

Provvedimento del Presidente n. 31 in data 29 maggio 2026

Approvazione del Bilancio dell'esercizio 2025

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 2026 approvate con D.G.R. n. XII/5801 del 02/03/2026 prevedono l'approvazione del Bilancio entro il 31 maggio 2026;
- 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 e s.m.i.;
- ai sensi della già citata D.G.R. 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 2025, elaborato dal Dirigente Amministrativo, dott.ssa Cristina Sala Danna, 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 € 19.159;
- 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 2026 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. 5801 del 02/03/2026;

DELIBERA

1. di approvare il Bilancio dell'Esercizio 2025, 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	2025
Totale attivo	418.401.932
Totale passivo	187.359.720
Patrimonio netto	231.042.212
Utile d'esercizio	19.159

Conto economico

Esercizio	2025
Valore della Produzione (A)	40.423.782
Costi della produzione (B)	39.025.168
Valore netto (A - B)	1.398.614
Proventi oneri finanziari	-60.149
Risultato prima delle imposte	1.338.465
Imposte Esercizio	1.319.306
Utile Esercizio	19.159

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 2025 pari ad euro 19.159 come segue a norma dell'art. 26 dello Statuto:
 - quota di 1/20 pari ad euro 957,95 a "Riserva Legale";
 - quota pari ad €. 18.201 a "riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)";
4. di disporre la trasmissione del Bilancio dell'esercizio 2025 alla Giunta Regionale entro il 31 maggio 2026, 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 2025

INDICE

Relazione sulla gestione	pag. 1
Stato Patrimoniale	pag. 36
Conto Economico	pag. 39
Nota Integrativa	pag. 40
Rendiconto finanziario	pag. 84

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 2025
RELAZIONE SULLA GESTIONE
(art. 2428 C.C.)

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile, il bilancio dell'esercizio, chiuso il 31/12/2025, 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.

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

Il Bilancio dell'esercizio 2025 chiude con un risultato dopo le imposte di euro 19.159 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 2025 è pari ad euro 40.423.783 e, rispetto al valore della produzione 2024 che ammontava ad euro 40.131.293, presenta un lieve incremento dello 0,73% per euro 292.489,16.

Il costo della produzione 2025 è pari ad euro 39.025.168 e, rispetto al costo della produzione 2024 che ammontava ad euro 39.109.123, presenta un leggero decremento dello 0,21% pari ad euro 83.955.

Il costo degli *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro 6.229.330 e presenta un incremento del 34,45% pari ad euro 1.596.209 rispetto al valore del 2024 pari ad euro 4.633.121. Il maggior importo è dovuto all'IVA indetraibile per maggior attività di manutenzioni ordinaria, pronto intervento e riattazione nonché di efficientamento energetico.

Il **marginale operativo netto** 2025 è pari ad euro 1.398.615 e presenta un incremento pari ad euro 376.445 rispetto a quello del 2024 che ammontava ad euro 1.022.170 con un incremento del 36,83% rispetto all'esercizio precedente.

CONTO ECONOMICO	anno 2025	anno 2024	delta	delta %
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	37.449.159,98	37.802.886,76	-353.726,78	-0,94%
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)	2.974.622,61	2.328.406,67	646.215,94	27,75%
vari	1.253.900,15	648.041,23	605.858,92	93,49%
contributo in conto esercizio	0,00	0,00	0,00	0,00%
contributi correlati amm.to finanziario	1.720.722,46	1.680.365,44	40.357,02	2,40%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	40.423.782,59	40.131.293,43	292.489,16	0,73%
B) COSTI DI PRODUZIONE:				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo, merci	2.978,49	2.990,31	-11,82	-0,40%
7) per servizi	22.716.931,52	22.893.370,68	-176.439,16	-0,77%
8) per godimento di beni di terzi	27.205,20	23.596,72	3.608,48	15,29%
9) per personale:	6.410.281,83	5.470.513,83	939.768,00	17,18%
a) salari e stipendi	4.667.302,81	3.919.911,60	747.391,21	19,07%
b) oneri sociali	1.428.649,60	1.263.997,30	164.652,30	13,03%
c) trattamento di fine rapporto	312.067,42	278.717,27	33.350,15	11,97%
d) trattamento di quiescenza e simili				
e) altri costi	2.262,00	7.887,66	-5.625,66	-71,32%
10) ammortamento e svalutazioni:	2.835.229,48	3.767.119,47	-931.889,99	-24,74%
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.552,20	32.164,83	-16.612,63	-51,65%
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.319.677,28	2.268.386,34	51.290,94	2,26%
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00%
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide	500.000,00	1.466.568,30	-966.568,30	-65,91%
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo o merci	303.211,64	1.623.690,98	-1.320.479,34	-81,33%
12) accantonamento per rischi	0,00	694.720,58	-694.720,58	-100,00%
13) altri accantonamenti	500.000,00	0,00	500.000,00	100,00%
14) oneri diversi di gestione	6.229.329,88	4.633.120,89	1.596.208,99	34,45%
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE (B)	39.025.168,04	39.109.123,46	-83.955,42	-0,21%
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DI PRODUZIONE (A - B)	1.398.614,55	1.022.169,97	376.444,58	36,83%
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:				
15) proventi da partecipazioni				
16) altri proventi finanziari:	520.496,59	900.882,49	-380.385,90	-42,22%
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	520.496,59	900.882,49	-380.385,90	-42,22%
17) interessi e oneri finanziari	580.645,84	97.813,77	482.832,07	493,62%
17-bis) utili e perdite su cambi				
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	-60.149,25	803.068,72	-863.217,97	-107,49%
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE:				
18) rivalutazioni:	0,00	0,00	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	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 ATTIVITÀ FINANZIARIE (D)	0,00	0,00	0,00	0,00%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B +/-C +/-D)	1.338.465,30	1.825.238,69	-486.773,39	-26,67%
22) imposte sul reddito d'esercizio correnti, differite e anticipate	1.319.306,12	1.372.048,72	-52.742,60	-3,84%
Utile (perdita) dell'esercizio	19.159,18	453.190,07	-434.030,89	-95,77%

RICLASSIFICAZIONE CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO:

	Anno 2025	Anno 2024	
VALORE DELLA PRODUZIONE	40.423.782	40.131.293	
<i>Acquisto di materie prime, sussidiarie</i>	-2.978	-2.990	
<i>+/-Variazione delle rimanenze</i>	-303.212	-1.623.691	
<i>- costi dei servizi</i>	-22.716.932	-22.893.371	
<i>- costi per beni terzi</i>	-27.205	-23.597	
<i>- altri oneri di gestione</i>	-6.229.330	-4.633.121	
Valore Aggiunto	11.144.126	10.954.524	2%
<i>Costi del personale</i>	-6.410.282	-5.470.514	
Margine Operativo Lordo	4.733.844	5.484.010	-14%
<i>-Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni</i>	-2.335.229	-2.300.551	
<i>-Svalutazione crediti</i>	-500.000	-1.466.568	
<i>-Accantonamenti rischi</i>	0,00	-694.721	
<i>-Altri accantonamenti</i>	-500000		
Margine Operativo Netto	1.398.615	1.022.170	37%
<i>+/-Risultato economico della gestione finanziaria</i>	-60.149	803.069	
Risultato Economico della gestione ordinaria	1.338.466	1.825.239	-27%
<i>-imposte d'esercizio</i>	1.319.306	1.372.049	
Reddito d'Esercizio	19.160	453.190	

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

	Anno 2025	Anno 2024
MOL/VA	42%	50%
CLA/VA	57,52%	49,94%
VA/VP	27,57%	27,30%

Il valore aggiunto presenta un leggero incremento del + 2% rispetto all'esercizio precedente, mentre il Margine operativo lordo un decremento del 14% dovuto ad un aumento dei costi del personale. In particolare, il valore del rapporto fra Valore Aggiunto e Margine operativo lordo passa da 50% anno 2024 a 42% anno 2025, evidenziando una riduzione della redditività dell'Azienda.

Si segnala inoltre che il valore del rapporto fra il costo del personale e il Valore aggiunto risulta pari a 57,52% rispetto al 49,94% del 2024 per effetto dei maggiori costi del personale anno 2025.

Di seguito vengono riportati **gli "indicatori di efficienza" 2022-2025** che meglio esprimono l'andamento della gestione e l'incidenza dei costi per servizi rispetto al costo della produzione:

	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025
Incidenza dei costi per le spese amministrative rispetto al costo di produzione	10%	9%	9%	8%
Incidenza delle spese generali rispetto al costo della produzione	4%	4%	4%	5%
Incidenza del costo del personale rispetto al costo della produzione	16%	16%	14%	16%
Incidenza del costo di manutenzione rispetto al costo della produzione	12%	15%	15%	13%
Incidenza del costo di manutenzione rispetto al gettito dei canoni	23%	26%	28%	23%

Dall'analisi degli indicatori si rileva che l'incidenza delle spese amministrative, pari al 8%, e delle spese generali pari al 5%, 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, in leggero calo rispetto al 2024. Il rapporto fra costi del personale e costo della produzione, si attesta al 16% in aumento rispetto al 2024. Il rapporto fra costi della manutenzione e costo della produzione è al 13%, 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'incidenza del rapporto fra costi manutenzione e gettito dei canoni di locazione, pari al 23%, presenta un decremento rispetto al 2024.

Analisi dell'andamento dei canoni di locazione periodo 2022-2025:

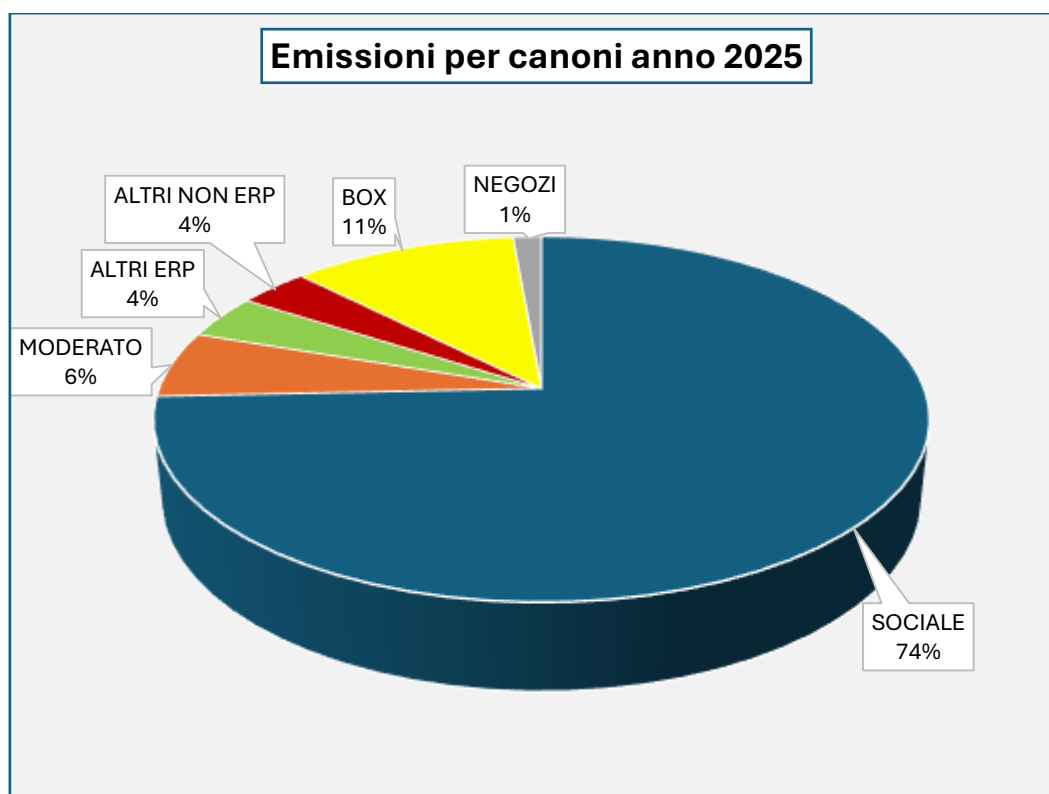
L'emissione complessiva dei canoni nel corso del 2025 presenta un minimo decremento pari ad euro 45.403 in particolare riferito ai canoni alloggi a canone sociale e a canone moderato:

	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025
Canone sociale	13.328.604	13.773.705	15.860.931	15.596.211
Canone moderato	939.903	1.218.551	1.247.636	1.236.292
Altri canoni ERP	621.220	666.202	688.117	816.316
Altri canoni non ERP	532.404	531.980	599.745	735.678
Canoni box	2.124.064	2.331.450	2.315.281	2.319.748
Canoni negozi	309.874	280.139	289.498	292.021
Altri canoni u.i.	5.488	3.666		

diverse				
Canoni alloggi c/terzi	649.195	291.653	347.616	307.549
Canoni diversi	2.913	2.287	3.177	3.207
Canoni anni prec.	-8.069			
totale	18.505.596	19.057.573	21.352.001	21.306.598

Di seguito si riporta il dettaglio del gettito dei canoni di locazione anno 2025 suddivisi per U.O.G.:

Anno 2025	U.O.G. BERGAMO	U.O.G. LECCO	U.O.G. SONDRIO
Canoni alloggi sociale	9.163.367	3.719.044	2.713.377
Canoni alloggi moderato	640.856	595.437	
Altro ERP	712.672	39.970	63.673
Altro non ERP	500.128	162.867	72.682
Canoni box	1.316.189	658.865	344.694
Alloggi c/ terzi		307.549	
Canoni negozi	254.105	22.590	15.326
Altri canoni	300		2.907



In base all'andamento dell'emissione dei canoni delle unità immobiliari di proprietà ALER per gli esercizi 2022-2025, rispetto al valore della produzione si hanno le seguenti incidenze:

	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025
Valore della produzione	35.154.911,94	33.453.632,02	40.131.293	40.423.782
% canoni locazione alloggi ERP	42%	48%	45%	44%
%Canoni locazione alloggi non ERP	1%	2%	8%	9%
%Altri ricavi	47%	43%	47%	47%
Numero alloggi ERP	9.500	9.500	9.543	9.534
Numero alloggi non ERP	235	235	263	247

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

L'andamento delle risorse finanziarie Aler dipende essenzialmente dal gettito complessivo dei canoni di locazione, dall'andamento degli incassi e della morosità, corrente e pregressa, dalle attività di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di riattazione alloggi, dagli oneri fiscali e dalle anticipazioni fornitori previste dai contratto d'appalto, dall'attuazione di programmi di alienazione di "alloggi costruiti per la vendita", dai finanziamenti erogati da Regione Lombardia a fronte delle rendicontazioni dello stato avanzamento dei lavori finanziati, ricompresi nel Programma Triennale dei lavori, servizi e forniture 2025-2027 ed Elenco annuale e PNRR, dall'indebitamento aziendale di medio/lungo periodo.

Nel 2025 si registra una contrazione delle disponibilità liquide rispetto al 2023, in linea con il 2024.

Con determina del Direttore Generale n 539 del 21/10/2024 la Direzione Generale ha autorizzato:

- l'apertura di un nuovo conto corrente dedicato all'intervento PINQUA;
- l'attivazione dell'anticipazione straordinaria di cassa così come previsto dall'art.9 della Convenzione sottoscritta in data 29/06/2022 con il Cassiere B.P.S. per far fronte ai pagamenti degli stati di avanzamento dei lavori degli interventi di PNRR-PINQUA per un fabbisogno di cassa stimato in euro 9.275.337 compreso IVA. L'anticipazione straordinaria è stata richiesta per l'importo massimo di euro 10.000.000.
- l'attivazione dell'anticipazione di cassa straordinaria così come previsto dall'art.9 della Convenzione a partire dal 1° gennaio 2025 fino al 31 dicembre 2026 per far fronte ai pagamenti degli stati di avanzamento lavori degli interventi di PNRR-PINQUA per un fabbisogno di cassa stimato in euro 26.431.648 compreso IVA. L'anticipazione straordinaria richiesta viene elevata all'importo massimo di euro 29.000.000.

La richiesta di attivazione di linee di credito dedicate è stata fatta ai sensi dell'art.9 della Convenzione per la Gestione del Servizio di Cassa. Il Cassiere si è impegnato a concedere le anticipazioni straordinarie di cassa in esame allo stesso tasso previsto per l'anticipazione ordinaria corrispondente alle condizioni di tasso offerte in sede di gara e come previsto ai sensi dell'art. 11 comma 2.

Al 31/12/2025 Banca Popolare di Sondrio ha erogato complessivamente anticipazioni per un importo di euro 22.869.375,21.

Nel corso del 2025, la liquidità ordinaria aziendale è stata con difficoltà sufficiente a sostenere i pagamenti di spese programmate di gestione ordinaria, quali imposte dirette ed indirette, costi del personale, manutenzione programmata e/o di pronto intervento, manutenzioni straordinarie di interventi ricompresi nella Programmazione triennale 2025-2027 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. Ad aggravare la situazione il ritardo nell'erogazione delle quote di finanziamento spettanti per i costi dei lavori già sostenuti, dovuto alla complessità delle rendicontazioni e della documentazione da produrre che richiede da parte di Regione tempi maggiori rispetto alla media impiegata per le attività di verifica ordinaria. Ne consegue che, per quanto riguarda gli interventi del PNRR-PINQUA, la maggior criticità che si rileva è che allo stato attuale, la nostra Azienda deve ricorrere sistematicamente all'anticipazione bancaria per i pagamenti degli stati di avanzamento dei cantieri in attesa che Regione (PNRR) e il MIT (Pinqua), tramite il Comune di Bergamo, provvedano all'erogazione delle quote di finanziamento di competenza, successivamente alle attività di verifica delle Rendicontazioni che vengono presentate dall'Azienda secondo la tempistica e le modalità previste dal PNRR.

Sicuramente la situazione della liquidità dovrà essere oggetto di attento monitoraggio, così come la programmazione di cui al Programma Triennale dei Lavori, servizi e forniture 2026-2028 Elenco Annuale dei lavori, servizi e forniture 2026, adottato con Provvedimento del Presidente n.55 del 22/12/2025, e le relative coperture finanziarie attraverso finanziamenti o forme contrattuali che

riducano in maniera consistente gli impegni finanziari per l'azienda quali il partenariato pubblico privato e le concessioni.

a) Monitoraggio delle spese e canoni:

al 31/12/2025, l'andamento delle spese reversibili da addebitare agli inquilini presenta un incremento dei costi rispetto all'esercizio precedente di euro 1.053.744. I costi a carico degli assegnatari ammontano ad euro 12.704.727, mentre quelli a carico di Aler ammontano ad euro 1.999.758 e sono relativi agli alloggi in turn over, in attesa di riattazione come da Programma triennale ovvero in lavorazione.

ANNO	Spese reversibili carico assegnatari
2023	9.940.972,00
2024	11.650.984,00
2025	12.704.727,00

CANONI DI LOCAZIONE: EMESSO - INCASSATO E MOROSITA'

Il gettito dei canoni di locazione nel suo complesso è in linea con quello dell'esercizio 2024.

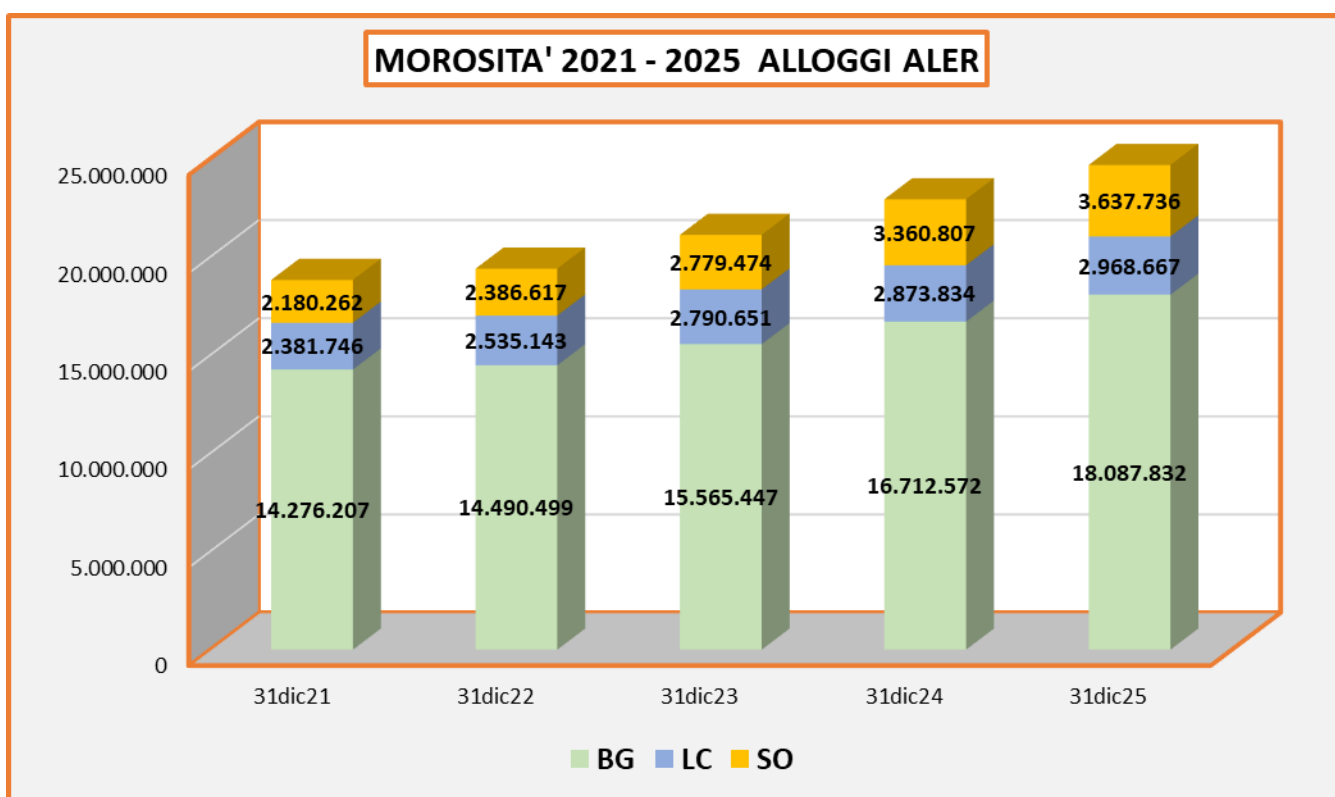
EMESSO TOTALE:

	2023	2024	2025
	TOT	TOT	TOT
CANONE SOCIALE	13.773.705	15.860.931	15.596.211
CANONE MODERATO	1.218.552	1.247.636	1.236.292
ALTRI CANONI ERP	666.202	688.117	816.316
ALTRI CANONI NON ERP	531.980	599.745	730.873
CANONI BOX	2.331.500	2.315.281	2.319.748
CANONI NEGOZI	280.139	289.498	292.021
	18.802.078	21.001.208	20.991.461

EMESSO TOTALE PER UOG:

	2024				2025			
	BG	LC	SO	TOT	BG	LC	SO	TOT
CANONE SOCIALE	9.299.526	3.742.917	2.818.489	15.860.931	9.163.367	3.719.044	2.713.800	15.596.211
CANONE MODERATO	637.051	610.586		1.247.636	640.856	595.437		1.236.292
ALTRI CANONI ERP	610.031	14.413	63.673	688.117	712.672	39.970	63.673	816.316
ALTRI CANONI NON ERP	381.992	166.831	50.921	599.745	500.128	162.867	67.878	730.873
CANONI BOX	1.301.166	665.917	348.197	2.315.281	1.316.189	658.865	344.694	2.319.748
CANONI NEGOZI	257.329	16.843	15.326	289.498	254.105	22.590	15.326	292.021
	12.487.095	5.217.507	3.296.606	21.001.208	12.587.318	5.198.772	3.205.371	20.991.461

IMPORTO DEBITO MOROSITA' COMPLESSIVA								
	AL 31/12/2024				AL 31/12/2025			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
ATTIVI	8.962.643	1.551.227	2.427.552	12.941.422	9.789.815	1.558.747	2.573.054	13.921.616
CESSATI	7.749.928	1.322.607	933.255	10.005.791	8.298.017	1.409.920	1.064.682	10.772.619
TOTALE ALER	16.712.572	2.873.834	3.360.807	22.947.213	18.087.832	2.968.667	3.637.736	24.694.235
COMUNALI	774.481	782.459	149.471	1.706.411	993.679	825.254	162.256	1.981.189
COM.BERGAMO	1.687.427			1.687.427				0
TOTALE	2.461.908	782.459	149.471	3.393.838	993.679	825.254	162.256	1.981.189
TOTALE COMPLESSIVO	19.174.480	3.656.293	3.510.278	26.341.051	19.081.511	3.793.921	3.799.992	26.675.424



INCIDENZA PERCENTUALE DELLA MOROSITA' SU EMESSO DELL'ANNO

TUTTE LE CONDUZIONI

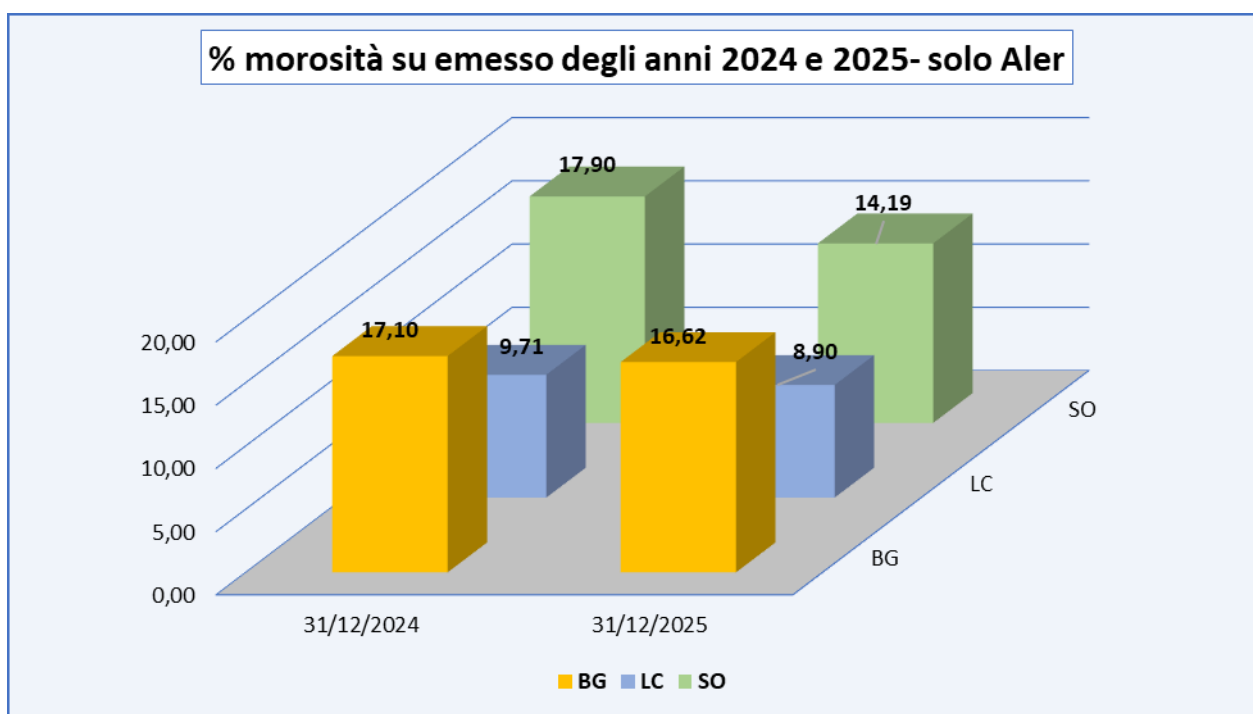
	AL 31/12/2024				AL 31/12/2025			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	21.827.406	10.116.353	6.101.096	38.044.855	22.680.823	10.277.165	5.939.664	38.897.652
INCASSATO	18.070.205	9.100.117	5.006.085	32.176.407	18.887.664	9.332.813	5.098.420	33.318.897
MOROSITA'	3.757.201	1.016.236	1.095.011	5.868.448	3.793.159	944.352	841.244	5.578.755
% MOROSITA'	17,21	10,05	17,95	15,43	16,72	9,19	14,16	14,34

SOLO ALER

	AL 31/12/2024				AL 31/12/2025			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	20.838.291	8.276.157	5.909.829	35.024.277	21.430.717	8.440.503	5.718.818	35.590.038
INCASSATO	17.275.748	7.472.663	4.852.182	29.600.593	17.869.001	7.689.458	4.907.343	30.465.801
MOROSITA'	3.562.543	803.494	1.057.647	5.423.684	3.561.716	751.046	811.475	5.124.237
% MOROSITA'	17,10	9,71	17,90	15,49	16,62	8,90	14,19	14,40

SOLO COMUNALI

	AL 31/12/2024				AL 31/12/2025			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	989.115	1.840.196	191.267	3.020.578	1.250.106	1.836.662	220.846	3.307.614
INCASSATO	794.457	1.627.454	153.903	2.575.814	1.018.663	1.643.355	191.077	2.853.095
MOROSITA'	194.658	212.742	37.364	444.764	231.443	193.307	29.769	454.519
% MOROSITA'	19,68	11,56	19,53	14,72	18,51	10,52	13,48	13,74



L'andamento della morosità corrente 2025 presenta un lieve decremento dello 1,08% passando dal 15,43% dell'esercizio 2024 al 14,34% al 31/12/2025, 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.

Direttive Regionali Anno 2025 – D.G.R. n. XII/4277 del 30/04/2025

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 2025 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 2025 per l'Azienda è $\geq 50\%$. 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 2025 il parametro si attesta al 52,53% come di seguito calcolato:

D.G.R. n. XII/4277 del 30/04/2025	Equilibrio economico-finanziario
(37.424.489,46-17.764.131,34) /37.424.489,46	52,53%

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	euro	37.449.159,98
Rimborsi e proventi per manutenzione	euro	(24.670,52)

A)	euro	37.424.489,46
----	------	---------------

Costi per servizi	euro	22.716.931,52
Costi per manutenzione	euro	(4.952.800,18)

B)	euro	17.764.131,34
----	------	---------------

(A)-(B) = euro 37.424.489,46 - euro 17.764.131,34 = 19.660.358,12

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 21,65%, in linea con quanto previsto dalle Direttive Regionali 2025. 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.

Anno 2025 = 4.612.739,89 /21.303.391,20 = 21,65%

Il costo del personale

Il costo del personale 2025 ammonta ad euro 6.410.281,83 e presenta un incremento del 17,18% pari ad euro 939.768,00 rispetto all'esercizio precedente, dovuto principalmente al personale assunto da fine 2024 pari a 15 unità, all'effetto dell'adeguamento delle retribuzioni del personale non dirigente e del riconoscimento dell'indennità "una tantum" a seguito del rinnovo del CCNL Federcasa 2022-2024 e per effetto delle progressioni verticali e orizzontali del personale che l'Azienda ha effettuato nell'anno 2025. 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 31/12/2025 il numero dei dipendenti compresi i dirigenti è pari a 107. Ai fini della determinazione degli standard sul personale 2025 verranno considerati come numero 103 dipendenti mentre il costo del personale viene depurato delle voci non ricorrenti o ulteriori rispetto all'attività ordinaria per euro 650.000, in particolare dell'impatto economico del rinnovo del CCNL Federcasa e del personale assunto nelle aree indicate nelle Direttive Regionali.

Le direttive regionali 2025 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. Il numero considerato nella determinazione degli standard del personale complessivamente è pari a 19.944.

PERSONALE	31/12/2025
Dirigenti	5
Personale attivo totale	103
Unità immobiliari	19.944

Le Direttive Regionali 2025 prevedono come costi standard:

Costo del personale anno 2025	Unità immobiliari	Costo del personale per U.I.	Obiettivo Direttive 2025
5.760.281,83	19.944	288	≤ 290

Unità immobiliari anno 2025	Personale al 31/12/2025	U.I./personale	Obiettivo Direttive 2025
19.944	103	194	≥ 190

Area Utenza

Alla data del 31/12/2025 l'attività sugli alloggi di proprietà ALER, escludendo quindi quelli gestiti in convenzione con altri Comuni, ha portato a 319 assegnazioni complessive tra alloggi SAP ed alloggi in valorizzazione; nel dettaglio, 292 alloggi SAP sono stati assegnati tramite avviso pubblico emanato dagli ambiti e 27 alloggi sono stati assegnati a canone concordato attraverso il piano di valorizzazione proposto per il triennio 2023-2025 ed approvato con DGR N° XII / 89 del 03/04/2023.

Gli alloggi di questo piano sono stati tutti assegnati.

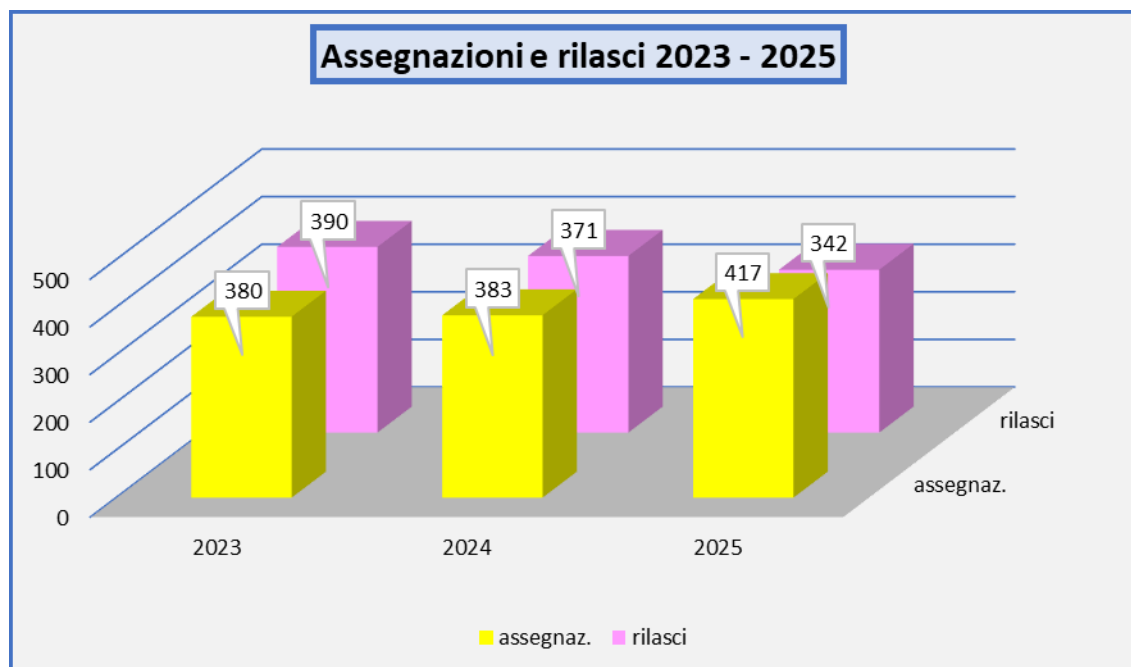
A questi si sono aggiunti 4 alloggi SAT e 20 alloggi a canone concordato o libero.

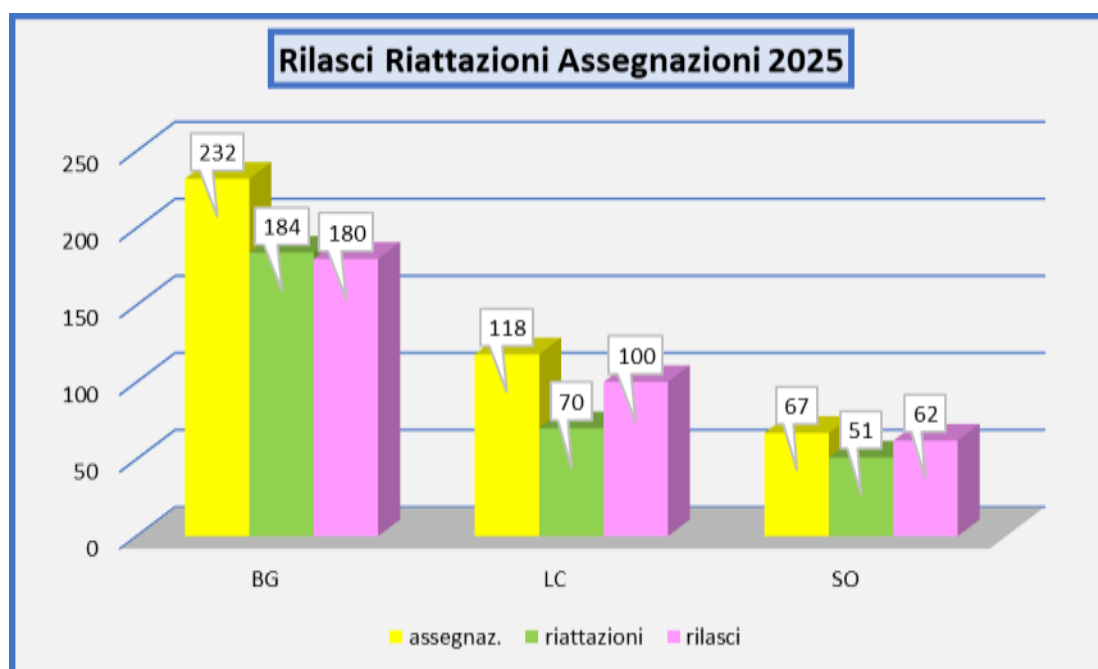
L'obiettivo di 312 nuove assegnazioni previsto per il 2025 è stato quindi raggiunto e superato.

Inoltre, tutti i 333 alloggi «pronti per l'assegnazione» in piattaforma regionale al 23.3.2025 sono stati assegnati o inseriti in avvisi pubblici in piattaforma.

Di seguito la tabella riepilogativa dei rilasci-riattazione-assegnazioni dell'anno:

	2023				2024				2025			
	BG	LC	SO	TOTALE	BG	LC	SO	TOTALE	BG	LC	SO	TOTALE
RILASCI												
Alloggi rilasciati - SAP	211	68	58	337	187	66	55	308	165	54	60	279
Alloggi rilasciati - altri canoni	9	7		16	13	8	0	21	15	10	1	26
Alloggi rilasciati in Comuni gestiti		30	7	37	0	40	2	42		36	1	37
totale	220	105	65	390	200	114	57	371	180	100	62	342
RIATTAZIONI												
Alloggi riattati - SAP	117	33	15	165	156	53	6	215	182	53	51	286
Alloggi riattati - altri canoni	5	2		7	56	14	8	78	2	9	0	11
Alloggi riattati in Comuni gestiti	14	24		38	0	28	0	28	0	8	0	8
totale	136	59	15	210	212	95	14	321	184	70	51	305
ASSEGNAZIONI												
Alloggi assegnati - SAP	210	50	53	313	144	51	47	242	195	72	59	326
Alloggi assegnati - altri canoni	31	4		35	85	7	7	99	37	16	2	55
Alloggi assegnati in Comuni gestiti		32		32	0	36	6	42		30	6	36
totale	241	86	53	380	229	94	60	383	232	118	67	417





Area Tecnica

La presente relazione ha lo scopo di illustrare la situazione del consuntivo dell'anno 2025 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 2025, 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 2025 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, limitatamente alla UOG di Lecco 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 € **18.420.000,00** di Q.T.E. come da Piano Triennale 2024-2025-2026 e per gli affidamenti alle ditte artigiane che opereranno esclusivamente sui territori gestiti dalle U.O.G. di Bergamo ha stanziato un impegno di spesa da Q.T.E. € **2.840.000,00**.

Nel corso dell'anno 2025 Aler ha concluso i contratti di appalto relativi all'anno precedente 2024 ed ha dato corso a quelli previsti per il biennio 2025 e 2026 consegnando i relativi lavori.

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 secondo anno di gestione dell'Accordo Quadro, lavori consegnati a Febbraio 2025, sono stati riattati n. 354 alloggi.

Alla data del 31/12/2025 sono stati emessi certificati di pagamento per un importo di euro 2.923.454,00.

In particolare, per **l'anno 2025**, 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 31/12/2025, la situazione degli interventi della U.O.G. di Bergamo è la seguente:

- *“Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla sostituzione dei serramenti esterni e degli oscuranti ed al sopralzo 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”*

Importo complessivo di Q.T.E. pari ad € 535.762,86.

In data 08 agosto 2025 sono stati consegnati i lavori all'impresa GABRIELE S.r.l.s. di Favara (AG) per un importo contrattuale di € 312.026,71, comprensivi di costi della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 16.095,54.

I lavori contabilizzati alla data del 31/12/2025 si attestano allo 0%.

- *“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,*
CUP B42D22000070005”

Importo complessivo di Q.T.E. pari ad € 1.278.971,69

In data 24 luglio 2025 sono stati consegnati i lavori all'impresa GUERINONI COSTRUZIONI S.r.l. di Dalmine (BG) per un importo contrattuale di € 861.747,46, comprensivi di costi della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 27.062,11.

I lavori contabilizzati alla data del 31/12/2025 si attestano allo 0%.

- *“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. CUP B87H21011730005”*

Importo complessivo di Q.T.E. pari ad € 1.120.227,61.

In data 10 luglio 2025 sono stati consegnati i lavori all'impresa FERRARI & C. S.r.l. di Roma (RM) per un importo contrattuale di € 775.514,79, comprensivi di costi della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 96.393,60.

I lavori contabilizzati alla data del 31/12/2025 si attestano allo 0%.

In data 22/12/2025, con certificato di pagamento 1 BIS è stata pagata l'anticipazione pari al 20% dell'importo contrattuale di € 155.102,96.

(vedere paragrafo Abbattimento delle Barriere Architettoniche).

- *“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". CUP B18D18000020005.*

Importo complessivo di Q.T.E. pari ad € 1.178.964,37.

In data 13 novembre 2025 sono stati consegnati i lavori all'impresa NEBRODINVERDE S.r.l. di Bronte (CT) per un importo contrattuale di € 673.359,39, comprensivi di costi della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 28.559,14.

I lavori appena consegnati consistono nello sfalcio e pulizia dell'area oggetto di intervento.

In data 17/12/2025, con certificato di pagamento 1/ANT è stata pagata l'anticipazione pari al 20% dell'importo contrattuale di € 134.671,88.

- *“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. CUP B84F23001770007.”*

Importo complessivo pari ad € 3.002.948,52.

In data 18 giugno 2025 sono stati consegnati i lavori all'impresa RECOVER ITALIA S.r.l. di Garbagnate Milanese (MI) per un importo contrattuale di € 1.846.269,68, comprensivi di costi della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 165.962,76.

Al 31/12/2025 i lavori si attestavano al 45%.

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

- *“Intervento di manutenzione straordinaria generale dello stabile a destinazione d'uso residenziale di proprietà ALER sito in Comune di Prata Camportaccio (SO) via Bertacchi nn. 21/23/25. CUP B94F23008840007”*

La percentuale dei lavori eseguiti al 31/12/2025 è del 11.61%.

- *“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. CUP B61F18000340005*

La percentuale dei lavori eseguiti al 31/12/2025 è del 55%.

- *“Lavori di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico di n° 3 alloggi siti nell'edificio in Lecco - Via Per Moredò 37, nell'ambito del progetto verso casa! alloggi temporanei per costruire relazioni nella comunità - bando housing sociale per persone fragili - FONDAZIONE CARIPLO. CUP B12D23000010004”*

La percentuale dei lavori eseguiti al 31/12/2025 è del 100%.

- *“Lavori di 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/I-12, Via Rovelli A/B – Via Tolstoj 6, nell'ambito dei “progetti per la sicurezza dei quartieri di servizi abitativi pubblici (sap). CUP B72D23000100007*

La percentuale dei lavori eseguiti al 31/12/2025 è del 100%.

- *Intervento di manutenzione straordinaria generale dello stabile a destinazione d'uso residenziale di proprietà Aler Sito In Comune Di Garlate (Lc) Via Strencetta 407 A/B/C/ - 499. CUP B64F23010210007*

Di seguito si riportano gli interventi previsti in programmazione:

- *INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LA SOSTITUZIONE DI SERRAMENTI E OSCURANTI IN EDIFICI DI PROPRIETÀ ALER SITI IN MALGRATE – VIA PARADISO, n. 4 (CUP B42D23000090005 – LOTTO 1), MERATE - VIALE CORNAGGIA, n. 8/10 (CUP B72D23000140005 – LOTTO 2) E CALOLZIOCORTE - VIA ALFIERI, n. 2/4/6 (CUP B82D23000190005 – LOTTO 3).*

Note: Progetti approvati e procedura di affidamento avviata con DDG n. 885 in data 31 dicembre 2025.

- *INTERVENTO: MANUTENZIONE STRAORDINARIA - RIFACIMENTO DELLA RETE FOGNARIA EDIFICI ALER IN CALOLZIOCORTE (LC) Q.RE “VIA G. D. VITTORIO”. CUP B84D23000170005*

Note: in fase di verifica PFTE.

- *INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LA SOSTITUZIONE DEL MANTO DI COPERTURA IN LASTRE DI CEMENTO AMIANTO E OPERE COMPLEMENTARI DELL'EDIFICIO DI PROPRIETÀ COMUNALE IN LECCO, VIA CAMPANELLA N. 32/38. CUP B12D24000100004.*

Note: in fase di progettazione PFTE-PE.

- **PROGRAMMA DI CONTRASTO ALLE OCCUPAZIONI ABUSIVE DGR XII/1845 DEL 05.02.24 - INTERVENTO QUARTIERE LA PIASTRA – SONDRIO. CUP B79B25002030007**
Note: in fase di progettazione PFTE-PE.

- **INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN COMUNE DI SONDALO (SO), VIA BERTACCHI N. 12. CUP PROV00000 45466**

Note: intervento previsto per l'annualità 2027; in fase di redazione DOFCAP e DIP.

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.

Situazione al 31/12/2025:

Lo stanziamento complessivo finanziato da Regione Lombardia è pari a € 962.000,00, che riguarda i tre interventi sottoindicati:

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATO ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE CON INSTALLAZIONE DI N. 8 IMPIANTI ASCENSORE NEI FABBRICATI ESISTENTI DESTINATI A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DI ALER SITI IN: • BERGAMO VIA DOMENICO SAVIO N.16, • COSTA VOLPINO (BG) VIA DEGLI ALPINI N.4-14, • TREVIGLIO (BG) VIA ABATE CRIPPA N. 36	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATO ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE MEDIANTE L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI ASCENSORE NEI SEGUENTI FABBRICATI: BERGAMO VIA CADUTI SUL LAVORO N. 19, • BERGAMO VIA CADUTI SUL LAVORO N. 25, • NEMBRO VIA ROTONE N. 21A, • NEMBRO VIA ROTONE N. 21B	INTERVENTI VOLTI AL RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ADIBITO A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (S.A.P.) LINEA B IN ATTUAZIONE ALL'ART. 4 DELLA LEGGE 80/2014 E AI SENSI DELLA D.G.R. N. XII/2619 DEL 24 GIUGNO 2024. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ ALER IN COMUNE DI TREVIGLIO (BG): • Via Dei Mulini n. 14 / 16 / 20 • Via Jenner n. 11/B • Via Fattori n. 5 / 7 • Via Del Bosco n. 27/C
B87H21011730005	B52D23000140005	B77I24000040007
€ 132.000,00 € 830.000,00 DGR XXII/798 del 31.07.2023 (TOTALE richiesti € 875.203,55)	€ 86.796,45 (avanzo dal CUP B87H21011730005) € 331.609,04 (richiesti con relazione del 21.06.2024) TOTALE € 418.405,49	€ 500.000,00 DDUO 10857 del 31.07.2025 € 52.500,00 DGR XII/5184 del 21.10.2025

(TOTALE richiesti € 875.203,55)	TOTALE € 418.405,49	TOTALE € 552.500,00
€ 108.632,52 liquidati con DDUO 17703 del 03.12.2025 € 162.604,19 liquidati con DDUO 17703 del 03.12.2025		€ 26.250,00 già liquidati

Per il primo intervento è stato richiesto lo stanziamento pari a € 875.203,55, la parte eccedente pari a € 86.796,25 (avanzo) è stata spostata nel secondo intervento come finanziamento residuo.

Al 31.12.2025 sono stati liquidati da Regione Lombardia € 188.854,19 rispetto al finanziamento totale di € 962.000,00.

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.

Importo dell'intervento pari a € 14.004.786,34.

Al 31/12/2025 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 31/12/2025 i lavori si attestavano al 90%.**

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
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
					365

	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

Al 31/12/2025 lo stato avanzamento dei lavori PNRR è in linea con le previsioni del Cronoprogramma per i Cantieri di seguito riportati:

Fondo Complementare al P.N.R.R.			stato avanzamento al 31/12/2025
Bg	Dalmine via Gardenie 3-5-7	4.354.094,22	100,00%
Bg	Dalmine Via Papa Giovanni XXIII	5.399.501,19	100,00%
Bg	Bergamo via Moroni 350-356	6.362.729,52	100,00%
Bg	Bergamo via Moroni 307-319	9.626.183,99	100,00%
So	Sondrio via Maffei 80	2.891.400,44	94,00%
So	Sondrio via Maffei 43	2.962.254,93	94,00%
So	Sondrio via Maffei 53	2.560.751,92	90,00%
Lc	Lecco via Turbada 12/18/24	7.133.290,19	100,00%
Totale		41.290.206,40	

Per quanto riguarda gli interventi di Sondrio via Maffei 43, 53,80 (Le Tre Torri) si veda tabella seguente:

Località'	Percentuale al 31/12/2025
SO-Via Maffei n. 80	94,00%
SO-Via Maffei n. 43	94,00%
SO- Via Maffei n. 53	90,00%

Si riportano di seguito gli aggiornamenti al 31/12/2025 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

In data 21 ottobre 2025 è stato emesso il certificato di ultimazione dei lavori con l'assegnazione di n. 60 giorni per il completamento delle opere di dettaglio di piccola entità e non incidenti sull'uso e la funzionalità dell'opera sottoindicate:

- il completamento della realizzazione delle pavimentazioni degli ingressi e dei corridoi al piano terra e dell'asfaltatura in corrispondenza dell'ingresso centrale al cortile interno;

- il completamento della realizzazione della rete di scarico delle acque meteoriche in corrispondenza dell'intradosso della soletta del cortile interno e della posa dei terminali in ghisa dei pluviali;
- l'ultimazione della posa delle serrande dei box con accesso dal cortile interno, della posa dei serramenti degli ingressi ai vani scala con relativa elettrificazione e della posa delle porte multiuso locali tecnici al piano terra e interrato;
- il completamento della posa del carter in lamiera a protezione delle tubazioni orizzontali ACS;
- l'ultimazione dell'installazione dell'impianto scariche atmosferiche;
- l'ultimazione della rimozione dei boiler elettrici con conseguente collegamento all'ACS centralizzata;
- la configurazione e la messa in funzione del sistema di contabilizzazione;
- il completamento della revisione degli impianti elettrici degli alloggi a seguito dei sopralluoghi di verifica;
- la realizzazione dei sopralzi dei parapetti del cortile interno e l'installazione della recinzione centrale ACS;
- la sistemazione delle aree verdi comprensiva di potature alberi, messa a dimora delle nuove alberature ed installazione dell'arredo per esterni;

In data 19/12/2025 è stato emesso il verbale di accertamento di completamento delle opere di dettaglio.

I lavori contabilizzati alla data del 31/12/2025 si attestano al 100%.

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.

In data 21 ottobre 2025 è stato emesso il certificato di ultimazione dei lavori con l'assegnazione di n. 60 giorni per il completamento delle opere di dettaglio di piccola entità e non incidenti sull'uso e la funzionalità dell'opera sottoindicate:

- il completamento della realizzazione dei vialetti esterni pedonali, delle recinzioni e dell'asfaltatura del parcheggio condominiale;
- il completamento delle opere inerenti la posa delle porte multiuso dei locali tecnici, dei serramenti d'ingresso ai vani scala, del cancello carrabile e pedonale;
- il completamento della posa dei carter in lamiera a protezione delle tubazioni verticali ACS e scarichi verticali acque nere in corrispondenza degli atrii d'ingresso e in alcune cantine;
- il completamento dell'impianto di illuminazione esterna;
- l'ultimazione dell'installazione dell'impianto scariche atmosferiche;

- l'ultimazione della rimozione dei boiler elettrici con conseguente collegamento all'ACS centralizzata;
- la configurazione e messa in funzione del sistema di contabilizzazione;
- il completamento della revisione degli impianti elettrici degli alloggi a seguito dei sopralluoghi di verifica;
- il completamento relativo alla sistemazione delle aree verdi comprensiva di messa a dimora delle nuove alberature e installazione arredo per esterni;

In data 19/12/2025 è stato emesso il verbale di accertamento di completamento delle opere di dettaglio.

I lavori contabilizzati alla data del 31/12/2025 si attestano al 100%.

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. 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 € 5.500.000,00.

In data 30 giugno 2025 è stato emesso il certificato di ultimazione dei lavori con l'assegnazione di n. 60 giorni per il completamento delle opere di dettaglio di piccola entità e non incidenti sull'uso e la funzionalità dell'opera sottoindicate:

- posa della pavimentazione del campo da bocce;
- installazione dei profili di protezione delle tubazioni del gas alla base del montante al piano terra;
- sistemazione dei fori passanti nel muro per il passaggio delle tubazioni del gas all'interno degli alloggi;
- installazione dei cestini portarifiuti;
- installazione dei casellari postali;
- completamento delle recinzioni e dei cancelli pedonali e carrali;
- semina dei tappeti erbosi (tale lavorazione non è attualmente eseguibile a causa delle elevate temperature che comporterebbero uno stress termico per il manto erboso, rallentandone la crescita e aumentando il rischio di disseccamento).

I lavori contabilizzati alla data del 31/12/2025 si attestano al 100%.

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. 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 € 6.500.000,00.

In data 30 giugno 2025 è stato emesso il certificato di ultimazione dei lavori con l’assegnazione di n. 60 giorni per il completamento delle opere di dettaglio di piccola entità e non incidenti sull’uso e la funzionalità dell’opera sottoindicate:

- posa della pavimentazione del campo da bocce;
- installazione dei profili di protezione delle tubazioni del gas alla base del montante al piano terra;
- sistemazione dei fori passanti nel muro per il passaggio delle tubazioni del gas all’interno degli alloggi;
- installazione dei cestini portarifiuti;
- installazione dei casellari postali;
- completamento delle recinzioni e dei cancelli pedonali e carrali;
- semina dei tappeti erbosi (tale lavorazione non è attualmente eseguibile a causa delle elevate temperature che comporterebbero uno stress termico per il manto erboso, rallentandone la crescita e aumentando il rischio di disseccamento).

Si riportano di seguito gli aggiornamenti al 31/12/2025 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.”

Importo dell’intervento pari a € 7.909.000,00.

In data 17 novembre 2025 è stato emesso il certificato di ultimazione dei lavori.

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.”

Importo dell’intervento pari a € 3.571.700,00.

Al 31/12/2025 i lavori si attestavano al 90%.

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.”

Importo dell’intervento pari a € 4.068.000,00.

Al 31/12/2025 i lavori si attestavano al 94%.

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.”

Importo dell’intervento pari a € 4.239.870,00.

Al 31/12/2025 i lavori si attestavano al 94%.

SITUAZIONE PROGETTI, LAVORI AL 31.12.2025

CUP	OGGETTO	QTE	FONDI ALER	FINANZIAMENTO PUBBLICO	FASE AL 31/12/2025	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI	% AVANZAMENTO
B82D23000170005	RFACIMENTO DELLA RETE FOGNARIA EDIFICI ALER IN CALOLZIOCORTE - Q. REG. D. VITTORIO	484.000,00 €	484.000,00 €	- €	IN FASE DI VERIFICA PFTE			
B42D23000070005	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: RFACIMENTI COPERTURE, INSTALLAZIONE NUOVE LINEE VITA E LATTONERIE: - BERGAMO, VIA BORGIO CANALE 1-3-5; - PALOSCO, VIA TRENTO 6; - COMIN NUOVO, VIA MARCONI 2	700.000,00 €	700.000,00 €	- €	APPROVAZIONE P.F.T.E CON DDG N. 773 DEL 27.11.2025	IN FASE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA		
B72D23000130005	SECONDA TRANCHE DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: RFACIMENTI ASFALTI PARTICOMUNI E RETI IDRICHE DI ADDUZIONE ACQUA FREDDA DEI FABBRICATI: - BERGAMO - VIA PILO 38-44; - BERGAMO VIA TREMANA 21-33; - BERGAMO - VIA RIGHI 11-17/TREMANA 56-58; - BERGAMO - VIA DASTEE SPALENGA 21; - BERGAMO - VIA GORIZIA 8-10; - BERGAMO - VIA GALILEI 8; - MARTINENGO - VIA ALDO MORO 4/A-B; - STEZZANO - VIA CONTE PINO ZANCHI 9-15	3.000.000,00 €	3.000.000,00 €	- €	APPROVAZIONE P.F.T.E CON DDG N. 842 DEL 17.12.2025	IN FASE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA		
B52D23000140005	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATO ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE MEDIANTE L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI A CENSORE NEI SEGUENTI FABBRICATI: - BERGAMO VIA CADUTI SUL LAVORO N. 19; - BERGAMO VIA CADUTI SUL LAVORO N. 25; - NEMBRO VIA ROTONE N. 21A; - NEMBRO VIA ROTONE N. 21B	600.000,00 €	18.1594,51	418.405,49 €	APPROVAZIONE P.F.T.E CON DDG N. 771 DEL 27.11.2025	IN FASE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA		
B12D24000040005	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATO AL RFACIMENTO DELLA RETE FOGNARIA INTERNA DELL'EDIFICIO ALER IN BERGAMO VIA DELL'ERA 12 A/B/C/D/E A SEGUITO DI ORDINANZA SINDACALE PER ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA COMUNALE	500.000,00 €	500.000,00 €	- €	IN ATTESA DI AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO IN ROGGIA	IN FASE DI PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA		
B77240000040007	INTERVENTI VOLITALI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ADIBITO A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (S.A.P.) LINEA B IN ATTUAZIONE ALL'ART. 4 DELLA LEGGE 80/2015 E AI SENSI DELLA D.G.R. N. 9029/19 DEL 24 GIUGNO 2024. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' ALER IN COMUNE DI TREVIGLIO (BG): - Via Dei Mulini n. 14/16/20; - Via Jenner n. 119; - Via Fattori n. 5/7; - Via Del Bosco n. 27/C	1.000.000,00 €	447.500,00	552.500,00 €	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO CON DDG N. 853 DEL 22.12.2025	IN FASE DI AGGIUDICAZIONE		
B42D23000090005 B72D23000140005 B82D23000090005 B82D23000190005	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LA SOSTITUZIONE DI SERRAMENTI E OSCURANTI IN EDIFICI DI PROPRIETA' ALER SITI IN MALGRATE - VIA PARADISO, n. 4 (CUP B42D23000090005 - LOTTO 1), MERATE - VIALE CORNAGLIA, n. 8/10 (CUP B72D23000140005 - LOTTO 2) E CALOLZIOCORTE - VIA ALFERI, n. 2/4/6 (CUP B82D23000190005 - LOTTO 3)	1.380.000,00 €	1.380.000,00 €	- €	approvazione progetti e autorizzazione a contrarre con DDG n. 885 in data 31 dicembre 2025. Procedura di affidamento in corso			
B84D23000170005	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - RFACIMENTO DELLA RETE FOGNARIA EDIFICI ALER IN CALOLZIOCORTE (LC) Q. RE "VIA G. D. VITTORIO"	500.000,00 €	500.000,00 €	- €	in fase di aggiornamento PFTE e acquisizione pareri enti preposti			
B12D24000100004	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LA SOSTITUZIONE DEL MANTO DI COPERTURA IN LASTRE DI CEMENTO AMIANTO E OPERE COMPLEMENTARI DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' COMUNALE IN LECCO, VIA CAMPANELLA N. 32/38	400.000,00 €	- €	400.000,00 €	in fase di redazione PFTE-PE			
B19B25000095007	PROGRAMMA DI CONTRASTO ALLE OCCUPAZIONI ABUSIVE DGR XII/845 DEL 05.02.24 - INTERVENTO QUARTIERE LUZZATTI - BERGAMO	538.279,11 €	334.247,11 €	204.032,00 €	in fase di redazione PFTE-PE			
B79B25000203007	PROGRAMMA DI CONTRASTO ALLE OCCUPAZIONI ABUSIVE DGR XII/845 DEL 05.02.24 - INTERVENTO QUARTIERE LA PIASTRA - SONDRIO	729.243,20 €	525.211,20 €	204.032,00 €	in fase di redazione PFTE-PE			
PROV0000045466	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN COMUNE DI SONDRIO (SO), VIA BERTACCHINI, 12	3.300.000,00 €	3.300.000,00 €	- €	redatto Quadro esigenziale in fase di redazione DOFCAP e DIP			

CUP	OGGETTO	QTE	FONDI ALER	FINANZIAME NTO PUBBLICO	FASE AL 31/12/2025	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI	% AVAN ZAME	
B64F23010210007	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE DELLO STABILE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE DI PROPRIETA' ALER IN COMUNE DI GARLATE (LC) VIA VIA STRENCETTA, 499-407, CO-FINANZIATO CON D.D.U.O. N. 8779 DEL 30/10/2023 (ID02), NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA TRIENNALE DI RIMOZIONE DELL'AMMANTO DAL PATRIMONIO ERP DELLE ALER APPROVATO CON D.D.S. N. 55045 DEL 23/10/2017	2.500.000,00 €	2.255.541,00 €	244.459,00 €	IN ESECUZIONE	15/12/2025		0%	
B94F2300884007	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE DELLO STABILE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE DI PROPRIETA' ALER IN COMUNE DI PRATA CAMPOTACCO (SO) VIA BERTACCHI NN. 2123/25, CO-FINANZIATO CON D.D.U.O. N. 8779 DEL 30/10/2023 (ID02), NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA TRIENNALE DI RIMOZIONE DELL'AMMANTO DAL PATRIMONIO ERP DELLE ALER APPROVATO CON D.D.S. N. 55045 DEL 23/10/2017	1.600.000,00 €	1.535.100,00 €	64.900,00 €	IN ESECUZIONE	29/09/2025		11%	
B92D24000080005	MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI ELEVATORI SITI IN COMUNI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO	752.580,00 €	752.580,00 €	- €	IN ESECUZIONE	45.702,00 €		60%	
	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	2.500.000,00 €	2.500.000,00 €	- €	IN ESECUZIONE	03/09/2025	03/09/2026	3%	
	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	2.500.000,00 €	2.500.000,00 €	- €	IN ESECUZIONE	23/09/2025	23/09/2026	8%	
	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	2.500.000,00 €	2.500.000,00 €	- €	IN ESECUZIONE	05/08/2025	05/08/2026	11%	
	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	3.540.000,00 €	3.540.000,00 €	- €	IN ESECUZIONE	06/08/2025	06/08/2026	3%	
	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	3.540.000,00 €	3.540.000,00 €	- €	IN ESECUZIONE	09/09/2025	09/09/2026	2%	
	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	3.840.000,00 €	3.840.000,00 €	- €	IN ESECUZIONE	28/08/2025	28/08/2026	2%	
	MANUTENZIONE E GESTIONE CANCELLI AUTOMATICI BERGAMO	150.000,00 €	150.000,00 €	- €	IN ESECUZIONE	14/09/2023	31/03/2026	72%	
	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA ELETTICISTA SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 1 BERGAMO ZONA A	173.000,00 €	173.000,00 €	- €	APPALTO CONCLUSO	10/08/2023	08/08/2025	100%	
	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA ELETTICISTA SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 2 BERGAMO ZONA B	173.000,00 €	173.000,00 €	- €	APPALTO CONCLUSO	20/07/2023	21/07/2025	100%	
	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA ELETTICISTA SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 3 BERGAMO ZONA C	174.000,00 €	174.000,00 €	- €	APPALTO CONCLUSO	07/09/2023	08/08/2025	100%	
	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA ELETTICISTA SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 4 COMUNE DI BERGAMO	170.000,00 €	170.000,00 €	- €	APPALTO CONCLUSO	31/07/2023	30/07/2025	100%	
	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA FALEGNAMERIA SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 1 BERGAMO ZONA A	200.000,00 €	200.000,00 €	- €	APPALTO CONCLUSO	05/12/2023	04/12/2025	100%	
	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA FALEGNAMERIA SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 2 BERGAMO ZONA B	200.000,00 €	200.000,00 €	- €	APPALTO CONCLUSO	14/11/2023	14/11/2025	100%	
	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA FALEGNAMERIA SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 3 BERGAMO ZONA C	200.000,00 €	200.000,00 €	- €	APPALTO CONCLUSO	10/10/2023	09/10/2025	100%	
	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA FALEGNAMERIA SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 4 COMUNE DI BERGAMO	75.000,00 €	75.000,00 €	- €	APPALTO CONCLUSO	05/12/2023	05/12/2025	100%	
	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA IMBIANCHINO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 1 BERGAMO ZONA A	133.000,00 €	133.000,00 €	- €	APPALTO CONCLUSO	30/10/2023	29/10/2025	100%	
	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA IMBIANCHINO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 2 BERGAMO ZONA B	133.000,00 €	133.000,00 €	- €	APPALTO CONCLUSO	23/10/2023	23/10/2025	100%	
	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA IMBIANCHINO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 3 BERGAMO ZONA C	134.000,00 €	134.000,00 €	- €	APPALTO CONCLUSO	19/10/2023	02/07/2025	100%	
	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA FABBRIO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 1 BERGAMO ZONA A	100.000,00 €	100.000,00 €	- €	APPALTO CONCLUSO	17/10/2023	15/10/2025	100%	
	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA FABBRIO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 2 BERGAMO ZONA B	100.000,00 €	100.000,00 €	- €	APPALTO CONCLUSO	03/11/2023	03/11/2025	100%	
	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA FABBRIO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI LOTTO 3 BERGAMO ZONA C	100.000,00 €	100.000,00 €	- €	APPALTO CONCLUSO	17/10/2023	09/08/2025	100%	
	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA ANTENNISTA	150.000,00 €	150.000,00 €	- €	APPALTO CONCLUSO	19/09/2023	19/09/2025	100%	
	MANUTENZIONE E GESTIONE CANCELLI AUTOMATICI LECCO - DURATA 3 ANNI	90.000,00 €	90.000,00 €	- €	APPALTO CONCLUSO	19/12/2023	19/12/2025	74%	
B84F22007160005	SOSTITUZIONE SERRAMENTI ESTERNI IN COMUNE DI ALBINO VIA PARRI 4/12	535.762,86 €	535.762,86 €	- €	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO CON DDG N. 349 DEL 25.06.2024 AGGIUDICAZIONE CON DDG N. 337 DEL 20.05.2025	Lavori consegnati all'impresa GABRIELE S.R.L.S. di Favara (AG)	08/08/2025	02/10/2026	0%
B42D22000007005	PRIMA TRANCHE INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: RIFACIMENTO ASFALTI PARTI COMUNI E RETI IDRICHE DI ADDUZIONE ACQUA FREDDA DEI COMUNI DI BERGAMO, VIA LAGRANGE 6/12, VIA CARNOVALI 25, TREVIGLIO, VIA DEIMULIN 15/15 E BREMBATE, VIA PALESTRO 20/22	1.278.971,69 €	1.278.971,69 €	- €	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO CON DDG N. 342 DEL 19.06.2024 AGGIUDICAZIONE CON DDG N. 283 DEL 29.04.2025	Lavori consegnati all'impresa GUERINONI COSTRUZIONI S.r.l. di Dalmine (BG)	24/07/2025	17/10/2026	5%
B87H21017130005	PRIMA TRANCHE: ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE IMPIANTI ASCENSORI - COSTA VOLPINO VIA DEGLI ALPINI 4 - 6 - 8 - 10 - 12 - 14 - TREVIGLIO VIA CRIPPA, 38 BERGAMO VIA DOMENICO SAVIO 18	1.120.227,61 €	245.024,06 €	875.203,55 €	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO CON DDG N. 354 DEL 26.06.2024 AGGIUDICAZIONE CON DDG N. 265 DEL 17.04.2025	Lavori consegnati all'impresa FERRARI & C. S.R.L. di Roma (RM)	10/07/2025	03/10/2026	5%
B18D18000020005	BERGAMO BORGO PALAZZO OPERE DI COMPLETAMENTO URBANIZZAZIONE	1.178.964,37 €	1.178.964,37 €	- €	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO CON DDG N. 454 DEL 09.09.2024 AGGIUDICAZIONE CON DDG N. 538 DEL 09.09.2025	Lavori consegnati all'impresa NEBROVERDE S.R.L. di Bronte (CT)	13/11/2025	13/11/2026	5%
B84F23001770007	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DA 24 ALLOGGI SITO IN COMUNE DI DALBINO VIA SOTTOCORONA 39-44-43	3.002.948,52 €	1.402.948,52 €	1.600.000,00 €	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO CON DDG N. 491 DEL 02.10.2024 AGGIUDICAZIONE CON DDG N. 267 DEL 18.04.2025	Lavori consegnati all'impresa RECOVER ITALIA S.R.L. di Garbagnate Milanese (MI)	18/06/2025	14/05/2026	45%
B19J21022990006	D 335647: 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	12.310.087,32 €	2.689.295,66 €	9.620.791,66 €	IN FASE DI COLLAUDO		30/06/2023	20/10/2025	100%
B19J21023010006	D 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	7.500.000,00 €	1.286.590,11 €	6.213.409,89 €	IN FASE DI COLLAUDO		30/06/2023	20/10/2025	100%
B59J21025880006	D 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 GARIBOLDI, 3-5-7/11	5.500.000,00 €	2.500.000,00 €	3.000.000,00 €	IN FASE DI COLLAUDO		30/06/2023	29/06/2025	100%
B59J21025890006	D 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	6.500.000,00 €	3.500.000,00 €	3.000.000,00 €	IN FASE DI COLLAUDO		30/06/2023	29/06/2025	100%
H13D21000200005	D 1882: CASE DI PIAZZALE VISCONTI: UN PROGETTO DI RESILIENZA E RIGENERAZIONE URBANA: INTERVENTO IN BERGAMO PIAZZALE VISCONTI: - LOTTO 1: NUOVA REALIZZAZIONE EDIFICI DI PROPRIETA' ALER; - LOTTO 3: RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DI PIAZZALE VISCONTI E FORMAZIONE DI NUOVE SUPERFICI INTERRATE DA DESTINARE AD AUTORESSA	14.004.786,34 €	2.219.870,19 €	11.784.916,15 €	IN FASE DI COLLAUDO		22/01/2024	10/02/2026	100%
B79J21034250006	D 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 MAFFEI 53	4.100.000,00 €	1.223.700,00 €	2.876.300,00 €	ESECUZIONE		01/11/2023	14/01/2026	90%
B79J21034260006	D 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 MAFFEI 43	4.600.000,00 €	1.600.000,00 €	3.000.000,00 €	ESECUZIONE		01/11/2023	14/01/2026	94%
B79J21034240006	D 3357053: 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 60	4.800.000,00 €	1.800.000,00 €	3.000.000,00 €	ESECUZIONE		01/11/2023	14/01/2026	94%
B1821005300006	D 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	8.400.000,00 €	2.245.912,00 €	5.663.088,00 €	COLLAUDATO		22/06/2023	17/11/2025	100%
B61F18000340005	LAVORI DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO E RIQUALIFICAZIONE PARCO URBANO PRESSO IL COMPLESSO MOBILIARE DI VILLA OCERF IN PIAZZA MON. CITTERIO N. 11 - VIA F. ROCCA IN COMUNE DI VALMADRERA (LC) - INTERVENTO CONVENZIONATO CON IL COMUNE DI VALMADRERA	268.295,64 €	- €	268.295,64 €	ESECUZIONE (rapporto dei lavori a seguito di risoluzione contrattuale con precedente appaltatore)		03/04/2026		55%
B12D23000010004	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 CASAI ALLOGGI TEMPORANEI PER COSTRUIRE RELAZIONI NELLA COMUNITA' - BANDO HOUSING SOCIALE PER PERSONE FRAGILI - FONDAZIONE CARIPLO	288.033,37 €	- €	288.033,37 €	COLLAUDATO		30/08/2024	14/04/2025	100%
B72D23000100007	LAVORI DI INSTALLAZIONE IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA PRESSO GLI EDIFICI ALER IN SONDRIO - Q. RE "LA PIASTRA" - VIA MAFFEI 43/53/80 E VIA GRAMSCI 2; CALOZZO CORTE (LC) - Q. RE "VIA G. DIVITTORIO - CORSO EUROPA", VIA G. DIVITTORIO DAL 8 AL 22, VIA G. DIVITTORIO DAL 7 AL 18, 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 TOLSTOI 6, NELL'AMBITO DEI "PROGETTI PER LA SICUREZZA DEI QUARTIERI DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP)	134.432,27 €	95.724,27 €	38.708,00 €	COLLAUDATO		18/10/2023	25/07/2025	100%

REPowerEU del PNRR

Nel corso del 2025 ALER BERGAMO LECCO SONDRIO ha pubblicato un avviso di sollecitazione ex art. 193 comma 16 del D.Lgs 36/2023 e s.m.i. in coerenza con l'investimento 17 aperto alle ESCo, contenuto nella **Missione 7 - REPowerEU del PNRR**, finalizzato a sostenere la ristrutturazione delle abitazioni delle famiglie a basso reddito e vulnerabili, attraverso un investimento pubblico con uno strumento finanziario anti-povertà energetica che viene esteso all'edilizia residenziale pubblica.

Accanto a questa misura, l'avviso rinnova alle **ESCO** anche quella del **Conto Termico**, che prevede un meccanismo di incentivazione con accesso agevolato e l'ampliamento della platea dei beneficiari, della tipologia di interventi e delle spese ammissibili, con **GSE** quale soggetto responsabile della gestione degli incentivi.

Ciò premesso, ALER BERGAMO LECCO SONDRIO con l'avviso suddetto ha inteso sollecitare i privati interessati a farsi promotori di iniziative volte a realizzare in concessione, mediante finanza di progetto, interventi inclusi negli strumenti di programmazione del PPP, di cui all'art. 175, comma 1, volti alla realizzazione di lavori che possano usufruire sia degli incentivi previsti dal Conto Termico che dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, nella forma di Contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica (c.d. EPC).

Definizione dei cluster, ammontare lavori e principali condizioni previste nel bando

È stato redatto per ogni lotto un DOCFAP (in totale n. 10 lotti) e si è proceduto con la modifica al piano Triennale.

Si riporta di seguito l'elenco dettagliato dei n. 10 lotti e dei relativi n. 37 cluster.

LOTTO	CLUSTER	LOCALITA'	N. ALLOGGI	Stima Costo di realizzazione tecnica (97.000 €/alloggio)	Stima Somme a disposizione (33.000 €/alloggio)	STIMA SOMMARIA COSTO COMPLESSIVO QE	STIMA DEL SOSTEGNO FINANZIARIO REPOWER CONCEDIBILE (65% del QE)	STIMA DEL SOSTEGNO FINANZIARIO CONTO TERMICO E SOVVENZIONE A CARICO DELLA ESCO (35% del QE)
BG-1	1	Bergamo - via D. Savio, n. 20-22	20	6 499 000,00	2 211 000,00	8 710 000,00	5 661 500,00	3 048 500,00
		Bergamo - via D. Savio, n. 12-14-16	27					
		Bergamo - via D. Savio, n. 18-24	20					
	2	Bergamo - via P. Rovelli, n. 36 a-b - via L. Tolstoj, n. 6	54	5 238 000,00	1 782 000,00	7 020 000,00	4 563 000,00	2 457 000,00
TOTALE			121	11 737 000,00	3 993 000,00	15 730 000,00	10 224 500,00	5 505 500,00
BG-2	1	Bergamo - Via Rosolino Pilo, n. 32-34-36	29	2 813 000,00	957 000,00	3 770 000,00	2 450 500,00	1 319 500,00
	2	Bergamo - Via Rosolino Pilo, n. 38-40-42-44	33	3 201 000,00	1 089 000,00	4 290 000,00	2 788 500,00	1 501 500,00
	3	Bergamo - Via P. Ruggeri da Stabello, n. 33-33 a/g	72	6 984 000,00	2 376 000,00	9 360 000,00	6 084 000,00	3 276 000,00
TOTALE			134	12 998 000,00	4 422 000,00	17.420.000,00	11 323 000,00	6 097 000,00
BG-3	1	Bergamo - Via Muzio, n. 2-4-6	12	1 164 000,00	396 000,00	1 560 000,00	1 014 000,00	546 000,00

	2	Bergamo – Via Lagrange, n. 6-8-10-12	40	3 880 000,00	1 320 000,00	5 200 000,00	3 380 000,00	1 820 000,00
	3	Bergamo – Via dell'Azzanella, n. 31-33-35	17	1 649 000,00	561 000,00	2 210 000,00	1 436 500,00	773 500,00
		Bergamo – Via dell'Azzanella, n. 37-39	15	1 455 000,00	495 000,00	1 950 000,00	1 267 500,00	682 500,00
TOTALE			84	8 148 000,00	2 772 000,00	10 920 000,00	7 098 000,00	3 822 000,00
BG-4	1	Treviglio - Via Contessa Piazzoni, n. 21	20	1 940 000,00	660 000,00	2 600 000,00	1 690 000,00	910 000,00
	2	Treviglio - Via Del Bosco, n. 27	27	2 619 000,00	891 000,00	3 510 000,00	2 281 500,00	1 228 500,00
	3	Treviglio - Via Peschiera, n. 38/c	29	2 813 000,00	957 000,00	3 770 000,00	2 450 500,00	1 319 500,00
	4	Treviglio - Via Peschiera, n. 40/c	29	2 813 000,00	957 000,00	3 770 000,00	2 450 500,00	1 319 500,00
TOTALE			105	10 185 000,00	3 465 000,00	13 650 000,00	8 872 500,00	4 777 500,00
BG-5	1	Treviglio - Via Padova, n. 12-14-16	31	3 007 000,00	1 023 000,00	4 030 000,00	2 619 500,00	1 410 500,00
	2	Treviglio - Via Della Pace, n. 7 - V. G. Fattori, n. 1-3-5-7-9-11	63	6 111 000,00	2 079 000,00	8 190 000,00	5 323 500,00	2 866 500,00
	3	Treviglio - Via Forze Armate, n. 5-7-9	27	3 492 000,00	1 188 000,00	4 680 000,00	3 042 000,00	1 638 000,00
		Treviglio - Via A. G.B. Crippa, n. 36	9					
TOTALE			130	12 610 000,00	4 290 000,00	16 900 000,00	10 985 000,00	5 915 000,00
LC-1	1	Lecco – Via Buozzi, n. 6	14	1 358 000,00	462 000,00	1 820 000,00	1 183 000,00	637 000,00
	2	Lecco – Via Buozzi, n. 8	14	1 358 000,00	462 000,00	1 820 000,00	1 183 000,00	637 000,00
	3	Lecco – Via Buozzi, n. 10	14	1 358 000,00	462 000,00	1 820 000,00	1 183 000,00	637 000,00
	4	Lecco – Via A. Moro, n. 6 A/B/C/D/E	75	7 275 000,00	2 475 000,00	9 750 000,00	6 337 500,00	3 412 500,00
TOTALE			117	11 349 000,00	3 861 000,00	15 210 000,00	9 886 500,00	5 323 500,00
LC-2	1	Valmadrera – Via Promessi Sposi, n. 123/127	26	2 522 000,00	858 000,00	3 380 000,00	2 197 000,00	1 183 000,00
	2	Oggiono – Via per Annone, n. 3A	6	582 000,00	198 000,00	780 000,00	507 000,00	273 000,00
	3	Oggiono – Via per Annone, n. 3B	6	582 000,00	198 000,00	780 000,00	507 000,00	273 000,00
	4	Civate – Via Baselone, n. 8	14	1 358 000,00	462 000,00	1 820 000,00	1 183 000,00	637 000,00
	5	Malgrate – Via San Leonardo, n. 9	16	1 552 000,00	528 000,00	2 080 000,00	1 352 000,00	728 000,00
	6	Galbiate – Via Rondegallo, n. 6/8	12	1 164 000,00	396 000,00	1 560 000,00	1 014 000,00	546 000,00
	7	Galbiate – Via San Giuseppe, n. 6/8	12	1 164 000,00	396 000,00	1 560 000,00	1 014 000,00	546 000,00
	8	Galbiate – Via San Giuseppe, n. 10/12	12	1 164 000,00	396 000,00	1 560 000,00	1 014 000,00	546 000,00
TOTALE			104	10 088 000,00	3 432 000,00	13 520 000,00	8 788 000,00	4 732 000,00
LC-3	1	Calolziocorte – Via G. di Vittorio, n. 8/22	66	6 402 000,00	2 178 000,00	8 580 000,00	5 577 000,00	3 003 000,00
	2	Calolziocorte – Via Lavello, n. 1/g	13	1 261 000,00	429 000,00	1 690 000,00	1 098 500,00	591 500,00
	3	Calolziocorte – Via Cavour, n. 13	18	1 746 000,00	594 000,00	2 340 000,00	1 521 000,00	819 000,00
TOTALE			97	9 409 000,00	3 201 000,00	12 610 000,00	8 196 500,00	4 413 500,00
SO-1	1	Sondrio – via Don Guanella, n. 54	54	5 238 000,00	1 782 000,00	7 020 000,00	4 563 000,00	2 457 000,00
	2	Sondrio – Via Gramsci, n. 4	51	4 947 000,00	1 683 000,00	6 630 000,00	4 309 500,00	2 320 500,00
	3	Valdidentro – Via Viola Semogo, n. 5	11	1 067 000,00	363 000,00	1 430 000,00	929 500,00	500 500,00
TOTALE			116	11 252 000,00	3 828 000,00	15 080 000,00	9 802 000,00	5 278 000,00
SO-2	1	Sondrio – via Torelli 55/57/59	55	5 335 000,00	1 815 000,00	7 150 000,00	4 647 500,00	2 502 500,00
	2	Sondrio – via Paribelli 25/25A	60	5 820 000,00	1 980 000,00	7 800 000,00	5 070 000,00	2 730 000,00
	3	Delebio - Via Don Guanella, 12	9	873 000,00	297 000,00	1 170 000,00	760 500,00	409 500,00
	4	Delebio - Via Don Guanella, 12	12	1 164 000,00	396 000,00	1 560 000,00	1 014 000,00	546 000,00

TOTALE	136	13 192 000,00	4 488 000,00	17 680 000,00	11 492 000,00	6 188 000,00
TOTALE COMPLESSIVO	1144	110 968 000,00	37 752 000,00	148 720 000,00	96 668 000,00	52 052 000,00

Stato di attuazione del procedimento

Le due commissioni compreso i RUP, hanno proceduto con l'analisi delle proposte di finanza di progetto pervenute entro il 24/07/2025 ed hanno individuato sui n. 10 lotti sopra indicati, n. 5 promotori per i quali si procederà con il comma 6 art. 193 del Codice degli appalti.

Modalità e tempi di attuazione, soggetti e relativi ruoli, che, a vario titolo, intervengono o possono intervenire nel procedimento (inclusi gli atti endoprocedimentali)

I promotori, nelle loro proposte, hanno presentato un cronoprogramma lavori che si allinea con i tempi del Repower EU di seguito indicati:



PIANO AMIANTO

Nel piano amianto sono ricompresi i sottoelencati interventi rientranti nell'annualità 2025 del piano annuale dei lavori pubblici Aziendale. Le azioni avviate rientrano nei cronoprogrammi assentiti da Regione Lombardia. A seguire una sintesi delle iniziative:

ID 2 - GARLATE via Strencetta, 499-407 – CUP B64F23010210007

-con determinazione n. 769/2025 del 26/11/2025, i lavori sono stati aggiudicati alla AIRCOM S.R.L. con sede in Via delle Industrie s.n.c. - 92021 Aragona (AG), C.F./P.IVA 01951040847, per l'offerta sconto del 21,655% sull'importo dei lavori soggetto a ribasso pari a € 1.490.017,00 e pertanto per un importo di € 1.167.353,82 oltre a € 335.696,00 per oneri di sicurezza (importo contratto € 1.503.049,82), il tutto maggiorato dell'IVA di legge;

ID 3 - PRATA CAMPORTACCIO via Bertacchi, 23 – CUP B94F23008840007:

Lavori in oggetto aggiudicati all'operatore economico DREAM COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Via Raiale, 285 - 65128 Pescara (PE), C.F./P.IVA 08841361218, per l'offerta sconto del 20,01% sull'importo dei lavori soggetto a ribasso pari a € 1.015.775,00 e pertanto per un importo di €

812.518,42 oltre a € 137.790,00 per oneri di sicurezza (importo contratto € 950.308,42), il tutto maggiorato dell'IVA di legge;

Degli interventi sopra evidenziati si riporta la quota di finanziamento di Regione Lombardia.

ID	COMUNE	INDIRIZZO	CUP	FINANZIAMENTO ASSEGNATO
2	GARLATE	via Strencetta, 407 a-b-c, 409	B62D23000030007	€ 244.459,00
3	PRATA CAMPORTACCIO	via Bertacchi, 23	B92D23000060007	€ 64.900,00
totale				309.359,00

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

CERTIFICAZIONE DI SISTEMA GESTIONE QUALITA' AZIENDALE

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

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.

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.)

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 19.159,18 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 957,95 a riserva legale, e per euro 18.201,23 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)

CONTO ECONOMICO	anno 2025	anno 2024
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	37.449.159,98	37.802.886,76
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)	2.974.622,61	2.328.406,67
vari	1.253.900,15	648.041,23
contributo in conto esercizio	0,00	0,00
contributi correlati amm.to finanziario	1.720.722,46	1.680.365,44
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	40.423.782,59	40.131.293,43
B) COSTI DI PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo, merci	2.978,49	2.990,31
7) per servizi	22.716.931,52	22.893.370,68
8) per godimento di beni di terzi	27.205,20	23.596,72
9) per personale:	6.410.281,83	5.470.513,83
a) salari e stipendi	4.667.302,81	3.919.911,60
b) oneri sociali	1.428.649,60	1.263.997,30
c) trattamento di fine rapporto	312.067,42	278.717,27
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	2.262,00	7.887,66
10) ammortamento e svalutazioni:	2.835.229,48	3.767.119,47
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.552,20	32.164,83
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.319.677,28	2.268.386,34
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide	500.000,00	1.466.568,30
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo o merci	303.211,64	1.623.690,98
12) accantonamento per rischi	0,00	694.720,58
13) altri accantonamenti	500.000,00	0,00
14) oneri diversi di gestione	6.229.329,88	4.633.120,89
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE (B)	39.025.168,04	39.109.123,46
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DI PRODUZIONE (A - B)	1.398.614,55	1.022.169,97
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari:	520.496,59	900.882,49
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	520.496,59	900.882,49
17) interessi e oneri finanziari	580.645,84	97.813,77
17-bis) utili e perdite su cambi		
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	-60.149,25	803.068,72
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ E PASSIVITÀ 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 ATTIVITÀ FINANZIARIE (D)	0,00	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B +/-C +/-D)	1.338.465,30	1.825.238,69
22) imposte sul reddito d'esercizio correnti, differite e anticipate	1.319.306,12	1.372.048,72
Utile (perdita) dell'esercizio	19.159,18	453.190,07

STATO PATRIMONIALE	anno 2025	anno 2024
ATTIVITÀ	418.401.931,79	377.260.565,85
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0,00	0,00
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali:</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento		
2) costi di sviluppo		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	5.219,75	20.771,95
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
TOTALE I	5.219,75	20.771,95
<i>II - Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) terreni e fabbricati	286.924.367,36	285.046.227,86
2) impianti e macchinario	380,34	1.938,84
3) attrezzature industriali e commerciali	0,00	0,00
4) altri beni	158.217,39	154.794,25
5) immobilizzazioni in corso e acconti	66.805.054,45	38.631.634,49
TOTALE II	353.888.019,54	323.834.595,44
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
1) partecipazioni in:		
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:		
a) verso imprese controllate	94.952,58	365.321,63
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri	94.952,58	365.321,63
entro 12 mesi	0,00	0,00
oltre 12 mesi	94.952,58	365.321,63
3) altri titoli	0,00	0,00
4) strumenti finanziari derivati attivi.	0,00	0,00
TOTALE III	144.952,58	415.321,63
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	354.038.191,87	324.270.689,02
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I - Rimanenze:</i>		
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	2.128.847,44	2.432.059,08
5) acconti		
TOTALE I	7.656.933,65	7.960.145,29
<i>II - Crediti</i>		
1) verso clienti	14.559.605,54	11.065.881,36
entro 12 mesi	10.976.282,37	11.065.881,36
oltre 12 mesi	3.583.323,17	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	194.743,26	198.855,52
entro 12 mesi	24.477,66	28.589,92
oltre 12 mesi	170.265,60	170.265,60
5-ter) imposte anticipate	2.464.523,25	2.369.766,25
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi	2.464.523,25	2.369.766,25
5-quater) verso altri	26.161.350,22	18.962.697,92
entro 12 mesi	25.223.681,48	17.326.677,75
oltre 12 mesi	937.668,74	1.636.020,17
TOTALE II	43.380.222,27	32.597.201,05
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	2.706.769,75	2.634.419,51
TOTALE III	2.706.769,75	2.634.419,51
IV - Disponibilità liquide:		
1) depositi bancari e postali	9.607.403,05	9.041.152,92
2) assegni	0,00	0,00
3) denaro e valori in cassa	4.622,01	5.855,89
TOTALE IV	9.612.025,06	9.047.008,81
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	63.355.950,73	52.238.774,66
D) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI	1.007.789,19	751.102,17
PASSIVITÀ E NETTO	418.401.931,79	377.260.565,85
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	856.403,22	833.743,72
V - Riserve statutarie	2.829.952,28	2.829.952,28
VI - Altre riserve distintamente indicate	223.983.617,24	222.757.315,72
Riserva straordinaria		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti conto copertura perdite		
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.	198.893.302,07	198.097.531,06
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.		
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)		
Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982		
Fondi di accantonamento (art. 2 legge n. 168/1992)		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione/arrotondamento in EURO		
Altre...	25.090.315,17	24.659.784,66
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	19.159,18	453.190,01
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	231.042.211,96	230.227.281,77

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1) per trattamento di quiescenza, ecc..		
2) per imposte anche differite	995.073,95	1.083.267,51
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri	19.308.679,25	18.808.679,25
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	20.303.753,20	19.891.946,76
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	827.508,48	980.685,72
D) DEBITI		
1) obbligazioni		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche	30.037.787,72	10.040.072,55
entro 12 mesi	10.000.000,00	368.463,52
oltre 12 mesi	20.037.787,72	9.671.609,03
5) debiti verso altri finanziatori		
6) acconti		
7) debiti verso fornitori	14.696.339,61	11.886.715,32
entro 12 mesi	14.696.339,61	11.886.715,32
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	223.658,49	546.898,75
entro 12 mesi	223.658,49	546.898,75
oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	168.562,23	159.590,10
entro 12 mesi	168.562,23	159.590,10
oltre 12 mesi		
14) altri debiti	5.941.573,08	5.800.868,45
entro 12 mesi	2.605.311,58	1.881.195,15
oltre 12 mesi	3.336.261,50	3.919.673,30
TOTALE DEBITI (D)	51.067.921,13	28.434.145,17
E) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	115.160.537,02	97.726.506,43

**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 2025

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 2025 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 31/12/2025, 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 incorporata 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 31/12/2025 l'organico aziendale, ripartito per categorie, ha subito rispetto al precedente esercizio le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni	31/12/2023
Dirigenti	5	5	0	5
Impiegati	102	105	-3	93
Altri	0	0	//	0
Totale	107	110	-3	98

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti era pari a n. 107 unità (di cui n. 15 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. 15 impiegati a tempo indeterminato da novembre 2024. Il costo del personale nel 2025 ha avuto un notevole incremento per effetto delle nuove assunzioni.

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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
5.219,75	20.771,95	-15.552,20

Totale movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali

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

Descrizione	valore al 31/12/2024	incrementi d'esercizio	decrementi d'esercizio	amm.to d'esercizio	valore al 31/12/2025
Diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	20.771,95			15.552,20	5.219,75
Altre immobilizzazioni					
totale	20.771,95	0,00	0,00	15.552,20	5.219,75

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	-837.187,11			5.219,75
Altre immobilizzazioni					
totale	842.406,86	-837.187,11	0,00	0,00	5.219,75

BII. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, a fine esercizio, espongono un saldo di euro 353.888.015,54.

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
353.888.019,54	323.834.595,44	30.053.424,10

La voce *Terreni e Fabbricati* presenta un saldo di euro 286.924.367,36 con un incremento per quanto attiene alla componente Fabbricati pari ad euro 4.160.793,92 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 all'incremento del patrimonio aziendale.

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

Bergamo	euro 861.032,68
Lecco	euro 241.413,39
Sondrio	euro 315.328,63

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

a)

Bergamo	euro 1.657.922,56
Lecco	euro 1.085.096,66
Sondrio	euro 0

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 411.421.30 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 1.802.679,18. 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	335.005.161,31
ammortamenti esercizi precedenti	-49.958.933,45
saldo al 01/01/2025	285.046.227,86
acquisizioni dell'esercizio	4.160.793,93
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-2.282.654,42
saldo al 31/12/2025	286.924.367,37

Terreni e Fabbricati	valore lordo	Fondo amm.to	valore netto
terreni	22.460.537,68		22.460.537,68
stabili di proprietà in locazione	152.282.500,37	6.634.238,95	145.648.261,42
stabili di proprietà in diritto di superficie in locazione	161.753.037,66	43.629.761,44	118.123.276,22
stabili in proprietà ad uso diretto	2.649.771,69	1.977.167,00	672.604,69
aree	19.687,35		19.687,35
totale	339.165.534,75	52.241.167,39	286.924.367,36

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)		96.601.285,79
Stabili di proprietà in locazione (Lc)		37.091.512,74
Stabili di proprietà in locazione (So)		18.589.701,84
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Bg)		96.179.290,44
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Lc)		31.155.597,28
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)		-2.759.254,91
Fondo ammortamento stabili in proprietà (Lc)		-2.757.862,62
Fondo ammortamento stabili in proprietà (So)		-1.117.121,42
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Bg)		-27.507.979,77
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Lc)		-9.044.064,67
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (So)		-7.077.717,00
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Bg)		-375.344,48
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Lc)		-952.526,67
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (So)		-649.295,85
LC - Aree provincia Lecco		19.687,35
saldo al 31/12/2025		286.924.367,36

La voce *Impianti e macchinari* ammonta ad euro 380,34:

costo storico	205.225,51
ammortamenti esercizi precedenti	-203.286,67
saldo al 01/01/2025	1.938,84
acquisizioni dell'esercizio	0,00
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-1.558,50
saldo al 31/12/2025	380,34

La voce *altri beni* ammonta ad euro 158.217,39 e comprende le seguenti voci: la **voce mobili** per un importo di euro 46.427,97 la **voce arredi** per euro 13.561,33; la **voce macchine ufficio elettroniche** per un importo di euro 55.159,34; la **voce autovetture** che ammonta ad euro 12.836,09; la voce **altri beni materiali** per un importo di euro 30.232,66.

descrizione	importo
costo storico	1.799.131,52
ammortamenti esercizi precedenti	-1.644.337,27
saldo al 01/01/2024	154.794,25
acquisizioni dell'esercizio	38.887,50
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-35.464,36
saldo al 31/12/2025	158.217,39

<i>voce altri beni</i>	01/01/2025	incremento	decremento	ammortamento	31/12/2025
mobili	660.933,57	20.487,50	0,00		681.421,07
fondo ammortamento mobili	-629.098,50	0,00	-5.894,60		-634.993,10
arredi	60.715,78				60.715,78
fondo ammortamento	-47.154,45				-47.154,45
SALDO	45.396,40	20.487,50	-5.894,60	0,00	59.989,30
macchine d'ufficio elettroniche	772.495,69	10.600,00	0,00		783.095,69
fondo ammto macchine d'ufficio elettroniche	-707.054,22		-20.882,13		-727.936,35
SALDO	65.441,47	10.600,00	-20.882,13	0,00	55.159,34
autovetture e furgono	201.028,68				201.028,68
fondo ammto autovetture e furgoni	-188.192,59				-188.192,59
SALDO	12.836,09			0,00	12.836,09
altri beni materiali	103.957,80	7.800,00	0,00		111.757,80
fondo altri beni materiali	-72.837,51		-8.687,63		-81.525,14
SALDO	31.120,29	7.800,00	-8.687,63	0,00	30.232,66

La voce *immobilizzazioni in corso ed acconti* è pari ad euro 66.805.054,45 con un incremento netto delle immobilizzazioni pari ad euro 28.015.202,47 come di seguito descritta:

- A). lavori in corso per manutenzione straordinaria per efficientamento energetico, sostituzione serramenti ed infissi, rifacimento facciate ed abbattimento barriere architettoniche, piani triennali di manutenzione programmata sono incrementati per euro 6.335.374,14. Nel 2025 sono stati capitalizzati interventi di manutenzione straordinaria e riattazione alloggi per euro 3.808.295,88.
- B). Interventi del PNRR ammontano ad euro 41.290.206,40 con un incremento per le spese sostenute nel corso del 2025 pari ad euro 20.629.614,30 riferiti all'attività di progettazione e di validazione dei progetti stato avanzamento dei lavori per importo e percentuale così dettagliati:

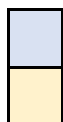
Fondo Complementare al P.N.R.R.			stato avanzamento al 31/12/2025
Bg	Dalmine via Gardenie 3-5-7	4.354.094,22	100,00%
Bg	Dalmine Via Papa Giovanni XXIII	5.399.501,19	100,00%
Bg	Bergamo via Moroni 350-356	6.362.729,52	100,00%
Bg	Bergamo via Moroni 307-319	9.626.183,99	100,00%
So	Sondrio via Maffei 80	2.891.400,44	94,00%
So	Sondrio via Maffei 43	2.962.254,93	94,00%
So	Sondrio via Maffei 53	2.560.751,92	90,00%
Lc	Lecco via Turbada 12/18/24	7.133.290,19	100,00%
Totale		41.290.206,40	

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
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
					365



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

C) PINQUA intervento di rigenerazione urbana -Bergamo Piazzale Visconti: le spese sostenute al 31/12/2025 ammontano ad euro 9.017.040,14 con un incremento per le spese sostenute nel corso del 2025, pari ad euro 5.826.043,85. Stato Avanzamento Lavori al 31/12/2025 pari al 90%.

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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
144.952,58	415.321,63	-270.369,05

Le immobilizzazioni finanziarie sono pari ad euro 144.952,58 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 94.952,58 ed è così dettagliata:

Descrizione	31/12/2024	incrementi	decrementi	31/12/2025
crediti verso altri	365.321,63	138.606,49	408.975,54	94.952,58
Totale	365.321,63	138.606,49	408.975,54	94.952,58

C) ATTIVO CIRCOLANTE

CI. Rimanenze

Saldo al 31/12/2025	saldo al 31/12/2024	Variazione
7.656.933,65	7.960.145,29	-303.211,64

descrizione	31/12/2024	incrementi	decrementi	31/12/2025
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	2.432.059,08		303.211,64	2.128.847,44
Totale	7.960.145,29	0,00	303.211,64	7.656.933,65

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 2.128.847,44 così dettagliata:

Bg - Calusco - P.L. Capora	euro	1.373.493,50
So - Andalo	euro	755.353,94

Nel corso dell'esercizio sono stati venduti due alloggi in Calusco d'Adda Calvenzano per un importo complessivo incassato di euro 299.105,64. Si è pertanto rilevata una variazione in diminuzione delle rimanenze alla voce *fabbricati ultimati di edilizia sovvenzionata destinati alla vendita* per euro 303.211,64.

CII. Crediti

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
43.380.222,27	32.597.201,05	10.783.021,22

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	10.976.282,37	3.583.323,17		14.559.605,54
crediti verso stato	0,00	0,00		0,00
crediti verso altri enti territoriali	0,00	0,00		0,00
crediti tributari	24.477,66	170.265,60		194.743,26
crediti per imposte anticipate	0,00	2.464.523,25		2.464.523,25
crediti verso altri	25.223.681,48	937.668,74	0,00	26.161.350,22
saldo al 31/12/2025	36.224.441,51	7.155.780,76	0,00	43.380.222,27

I *crediti verso clienti ed utenti* ammontano ad euro 14.559.605,54 sono iscritti al netto del Fondo Svalutazione Crediti di euro 16.972.426,08:

descrizione	31/12/2024	31/12/2025
crediti verso clienti	22.812.731,16	24.685.176,19
crediti per servizi a rimborso	19.320,36	3.603.360,59
corrispettivi e rimborsi alloggi comunali	3.561.069,58	2.053.980,45
crediti per dilazione pagamenti		
crediti verso altri clienti	800.603,73	869.033,57
crediti per fatture da emettere	344.582,61	320.480,82
fondo svalutazione crediti	-16.472.426,08	-16.972.426,08
totale	11.065.881,36	14.559.605,54

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

descrizione	f.do svalutazione ex art.2426 Codice Civile	f.do svalutazione ex art.106 D.P.R. 917/1986	Totale
saldo al 31/12/2024	15.908.760,86	563.665,22	16.472.426,08
utilizzo nell'esercizio	0,00	0,00	0,00
accantonamento nell'esercizio	377.835,25	122.164,75	500.000,00
saldo al 31/12/2025	16.286.596,11	685.829,97	16.972.426,08

Il fondo svalutazione crediti è iscritto in bilancio per un importo pari ad euro 16.972.426,08 con un incremento in valore assoluto rispetto all'esercizio precedente pari ad euro 500.000,00 e copre il 69,46% dell'ammontare totale dei crediti vs. inquilini Aler.

In particolare, il fondo svalutazione crediti fiscalmente deducibile è stato incrementato per un importo pari ad euro 122.164,75 ed ammonta ad euro 685.829,97, mentre il fondo svalutazioni crediti tassato è pari ad euro 16.286.596,11, con un incremento di euro 377.835,25. 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 24.432.949,00. Sono stati completamente svalutati i crediti v/inquilini cessati e in percentuale i crediti v/inquilini attivi.

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.

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

- per quanto riguarda *i crediti verso gli inquilini cessati* che ammontano a euro 11.132.717,00 con un incremento del 11,27%, pari ad euro 1.126.926,00, rispetto all'esercizio passato che ammontava ad euro 10.005.790,00 essendo di difficile esazione sono completamente coperti dal fondo svalutazione crediti già postato negli esercizi precedenti. I crediti verso inquilini cessati rappresentano il 45% rispetto al monte crediti verso inquilini complessivo;
- per quanto riguarda *i crediti riferiti ad inquilini attivi* che ammontano ad euro 13.552.460,00 con un incremento del 4,72% pari ad euro 611.037,00 rispetto all'esercizio passato che ammonta ad euro 12.941.421,87. I crediti verso inquilini attivi rappresentano il 55% rispetto al monte crediti verso inquilini complessivo;
- I crediti sono coperti dal fondo in base all'applicazione di percentuali specifiche per ogni range di valori di morosità e sono le medesime dello scorso esercizio.

La morosità corrente complessiva al 31/12/2025 si attesta al 14,34% (morosità/emesso complessivo) mentre al 31/12/2024 era pari al 15,43%. Lo scostamento fra le due annualità è pari a 0,09%, registrando un decremento complessivo pari ad euro 289.692,00.

La morosità del 2025 ha beneficiato dell'erogazione del Contributo di Solidarietà anno 2024, approvato con D.G.R. XII/2563 del 17/06/2024. Gli importi relativi ai contributi erogati agli assegnatari aventi i requisiti previsti dalla D.G.R., sono pari complessivamente ad euro 1.188.896,18.

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 2025, 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				
	2024	2025		
anno	totale	totale	attivi	cessati
ante 2007	468.551,48	466.609,79	86.327,89	380.281,90
2007	81.547,07	80.527,39	6.725,67	73.801,72
2008	131.531,75	129.570,43	5.598,10	123.972,33
2009	182.066,92	182.106,92	8.733,32	173.373,60
2010	263.383,08	262.373,06	13.060,57	249.312,49
2011	405.643,34	396.792,31	13.884,32	382.907,99
2012	490.752,86	485.200,52	21.097,47	464.103,05
2013	645.799,82	640.503,66	28.818,44	611.685,22
2014	778.168,15	752.440,30	65.158,93	687.281,37
2015	954.937,05	785.665,67	104.187,11	681.478,56
2016	937.896,08	759.545,74	147.126,57	612.419,17
2017	1.332.570,81	1.114.233,90	241.944,30	872.289,60
2018	1.454.922,11	1.202.547,87	333.946,90	868.600,97
2019	1.799.579,93	1.469.254,35	556.359,32	912.895,03
2020	1.653.202,62	1.314.570,82	589.127,28	725.443,54
2021	2.493.677,48	2.002.100,18	965.189,15	1.036.911,03
2022	2.681.340,22	2.025.250,19	1.168.734,28	856.515,91
2023	3.390.475,69	2.736.994,47	1.965.558,52	771.435,95
2024	5.868.448,08	3.955.902,10	3.303.055,35	652.846,75
2025	0,00	5.578.755,49	5.186.863,30	391.892,19
TOTALE	26.014.494,54	26.340.945,16	14.811.496,79	11.529.448,37

morosità sede Bergamo:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE				
	2024	2025		
anno	totale	totale	attivi	cessati
ante 2007	441.551,53	439.609,84	86.272,29	353.337,55
2007	70.634,75	69.915,07	6.442,65	63.472,42
2008	115.041,59	113.120,27	5.524,03	107.596,24
2009	144.055,05	144.055,05	8.712,49	135.342,56
2010	233.310,71	232.300,69	13.058,76	219.241,93
2011	364.114,38	356.063,35	13.879,30	342.184,05
2012	447.741,59	442.189,25	21.097,47	421.091,78
2013	571.360,14	566.063,98	28.814,84	537.249,14
2014	656.182,15	632.176,07	64.300,04	567.876,03
2015	759.686,08	596.103,49	101.435,87	494.667,62
2016	792.323,88	618.079,58	136.693,01	481.386,57
2017	1.095.360,27	901.102,18	219.572,86	681.529,32

2018	1.141.860,76	920.400,22	270.043,69	650.356,53
2019	1.380.361,56	1.095.116,22	414.180,06	680.936,16
2020	1.153.897,82	858.853,21	388.791,78	470.061,43
2021	1.770.923,66	1.344.763,25	632.594,26	712.168,99
2022	1.886.373,33	1.321.589,37	769.656,04	551.933,33
2023	2.220.469,73	1.841.542,22	1.336.877,66	504.664,56
2024	3.757.200,89	2.591.733,14	2.144.695,70	447.037,44
2025	0,00	3.793.158,66	3.568.985,47	224.173,19
TOTALE	19.002.449,87	18.877.935,11	10.231.628,27	8.646.306,84

morosità sede Lecco:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE				
	2024	2025		
anno	totale	totale	attivi	cessati
ante 2007	55,60	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	6.337,61	6.337,61	1,81	6.335,80
2011	9.468,45	8.668,45	5,02	8.663,43
2012	12.982,00	12.982,00	0,00	12.982,00
2013	35.201,25	35.201,25	3,60	35.197,65
2014	55.193,08	54.130,01	104,01	54.026,00
2015	122.046,42	119.011,34	4,00	119.007,34
2016	88.326,54	86.575,10	1.353,61	85.221,49
2017	126.025,63	115.201,37	2.517,46	112.683,91
2018	178.095,30	159.430,56	13.863,59	145.566,97
2019	221.158,01	186.883,44	30.642,67	156.240,77
2020	253.478,72	225.833,81	52.411,51	173.422,30
2021	404.754,37	359.904,83	131.539,26	228.365,57
2022	433.049,39	375.434,91	144.792,73	230.642,18
2023	585.546,70	450.614,80	259.918,90	190.695,90
2024	1.016.236,29	576.947,42	477.309,67	99.637,75
2025	0,00	944.352,44	830.831,71	113.520,73
TOTALE	3.553.723,92	3.723.333,50	1.945.733,07	1.777.600,43

morosità sede Sondrio:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE				
	2024	2025		
anno	totale	totale	attivi	cessati
ante 2007	26.944,35	26.944,35	0,00	26.944,35

2007	10.629,30	10.329,30	0,00	10.329,30
2008	16.126,97	16.126,97	0,00	16.126,97
2009	32.889,52	32.889,52	0,00	32.889,52
2010	23.734,76	23.734,76	0,00	23.734,76
2011	32.060,51	32.060,51	0,00	32.060,51
2012	30.029,27	30.029,27	0,00	30.029,27
2013	39.238,43	39.238,43	0,00	39.238,43
2014	66.792,92	66.134,22	754,88	65.379,34
2015	73.204,55	70.550,84	2.747,24	67.803,60
2016	57.245,66	54.891,06	9.079,95	45.811,11
2017	111.184,91	97.930,35	19.853,98	78.076,37
2018	134.966,05	122.717,09	50.039,62	72.677,47
2019	198.060,36	187.254,69	111.536,59	75.718,10
2020	245.826,08	229.883,80	147.923,99	81.959,81
2021	317.999,45	297.432,10	201.055,63	96.376,47
2022	361.917,50	328.225,91	254.285,51	73.940,40
2023	584.459,26	444.837,45	368.761,96	76.075,49
2024	1.095.010,90	787.221,54	681.049,98	106.171,56
2025	0,00	841.244,39	787.046,12	54.198,27
TOTALE	3.458.320,75	3.739.676,55	2.634.135,45	1.105.541,10

C II 5-bis) - La voce *crediti tributari*, che ammonta ad euro 194.743,26 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 – LC crediti per rimborsi Ires-Irap per euro 3.237,54;
- ✓ Crediti per ritenute d’acconto su bonifici ristrutturazione euro 2.605,66;
- ✓ 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 2.464.523,25 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 2025 evidenzia componenti negative di reddito a tassazione anticipata (accantonamenti al Fondo svalutazione crediti, al fondo per incentivi tecnici) relativamente alle quali sono state rilevate imposte differite attive per euro 105.340,23 per IRES. Inoltre, sono state rilevate imposte anticipate pari ad euro 10.583,23 per utilizzo fondo rischi per accertamenti IMU.

C II 5 quater) - La voce *crediti verso altri* ammonta ad euro **26.161.350,22** ed è costituita principalmente da crediti:

entro 12 mesi per un importo di euro 25.223.681,48 di cui le voci principali:

- per un importo di euro 18.031.516,10 riferiti a crediti verso Regione Lombardia per finanziamenti da ricevere relativi agli interventi di efficientamento energetico, PNRR;
- per euro 968.623,34 riferiti a crediti verso condomini Sondrio per anticipo spese reversibili;
- per euro 2.048.802,15 riferiti a crediti verso condomini Bergamo per anticipo spese reversibili conto inquilini;
- per euro 2.556.701,78 riferiti ad anticipazioni su contratto riconosciute alle ditte aggiudicatrici dei lavori in corso;
- per euro 607.605,02 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 937.668,74 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 1.523.927,55.

CIII. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
2.706.769,75	2.634.419,51	72.350,24

C III 6) - La voce *attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni* ammonta ad euro 2.706.769,75 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.

CIV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
9.612.025,06	9.047.008,81	565.016,25

La voce *depositi bancari e postali* ammonta ad euro 9.607.403,05 ed è così dettagliata:

- ✓ Depositi bancari presso cassiere per euro 9.607.403,05 nel corso dell'esercizio 2025 sono stati applicati tassi di interesse attivi con un range ricompreso fra 2,761% (01/01/2025) a 2,091% (31/12/2025).

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

descrizione	31/12/2024	31/12/2025
B.P.S.-Fondi ordinari c/c10003/38	7.599.459,44	9.263.891,15
B.P.S. C/C 6987/24 L.R. 27/2009 ART.13	1.498,78	0,00
B.P.S.-Fondo Permanente M.S. c/c7645/08	948.153,46	46.195,17
B.P.S.-Fond Contributi S.R. c/c 07740X06 art.25 L.R. 16/2016	14.694,53	33.582,99
B.P.S.-Fondi Over 70 Contributo Premiale . c/c 13126 D.G.R. XI/985 del 11/12/2016	415.349,75	0,00
PNRR C/C 1378X30- Programma Sicuro Verde e Sociale D.G.R. XI/5355/2021	5.359,41	46.862,51
PROGETTO K1-L1	0,00	216.683,49
totale	8.984.515,37	9.607.215,31

Il saldo della liquidità si attesta sui livelli esposti per effetto dell'attivazione di due linee di credito per il periodo ottobre 2024-dicembre 2026 a copertura degli stati di avanzamento dei cantieri PNRR e PINQUA, si rimanda alla sezione Debiti bancari e postali. La contrazione della liquidità è dovuta all'incremento delle attività di manutenzione straordinaria effettuate nel corso dell'esercizio e all'implementazione dei lavori previsti nell'elenco annuale anno 2025.

L'attivazione delle linee di credito è stata fatta a seguito di un'attenta analisi sull'andamento della liquidità ordinaria aziendale e sulle ripercussioni negative a seguito di ritardi nell'erogazione delle quote di finanziamento PNRR e PINQUA. 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.

Di seguito il dettaglio dei Depositi postali per euro 187,73 di cui

- SO-C/C postale n. 30058434 per euro 187,73

La voce *denaro e valori in cassa* ammonta ad euro 4.622,01 così dettagliata:

descrizione	importo
Bg -Cassa Economale interna	1.261,43
Lc -Cassa Economale interna	1.190,23
So -Cassa Economale interna	777,41
Bg-Carta Prepagata	1.392,94
saldo al 31/12/2025	4.622,01

D. Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
1.007.789,19	751.102,17	256.687,02

La voce *risconti attivi* è pari ad un importo di euro 1.007.789,19 dettagliato:

a) Risconti attivi ammontano ad euro 523.936,11 come da tabella sottostante:

descrizione	importo
risconti attivi	
Spese rendicontazione gestione condomini	192.577,32
Abbonamenti e canoni	125,59
Polizze R.C.T.O.+KASKO	272.483,05
Software	35.252,94
cancelleria	0,00
risconti passivi pluriennali	23.497,21
saldo al 31/12/2025	523.936,11

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: Sirone via Fimuli	29.183,74
saldo al 31/12/2025	483.853,03

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

A) Patrimonio Netto

saldo al 31/12/2025	31/12/2024	Variazione
231.042.211,96	230.227.281,77	814.930,19

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 sono riportate nel seguente prospetto:

descrizione	al 31/12/2024	incrementi	decrementi	al 31/12/2025
Capitale di dotazione	3.077.527,27			3.077.527,27
riserva di rivalutazione	275.552,77			275.552,77
Fondo riserva legale	833.743,72	22.659,50		856.403,22
riserve statutarie e regolamentari	2.829.952,28			2.829.952,28
altre riserve (riserve contributi)	213.104.002,75	20.971.309,84	20.175.538,83	213.899.773,76
utile o perdite portate a nuovo	9.653.312,97	430.530,51		10.083.843,48
utile o perdite d'esercizio	453.190,01	19.159,18	453.190,01	19.159,18
	230.227.281,77	21.443.659,03	20.628.728,84	231.042.211,96

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	856.403,22	B	856.403,22		
riserve statutarie	2.829.952,28	B	2.829.952,28		
altre riserve	213.899.773,76	B	213.899.773,76		
utili portati a nuovo (riserva straordinaria)	10.083.843,48	B	10.083.843,48		
utile d'esercizio	19.159,18	B	19.159,18		
totale	231.042.211,96		231.042.211,96		

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

Il trattamento fiscale delle altre riserve che ammontano ad euro 198.893.302,07 così costituite:

IV.	Riserva contributi di Stato ed altri Enti (1992) esenti	euro 2.933.443,43
V.	Riserva contributi 1993/1997 tassati al 50%	euro 10.105.219,97
VI.	Riserva contributi tassati fino al 2007	euro 75.596.121,21
VII.	Riserva contributi finanziamento art.88 TUIR	euro 109.892.661,03
VIII.	Riserva Fondo pensioni L.124/93 e L.335/95	euro 90.303,66
IX.	Riserva di rivalutazione L.74/1992	euro 275.552,77

Finanziamenti erogati nel 2025 ma di competenza anno 2024:

- 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	Pagato
RECUPERO DI UNITA' ABITATIVE ADIBITE A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP) NON ASSEGNABILI PER CARENZE MANU	B42D22000060007	2025	13687	47.632,50
RECUPERO DI UNITA' ABITATIVE ADIBITE A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP) NON ASSEGNABILI PER CARENZE MANU	B77H21009970007	2025	13687	25.663,39
FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3357270	B58J21025880006	2022	13537	169.328,90
FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3357178	B58J21025890006	2022	13537	1.649.606,00
RECUPERO DI UNITA' ABITATIVE ADIBITE A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP) NON ASSEGNABILI PER CARENZE MANU	B78G20000630002	2021	11245	1.237,55
RECUPERO DI UNITA' ABITATIVE ADIBITE A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP) NON ASSEGNABILI PER CARENZE MANU	B42D22000060007	2025	13687	95.265,00
RECUPERO DI UNITA' ABITATIVE ADIBITE A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP) NON ASSEGNABILI PER CARENZE MANU	B77H21009970007	2025	13687	19.432,21
FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3357178	B58J21025890006	2022	13537	150.394,00
PDMP SALSFITTI ID 2022/1BGL2-3-9, 2022/1LC L.10-12, 2022/1BGL4-6-7-8-11	B77H21009970007	2023	13687	68.100,19
L. 80/2014 - LINEA A II RIPARTO - IMPEGNO FINANZIAMENTO CONCESSO INTERVENTO ID 1 (QUOTA 2022)	B95J18000450005	2021	13350	60.000,00
LEGGE 80/2014 - LINEA A - ID 1	B78G20000630002	2022	13687	270.000,00
LEGGE 80/2014 - LINEA A - ID 1	B95J18000450005	2022	13350	285.000,00
PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI	B78I18000020006	2019	3465	468.600,00
PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI	B75J18000310007	2019	3465	42.036,16
PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI	B75J18000310007	2019	3465	149.600,00
				3.501.895,90

Finanziamenti di competenza anno 2025 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	Pagato
PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA	B87H2101730005	2025	17703	162.605,19
INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTVOLTAICI SULLE COPERTURE DEGLI EDIFICI ADIBITI A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI	B14F22005670007	2022	14970	45.000,00
III RIPARTO AMIANTO - PROGRAMMA RIMOZIONE DELL'AMIANTO DAL PATRIMONIO ERP - ID 3	B94F23008840007	2025	11002	34.849,59
MANUTENZIONE STRAORDINARIA E REALIZZAZIONE IMPIANTI ELEVATORI	B87H2101730005	2023	17888	108.635,52
MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIPRISTINO ALLOGGI SPARTITI	B92D22000250007	2023	17888	2.111.271,84
INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTVOLTAICI SULLE COPERTURE DEGLI EDIFICI ADIBITI A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI	B79J21001520005	2021	9836	162.187,09
016619 - ECOSAP - BANDO A GRADUATORIA PER L'ECO-E	B84F23001770007	2024	13945	256.000,00
016620 - ECOSAP - BANDO A GRADUATORIA PER L'ECO-E	B84F23001770007	2024	13945	268.800,00
016627 - ECOSAP - BANDO A GRADUATORIA PER L'ECO-E	B84F23001770007	2024	13945	115.200,00
DGR 3131/2024 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIPRISTINO ALLOGGI SPARTITI	B42D22000160007	2025	17703	199.158,48
DGR 3131/2024 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIPRISTINO ALLOGGI SPARTITI	B52D22000160007	2025	17703	389.624,05
DGR 3131/2024 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIPRISTINO ALLOGGI SPARTITI	B92D22000250007	2025	17703	478.477,72
DGR 3131/2024 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIPRISTINO ALLOGGI SPARTITI	B42D22000160007	2025	17703	28.864,89
DGR 3131/2024 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIPRISTINO ALLOGGI SPARTITI	B52D22000160007	2025	17703	903.874,86
SOSTEGNO ALLO SVILUPPO E ALLA DIFFUSIONE DI SERVIZI ABITATIVI - LINEA 1 - AZIONE K.1	E14F25000470009	2025	5321	49.545,40
SOSTEGNO ALLO SVILUPPO E ALLA DIFFUSIONE DI SERVIZI ABITATIVI - LINEA 1 - AZIONE K.1	E14F25000470009	2025	5321	52.022,66
SOSTEGNO ALLO SVILUPPO E ALLA DIFFUSIONE DI SERVIZI ABITATIVI - LINEA 1 - AZIONE K.1	E14F25000470009	2025	5321	22.295,43
PER CORSI DI ACCOMPAGNAMENTO PER LE PERSONE A RISCHIO POVERTA' ED ESCLUSIONE SOCIALE (AZIONE L.1)	E14F25000470009	2025	7744	16.707,60
PER CORSI DI ACCOMPAGNAMENTO PER LE PERSONE A RISCHIO POVERTA' ED ESCLUSIONE SOCIALE (AZIONE L.1)	E14F25000470009	2025	7744	38.984,40
PER CORSI DI ACCOMPAGNAMENTO PER LE PERSONE A RISCHIO POVERTA' ED ESCLUSIONE SOCIALE (AZIONE L.1)	E14F25000470009	2025	7744	37.128,00
CONTRIBUTO SOLIDARIETA' 2025		2025	9694	1.376.360,37
DGR 4899/2025 - ECOSAP Albino (BG)	B84F23001770007	2025	13945	219.591,10
PIANO OPERATIVO PER IL SOSTEGNO ALLA SICUREZZA	B14B25000990007	2025	15868	91.462,62
PIANO OPERATIVO PER IL SOSTEGNO ALLA SICUREZZA	B79B250002030007	2025	15868	91.462,62
RIPARTO STRAORDINARIO CONTRIBUTO SOLIDARIETA'		2025	15395	249.756,00
PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA BARCH DGR 5184/2025	B77124000040007	2025	16532	26.250,00
				7.536.115,43

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
20.303.753,20	19.891.946,76	411.806,44

La voce *fondi per rischi ed oneri* ammonta ad euro 20.303.753,20 comprende i seguenti fondi:

a) *fondo imposte e altri fondi*: ammonta ad euro 5.076.755,72:

Descrizione	31/12/2024	decrementi	incrementi	31/12/2025
Fondo imposte per accertamento IMU	1.083.267,51	88.193,56	0,00	995.073,95
Fondo contributo cassiere per Tesoreria	65.013,09			65.013,09
Fondo rischi per attività contenzioso	600.000,00			600.000,00
Fondo spese per controversie legali	0,68	0,00		0,68
Fondo Premio Incentivante	1.097.068,00		500.000,00	1.597.068,00
Fondo per maggiori costi energetici	760.600,00			760.600,00
Fondo svalut.immobilizzazione materiale	1.059.000,00			1.059.000,00
Totale	4.664.949,28	88.193,56	500.000,00	5.076.755,72

Il *Fondo accantonamento per accertamento IMU* ammonta ad euro 995.073,95.

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.

Pertanto 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.

- *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 31/12/2025 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 Incentivi Funzioni Tecniche*" di cui all'art.113 del D.Lgs. 50/2016 ammonta ad euro 1.597.068 - 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 stato incrementato nell'anno per un importo pari ad euro 500.000,00 ed è destinato per una quota pari

all'80% al personale che ha svolto prestazioni oggetto di incentivo nel periodo 2016-2021 e 2025 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 materiali”* 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 31/12/2025 l'importo del fondo per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009 ammonta ad euro 15.226.997,48 così dettagliato:

Descrizione	31/12/2024	decrementi	incrementi	31/12/2025
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	2.081.855,79	0,00	0,00	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	15.226.997,48	0,00	0,00	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 finanziate 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 31/12/2025	31/12/2024	Variazione
2.351.436,03	2.429.910,15	-78.474,12

importo	
TFR al 31/12/2024	980.685,72
accantonamento d'esercizio (*)	290.768,66
rivalutazione netta d'esercizio	17.647,27
utilizzo nell'esercizio:	
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio	-148.844,01
per devoluzioni a fondi pensioni	-159.000,78
per versamenti tesoreria INPS	-153.748,38
TFR c/o datore lavoro al 31/12/2025	827.508,48
TFR al 31/12/2024	1.449.224,43
rivalutazione netta d'esercizio	26.858,14
accantonamento d'esercizio	153.748,62
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio	-105.903,64
TFR c/o Tesoreria INPS al 31/12/2025	1.523.927,55
saldo al 31/12/2025	2.351.436,03

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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
51.067.921,13	28.434.145,17	22.633.775,96

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	9.631.536,48	15.793.511,35		25.425.047,83
mutui	368.463,52	1.778.025,71	2.466.250,66	4.612.739,89
debiti verso fornitori	14.696.339,61			14.696.339,61
debiti verso stato(CER) per gestione speciale		3.336.261,50		3.336.261,50
debiti tributari	223.658,49			223.658,49
debiti verso Istituti previdenziali	168.562,23	0,00		168.562,23
altri debiti	2.605.311,58			2.605.311,58
saldo al 31/12/2025	27.693.871,91	20.907.798,56	2.466.250,66	51.067.921,13

La voce *debiti bancari e postali* ammonta ad euro 25.425.047,83 di cui euro 2.555.672,62

Il forte incremento dei debiti bancari e postali è dovuto all'apertura di due linee di credito a copertura degli stati di avanzamento dei cantieri PNRR e PINQUA. Si riporta il dettaglio delle anticipazioni richieste alla Banca Popolare di Sondrio, oggi BPER, che al 31/12/2025 erano pari ad euro 22.869.375,21:

La voce *mutui* ammonta ad euro 4.612.739,89 con un decremento di euro 385.513,35 quale rimborso quote capitale di competenza, così dettagliata:

DESCRIZIONE	31/12/2024	31/12/2025
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Calusco d'Adda	1.047.176,57	967.219,05
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Romano di Lombardia	1.269.071,06	1.175.762,36
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Trescore B.rio	335.444,80	310.781,21
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Borgo Palazzo	2.346.561,37	2.158.977,83
	4.998.253,80	4.612.740,45

La voce *debiti verso fornitori* ammonta ad euro 14.696.339,61 di cui euro 11.634.007,22 sono debiti riferiti ai fornitori, euro 2.996.402,28 riferiti a debiti per fatture da ricevere ed euro 65.930,11 di compensi da pagare di competenza anno 2025.

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 223.658,49 e comprende per euro 830,42 debiti verso l'erario per il saldo imposta sost.11% su rivalutazione TFR, per euro 164.459,29 debiti verso Erario IVA mese di dicembre 2025 che verrà versata in data 16/01/2026, per euro 22.155,64 debiti verso Erario saldo IRES 2025, per euro 36.181,14 debito verso erario per ritenute a terzi.

La voce *debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale* è pari ad euro 168.562,23 ed è costituita da contributi a carico azienda, sul premio di risultato e ferie non godute, di competenza dell'esercizio 2025 e che verranno liquidati nel corso dell'esercizio 2026.

La voce *Altri Debiti* è pari ad euro 2.605.311,58 come da dettaglio seguente:

descrizione	31/12/2024	31/12/2025
Depositi Cauzionali	2.482.376,33	2.490.417,69
Enti diversi	57.267,47	57.272,64
Debiti verso il personale dipendente e coll. coord. e cont.	555.422,74	587.156,54
debiti diversi	6.607.790,40	5.117.617,08
debiti per conguaglio spese	-7.821.661,46	-6.232.026,84
anticipi da assegnatari	6.158,41	7.621,41
debiti speciali	577.253,06	577.253,06
	2.464.606,95	2.605.311,58

La voce *depositi cauzionali* è pari ad euro 2.490.417,69 e comprende i depositi cauzionali versati dagli assegnatari in sede di sottoscrizione dei contratti di locazione:

descrizione	importo
BG-Depositi cauzionali	1.300.901,41
LC-Depositi cauzionali	841.414,76
SO-Depositi cauzionali	348.101,52
BG-Depositi cauzionali Comune di Bergamo	0,00
Depositi cauzione definitiva per affidamenti	0,00
	2.490.417,69

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 587.156,54 e comprende le voci accantonamento premio di produttività 2025 e ferie non godute di competenza.

La voce *debiti diversi* ammonta ad euro 5.117.617,28 ed è così composta:

DESCRIZIONE	31/12/2024	31/12/2025
Debiti v/Regione contributo progetto K1-L1	0,00	216.683,49
SO-debiti verso comuni- gestione comunale	135.144,26	140.217,67
BG-debiti verso comuni- gestione comunale	1.132.526,91	1.327.031,68
BG-debiti verso Comune di Bergamo- gestione comunale	3.011.264,79	0,00
BG- contributo di solidarietà Comune di Bergamo da erogare	12.105,66	0,00
Debiti verso inquilini per interessi su depositi cauzionali	107.224,16	97.332,10
LC-debiti verso comuni gestione comunali	374.447,03	385.300,68
Debiti per somme da erogare- SFITTI COMMERCIALI-DGR 5882	133.547,47	91.366,67
Debiti v/Regione contributo assegnatari over 70	21.084,93	21.084,93
Debiti verso regione per contributo di solidarietà	1.171.818,39	1.615.338,07
Debiti v/Regione Contributo a favore Donne vittime di violenza	287.193,91	488.116,65
Debiti per Fondi G.S. tesoreria dello stato	0,00	
Debiti per contributi vincolati l.560/93	0,00	
Debiti diversi	221.432,89	735.145,34
	6.607.790,40	5.117.617,28

La voce *debiti per congruaglio spese* che ammonta ad euro -6.232.026,84 si riferisce ai congruagli spese annuali che vengono rendicontati agli assegnatari per le spese di gestione quali acqua, riscaldamento, taglio erba, spurghe etc.; valore elevato dovuto soprattutto agli 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 31/12/2025	31/12/2024	Variazione
115.160.537,02	97.726.506,43	17.434.030,59

La voce *ratei e risconti passivi* ammonta ad euro 115.160.537,02 e comprende:

ratei e risconti passivi pluriennali	importo
SO- risconti passivi pluriennali	17.130.729,82
LC- risconti passivi pluriennali	19.522.214,82
BG- risconti passivi pluriennali	78.507.592,38
saldo al 31/12/2024	115.160.537,02

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

I risconti passivi pluriennali iscritti a bilancio 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 31/12/2025	100.062.082,10

PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
40.423.782,59	40.131.293,43	292.489,16

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni ammonta ad euro 37.449.159,98 e comprende:

- a.) La voce *ricavi da vendita immobile* iscritta per un importo di euro 299.105,64 a seguito del completamento delle vendite di n. 2 alloggi e box in Calusco D'Adda.

b.) La voce canoni da locazione iscritta per un importo di euro 21.306.598,35 è dettagliata come segue:

descrizione	31/12/2024	31/12/2025	delta
canone sociale	15.860.931,46	15.595.788,09	-265.143,37
canone moderato	1.247.636,27	1.236.292,39	-11.343,88
altri canoni erp	688.117,47	816.315,74	128.198,27
altri canoni non erp	599.744,65	730.873,31	131.128,66
canoni box	2.315.280,52	2.319.747,63	4.467,11
canoni negozi	289.498,03	292.020,71	2.522,68
alti canoni unità immob. Diverse	3.176,91	3.207,12	30,21
canoni alloggi c/ terzi	347.615,80	307.549,10	-40.066,70
altri canoni unità imm.ri ad uso diverso		4.804,26	4.804,26
totale	21.352.001,11	21.306.598,35	-45.402,76

Di seguito vengono riportati i proventi e rimborsi riferiti all'amministrazione e alla manutenzione degli stabili, che ammontano ad euro 15.843.455,99:

descrizione	31/12/2024	31/12/2025
proventi per amministrazione stabili	581.244,10	688.463,73
rimborsi per amministrazione stabili	14.028.401,01	15.130.321,74
rimborsi da inquilini per spese di manutenzione	254.505,55	24.670,52
corrispettivi diversi		
totale	14.864.150,66	15.843.455,99

La voce *proventi per amministrazione stabili* ammontano ad euro 688.463,73 e comprende:

- Corrispettivo gestione UI cedute per euro 2.604,76
- corrispettivi gestione unità immobiliari in locazione per euro 200.442,37
- compenso gestione alloggi c/terzi per euro 402.739,10
- compenso per gestioni condominiali per euro 49.551,10
- compensi diversi per euro 33.126,40

La voce *rimborsi per amministrazione stabili* ammonta ad euro 15.130.321,74 ed è così composta:

descrizione	31/12/2024	31/12/2025
rimborsi per stipulazione contratti	202.591,86	326.297,61
rimborsi per procedimenti legali	157.520,92	207.371,40
rimborsi per servizi e utenze	13.162.041,30	14.104.607,19
rimborsi per servizi diversi, bollettazione, riscossione	475.566,93	492.045,54
rimborso per progetto donne vittime di violenza	30.680,00	0,00
rimborsi utenze e servizi inq. Comune di Bergamo	0,00	
totale	14.028.401,01	15.130.321,74

La voce rimborsi da inquilini per spese di manutenzione ammonta ad euro 24.670,52.

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 2.974.622,61 così dettagliata:

descrizione	31/12/2024	31/12/2025
rimborsi e proventi diversi	648.041,23	1.253.900,15
proventi da alienazione beni Parimoniali		
contributi in conto esercizio	1.680.365,44	1.720.722,46
totale	2.328.406,67	2.974.622,61

La voce “rimborsi e proventi diversi” pari ad euro 1.253.900,15 comprende: il recupero spese istruttorie pratiche diverse per euro 5.750; i rimborsi assicurativi per euro 139.628,63; i rimborsi spese diritti di segreteria per stipula contratti per euro 124.570,04; altri proventi diversi per euro 568.409,92 riferiti in prevalenza a diritti di prelazione; rimborsi e proventi diversi esercizi precedenti per euro 415.541,56 dovuti alla chiusura della Convenzione di gestione alloggi con il Comune di Bergamo.

La voce *contributi c/esercizio* ammonta ad euro 1.720.722,46 di cui euro 1.713.038,90 riferiti a contributi/esercizio a copertura degli ammortamenti finanziari determinati per i fabbricati in diritto di superficie.

B) *Costi della produzione*

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
39.025.168,04	39.109.123,46	-83.955,42

La voce *costi della produzione* ammonta ad euro 39.025.168,04 ed è così costituita:

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

La voce *costi della produzione per immobili destinati alla vendita* per euro 2.978,49.

7) per servizi

La voce *costi per servizi generali* ammonta ad euro 22.716.931,52 e registra un complessivo decremento di costi pari ad euro 176.439,12. Si rileva un decremento dei costi per la gestione dei fabbricati, in particolar modo per quanto riguarda le spese condominiali, legate alla riduzione del numero di unità immobiliari sfitte, a carico di ALER.

Il numero di alloggi di proprietà ALER sfitti al 31/12/2025 vede un miglioramento rispetto allo scorso esercizio:

	AL 31/12/2023				AL 31/12/2024				AL 31/12/2025			
	BG	LC	SO	TOTALE	BG	LC	SO	TOTALE	BG	LC	SO	TOTALE
ALLOGGI ALER												
Presso Area Tecnica - da riattare	687	199	135	1021	683	210	155	1048	666	143	166	975
Presso Area Amministrativa - assegnabili	266	59	109	434	245	69	88	402	199	63	77	339
Totale	953	258	244	1455	928	279	243	1450	865	206	243	1314

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	31/12/2024	31/12/2025	delta
spese generali	1.637.950,55	1.809.598,39	171.647,84
spese amministrazione stabili	3.465.210,63	3.188.579,51	-276.631,12
spese di manutenzione stabili	5.917.011,12	4.952.800,18	-964.210,94
spese servizi a rimborso a carico assegnatari	11.650.983,58	12.704.727,76	1.053.744,18
spese per interventi edilizi	222.214,76	61.225,68	-160.989,08
totale	22.893.370,64	22.716.931,52	-176.439,12

La voce *spese generali* ammonta ad euro 1.809.598,39 come di seguito ricostruito:

descrizione	al 31/12/2024	al 31/12/2025
indennità e compensi amministratori	53.146,80	53.146,80
indennità e compensi collegio sindacale	41.415,43	37.633,24
rimborsi amministratori		6.649,78
rimborsi spese sindaci	548,62	539,39
spese rappresentanza	317,86	2.879,93
spese per servizi e manutenzione sede	247.971,15	335.936,88
spese postali e telefoniche	56.163,24	54.929,09
cancelleria, stampati e pubblicazioni	34.304,97	29.640,28
gestione automezzi	18.276,54	18.973,54
manutenzione e canoni macchine di ufficio	17.636,73	21.150,66
gestione sistema informatico	254.354,22	249.273,00
contributi associativi diversi	44.430,94	48.894,94
partecipazione a corsi e convegni	16.964,00	8.409,18
consulenze e prestazioni professionali diverse	304.998,16	596.819,95
organismo di vigilanza	27.413,76	27.453,74
certificazione della qualità	1.400,10	1.400,00
spese su depositi bancari	5.225,57	6.210,70
altre spese generali	36.612,04	60.622,64
rimborsi missione ed indennità km	26.884,12	46.468,18
buoni pasto	94.363,66	113.965,67
spese per comunicazione e pubblicità		
spese varie per il personale	96.803,85	39.767,35
costo personale interinale	152.754,30	0,00
assicurazioni diverse	102.681,19	48.065,10
spese generali esercizi precedenti	3.283,30	768,35
totale	1.637.950,55	1.809.598,39

La voce *spese di amministrazione stabili* ammonta ad euro 3.188.579,51 così dettagliate:

descrizione	al 31/12/2024	al 31/12/2025
assicurazioni stabili	487.709,25	224.589,21
bollettazione e riscossione canoni	110.371,05	138.748,13
contributo di solidarietà	2.897,45	0,00
procedimenti legali	12.078,71	72.681,05
quote per amministrazioni per alloggi condominio	421.720,01	478.415,26
spese sociali per l'utenza	3.401,18	3.345,86
spese per mobilità, traslochi e custodia mobilio	0,00	0,00
costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	2.199.327,92	1.999.758,04
altre spese di amministrazione stabili	220.532,58	271.034,64
spese di amministrazione stabili esercizi precedenti	7.172,48	7,32
totale	3.465.210,63	3.188.579,51

Da segnalare il livello alto dei costi a carico di ALER relativo agli alloggi sfitti che ammonta ad euro 1.999.758,04 così dettagliato:

descrizione	al 31/12/2024	al 31/12/2025	delta
BG-Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	1.419.971,87	1.347.548,22	-72.423,65
LC-Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	420.677,27	334.988,44	-85.688,83
SO-Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	358.678,78	317.221,38	-41.457,40
totale	2.199.327,92	1.999.758,04	-199.569,88

La voce *spese manutenzione degli stabili* ammonta ad euro 4.952.800,18 ed è riferita ad attività di manutenzione ordinaria, pronto intervento, manutenzione programmata e riattazione alloggi.

La voce *spese a rimborso a carico degli assegnatari* ammonta ad euro 12.704.727,76; come previsto dalle Direttive 2016 DGR n. X/4279 del 6/11/2015, si riporta il dettaglio delle spese a rimborso anno 2025, che vengono **addebitate agli assegnatari** con i criteri illustrati di seguito per le tre UOG:

U.O.G. Bergamo

descrizione	al 31/12/2024	al 31/12/2025
acqua	885.075,32	1.061.523,04
energia elettrica	511.085,92	482.420,44
riscaldamento	3.060.310,09	4.299.430,21
servizi in condominio	156.784,63	136.568,14
manutenzioni ascensori ed altri impianti	362.596,69	257.514,48
servizi ambientali e verde	754.633,90	695.353,14
spese legali a carico inquilini	104.570,95	161.379,24
imposta di bollo e registro	167.380,00	125.529,00
altre spese a carico inquilini	84.598,06	147.922,55
	6.087.035,56	7.367.640,24

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 31/12/2024	al 31/12/2025
acqua	859.900,73	846.168,77
energia elettrica	379.296,02	296.167,31
riscaldamento	1.445.442,44	1.457.310,29
servizi in condominio	11.030,69	14.484,05
manutenzioni ascensori ed altri impianti	94.881,82	77.541,48
servizi mbientali e verde	427.159,13	334.059,45
spese legali a carico inquilini	26.602,33	29.056,08
imposta di bollo e registro	86.092,50	91.404,50
altre spese a carico inquilini	97.102,94	102.018,40
spese a carico assegnatari anni precedenti		
totale	3.427.508,60	3.248.210,33

Criteri di ripartizione Lecco

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

U.O.G. Sondrio

descrizione	al 31/12/2024	al 31/12/2025
acqua	296.579,80	320.785,78
energia elettrica	125.381,79	138.795,27
riscaldamento	1.237.445,38	1.245.753,40
servizi in condominio		
manutenzioni ascensori ed altri impianti	219.674,96	168.395,67
servizi mbientali e verde	204.473,75	157.896,77
spese legali a carico inquilini	2.629,11	3.872,17
imposta di bollo e registro	50.209,50	53.283,50
totale	2.136.394,29	2.088.782,56

Criteri di ripartizione Sondrio

Acqua fredda:	millesimi (mq.) o contatori (se esistenti)
Acqua calda:	millesimi (mq.) o contatori (se esistenti)
Energia elettrica illuminazione:	millesimi (mq.)

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

La voce *spese per interventi edilizi* ammonta ad euro 61.225,68 e si riferisce a **costi di progettazione** per euro 30.310,25, a costi **per procedimenti legali** per euro 16.568,19 e **per altre spese tecniche** per euro 14.347,24.

8) costi per godimento beni terzi

La voce *leasing finanziario e noleggi* ammonta ad euro 27.205,20 e si riferisce al noleggio di materiale informatico.

9) Costo del personale

La voce costo del personale è pari ad euro 6.410.281,83 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 2025 presenta un importante incremento pari ad euro 939.768,00 rispetto all'esercizio precedente, dovuto principalmente al personale assunto da fine 2024 pari a 15 unità, all'effetto dell'adeguamento delle retribuzioni del personale non dirigente e del riconoscimento dell'indennità "una tantum" a seguito del rinnovo del CCNL Federcasa 2022-2024 e per effetto delle progressioni verticali e orizzontali del personale che l'Azienda ha effettuato nell'anno 2025. Al 31/12/2025 il numero dei dipendenti compreso i dirigenti è pari a 107 unità.

descrizione	al 31/12/2024	al 31/12/2025
Stipendi	3.919.911,60	4.667.302,81
retribuzioni	3.432.011,10	4.146.680,17
lavoro straordinario	54.806,51	50.122,61
premio produttività	325.000,00	385.500,03
premio produttività dirigenti	85.000,00	85.000,00
premio incentivante ex art. 18 L.109	23.093,99	0,00
Oneri sociali	1.263.997,30	1.428.649,60
contributi assicurativi e previdenziali	1.263.997,30	1.428.649,60
Trattamento di fine rapporto	278.717,27	312.067,42
Altri costi del personale	7.887,66	2.262,00
totale	5.470.513,83	6.410.281,83

10) Ammortamenti e svalutazioni

La voce *ammortamenti delle immobilizzazioni* è pari a euro 2.335.229,48 così suddivise:

- 10.a) ammortamenti Immobilizzazioni immateriali per euro 15.552,20
- 10.b) ammortamenti Immobilizzazioni materiali per euro 2.319.677,28
- 10.c) svalutazioni delle immobilizzazioni per euro 0

10.a) Ammortamenti Immobilizzazioni immateriali per euro 15.552,20 si riferisce ad ammortamenti di software in licenza d'uso acquistati nel corso degli anni e nell'anno 2025.

10.b) Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali per euro 2.319.677,28 che si riferiscono ad ammortamenti per stabili in locazione per euro 411.421,30, diritto di superficie per euro 1.802.679,18, ammortamenti uso diretto per euro 68.553,94 e ad ammortamenti per beni materiali per euro 37.022,86.

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

descrizione	al 31/12/2024	al 31/12/2025
ammortamento delle immobilizzazioni materiali		
ammortamento stabili di proprietà in locazione (box)	411.591,22	411.421,30
ammortamento stabili in diritto di superficie	1.754.982,85	1.802.679,18
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	68.553,94	68.553,94
totale	2.235.128,01	2.282.654,42

U.O.G. Bergamo

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (box)	215.301,92
ammortamento stabili in diritto di superficie	1.121.175,56
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	22.048,35
totale	1.358.525,83

U.O.G. Lecco

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (box)	151.794,90
ammortamento stabili in diritto di superficie	371.388,38
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	28.057,78
totale	551.241,06

U.O.G. Sondrio

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (box)	43.997,09
ammortamento stabili in diritto di superficie	310.165,24
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	18.447,81
totale	372.610,14

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 1.713.038,90.

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%	8.434,63
ammortamento impianti allarme, fotografici	20%-30%	
ammortamento mobili e arredi	12%-10%	6.147,60
ammortamento autovetture e auto furgoni	25%	
ammortamento macchine ufficio elettroniche	20%	20.882,13
totale		37.022,86

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

10.d) La voce *svalutazione dei crediti* ammonta ad euro 500.000,00 di cui euro 122.164,75 riferito alla quota di svalutazione calcolata sulla base dei crediti iscritti a bilancio nei limiti fiscali dell'0,50%; e euro 377.835,25 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 non è stata movimentata.

13) *Altri accantonamenti*

La voce altri accantonamenti ammonta ad euro 500.000,00 ed è riferita agli incentivi per funzioni tecniche ai sensi dell'art. 45 del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (pubblicato nel S.O. n. 12 alla G.U. 31 marzo 2023, n. 77) e s.m.i., relative agli affidamenti di lavori, servizi e forniture di competenza dell'esercizio, ma che troveranno manifestazione finanziaria negli esercizi successivi.

14) *Oneri diversi di gestione*

La voce *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro 6.229.329,88 di seguito viene riportato il dettaglio:

descrizione	al 31/12/2024	al 31/12/2025
imposta di bollo e di registro	541.520,41	426.731,87
IVA indetraibile pro-rata	2.414.063,11	3.860.035,94
altre imposte e tasse	1.677.119,37	1.614.170,26
perdite su crediti		
altri oneri diversi da gestione	418,00	328.391,81
oneri diversi di gestione anni precedenti	0,00	0,00
totale	4.633.120,89	6.229.329,88

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 426.731,87, pari al 50% dell'imposta che è a carico dell'azienda;
- IVA indetraibile ammonta ad euro 3.860.035,94-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 1.372.517,81.

C) *Proventi e oneri finanziari*

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
-60.149,25	803.068,72	-863.217,97

16) *altri proventi finanziari*

La voce *proventi finanziari* ammonta ad euro 520.496,59 ed è composta da interessi di mora su crediti verso gli inquilini per euro 277.734,86 e da interessi attivi bancari per euro 196.566,56, con

un decremento di euro 425.716,38 dovuto alla contrazione della liquidità per le attività di investimento in essere.

17) interessi ed oneri finanziari

La voce *oneri finanziari* ammonta ad euro 580.645,84 ed è così composta: per euro 408.538,36 interessi passivi su anticipazioni bancarie PNRR e Pinqua, per euro 166.394,93 interessi passivi sui mutui, per euro 4.991,53 per interessi su depositi cauzionali restituiti agli inquilini, infine per euro 174,34 per oneri diversi.

D) rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Voci non movimentate

22) Imposte sul reddito

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
1.319.306,12	1.372.048,72	-52.742,60

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 2025. 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 1.319.306,12 di seguito si riporta il dettaglio:

descrizione	importo
IMPOSTE CORRENTI	1.414.063,12
imposte ai fini IRES	1.414.063,12
IMPOSTE ANTICIPATE	-94.757,00
imposte anticipate	-94.757,00
totale	1.319.306,12

Nel seguito si espone la determinazione dell'imponibile IRES:

RICONCILIAZIONE AI FINI IRES		Importi
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti		1.338.465,30
Accantonamento imposte differite		
Accantonamento imposte anticipate		105.340,23
Utilizzo imposte differite		
Utilizzo imposte anticipate		10.583,23
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti		1.433.222,30
Variazione in aumento		30.554.849,29
acc.to al Fondo Incentivi tecnici		500.000,00
acc.to al Fondo maggiori costi energetici		0,00
acc.to al Fondo rischi per Accertamenti Imu		0,00
acc.to al Fondo rischi per controversie legali		0,00
acc.to al Fondo Manutenzione Straordinaria Programmata		0,00
acc.to al Fondo Svalut. Immobilizzazione materiale		0,00
Totale variazione in aumento		31.054.849,29
Variazione in diminuzione		20.704.212,29
Reddito imponibile fiscale		11.783.859,30

- Imponibile fiscale ai fini IRES Euro 11.783.859,30 – Aliquota 12%
Imposta euro 1.414.063,12 al lordo della detrazioni per ritenute d'acconto su interessi attivi per euro 51.107,30.

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

a) Indennità degli amministratori e collegio sindacale

Il compenso del Presidente per indennità di carica dell'anno 2025 ammonta ad euro 53.146,80,

Il compenso lordo per il Collegio Sindacale per l'indennità di carica ammonta complessivamente ad euro 37.160,94 così dettagliato;

dott. Stefano Chirico	presidente	euro	15.974,40
dott. Gianpaolo Magnini	componente	euro	10.500,02
dott. Giuseppe Riccardo Zani	componente	euro	10.686,52

b) Le consulenze e spese legali a carico assegnatari

Così nel dettaglio le consulenze e prestazioni professionali dell'esercizio 2025 che ammontano ad euro 596.819,95

decrizione	Importi
Servizi tributari, revisione contabile, servizio elaborazione paghe	108.973,83
servizi legali , attività extragiudiziali	163.496,64
servizi consulenza appalti	13.520,00
servizi notarili , RSPP, DPO	30.637,58
servizio adetto stampa	20.652,66
servizi consulenza amministrativa e tecnica	259.539,24
	596.819,95

Per quanto riguarda le spese legali a carico degli assegnatari la somma ammonta ad euro 194.307,49 così dettagliate:

de crizione	Importi
Bg spese legali a carico assegnatari	161.379,24
Lc spese legali a carico assegnatari	29.056,08
So spese legali a carico assegnatari	3.872,17
totale	194.307,49

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

Non vi sono operazioni con parti correlate.

d) 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.

e) Altre informazioni sul conto economico

L’utile di esercizio pari a euro 19.159,18 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 957,95 a riserva legale, e per euro 18.201,23 alla “riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)”.

f) 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.

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

Non si evidenziano fatti di rilievo dopo la chiusura del Bilancio d'esercizio.

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 2025	ANNO 2024
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	19.159	516.787
Imposte sul reddito	- 1.319.306	- 1.380.721
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	- 60.149	803.069
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	- 1.360.296	- 60.865
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN		
Accantonamenti ai fondi	812.067	973.438
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.335.229	2.300.551
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	-
Altre rettifiche per elementi non monetari	500.000	1.466.568
	3.647.297	4.740.557
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	2.287.001	4.679.692
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	303.212	1.623.691
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	- 3.993.724	- 2.874.526
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	2.809.624	1.618.435
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	- 256.687	68.068
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	17.434.031	- 1.944.501
Altre variazioni del capitale circolante netto	- 7.205.277	- 6.641.494
	9.091.179	8.150.328
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	11.378.179	3.470.636
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	60.149	- 803.069
(Imposte sul reddito pagate)	1.053.049	1.053.049
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	- 553.438	- 592.933
	559.760	342.953
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	11.937.939	3.813.588
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	11.937.939	3.813.588
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	- 32.373.101	- 27.136.425
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Altre variazioni	-	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	72.269	- 72.269
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	270.369	- 47.656
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)	- 32.102.814	- 23.478.326
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	19.997.717	2.117.683
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	732.174	16.482.187
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	20.729.891	18.599.870
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	565.016	- 8.692.044
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2025	9.047.009	17.739.052
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2025	9.612.025	9.047.009