza ed integrazione di dati telematici per n. 34 unità immobiliari a destinazione residenziale in Bergamo via Dell'Era n. 12 ab/c/d/e	27/03/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 653,82	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Stefano Loddo - Rina Prime Value Service S.p.A.	Determinazione del Direttore Generale n. 358 del 26/05/2023	Rilascio di n. 117 attestati di prestazione energetica (APE) relativi a singole unità immobiliari situate in edifici multipiano (condominio) di proprietà Aler ed ubicate nei comuni di Bergamo e Sondrio e nelle relative province	27/07/2023 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 39.546,00	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Mauro Nicoletti - INM and Partner srl	Determinazione del Direttore Generale n. 324 del 17/06/2024	Servizio di progettazione (PFTE e PE) impiantistica e termotecnica, compresi rilievi e accertamenti, direzione lavori e di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione	30/07/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 84.385,60	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Mauro Nicoletti - INM and Partner srl	Determinazione del Direttore Generale n. 118 del 04/03/2024	Servizio di progettazione (PFTE e PE) impiantistica e termotecnica, compresi rilievi e accertamenti, direzione lavori e di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione	15/04/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 95.611,91	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Felice Giordani - Ing. Giordani e Bottai associati	Determinazione del Direttore Generale n. 9 del 09/01/2024	Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA). Intervento in Bergamo, ID 1682, "case di piazzale Visconti: un progetto di resilienza e rigenerazione urbana". Adesione alle convenzioni sul NECA per i servizi di collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico e collaudo impianti	12/03/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 17.468,79	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Felice Giordani - Ing. Giordani e Bottai associati	Determinazione del Direttore Generale n. 233 del 08/05/2024	Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA). Intervento in Bergamo, ID 1682, "case di piazzale Visconti: un progetto di resilienza e rigenerazione urbana". Adesione alle convenzioni sul NECA per i servizi di Presidente della commissione di collaudo tecnico amministrativo e collaudatore statico e istituzione della commissione di collaudo	29/05/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 15.515,33	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Marco Pellegrini - RTP- Ing. Pellegrini - GAMI Eng. Srl - Studio Tecnico Rosato	Determinazione del Direttore Generale n. 233 del 08/05/2024	Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA). Intervento in Bergamo, ID 1682, "case di piazzale Visconti: un progetto di resilienza e rigenerazione urbana". Adesione alle convenzioni sul NECA per i servizi di Presidente della commissione di collaudo tecnico amministrativo e collaudatore statico e istituzione della commissione di collaudo	30/05/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 82.931,12	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Felice Giordani - Ing. Giordani e Bottai associati	Determinazione del Direttore Generale n. 122 del 09/03/2024	Fondo complementare al piano nazionale di ripres e resilienza. Programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica". Adesione alle convenzioni sul NECA per i servizi di componente della commissione di collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera e finale	18/04/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 55.257,27	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Antonio Turco	Determinazione del Direttore Generale n. 122 del 09/03/2024	Fondo complementare al piano nazionale di ripres e resilienza. Programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica". Adesione alle convenzioni sul NECA per i servizi di componente della commissione di collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera e finale	26/03/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 64.932,38	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Felice Giordani - Ing. Giordani e Bottai associati	Determinazione del Direttore Generale n. 363 del 30/05/2023	Fondo complementare al piano nazionale di ripres e resilienza. Programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica". Adesione alle convenzioni sul NECA per i servizi di collaudo statico e collaudo impianti in corso d'opera e finale	26/06/2023 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 77.656,56	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Antonio Turco	Determinazione del Direttore Generale n. 363 del 30/05/2023	Fondo complementare al piano nazionale di ripres e resilienza. Programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica". Adesione alle convenzioni sul NECA per i servizi di collaudo statico e collaudo impianti in corso d'opera e finale	21/06/2023 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 77.282,59	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Andrea Cavecchia - IQT Consulting spa	Determinazione del Direttore Generale n. 394 del 22/07/2024	Opere di MS per l'efficiamento energetico di n. 3 alloggi in Lecco via per Movoed 37, nell'ambito del progetto "verso casa! alloggi temporanei per costruire relazioni nella comunità". Bando Housing Sociale per persone fragili - Fondazione Cariplo. Adesione alla convenzione neca per l'affidamento del servizio tecnico di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione	19/08/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 5.297,59	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Antonella Scarton - AS Ingegneria Studio associato	Determinazione del Direttore Generale n. 322 del 17/06/2024	Presentazione n. 19 pratiche per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi per gli stabili di proprietà ed in amministrazione all'Aler, ubicati sul territorio della uog di Bergamo	15/07/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 39.193,33	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Vincenzo Filizola	Determinazione del Direttore Generale n. 134 del 13/03/2024	Fondo complementare al piano nazionale di ripres e resilienza. Programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica". Approvazione del compenso del presidente della commissione di collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera e finale e definizione nominativi componenti commissione di collaudo	15/02/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 62.654,55 compenso € 46.655,74	ATTIVO	Designazione Ministero Infrastrutture e Mobilità Sostenibili
Elisena Marella	Determinazione del Direttore Generale n. 134 del 13/03/2024	Fondo complementare al piano nazionale di ripres e resilienza. Programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica". Approvazione del compenso del presidente della commissione di collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera e finale e definizione nominativi componenti commissione di collaudo	23/02/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 44.434,22 compenso € 39.197,40	ATTIVO	Designazione Ministero Infrastrutture e Mobilità Sostenibili
Silvio Daniele	Determinazione del Direttore Generale n. 134 del 13/03/2024	Fondo complementare al piano nazionale di ripres e resilienza. Programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica". Approvazione del compenso del presidente della commissione di collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera e finale e definizione nominativi componenti commissione di collaudo	23/02/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 30.147,55 compenso € 32.309,38 compenso € 33.696,21	ATTIVO	Designazione Ministero Infrastrutture e Mobilità Sostenibili
Luana Natalizi	Determinazione del Direttore Generale n. 134 del 13/03/2024	Fondo complementare al piano nazionale di ripres e resilienza. Programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica". Approvazione del compenso del presidente della commissione di collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera e finale e definizione nominativi componenti commissione di collaudo	15/02/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 52.915,42	ATTIVO	Designazione Ministero Infrastrutture e Mobilità Sostenibili
Fabrizio Carmelo Belfiore	Determinazione del Direttore Generale n. 599 del 29/09/2023	Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA) e programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" nell'ambito del fondo complementare al piano nazionale di ripres e resilienza (PNRR - PNC). Nomina componenti dei Collegi Consultivi Tecnici - CCT - per gli appalti sopra soglia comunitaria.	29/09/2023 - Fino ad esaurimento incarico	compenso massimo riconoscibile (parte fissa + parte variabile) € 127.897,06	ATTIVO	Albo per l'individuazione dei componenti di parte del Collegio Consultivo Tecnico di cui alla Legge n. 120/2020
Elisabetta Mariotti	Determinazione del Direttore Generale n. 599 del 29/09/2023	Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA) e programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" nell'ambito del fondo complementare al piano nazionale di ripres e resilienza (PNRR - PNC). Nomina componenti dei Collegi Consultivi Tecnici - CCT - per gli appalti sopra soglia comunitaria.	29/09/2023 - Fino ad esaurimento incarico	compenso massimo riconoscibile (parte fissa + parte variabile) € 94.035,12	ATTIVO	Albo per l'individuazione dei componenti di parte del Collegio Consultivo Tecnico di cui alla Legge n. 120/2020
Loredana Papa	Determinazione del Direttore Generale n. 599 del 29/09/2023	Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA) e programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" nell'ambito del fondo complementare al piano nazionale di ripres e resilienza (PNRR - PNC). Nomina componenti dei Collegi Consultivi Tecnici - CCT - per gli appalti sopra soglia comunitaria.	29/09/2023 - Fino ad esaurimento incarico	compenso massimo riconoscibile (parte fissa + parte variabile) € 54.801,60	ATTIVO	Albo per l'individuazione dei componenti di parte del Collegio Consultivo Tecnico di cui alla Legge n. 120/2020
Andrea Cavecchia - IQT Consulting spa	Determinazione del Direttore Generale n. 796 del 22/12/2023	Adesione alla convenzione neca ai fini dell'affidamento, per ambito territoriale del servizio di coordinamento della sicurezza dell'intervento di lavori di prov. Intervento e manutenzione ordinaria riparativa - uog Bergamo - lotti 1,2,3	19/02/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 36.451,39	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA

Andrea Cavecchia - IQT Consulting spa	Determinazione del Direttore Generale n. 582 del 13/09/2023	Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza. Programma "sicuro, verde e sociale": riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica". Adesione alla convenzione neca per l'affidamento dei servizi di Direzione Operativa delle opere edili e degli impianti (interventi: Sondio via Maffei 43 - 53 - 80)	07/11/2023 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 38.768,93	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Andrea Cavecchia - IQT Consulting spa	Determinazione del Direttore Generale n. 678 del 10/11/2022	Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINGUA). Intervento di Bergamo "Case di p.le Visconti: un progetto di resilienza e rigenerazione urbana". Adesione alle convenzioni neca per i servizi di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione (lotti 1 e 3)	12/12/2023 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 312.134,20	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Andrea Cavecchia - IQT Consulting spa	Determinazione del Direttore Generale n. 689 del 20/11/2023	Rimodulazione quadri economici e adesione alla convenzione neca ai fini dell'affidamento, per ambito territoriale, dei servizi di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione (interventi in uog di Lecco e Sondrio)	22/01/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 199.788,31	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Andrea Cavecchia - IQT Consulting spa	Determinazione del Direttore Generale n. 689 del 20/11/2023	Rimodulazione quadri economici e adesione alla convenzione neca ai fini dell'affidamento, per ambito territoriale, dei servizi di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione (interventi in uog di Lecco e Sondrio)	22/01/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 92.983,09	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Andrea Cavecchia - IQT Consulting spa	Determinazione del Direttore Generale n. 630 del 11/11/2022	Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza. Programma "sicuro, verde e sociale": riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica". Adesione alla convenzione neca per l'affidamento dei servizi di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di esecuzione (interventi in: Lecco via Turbada; Bergamo via Moroni; Dalmine; Sondrio via Maffei)	07/12/2022 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 155.067,68	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Andrea Cavecchia - IQT Consulting spa	Determinazione del Direttore Generale n. 630 del 11/11/2022	Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza. Programma "sicuro, verde e sociale": riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica". Adesione alla convenzione neca per l'affidamento dei servizi di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di esecuzione (interventi in: Lecco via Turbada; Bergamo via Moroni; Dalmine; Sondrio via Maffei)	07/12/2022 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 124.117,95	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Andrea Cavecchia - IQT Consulting spa	Determinazione del Direttore Generale n. 630 del 11/11/2022	Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza. Programma "sicuro, verde e sociale": riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica". Adesione alla convenzione neca per l'affidamento dei servizi di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di esecuzione (interventi in: Lecco via Turbada; Bergamo via Moroni; Dalmine; Sondrio via Maffei)	07/12/2022 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 99.991,26	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Andrea Cavecchia - IQT Consulting spa	Determinazione del Direttore Generale n. 630 del 11/11/2022	Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza. Programma "sicuro, verde e sociale": riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica". Adesione alla convenzione neca per l'affidamento dei servizi di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di esecuzione (interventi in: Lecco via Turbada; Bergamo via Moroni; Dalmine; Sondrio via Maffei)	07/12/2022 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 108.872,55	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Claudio Rossi - PSE 4.0 srl	Determinazione del Direttore Generale n. 541 del 02/10/2022	Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla riattazione di n. 285 alloggi sfiti presso edifici di proprietà Aler o da essa gestiti, suddivisi in n. 16 lotti. Adesione alla convenzione neca per il servizio di coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione	18/11/2022 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 117.334,91	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Claudio Rossi - PSE 4.0 srl	Determinazione del Direttore Generale n. 200 del 16/03/2023	Adesione alla convenzione neca per il servizio di Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione per i lavori di: MS finalizzati alla sostituzione dei serramenti (9 lotti), MS stabile Aler in Talamona (So)	13/04/2023 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 48.460,95	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Claudio Rossi - PSE 4.0 srl	Determinazione del Direttore Generale n. 652 del 30/10/2023	Adesione alla convenzione neca per il servizio di Progettazione del livello Esecutivo relativa all'intervento di efficientamento energetico dei fabbricati esistenti destinati a servizi abitativi pubblici di proprietà esclusiva Aler e dei Comuni appartenenti alle prime cinque classi di fabbisogno ex PREP 2016-2016, PR FEST 2021-27 Asse 2 Azione 2.1.2. Comune di Albino via Sotocorna, 39/41/43	27/11/2023 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 92.898,07	ATTIVO	Adesione a convenzione ARIA
Chiara Arcamone	Provvedimento del Presidente n. 40 del 19 dicembre 2023	Conferimento di incarico notarile per stesura atto di delega e procura speciale dell'Azienda al Direttore Generale per la sottoscrizione di atti, convenzioni, contratti, citazioni, documenti, resistere alle liti e contenziosi, rappresentanza gestore	22/12/23 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 327,45	ATTIVO	Affidamento diretto
Geoconsult - Marco Belloni	Determinazione Direttore Generale n. 74 del 5 febbraio 2024	affidamento dell'incarico per la redazione della relazione geologica e geotecnica sulla base del piano di indagini geognostiche da eseguire allo studio Geoconsult di dr. Marco Belloni con sede a treviso, attività propeudetiche per il completamento del progetto esecutivo del ponticello in acciaio ciclopedonale da realizzarsi sulla roggia morlana. Opere di urabizzazione secondarie in Borgo Palazzo (bg)	14/02/2024 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 2.199,00	ATTIVO	affidamento diretto
Michele Iannantuoni	Determinazione Direttore Generale n. 675 del 7 novembre 2023	Servizio di revisione contabile di n. 7 Condomini amministrati da Aler	23/11/23 - 31/12/24	compenso € 12.000,00	ESAURITO	Affidamento diretto
Roberta Mauri	Provvedimento del Presidente n. 35 del 28 novembre 2023	Conferimento di incarico di patrocinio nel giudizio dinanzi alla Corte di Cassazione in ricorso alla sentenza n. 2793/23 della Corte D'Appello di Milano	20/12/23 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 5.513,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Costantino Ricci	Provvedimento del Presidente n. 37 del 04 dicembre 2023	Conferimento di incarico per redazione di parere legale in merito all'opportunità di costituzione da parte di Aler in procedimento penale nei confronti di Z.A. e M.N. - secondo parere	22/12/23 - 19/04/24	compenso € 1.750,00	ESAURITO	Affidamento diretto
Costantino Ricci	Provvedimento del Presidente n. 29 del 06 ottobre 2023	Conferimento di incarico per redazione di parere legale in merito all'opportunità di costituzione da parte di Aler in procedimento penale nei confronti di Z.A. e M.N.	16/11/23 - 20/12/23	compenso € 2.527,00	ESAURITO	Affidamento diretto
Studio dott. Michele Iannantuoni - Avv. Elisabetta Mariotti	Provvedimento del Presidente n. 25 del 21 settembre 2023	Assistenza legale e tributaria dinanzi alla Corte Tributaria Provinciale di Lecco avverso l'avviso di accertamento n. 0031050/2023 relativo all'imposta municipale propria per l'anno 2017	16/11/23 - Fino ad esaurimento incarico	compenso € 3.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Andrea Uberti (Studio Tosi e Associati)	Provvedimento del Presidente n. 17 del 29 maggio 2023	Incarico legale - Promozione del giudizio per il recupero di somme indebitamente percepite	07/06/23 - 10/10/23	Compenso € 3.700,00	ESAURITO	Affidamento diretto
Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Provvedimento del Presidente n. 16 del 29 maggio 2023	Incarico legale - Promozione del giudizio per il recupero di somme indebitamente percepite	09/06/23 - 04/06/2024	Compenso € 6.041,00	ESAURITO	Affidamento diretto
Nicoletta Morelli	Provvedimento del Presidente n. 15 del 4 maggio 2023	Conferimento di incarico al Notaio dott.ssa Nicoletta Morelli per registrazione e trascrizione atto di vincolo Lecco via Turbada	15/05/23 - 21/06/23	Compenso € 1.200,00	ESAURITO	Affidamento diretto
Maria Grazia Salvoni Hahn	Provvedimento del Presidente n. 10 del 20 marzo 2023	Conferimento di incarico all'avv.to Maria Grazia Salvoni Hahn di patrocinio nel procedimento di mediazione dinanzi al Servizio di Conciliazione della Camera di Commercio di Bergamo promosso dal sig. E.R.	28/03/23 - 28/04/23	Compenso € 435,00	ESAURITO	Affidamento diretto
Mario Carminati	Determinazione del Direttore Generale n. 189 del 13 marzo 2023	Affidamento prestazioni professionali finalizzate all'attività di assistenza agronomica per la variante del progetto esecutivo e alla direzione lavori per la riqualificazione dell'area boscata in Bergamo via Borgo Palazzo	12/04/23 - Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 13.000	ATTIVO	Affidamento diretto
Goldaniga Gabriele - SGHS LAW FIRM	Provvedimento del Presidente n. 8 del 3 marzo 2023	Conferimento di incarico all'avv.to Gabriele Goldaniga di patrocinio nel giudizio dinanzi al Tribunale di Milano promosso dalla VIVAI ANTONIO MARRONE S.R.L.	10/03/23 - Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 34.940,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Elisabetta Mariotti	Determinazione del Direttore Generale n. 129 del 15 febbraio 2023	Incarico professionale di esperto in ambito di diritto amministrativo e normativa delle politiche abitative	22/02/23 - Anni tre	Compenso € 105.000,00	ATTIVO	Selezione pubblica comparativa per curriculum. N. 2 partecipanti
Roberta Mauri	Provvedimento del Presidente n. 7 del 17 febbraio 2023	Conferimento di incarico all'avv.to Roberta Mauri di patrocinio nel giudizio dinanzi alla Corte d'Appello di Milano promosso dalla SELI MANUTENZIONI GENERALI S.R.L.	07/03/23 - 23/11/23	Compenso € 10.000,00	ESAURITO	Affidamento diretto
Massimo Canu	Provvedimento del Presidente n. 5 del 25 gennaio 2023	Conferimento di incarico all'avv.to Massimo Canu di patrocinio nel giudizio dinanzi alla Corte d'Appello di Brescia promosso dall'assegnatario T.P.	10/02/23 - Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 7.992,80	ATTIVO	Affidamento diretto
Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Provvedimento del Presidente n. 3 del 17 gennaio 2023	Ricorso avanti la Suprema Corte di Cassazione avverso la sentenza n. 262/2022 della Corte d'Appello di Brescia Sezione Lavoro RG 112/2022. Costituzione in giudizio e affidamento dell'incarico di patrocinio.	10/02/23 - Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 8.079,00	ATTIVO	Affidamento diretto
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	12/01/23 - Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 3.500,00	ATTIVO	Affidamento diretto
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 Cisarano (BG) - località Zingonia, acquisite con accordo bonario	16/02/23 - 24/03/23	Compenso € 6.400,00 comprensivi di visure ipotecarie di aggiornamento, bolli, redazioni delle certificazioni ventennali, verifica delle opposizioni, IVA - ritenuta d'acconto	ESAURITO	Affidamento diretto

	Davide La Morella Santi Monasteri - 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	16/01/23 - 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	ESAURITO	Selezione pubblica comparativa per curriculum. N. 4 partecipanti
	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	01/09/22 - Anni cinque	Compenso € 40.000,00	ATTIVO	Selezione pubblica - n. 7 partecipanti
	Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Provvedimento del Presidente n. 21 del 12 luglio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio avanti la Corte di Appello di Brescia	13/07/22 - 30/10/22	Compenso € 14.370,00	ESAURITO	Affidamento diretto
	Oscar Eugenio Bellini - Politecnico di Milano Dipartimento Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito	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"	05/08/22 - Fino a conclusione progetto	Compenso € 130.000,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
	Elisabetta Ciccarese - P. J. CONSULTING S.R.L.	Determinazione del Direttore Generale n. 297 del 20 giugno 2022	Incarico ad alto contenuto professionale mediante accordo quadro, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs 50/2016, di supporto tecnico amministrativo alle attività del responsabile del procedimento e di committenza ausiliaria finalizzata alla scelta dei contraenti.	26/10/22 - Durata di quattro anni ovvero fino all'esaurimento dell'importo previsto a base di incarico	Compenso € 130.000,00.	ATTIVO	Selezione pubblica - n. 5 partecipanti
	Francesco Bramani	Provvedimento del Presidente n. 18 del 24 maggio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio avanti la Corte di Appello di Roma	07/06/22 - Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 9.415,00.	ATTIVO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 2 partecipanti
	Goldaniga Gabriele - SGHS LAW FIRM	Provvedimento del Presidente n. 17 in data 18 maggio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in opposizione ad atto di precetto.	15/07/22 - 10/11/22	Compenso € 2.295,00 per attività stragiudiziale. Per eventuale assistenza legale in attività di mediazione/negoziante € 3.060,00	ESAURITO	Affidamento diretto
	Andrea Di Lascio DL&M	Provvedimento del Presidente n. 16 in data 18 maggio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in opposizione ad atto di precetto.	09/06/22 - Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 12.650,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
	Andrea Di Lascio DL&M	Provvedimento del Presidente n. 10 in data 07 aprile 2022	Integrazione incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio avanti la Corte di Appello	12/05/22 - Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 13.221,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
	Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Provvedimento del Presidente n. 9 in data 01 aprile 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio	27/04/22 - 16/06/22	Compenso € 2.790,00.	ESAURITO	Affidamento diretto
	Andrea Di Lascio DL&M	Provvedimento del Presidente n. 3 in data 31 gennaio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio avanti la Corte di Appello	16/03/22 - Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 19.160,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
	Michele Iannantuoni	Determinazione del Direttore Generale n. 19 del 21 gennaio 2022 + Determinazione del Direttore Generale n. 65 del 31/01/2024 (proroga)	Consulenza in ambito diritto societario, aziendale, tributario, fiscale e di bilancio e servizio di gestione CU/770 dei condomini.	01/02/22 - Anni due	Compenso € 64.000,00	ATTIVO	Selezione pubblica comparativa per curriculum. N. 3 partecipanti
	Andrea Di Lascio DL&M	Provvedimento del Presidente n. 1 in data 14 gennaio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in opposizione ad atto di pignoramento presso terzi.	16/03/22 - 31/07/22	Compenso € 1.336,00.	ESAURITO	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	06/05/22 - 05/08/22	Compenso € 20.000,00	ESAURITO	Affidamento diretto
	Luigi Cosenza	Provvedimento del Presidente n. 102 in data 15 dicembre 2021	Organismo di Vigilanza.	01/01/22 - 31/12/24	Compenso mensile Presidente OdV € 750,00	ESAURITO	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.	01/01/22 - 31/12/24	Compenso mensile componente OdV € 580,00	ESAURITO	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.	01/01/22 - 31/12/24	Compenso mensile componente OdV € 580,00	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 a seguito manifestazione di interesse - N. 3 partecipanti
	Nicoletta Morelli	Provvedimento del Presidente n. 98 del 11 novembre 2021	Servizi notarili - Integrazione atto di fusione e aggiornamento catastale	18/11/21 - 01/03/22	Compenso € 1.216,10.	ESAURITO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 2 partecipanti
	Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Determinazione del Direttore Generale n. 466 del 18 ottobre 2021	Incarico di supporto in materia di "Diritto del Lavoro"	09/11/21 - 09/11/23	Compenso € 40.000,00	ESAURITO	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"	17/11/21 - 05/12/22	Compenso € 15.000,00	ESAURITO	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 avanti al Tribunale Amministrativo Regionale	11/10/21 - 07/11/23	Compenso € 4.505,55	ESAURITO	Affidamento diretto
	Pasqua di Bisceglie d.ssa Anita	Determinazione del Direttore Generale n. 353 del 14 luglio 2021	Incarico servizio di medico competente e di sorveglianza sanitaria	19/07/21 - Anni cinque	Compenso € 17.530,00	ATTIVO	Selezione pubblica comparativa per curriculum. N. 2 partecipanti
	Massimo Canu	Provvedimento del Presidente n. 83 del 22 giugno 2021	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio avanti al Tribunale	20/08/21 - 08/12/22	Compenso € 5.078,00	ESAURITO	Affidamento diretto
	Luca Donegana	Provvedimento del Presidente n. 72 del 03 maggio 2021	Servizi notarili - Istruttoria, redazione e stipula di atti con usucapione	18/05/21 - Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 3.020,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
	M.Grazia Corti - Studio Legale Associato Corti e Colombo	Provvedimento del Presidente n. 71 del 30 aprile 2021	Incarico legale - Patrocinio nella mediazione d'acquisto con usucapione	06/05/21 - 09/04/24	Compenso € 1.980,00.	ESAURITO	Affidamento diretto
	Lisa Brembati	Provvedimento del Presidente n. 65 del 26 aprile 2021	Incarico legale - Istanza smaltimento beni	26/04/21 - 07/11/23	Compenso € 500,00.	ESAURITO	Affidamento diretto
	Dimitri Colombi	Provvedimento del Presidente n. 64 del 26 aprile 2021	Incarico legale - Istanza smaltimento beni	26/04/21 - 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	26/04/21 - 13/05/22	Compenso € 500,00.	ESAURITO	Affidamento diretto
	Claudia Patricia Gomez Hernandez	Determinazione del Direttore Generale n. 151 del 22 marzo 2021	Incarico servizio di prevenzione e protezione R.S.P.P. aziendale	12/04/21 - 11/04/24	Compenso € 36.000,00.	ESAURITO	Affidamento diretto
	Massimo Canu	Provvedimento del Presidente n. 42 del 09 febbraio 2021	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio avanti al TAR	20/08/21 - 10/02/22	Compenso € 4.505,55.	ESAURITO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 3 partecipanti
	Andrea Uberti (Studio Tosi e Associati)	Provvedimento del Presidente n. 31 del 28 ottobre 2020	Incarico legale - Parere, eventuale stragiudiziale e ricorso	16/11/20 - Fino a conclusione giudizio	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	14/10/20 -03/05/24	Compenso € 9.784,51	ESAURITO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 2 partecipanti
	Antonio Di Vita	Provvedimento del Presidente n. 16 in data 09 luglio 2020 - Determinazione DG n. 594 del 12 novembre 2024	Incarico legale - Costituzione in giudizio avanti alla Corte di Cassazione	09/07/20 - Fino a conclusione giudizio	Compenso € 6.271,00	ATTIVO	Affidamento diretto D.Lgs. n.50/2016 - N. 1 partecipante
	Andrea Di Lascio DL&M	Provvedimento del Presidente n. 11 in data 14 aprile 2020	Incarico legale - Ricorso in appello	14/04/20 - 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

Condomini - Superbonus 110% ed altre agevolazioni

L'art.119 comma 9 lett.a) del D.L. Rilancio dispone che le detrazioni fiscali in esame nell'articolo del Decreto spettano 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 viene riportato l'aggiornamento suddiviso per i condomini, dell'ammontare dei costi sostenuti per i c.d. lavori trainanti con indicato la corrispondente quota di competenza del condomino ALER e gli importi dei lavori trainati se previsti direttamente fatturati ai singoli condomini:

PROVINCIA DI BERGAMO

CONDOMINIO ALBINO VIA CAVOUR 16 "GIANFRANCO"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
640.552,50	266.896,77	305.167,43	127.153,05

CONDOMINIO BERGAMO VIA IV NOVEMBRE "TRIFOGLIO"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
843.570,67	251.805,84	302.706,54	90.357,90

CONDOMINIO CALUSCO D'ADDA VIA ADDA 120

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
1.680.516,15	737.948,25	823.854,68	361.771,07

CONDOMINIO CISANO BERGAMASCO VIA SOMBRINI 11

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
1.107.765,66	92.313,44	61.589,47	5.132,44

CONDOMINIO GAZZANIGA VIA ANGELETTI 11-13

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
1.010.234,66	336.731,42	542.065,02	180.681,11

CONDOMINIO PALOSCO VIA F-LLI CERVI 23

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
1.248.647,30	416.214,10	1.009.668,08	336.554,68

CONDOMINIO SOVERE VIA DEGLI ALPINI 3 "XXV APRILE"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
746.739,90	63.728,07	764.377,10	63.697,84

CONDOMINIO VERDELLINO VIALE DEGLI OLEANDRI 4A "NUOVA ALLEANZA"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
2.998.272,65	499.272,36	8.085,25	1.346,36

CONDOMINIO VERDELLINO VIALE DEGLI OLEANDRI 4B "OLEANDRO"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
2.984.230,86	579.657,00	8.093,22	1.572,03

CONDOMINIO VERDELLINO VIALE DEGLI OLEANDRI 4C "LA RINASCITA"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
2.998.272,65	499.152,43	8.085,25	1.346,03

CONDOMINIO VERDELLINO VIALE DEGLI OLEANDRI 4D "FENICE"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
2.998.272,65	582.384,48	8.085,25	1.570,48

PROVINCIA DI LECCO
CONDOMINIO LECCO VIA ROCCOLO 9 "ROCCOLO 9"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
373.693,53	45.661,94	21.645,24	2.603,06

PROVINCIA DI SONDRIO

CONDOMINIO CHIAVENNA VIA FERMI 13A "CASA D"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
394.452,22	49.306,53	157.457,71	19.682,21

CONDOMINIO CHIAVENNA VIA MARCONI 21 "VIA MARCONI 21"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
416.473,34	69.409,45	208.942,80	34.822,41

CONDOMINIO -CHIAVENNA VIA SAN GIOVANNI 47 "ORELLI"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
676.685,15	86.615,70	0,00	0,00

CONDOMINIO CHIAVENNA VIA VOLTA 57-59 "DELLE ORTENSIE"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
666.815,57	163.359,81	28.155,88	6.897,77

CONDOMINIO COSIO VALTELLINO VIA XXV APRILE 24-26 "PRIMAVERA"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
868.720,93	337.975,88	742.118,33	288.721,14

CONDOMINIO MORBEGNO VIA DEI BARAI 20 "MIMOSA"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
452.060,13	60.131,68	26.190,21	3.483,74

CONDOMINIO MORBEGNO VIA FUMAGALLI 91A "BITTO OVEST"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
574.063,74	48.456,72	600.000,00	50.646,00

CONDOMINIO SONDRIO VIA BOSATTA 10 VIA GROSSO 5 "IL PINO"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
935.906,80	412.978,23	151.379,00	66.797,50

CONDOMINIO SONDRIO PIAZZALE LAMBERTENGI 7 "LAMBERTENGI"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
684.007,76	298.569,39	199.011,00	86.868,30

CONDOMINIO TIRANO VIA PONTICELLO 49 "PONTICELLO"

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati complessivo	importi lavori trainati a carico ALER
1.991.567,00	127.460,29	440.413,00	28.186,43

ALER in qualità di condomino committente dei c.d. lavori trainati ha scelto di beneficiare dei bonus edilizi nella forma di sconto sul corrispettivo che viene applicato direttamente in fattura dal fornitore ai sensi dell'art.121 lett. a) comma 1 del D.L. 34/2020. Tale sconto costituisce un contributo in c/impianti relativo ad interventi agevolati effettuati su immobili di proprietà in quanto non è erogato dai fornitori (soggetti privati) bensì meramente anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito di imposta. L'effettivo erogatore del contributo è lo Stato e si tratta dunque "di somme erogate da soggetto pubblico (Stato o enti pubblici) alla società per la realizzazione di iniziative dirette alla costruzione, riattivazione ed ampliamento di immobilizzazioni materiali, commisurate al costo delle medesime" (documento OIC 16§ 86)

ALER ha optato per la fruizione del beneficio nella forma di applicazione da parte del fornitore dello sconto in fattura per un ammontare pari al 100% dei lavori eseguiti al netto dell'imposta IVA e pertanto si è direttamente il costo dell'investimento al netto del dello sconto ottenuto (documento OIC Comunicazione sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali § 6).

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 453.189,97 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 22.659,50 a riserva legale, e per euro 430.530,48 alla "riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)".

g) Società di Revisione

Con Determinazione del Direttore Generale n. 7 del 08/01/2024 l'Azienda ha aderito alla convenzione di ARIA per il servizio di revisione legale dei conti (LOTTO_2019_143 – LOTTO 2 CIG A0049DB35F con scadenza 16/06/2027, 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 2024-2025-2026.

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.)

-PNRR-PINQUA

Nel quadro delle disposizioni di governance del PNRR dettate dal D.L. n. 77/2021, convertito dalla Legge n. 108/2021, ciascuna Amministrazioni centrale titolare di interventi previsti nel PNRR provvede “*al coordinamento delle relative attività di gestione, nonché al loro monitoraggio, rendicontazione e controllo*”. A tal fine la nostra Azienda sta procedendo alla definizione di una struttura a livello dirigenziale generale di riferimento fino al completamento degli interventi di PNRR.

La complessità delle iniziative e i tempi stretti definiti per il relativo avanzamento dei lavori stanno impegnando, con grande profusione di energie, la struttura aziendale ed in particolare l'Area Tecnica a presidio della corretta e tempestiva implementazione delle misure in corso.

Al momento i Responsabili Unici del Procedimento degli interventi in corso, di seguito riportati:

FC-PNRR Lotto n. 4 : via Moroni n. 307- Bergamo

FC-PNRR Lotto n. 5: via Moroni n. 350 -Bergamo

FC-PNRR Lotto n. 6: via Delle Gardenie e via Guzzanica -Dalmine (BG)

FC-PNRR Lotto n. 7: via Papa Giovanni n. 7 - Dalmine (BG).

V FC-PNRR Lotto n.8 Via Turbada- Lecco

segnalano che l'andamento dei lavori prosegue con regolarità e continuità e ad oggi non ci sono rilevanti criticità tali da dover disattendere il crono programma procedurale e dei lavori che vede come obiettivo improrogabile del PNRR l'esecuzione del 100 % dei lavori, contrattualizzati, entro 31 ottobre 2025.

Per quanto riguarda FC-PNRR lotti n. 1-2-3 Sondrio- TORRI SE/NE/NO

Via Maffei 53 “Torre Sud-Est”

Con Determinazione n. 508 del 7/10/2024 è stata approvata la risoluzione contrattuale per inadempimento e con Determinazione n. 679 del 11/12/2024 è stato approvato l'atto di transazione con l'appaltatore Consorzio Artek. Lo stato finale dei lavori ha certificato un avanzamento del 16,637%.

Con Determinazione n. 561 del 5/11/2024 si è proceduto ad approvare avviso pubblico di indagine di mercato per l'individuazione di operatori economici interessati all'espletamento dei lavori di che trattasi.

A seguito delle risultanze dell'avviso di cui sopra, con Determinazione n. 693 del 13/12/2024 è stata autorizzata l'indizione di gara con procedura negoziata.

Con determina del Direttore Generale n. 29 del 10/01/2025 i lavori sono stati aggiudicati alla ditta Edilimpianti s.r.l.

Via Maffei 43 “Torre Nord-Est

Con Determinazione n. 509 del 7/10/2024 è stata approvata la risoluzione contrattuale per inadempimento e con Determinazione n. 680 del 11/12/2024 è stato approvato l’atto di transazione con l’appaltatore Consorzio Artek. Lo stato finale dei lavori ha certificato un avanzamento del 9,700%.

Con Determinazione n. 560 del 5/11/2024 si è proceduto ad approvare avviso pubblico di indagine di mercato per l’individuazione di operatori economici interessati all’espletamento dei lavori di che trattasi.

A seguito delle risultanze dell’avviso di cui sopra, con Determinazione n. 692 del 13/12/2024 è stata autorizzata l’indizione di gara con procedura negoziata.

Con determina del Direttore Generale n. 28 del 10/01/2025 i lavori sono stati aggiudicati alla ditta Edilimpianti s.r.l.

Via Maffei 80 “Torre Nord-Ovest

Con Determinazione n. 678 del 11/12/2024 è stata approvata la risoluzione contrattuale consensuale e l’atto di transazione con l’appaltatore Consorzio Artek. Lo stato finale dei lavori ha certificato un avanzamento del 26,624%.

Con Determinazione n. 694 del 13/12/2024 si è proceduto ad approvare avviso pubblico di indagine di mercato per l’individuazione di operatori economici interessati all’espletamento dei lavori di che trattasi.

Con determina del Direttore Generale n. 85 del 04/02//2025 i lavori sono stati aggiudicati alla ditta Rifra Costruzioni Generali s.r.l.

Per quanto riguarda il **PINQUA**, intervento di rigenerazione urbana Lotti n. 1 e n. 3 Ente beneficiario il Comune di Bergamo e cantiere estremamente complesso, nonostante la consegna dei lavori sia avvenuta in pendenza di contratto in data 22/01/2024 per Lotti n. 1 e n. 3, e poi successivamente ratificata con la firma del contratto nel mese di Aprile 2024, ad oggi non si ravvedono criticità rilevanti, dal momento che le lavorazioni in corso sono in linea con il cronoprogramma dei lavori. Si ritiene fattibile il raggiungimento dell’obiettivo che prevede il completamento dei lavori entro 31 ottobre 2025.

Per quanto attiene ai rischi di una potenziale rimodulazione del finanziamento PNRR per mancato rispetto delle tempistiche previste dal crono programma, si fa riferimento a quanto descritto alla voce “Fondo manutenzione a medio lungo termine”

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

Ing. Corrado Zambelli

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

RENDICONTO FINANZIARIO	ANNO 2024	ANNO 2023
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	516.787	562.383
Imposte sul reddito	- 1.380.721	- 925.815
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	803.069	1.280.418
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	- 60.865	916.986
<u>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN</u>		
Accantonamenti ai fondi	973.438	414.396
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.300.551	2.252.252
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	-
Altre rettifiche per elementi non monetari	1.466.568	718.313
	4.740.557	3.384.961
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	4.679.692	4.301.947
<u>Variazioni del capitale circolante netto</u>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	1.623.691	-
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	- 2.874.526	- 2.104.290
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	1.618.435	2.236.624
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	68.068	18.442
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	- 1.944.501	- 889.368
Altre variazioni del capitale circolante netto	- 6.641.494	- 13.004.211
	- 8.150.328	- 18.252.935
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	- 3.470.636	- 13.950.988
<u>Altre rettifiche</u>		
Interessi incassati/(pagati)	- 803.069	- 1.280.418
(Imposte sul reddito pagate)	1.053.049	1.162.652
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	- 592.933	- 544.246
	- 342.953	- 662.012
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	- 3.813.588	- 14.613.000
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	- 3.813.588	- 14.613.000
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<u>Immobilizzazioni materiali</u>		
(Investimenti)	- 27.136.425	- 3.821.744
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Altre variazioni	-	-
<u>Immobilizzazioni immateriali</u>		
(Investimenti)	- 72.269	- 31.317
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<u>Immobilizzazioni finanziarie</u>		
(Investimenti)	- 47.656	- 131.951
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<u>Attività finanziarie non immobilizzate</u>		
(Investimenti)	-	-
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)	- 23.478.326	- 3.985.012
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<u>Mezzi di terzi</u>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	2.117.683	356.245
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
<u>Mezzi propri</u>		
Aumento di capitale a pagamento	16.482.187	8.139.960
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	18.599.870	7.783.715
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	- 8.692.044	- 10.814.297
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2024	17.739.052	28.533.350
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2024	9.047.009	17.739.052