

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale

Bergamo-Lecco-Sondrio

Bilancio Consuntivo Esercizio 2021

INDICE

Relazione del Presidente sulla gestione	pag. 3
Stato Patrimoniale	pag. 60
Conto Economico	pag. 63
Nota Integrativa	pag. 65
Rendiconto finanziario 2021	pag. 116

Il Presidente di ALER di BERGAMO - LECCO – SONDRIO

Arch. Fabio Danesi

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

Bilancio dell'Esercizio 2021

RELAZIONE SULLA GESTIONE

(art. 2428 C.C.)

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile, il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2021 è corredato dalla presente Relazione dell'Amministratore Unico, contenente un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione dell'Ente e dell'andamento e del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui esso ha operato, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui l'Ente è esposto. La presente Relazione sulla gestione fornisce anche, ai sensi dell'art. 17, comma 2 lett. c), della L.R. n. 16 del 8 luglio 2016, elementi informativi sui costi delle attività espletate e dei servizi prestati e sui corrispettivi introitati, specificando in particolare:

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

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

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

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

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

PRIMA PARTE

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

Il Bilancio dell'esercizio 2021 chiude con un risultato dopo le imposte di euro 352.982 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 2021 è pari ad euro 36.024.373 e, rispetto al valore della produzione 2020 che ammontava ad euro 32.415.296, presenta un incremento del 10,02% per euro 3.609.077, dovuto sia all'incremento dei ricavi delle vendite e delle prestazioni pari al 5,12%, in particolare per maggior gettito da canoni di locazione (pari al 2,04%) e da emissione di acconti spese (pari al 9,87%) sia dovuto all'incremento de Altri Ricavi e Proventi pari al 43,97% in particolare per maggior importo riferito a rimborsi e proventi diversi (pari al 61,97%) nonché all'erogazione anticipata di finanziamenti in conto esercizio per riattazione degli alloggi sfitti per i lavori finanziati in quota contenuti nell'Elenco annuale dei lavori anno 2020 e 2021(pari al 37,96%).

Il costo della produzione 2021 è pari ad euro 34.486.939 e, rispetto al costo della produzione 2020 che ammontava ad euro 31.093.200, presenta un incremento del 9,84% pari ad euro 3.393.739, dovuto ad incremento della voce Ammortamenti e svalutazioni pari al 26,14%, in particolare per un maggior *accantonamento a fondo svalutazione crediti* per euro 2.495.086, che rispetto a quello postato nel 2020 è stato incrementato del 38,54% pari ad euro 961.533, e per accantonamenti a fondi manutenzioni programmate per euro 1.920.020 con un incremento di euro 452.020 pari al 23,77% rispetto all'esercizio 2020.

Il costo degli *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro 4.184.258 con un incremento del 11,47% pari ad euro 479.969 rispetto al 2020. Il maggior importo è dovuto al versamento dell'imposta IMU sugli alloggi sociali sfitti e sulle altre unità immobiliari diverse e all'incremento dell'IVA indetraibile per maggior attività di manutenzioni ordinaria, pronto intervento e riattazione nonché di efficientamento energetico.

Il **marginale operativo netto** 2021 è pari ad euro 1.537.434 e presenta un incremento del 14,01% rispetto a quello del 2020, pari ad euro 215.331.

CONTO ECONOMICO				
A) Valore della produzione	ANNO 2021	ANNO 2020	delta	delta percentuale
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.483.393	29.870.908	1.612.485	5,12
a) <i>Canoni</i>	19.419.593	19.022.904	396.688	2,04
b) <i>Servizi a rimborso</i>	11.294.820	10.180.023	1.114.797	9,87
c) <i>Ricavi accessori</i>	768.980	667.980	101.000	13,13
d) <i>Ricavi derivanti dalla vendita di immobili merce</i>	-	-	-	
e) <i>Corrispettivi diritti di prelazione</i>	-	-	-	
2) Variazioni degli immobili in corso di costruzione o finiti	-	-	-	
3) Variazione degli immobili in corso su ordinazione	-	-	-	
4) Incrementi di immobilizzazioni per competenze tecniche interne	-	-	-	
5) Altri ricavi e proventi	4.540.980	2.544.388	1.996.592	43,97
a) <i>rimborsi e proventi diversi</i>	1.136.666	432.242	704.424	61,97
b) <i>rimborsi per Gestione Speciale</i>	-	-	-	
c) <i>quota annua contributi in conto esercizio</i>	3.404.314	2.112.146	1.292.168	37,96
Totale valore della produzione (A)	36.024.373	32.415.296	3.609.077	10,02
B) Costi della produzione				
6) Per immobili merce o su ordinazione e magazzino	3.006	3.000	6	
7) Per servizi	18.372.813	16.559.877	1.812.936	9,87
8) Per godimento di beni di terzi	17.716	-	17.716	100,00
9) Per il personale:	4.946.948	5.146.880	(199.932)	-4,04
a) <i>salari e stipendi</i>	3.554.425	3.716.519	(162.094)	-4,56
b) <i>oneri sociali</i>	1.138.116	1.190.546	(52.430)	-4,61
c) <i>trattamento di fine rapporto</i>	276.993	260.272	16.721	6,04
d) <i>altri costi</i>	(22.586)	(20.458)	(2.128)	9,42
10) Ammortamenti e svalutazioni	4.958.970	3.662.677	1.296.293	26,14
a) <i>ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	39.767	23.879	15.889	39,95
b) <i>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	2.174.117	2.105.246	68.871	3,17
c) <i>altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>	250.000	-	250.000	100,00
d) <i>svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	2.495.086	1.533.553	961.533	38,54
11) <i>Variaz. del magazzino e delle aree destinate alla vendita o su ordinazione</i>	-	-	-	
12) Accantonamento per rischi	101.209	566.477	(465.268)	-459,71
13) Altri accantonamenti	1.902.020	1.450.000	452.020	23,77
a) <i>Accantonamento per manutenzione programmata</i>	1.150.000	1.450.000	(300.000)	-26,09
b) <i>Altri accantonamenti</i>	752.020	-	752.020	100,00
14) Oneri diversi di gestione	4.184.258	3.704.290	479.969	11,47
Totale costi della produzione (B)	34.486.939	31.093.200	3.393.739	9,84
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	1.537.433	1.322.096	215.338	14,01
C) Proventi ed oneri finanziari				
15) Proventi da partecipazioni	-	-	-	
a) <i>in imprese controllate</i>	-	-	-	
b) <i>in imprese collegate</i>	-	-	-	
c) <i>in altre imprese</i>	-	-	-	
16) Altri proventi finanziari	1.583	18.928	(17.345)	-1.095,84
a) <i>interessi attivi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie</i>	-	-	-	
b) <i>da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni</i>	-	-	-	
c) <i>da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni</i>	-	-	-	
d) <i>da proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate</i>	1.583	18.928	(17.345)	-1.095,84
17) Interessi e altri oneri finanziari verso:	278.401	302.089	(23.688)	-8,51
a) <i>imprese controllate</i>	-	-	-	
b) <i>imprese collegate</i>	-	-	-	
c) <i>altri interessi passivi</i>	1.326	-	1.326	100,00
d) <i>interessi su mutui</i>	277.075	302.089	(25.014)	-9,03
e) <i>interessi v/CER</i>	-	-	-	
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17)	(276.819)	(283.161)	6.342	-2,29
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie				
18) Rivalutazioni:	-	-	-	
a) <i>di partecipazioni</i>	-	-	-	
b) <i>di immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni</i>	-	-	-	
c) <i>di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni</i>	-	-	-	
19) Svalutazioni:	-	-	-	
a) <i>di partecipazioni</i>	-	-	-	
b) <i>di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipaz.</i>	-	-	-	
c) <i>di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.</i>	-	-	-	
d) <i>altre</i>	-	-	-	
Totale (D) rettifiche (18-19)	-	-	-	
Risultato d'esercizio prima delle imposte (A-B+C+D+E)	1.260.615	1.038.935	221.680	17,59
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	934.633	883.917	50.716	5,43
a) <i>Ires</i>	934.633	883.917	50.716	5,43
b) <i>Irap</i>	-	-	-	
Risultato di esercizio dopo le imposte	325.982	155.018	170.964	52,45

RICLASSIFICAZIONE CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO:

	Anno 2021	Anno 2020
VALORE DELLA PRODUZIONE	36.024.372,81	32.415.296,10
<i>Acquisto di materie prime, sussidiarie</i>	-3.005,99	-2.992,67
<i>+/-Variazione delle rimanenze</i>		
<i>- costi dei servizi</i>	-18.372.812,50	-16.559.876,72
<i>- costi per beni terzi</i>	-17.715,90	
<i>- altri oneri di gestione</i>	-4.184.258,40	-3.704.289,65
VALORE AGGIUNTO	13.446.580,02	12.148.137,06
<i>Costi del personale</i>	-4.946.948,04	-5.146.879,67
MARGINE OPERATIVO LORDO	8.499.631,98	7.001.257,39
<i>-Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni</i>	-2.463.884,26	-2.129.124,69
<i>-Svalutazione crediti</i>	2.495.085,63	-1.533.552,58
<i>-Accantonamenti rischi</i>	-101.208,87	-566.477,13
<i>-Altri accantonamenti</i>	-1.902.020,00	1.450.000
MARGINE OPERATIVO NETTO	1.537.433,22	1.322.102,99
<i>+/-Risultato economico della gestione finanziaria</i>	-276.818,58	-283.160,98
RISULTATO ECONOMICO DELLA GESTIONE ORDINARIA	1.260.614,64	1.038.942,01
<i>-imposte d'esercizio</i>	-954.633,17	-883.916,86
REDDITO D'ESERCIZIO	325.981,79	155.025,15

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

	Anno 2021	Anno 2020
MOL/VA	0,63%	0,58%
CLA/VA	0,37%	0,42%
VA/VP	0,37%	0,37%

Il valore aggiunto presenta un incremento pari al 14,01% per un maggiore importo rispetto all'esercizio precedente dovuto ad un aumento del valore della produzione, con conseguente impatto positivo sugli indicatori di riferimento. In particolare, il rapporto fra Valore Aggiunto e Margine operativo lordo passa da 0,58% anno 2020 a 0,63% anno 2021, riportandosi sui valori percentuali del 2019; mentre il rapporto fra il costo del personale e Valore aggiunto risulta invariato, pari al 0,37%, rilevando comunque un leggero miglioramento del costo del personale.

Infine, il rapporto fra il valore aggiunto e il valore della produzione rimane invariato.

Di seguito vengono riportati **gli “indicatori di efficienza” 2018-2021** che meglio esprimono l’andamento della gestione e l’incidenza dei costi per servizi rispetto al costo della produzione:

	anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021
Incidenza dei costi per le spese amministrative rispetto al costo di produzione	6%	6%	6%	7%
Incidenza delle spese generali rispetto al costo della produzione	5%	4%	5%	4%
Incidenza del costo del personale rispetto al costo della produzione	18%	16%	17%	14%
Incidenza del costo di manutenzione rispetto al costo della produzione	13%	14%	15%	13%
Incidenza del costo di manutenzione rispetto al gettito dei canoni	20%	23%	20%	24%
Costo medio di manutenzione per alloggio	413	492	488	508

Dall’analisi degli indicatori si rileva un aumento contenuto delle spese amministrative rispetto agli esercizi precedenti, in quanto i costi di amministrazione stabili che ammontano ad euro 2.519.122,53 a fronte di euro 2.541.884,40 del 2020 presentano un decremento di euro 22.761,87. L’andamento delle spese di amministrazione stabili è influenzato dai costi/spese degli alloggi sfitti, numero in netto aumento anche per il 2021, che gravano sui costi aziendali. Vi è un decremento significativo del rapporto fra costi del personale e costo della produzione dovuto sostanzialmente ad una contrazione del costo del personale in quanto nel 2021 non è stato rilevato il costo di un dirigente in comando; si passa infatti dal 17% del 2020 al 14% dell’anno 2021. Il rapporto fra costi della manutenzione e costo della produzione, pari al 13%, presenta un decremento percentuale del 2%; nel corso del 2021 è stata fatta una intensa attività di manutenzione ordinaria, pronto intervento e di riattazione alloggi, per un importo complessivo di manutenzione pari ad euro 4.597.170,85 rispetto al 2020 che ammontava ad euro 3.853.240,70.

Per un confronto omogeneo fra i valori percentuali indicati, si precisa che il costo di manutenzione 2021 è al lordo dell’utilizzo del fondo manutenzione per riattazione alloggi sfitti. L’incidenza del

rapporto fra costi manutenzione e gettito dei canoni di locazione è pari al 24% registrando un incremento significativo dovuto all'incremento dei canoni di locazione. Il rapporto fra costi di manutenzione e numero di alloggi ERP è in aumento a conferma della tendenza positiva delle attività di manutenzione. Il costo medio di manutenzione per alloggio è pari ad euro 508,00 in aumento rispetto al 2020.

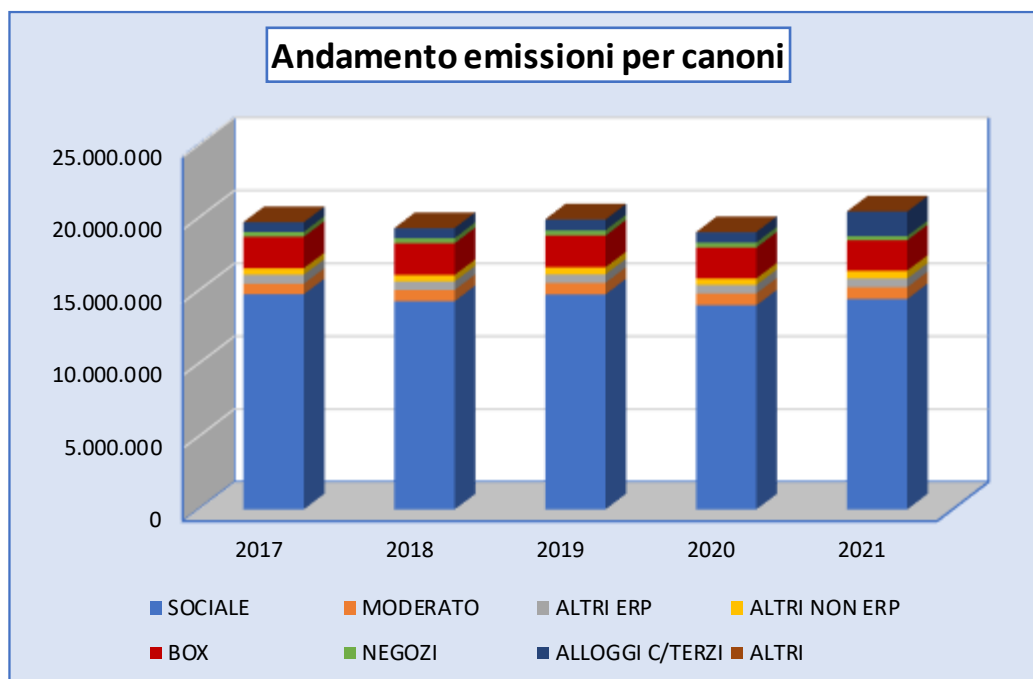
Analisi dell'andamento dei canoni di locazione periodo 2018-2021:

	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021
Canone sociale	14.281.787	14.748.487	14.00.599	14.432.881,17
Canone moderato	763.621	791.492	813.744	801.185,02
Altri canoni ERP	590.331	584.166	582.835	601.688,84
Altri canoni non ERP	448.242	481.698	441.803	540.709,33
Canoni box	2.176.325	2.182.820	2.120.928	2.084.343,27
Canoni negozi	347.002	353.910	341.905	284.097,48
Altri canoni u.i. diverse		1.700		5.487,96
Canoni alloggi c/terzi	689.211	740.796	721.092	652.349,66
Canoni diversi	2.743		200	
Canoni anni prec.		16.622		16.849,81
totale	19.299.262	19.901.691	19.023.105	19.419.592,54

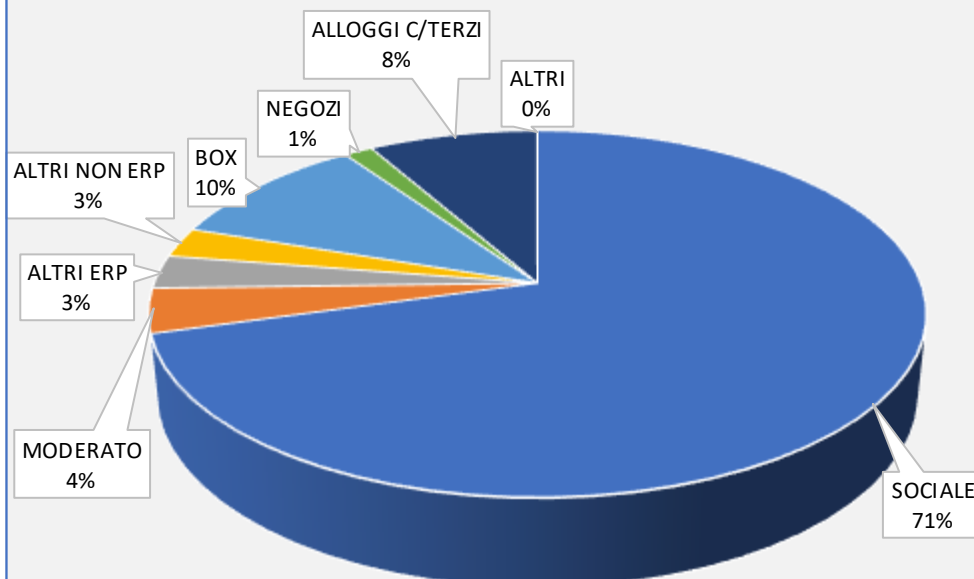
L'emissione dei canoni nel corso del 2021 presenta, dopo due esercizi negativi, un incremento pari ad euro 396.487,54.

L'incremento del gettito è legato ad una ripresa delle assegnazioni rispetto al biennio precedente: si è passati da 159 assegnazioni nel 2020 a 249 assegnazioni nel 2021, un incremento che permette di ben sperare per i prossimi esercizi; infine, gli effetti dell'anagrafe biennale dell'utenza (anno 2020 riferita ai redditi 2019) sugli aggiornamenti dei redditi e dei dati patrimoniali hanno permesso un'emissione dei canoni di locazione aggiornata.

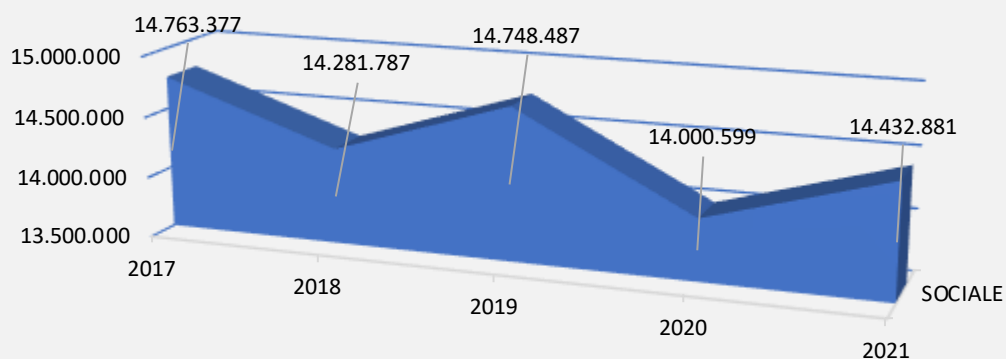
	U.O.G. BERGAMO	U.O.G. LECCO	U.O.G. SONDRIO
Canoni alloggi sociale	8.553.972	3.493.684	2.385.224
Canoni alloggi moderato	244.853	556.332	0
Altro ERP	520.464	17.552	63.673
Altro non ERP	319.990	161.353	59.366
Canoni box	1.142.295	613.716	328.332
Canoni negozi	252.836	17.726	13.536



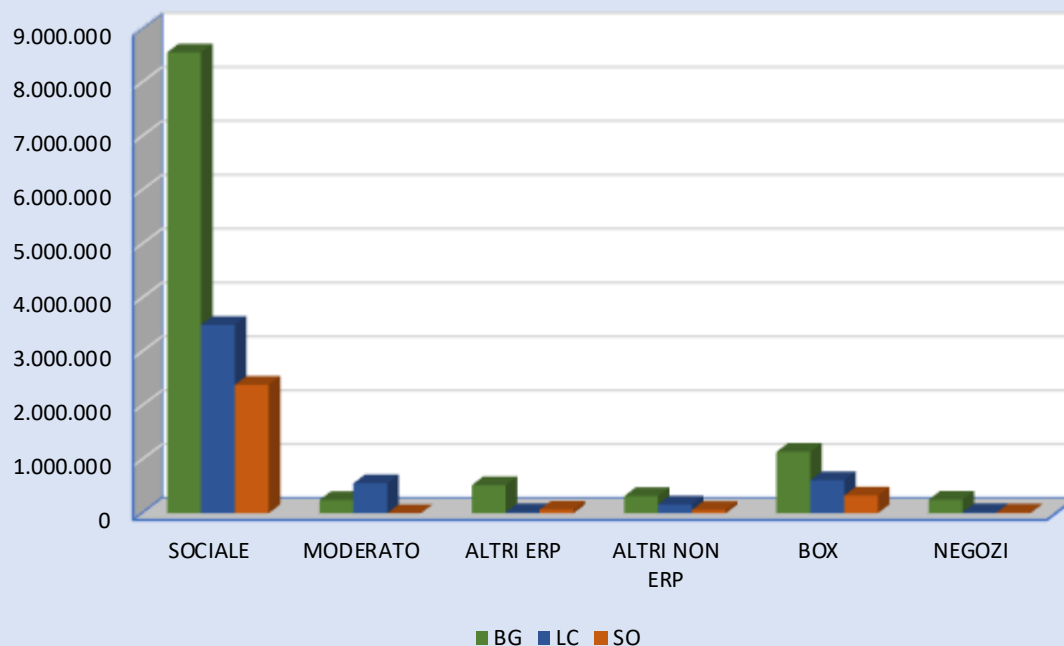
Emissioni per canoni anno 2021



Emissioni canone sociale



Emissioni per canoni 2021 per UOG



In base all'andamento dell'emissione dei canoni delle unità immobiliari di proprietà Aler per gli esercizi 2018-2021 rispetto al valore della produzione si hanno le seguenti incidenze:

	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021
Valore della produzione	32.692.859	35.400.586	32.415.296	36.074.373
% canoni locazione alloggi ERP	48%	46%	62,21%	56%
%Canoni locazione alloggi non ERP	1%	1%	1%	1%
%Altri ricavi	51%	53%	36,43%	43%
Numero alloggi ERP	9.575	9.448	9.529	9.500
Numero alloggi non ERP	189	193	206	235

RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE:

	anno 2021	Anno 2020
I ATTIVITA' A BREVE	54.982.701	52.526.514
A) Liquidità	24.493.801	25.849.267
B) Crediti con scadenza entro 12 mesi	14.162.157	10.657.123
C) Altre disponibilità	16.326.743	16.020.124
II ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	294.325.813	292.563.001
D) Immobilizzazioni immateriali	82.086	52.857
E) immobilizzazioni materiali	289.936.353	286.678.946
F) immobilizzazioni finanziarie	3.529.935	4.994.991
G) Ratei e risconti scadenza oltre 12 mesi	777.438	836.208
III PASSIVITA' A BREVE	19.845.796	23.845.253
H) Debiti con scadenza entro 12 mesi	13.629.732	18.951.172
I) Ratei e risconti passivi con scadenza entro 12 mesi	4.213.829	3.950.484
L) Fondi rischio e Oneri a breve	2.002.235	943.597
IV PASSIVITA' A MEDIO /LUNGO TERMINE	137.403.767	131.188.199
M) Debiti con scadenza oltre 12 mesi	24.701.879	17.791.381
N) Fondi rischio e Oneri a medio/lungo termine	16.190.799	16.453.127
O) Ratei e risconti passivi con scadenza oltre 12 mesi	96.511.089	96.943.691
V CAPITALE PROPRIO	191.058.950	190.056.064
P) Patrimonio Netto	191.058.950	190.056.064

Analisi degli indicatori di solidità anno 2019-2021 e Rendicontazione finanziaria anno 2020-2021:

indicatori di solidità	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021
Indice di struttura	1	1,10	1,10
Capitale circolare netto	28.842.144	28.376.205	28.681.261
% indebitamento oneroso	4%	4%	4%
Impegni a breve e liquidità (quick test ratio)	1	1	1
Acid test	2	2	2

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

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

Indebitamento oneroso: $(PFB+PFL)/PN$ - mutui medio/lungo termine + mutuo corrente/patrimonio netto - viene rispettato il parametro previsto dalle Direttive Regionali anno 2021.

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

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

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

RENDICONTO FINANZIARIO	ANNO 2021	ANNO 2020
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	325.982	155.025
Imposte sul reddito	- 934.633	- 883.917
Interessi passivi/(interessi attivi)	- 276.819	- 283.161
(Dividendi)	-	-
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	- 885.470	- 1.012.053
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN		
Accantonamenti ai fondi	2.280.222	2.276.750
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.213.884	2.129.125
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	250.000	-
Altre rettifiche per elementi non monetari	2.495.086	1.533.553
	7.239.192	5.939.428
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	6.353.722	4.927.375
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	- 269.047	- 293.213
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	- 3.033.437	- 2.450.950
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	- 1.221.171	- 296.553
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	- 89.696	- 181.995
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	4.213.829	77.703
Altre variazioni del capitale circolante netto	- 1.681.744	- 1.802.206
	2.081.267	4.947.214
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	4.272.455	19.839
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	276.819	283.161
(Imposte sul reddito pagate)	1.105.729	1.105.729
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	- 1.528.335	- 1.966.200
	145.787	577.310
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	4.126.668	597.150
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	4.126.668	597.150
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	- 5.681.525	- 4.468.659
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Altre variazioni	-	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	- 68.996	- 32.543
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	35.828	1.919
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	110.894	257
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)	- 5.603.799	- 4.503.378
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	- 554.652	- 529.927
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	676.317	3.078.072
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	121.665	2.548.145
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.355.466	2.552.382
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2021	25.849.267	28.401.649
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2021	24.493.801	25.849.267

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

La liquidità complessiva dell'Azienda al 31 dicembre 2021 ammonta ad euro 30.814.503,50 così dettagliata:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO: Conti Correnti vincolati ed ordinario:

SOMME DEPOSITATE SU CONTI CORRENTE PRESSO B.P.S.	IMPORTO
B.P.S.- FONDO ORDINARIO	21.420.870,93
B.P.S.-C/C 7645//08 FONDO PERMANENTE DIRETTIVE 2016	1.714.340,54
B.P.S.-C/C 07740/08- L.R. 16/2016 ART. 25 CONTRIBUTO REGIONALE SOLIDARIETA'	1.264.980,65
B.P.S.-C/C 7645//08 CONTRIBUTO PREMIALE OVER 70	1.866,44
B.P.S.- L.R. 27/2009 ART.13- c/c vincolato	2.563.501,60

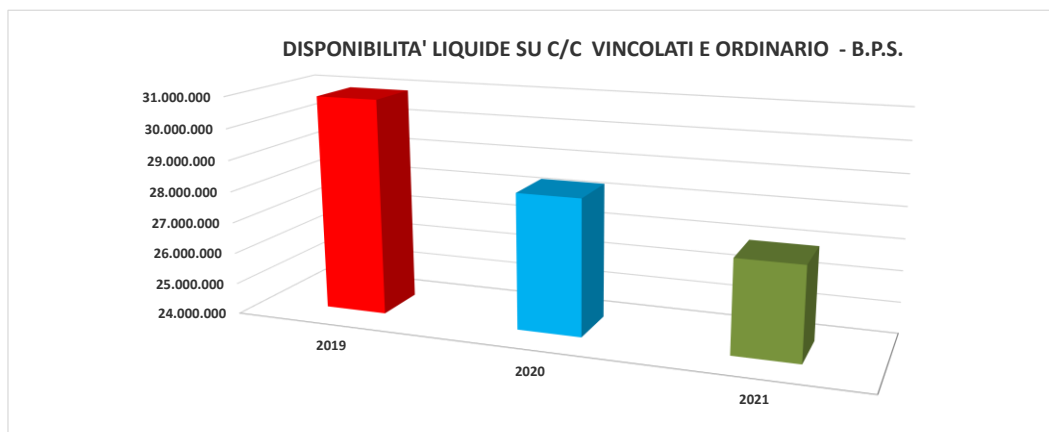
I conti correnti di seguito descritti sono stati aperti presso la Banca Popolare di Sondrio in forza di DGR ovvero di leggi Regionali:

Conto Corrente n. 10003/38 - Ordinario

Il conto corrente ordinario ammonta ad euro 21.420.870,93 di cui per un importo di euro 15.307.695,31 fondi della gestione corrente mentre per un importo di euro 6.113.175,62 somme vincolate così dettagliate:

Somme derivanti dalla gestione corrente ordinaria	15.307.695,31
Somme vincolate per Accordo torri di Zingonia	676.189,09
Somme vincolate per Accordo Verdellino	230.225,03
Somme vincolate CER/diritti prelazione	3.336.261,50
Somme derivanti dalla gestione corrente c/terzi	1.870.500,00

ANNO	Disponibilità liquide su c/c presso B.P.S.
2019	30.905.395
2020	28.335.884
2021	26.965.560



- La liquidità ordinaria disponibile ammonta ad euro 15.307.695,31 a cui si devono aggiungere le somme riferite al Contributo di Solidarietà Regionale pari ad euro 1.264.980,65 e al Contributo Premiale OVER 70 per euro 1.866,44;
- La liquidità derivante dalla gestione conto terzi pari ad euro 1.870.500,00 è di titolarità dei Comuni. In base alle modalità e alle condizioni contenute nelle convenzioni sottoscritte con ciascun comune queste somme dovranno essere restituite oppure reinvestite in attività di manutenzione straordinaria, concordata con gli uffici competenti dei Comuni;
- La liquidità di euro 3.336.261,50 è riferita alla gestione speciale della legge 513/1977 derivata dai pagamenti rateali delle vendite ex legge 560/1993 e dai diritti di prelazione incassati negli ultimi anni. Tali somme sono a disposizione dell'Azienda per essere reinvestite in attività di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e conservazione del patrimonio previa autorizzazione da parte di Regione Lombardia.

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

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

La liquidità pari ad euro 676.189,09 è riferita al finanziamento erogato da Regione Lombardia per l'attuazione dell'Accordo di Programma di Zingonia (BG), sottoscritto in data 29 ottobre 2012, che prevedeva l'acquisto di tutte le unità immobiliari costituenti ex area Torri "Anna" ed "Athena Ciserano (BG), la loro demolizione e la vendita dell'area mediante Bando pubblico.

La liquidità pari ad euro 230.225,03 è riferita al finanziamento erogato da Regione Lombardia, nell'ambito del medesimo Accordo di Programma, per l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi in via Oleandri in Verdellino (BG).

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

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

Conto Corrente 07740X06-Contributo Straordinario di Solidarietà

Il conto corrente presenta un saldo di **euro 1.264.980,65** quota accreditata nel corso del 2021 da R.L. ed è riferito al Contributo di Solidarietà Regionale straordinario previsto dall'art. 25 comma 3 della L.R. n. 16/2016.

Gli importi accreditati negli 2016-2017-2018-2019-2020 sono stati determinati dalle seguenti DGR: DGR n.5448 del 25/07/2016 – DGR n. 5802 del 18/11/2016-DGR n. 6755 del 21/06/2017-DGR n.7257 del 23/10/2018.-DGR n. XI/601 del 1/10/2018-DGR XI/879 del 26/11/2018-DGR XI/2064 del 31/7/2019- DGR XI/3035 del 06/04/2020.

Conto Corrente 13126-Contributo Over 70

Il conto corrente presenta un saldo di **euro 1.866,44** che dovrà essere girato al conto corrente ordinario nel momento in cui si effettueranno gli incassi dei canoni per gli assegnatari over 70 che ne hanno diritto ai sensi della DGR n. XI/985 del 11/12/2018. Tale agevolazione è stata estesa fino al 31/12/2021.

Conto Corrente 7645/08 – Fondo Permanente

Il conto corrente presenta al 30/06/2021 un saldo di euro **1.714.340,54** riferito a somme accantonate in ottemperanza delle Direttive Regionali. A tal fine ciascuna Azienda ha costituito, a partire dal 2016, un *fondo permanente* per la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica attraverso l'apertura di un

conto corrente bancario dedicato.

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

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

Il conto corrente postale è riferito per la sede di Bergamo ed ammonta ad **euro 85.226,46**

Il conto corrente postale è riferito per la sede di Sondrio ed ammonta ad **euro 243,73**

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

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

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

b) La **Contabilità speciale 2757 Banca Italia Fondi CER legge 560/93**, riferita ai fondi derivanti dalle vendite di Aler Bergamo, presenta alla data del 31/12/2021 un saldo per euro **1.704.110,14**. Nel corso dell'esercizio il conto non è stato movimentato.

Direttive Regionali 2021 approvate con D.G.R. n. XI/3897 del 23/11/2020

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 2021 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 2021 per l'Azienda è 60%. Tale percentuale è stata determinata sulla base di risultati storici e di un margine di recupero di efficienza compatibile con la struttura aziendale e si esprime con il rapporto tra il Margine Lordo di I livello escluse le manutenzioni e i ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni. Il parametro 2021 è leggermente inferiore a quello indicato, essendo i dati influenzati dalle conseguenze dell'emergenza sanitaria e dal numero di assegnazioni comunque inferiore rispetto al 2019. In particolare, il risultato è condizionato da maggiori costi per servizi, e in particolare per l'incremento delle spese per servizi a rimborso a carico degli assegnatari. I costi per servizi a rimborso e gli acconti correlati richiesti agli assegnatari sono al netto della gestione degli alloggi comunali dei costi/acconti del Comune di Bergamo.

D.G.R. n. XI/5619 del 30/11/2021	Equilibrio economico-finanziario
(31.914.516-13.156.020)/31.914.516	59%

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	euro 32.044.299	meno
Rimborsi e proventi per manutenzione	euro (129.783)	
	A) euro 31.914.516	
Costi per servizi	euro 17.753.191	meno
Costi per manutenzione	euro 4.597.171	
	B) euro 13.156.020	

$$(A)-(B) = \text{euro } 31.914.516 - \text{euro } 13.156.020 = 18.758.49$$

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 4%, in linea con quanto previsto dalle Direttive Regionali 2021. L'indice di indebitamento è dato dal rapporto fra i debiti da finanziamento e i ricavi da canoni, nel caso dell'Azienda ciò comporta che l'incidenza finanziaria delle quote di ammortamento dei mutui annualmente è relativamente bassa e non vi siano particolari difficoltà nel rimborsare le rate alle varie scadenze.

Il costo del personale

Il costo del personale 2021 ammonta ad euro 4.964.948 in diminuzione rispetto al costo del 2020, pari ad euro 5.146.879, e presenta un decremento del 4,04% pari ad euro 199.932. 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 31/12/2021 il numero dei dipendenti compresi i dirigenti è pari a 97; il decremento è dovuto ad un minor costo per dirigente in comando.

Il *Costo del personale* è un altro parametro di estrema importanza per il rispetto dell'equilibrio economico finanziario aziendale. Infatti le Direttive Regionali prevedono il contenimento dei costi del personale rispetto alle unità complessivamente gestite, sia di proprietà che gestite per conto terzi (gestione comunali-gestioni condominiali) e anche in rapporto al numero di dipendenti.

PERSONALE	31/12/2021
Dirigenti	6
Personale attivo totale	97
Unità immobiliari	21.089

indicatori	
Peso del personale dirigente	6%
Unità immobiliari per dipendente	209

Anno	Costo del personale	Unità immobiliari	Costo del personale per U.I.
2021	4.964.948	21.089	235

Le Direttive Regionali 2021 prevedono come costi standard:

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

Al 31/12/2021 i risultati ottenuti dall'Azienda sono i seguenti:

1. RAPPORTO FRA COSTO DEL PERSONALE / UNITA' IMMOBILIARI GESTITE = 235
2. RAPPORTO FRA UNITA' IMMOBILIARI GESTITE PER DIPENDENTE = 209

Al 31/12/2021 l'organico aziendale, ripartito per categorie, ha subito rispetto al precedente esercizio le seguenti variazioni:

organico	31/12/2021	31/12/2020	Variazione	31/12/2019
dirigenti	6	6	0	7
impiegati	91	89	+2	90
altri	0	0	0	0
Totale	97	95	+2	97

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti ALER è pari a n. 97 unità (di cui un dirigente in comando presso altro Ente, n. 17 a tempo parziale e n. 7 a tempo determinato). Si precisa che il costo del personale iscritto in Bilancio fa riferimento a n. 97 dipendenti. Il contratto nazionale di lavoro applicato agli impiegati è il CCNL Federcasa, il contratto applicato alla sfera dirigenziale è il CCNL Confservizi Federmanager per dirigenti delle imprese dei servizi pubblici locali.

Fondo Permanente per il Patrimonio - Direttive Regionali anno 2021 – DGR n. XI/3897 del 23/11/2020

Come da Direttive Regionali **p.to 4.4 Area tecnica e patrimonio** “il Fondo permanente per il patrimonio viene confermato quanto specificato nelle precedenti Direttive, rispetto alla destinazione

annuale di una quota di risorse con vincolo di reinvestimento sul patrimonio aziendale. Detta quota è conteggiata, annualmente, in almeno il 5% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ad esclusione dei corrispettivi per servizi a rimborso e dei ricavi da vendite immobiliari, se effettuate in base a piani di alienazione di patrimonio ERP. Vanno invece ricomprese nel conteggio dei ricavi le vendite di patrimonio non ERP. Tali somme comprendono, essendo di norma superiori, il mancato onere per IRAP a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 30 dicembre 2014, n. 36, "Legge di stabilità 2015". Per le ALER di Milano e Pavia-Lodi anche per l'anno 2019 l'accantonamento è rappresentato dal mancato esborso per IRAP".

Accantonamento anno 2018: L'accantonamento di competenza 2018, versato nell'esercizio 2019, ammonta ad euro 964.912 ed è stato utilizzato per un importo pari ad euro 282.876,39. L'accantonamento si riferisce agli interventi ricompresi nella programmazione triennale 2018-2020 e nell'elenco annuale 2018, come di seguito riportati: Fondo permanente anno 2018 euro 964.912,00 e nell'elenco annuale 2018, come di seguito riportati: Fondo permanente anno 2018 euro 964.912,00

Località	Descrizione lavori	Costo stimato	Acc.to fondo permanente	somme utilizzate	Finanziato	stato avanzamento
Lecco	Efficientamento energetico Via Giusti 19/21/23	637.875,00	118.125,00		519.750,00	35%
Bergamo	Posa in opera mano e linee vita Via Santa Caterina	224.866,20	25.133,77	25.133,77	199.732,00	100%
Bergamo	Rifacimento tetto Via Gorizia	460.699,00	104.748,00	104.748,00	355.950,00	100%
Sondrio	Isolamento sottotetti - Loc. Varie	150.000,00	150.000,00	15.000,00		10%
Lecco	Efficientamento energetico Via Giusti 15/17	499.494,62	152.994,62	152.994,62	346.500,00	100%
Bergamo	Sostituzione serramenti e posa cappotto Via Celadina	294.819,92	43.794,79	43.794,79	251.025,13	90%
Sondrio	Intervento M.S. località La Piastra	2.287.800,00	370.115,82	353.116,18	1.443.000,00	20%
* Le risorse Aler copriranno la parte residua dei costi			964.912,00	694.787,36		

Accantonamento anno 2019: l'accantonamento di competenza anno 2019, versato nel 2020, pari ad euro 995.047,00 di cui euro 500.000 come previsto da DGR n. XI/3278 del 23/06/2020 al **punto 3.1-bis obiettivi aziendali aggiuntivi connessi all'emergenza sanitaria da COVID-19** R.L. che stabilisce che *"ciascuna azienda, stante la ridotta liquidità derivante dall'incremento di morosità a seguito dell'emergenza COVID-19, è autorizzata, sulla base di indirizzi comuni forniti dalla Direzione Generale competente ad utilizzare la quota delle risorse disponibili non ancora*

impegnate sul **FONDO PERMANENTE PER IL PATRIMONIO**, incluso quanto da accantonare nel 2020, in base al Bilancio Consuntivo 2019 a copertura del mancato introito dei canoni e dei servizi a rimborso nel periodo dell'emergenza ovvero per attività di manutenzione straordinaria. L'importo erogato ammonta ad euro 397.873,04. Invece l'importo residuo dell'acc.to 2019 di euro 295.047,00 è stato destinato all'intervento di Ponte San Pietro (BG), via C. Colombo.

Accantonamento anno 2020: Successivamente all'approvazione del Bilancio Consuntivo 2020, avvenuto con Provvedimento del Presidente n. 76 del 28/05/2021, in data 28/09/2021 è stato accantonato sul conto corrente dedicato n. 7645X08_B.P.S. l'importo di euro 951.155,21 di competenza anno 2021 destinato al Piano Triennale di manutenzione approvato con Provvedimento del Presidente n. 35 del 23/11/2020 e contestualmente è stato prelevato l'importo di euro 413.910,61 per la copertura degli stati di avanzamento dei lavori riferiti agli interventi riportati nella tabella Accantonamento 2018, come previsto dalle Direttive Regionali.

Al 30 settembre 2021 il Fondo permanente per il patrimonio ammonta ad euro 1.714.340,54 più euro 120,36 interessi maturati sui depositi.

Area recupero crediti

La morosità corrente complessiva relativa agli alloggi ALER si attesta al 15,96% (morosità/emesso complessivo). Si precisa che nel corso dell'anno 2022 dovrà essere erogato il contributo regionale di solidarietà anno 2021 pari ad euro 1.162.800 (al quale si deve aggiungere l'economia di euro 102.126,95 derivante dal Fondo Permanente per il Patrimonio giusto Provvedimento del Presidente n. 43 del 30 dicembre 2020 - erogato con Determinazione del Direttore Generale n. 218 del 30/04/2021), e quindi per un totale di euro 1.264.926,95. Nello scorso esercizio la morosità corrente complessiva relativa agli alloggi ALER era pari al 11,32 % (morosità/emesso complessivo). Detto incremento è da imputarsi per larga misura al persistere della situazione di grave emergenza sanitaria derivante da Covid-19 che ha peggiorato le situazioni socioeconomiche degli inquilini che appartengono alle fasce reddituali più basse e dal fatto che al 31/12/2020 era già stato contabilizzato il contributo di solidarietà 2020.

Anche nell'anno 2021 le scelte di politica sociale di Regione Lombardia sono state dirette verso le classi sociali più fragili mediante la conferma dei contributi nella stessa misura dell'esercizio precedente (Contributo di solidarietà over 70, contributo di solidarietà regionale). Di seguito viene

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

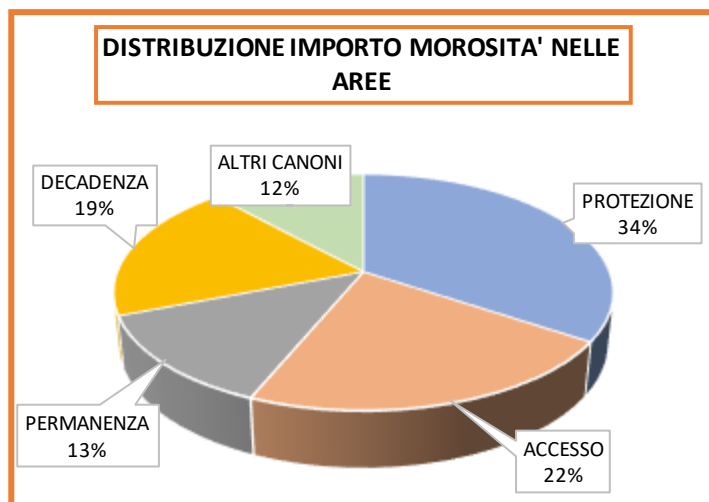
	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021
Valore della produzione	35.400.586	32.415.296	36.024.373
Crediti verso utenti	5.385.399	6.302.796	6.841.147
%crediti verso utenti su valore della produzione	15%	19%	18,99%
Delta dei crediti verso utenti	2.593.148	917.397	538.351
% delta su crediti verso utenti su valore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

Dall'analisi dei dati di monitoraggio inerente alla rendicontazione del contributo regionale di solidarietà 2020, di cui alla D.G.R. 3035/2020, è emerso che l'emergenza sanitaria in corso ha incrementato le difficoltà economiche dei nuclei assegnatari di alloggi pubblici, situazione rilevata in modo oggettivo dall'Azienda che ha ricevuto, anche per l'anno 2021, numerose richieste di revisione del canone di locazione, provenienti da nuclei familiari assegnatari nelle fasce di protezione e accesso, motivate proprio dal calo di reddito, dovuto alla crisi economica derivante dalla pandemia (alla fascia di decadenza rientrano, oltre all'inquilinato con redditi che superano la soglia di permanenza, anche gli inquilini che non presentano l'anagrafe dell'utenza: per detta ragione la morosità risulta elevata ma non rappresentativa delle classi sociali più fragili).

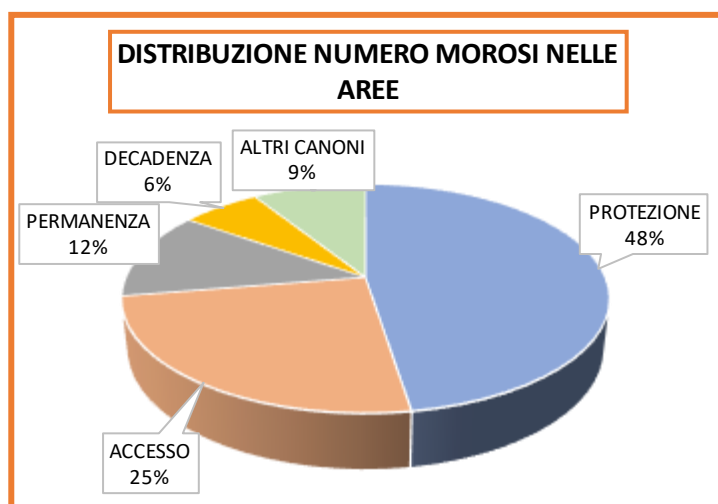
Di seguito vengono esaminate le morosità per area:

	PROTEZIONE	ACCESSO	PERMANENZA	DECADENZA	ALTRI CANONI	TOTALE
BERGAMO						
N. UTENTI ATTIVI	2.353	1.570	873	310	586	5.692
N. MOROSI	1.166	630	302	168	238	2.504
% MOROSI SU UTENTI	50%	40%	35%	54%	41%	44%
EMESSO	5.206.882	5.366.847	4.171.101	1.652.067	1.850.724	18.247.621
MOROSITA'	1.077.189	709.788	422.215	654.681	447.396	3.311.268
% MOROSITA' SU EMESSO	21%	13%	10%	40%	24%	18%
MOROSITA' MEDIA	923,83	1.126,65	1.398,06	3.896,91	1.879,81	1.322,39
LECCO						
N. UTENTI ATTIVI	673	531	370	55	232	1.861
N. MOROSI	294	195	115	26	72	702
% MOROSI SU UTENTI	44%	37%	31%	47%	31%	38%
EMESSO	1.728.303	2.174.253	2.019.620	344.676	1.088.268	7.355.121
MOROSITA'	281.645	219.260	140.927	126.786	102.385	871.003
% MOROSITA' SU EMESSO	16%	10%	7%	37%	9%	12%
MOROSITA' MEDIA	957,98	1.124,41	1.225,45	4.876,40	1.422,01	1.240,75
SONDRIO						
N. UTENTI ATTIVI	692	370	220	78	70	1.430
N. MOROSI	309	102	44	40	24	519
% MOROSI SU UTENTI	45%	28%	20%	51%	34%	36%
EMESSO	1.730.950	1.431.292	1.126.298	401.217	185.754	4.875.512
MOROSITA'	312.361	138.151	61.487	146.782	24.688	683.468
% MOROSITA' SU EMESSO	18%	10%	5%	37%	13%	14%
MOROSITA' MEDIA	1.010,88	1.354,42	1.397,43	3.669,54	1.028,68	1.316,89
TOTALE						
N. UTENTI ATTIVI	3.718	2.471	1.463	443	888	8.983
N. MOROSI	1.769	927	461	234	334	3.725
% MOROSI SU UTENTI	48%	38%	32%	53%	38%	41%
EMESSO	8.666.135	8.972.393	7.317.020	2.397.960	3.124.746	30.478.254
MOROSITA'	1.671.195	1.067.199	624.628	928.249	574.469	4.865.740
% MOROSITA' SU EMESSO	19%	12%	9%	39%	18%	16%
MOROSITA' MEDIA	944,71	1.151,24	1.354,94	3.966,87	1.719,97	1.306,24

PROTEZIONE	ACCESSO	PERMANENZA	DECADENZA	ALTRI CANONI
1.671.195	1.067.199	624.628	928.249	574.469



PROTEZIONE	ACCESSO	PERMANENZA	DECADENZA	ALTRI CANONI
1.769	927	461	234	334



La politica sociale di Regione Lombardia nell'anno 2021 oltre a confermare la misura di abbuono del canone per gli over 70 e il contributo di solidarietà regionale ha introdotto "Contributo regionale di solidarietà Straordinario", correlando detto contributo gli inquilini appartenenti alle fasce di Accesso e Protezione, fasce particolarmente colpite dalla crisi economica dovuta all'emergenza sanitaria, erogando un Finanziamento nell'ambito dal Fondo Sviluppo e Coesione.

La misura denominata “Contributo regionale di solidarietà Straordinario”, D.G.R. n. XI 5083 del 26 luglio 2021, ha l’obiettivo di sostenere i nuclei familiari in difficoltà economica a causa della pandemia, e si configura come un’agevolazione a fondo perduto, a parziale o totale copertura delle spese comuni (ed eventuali canoni arretrati) successivi al 1° febbraio 2020, per gli anni 2020-2021-2022. L’Ufficio Recupero crediti ha partecipato al bando, inoltrando domanda di accesso al contributo mediante presentazione di un progetto denominato “Contributo Regionale di Solidarietà Straordinario ALER Bergamo – Lecco - Sondrio” sulla base dei nuovi bisogni e delle difficoltà rilevate negli specifici contesti. L’Azienda è stata ammessa al finanziamento ottenendo risorse pari ad euro 1.255.555,57. Detto importo verrà erogato nell’anno 2022.

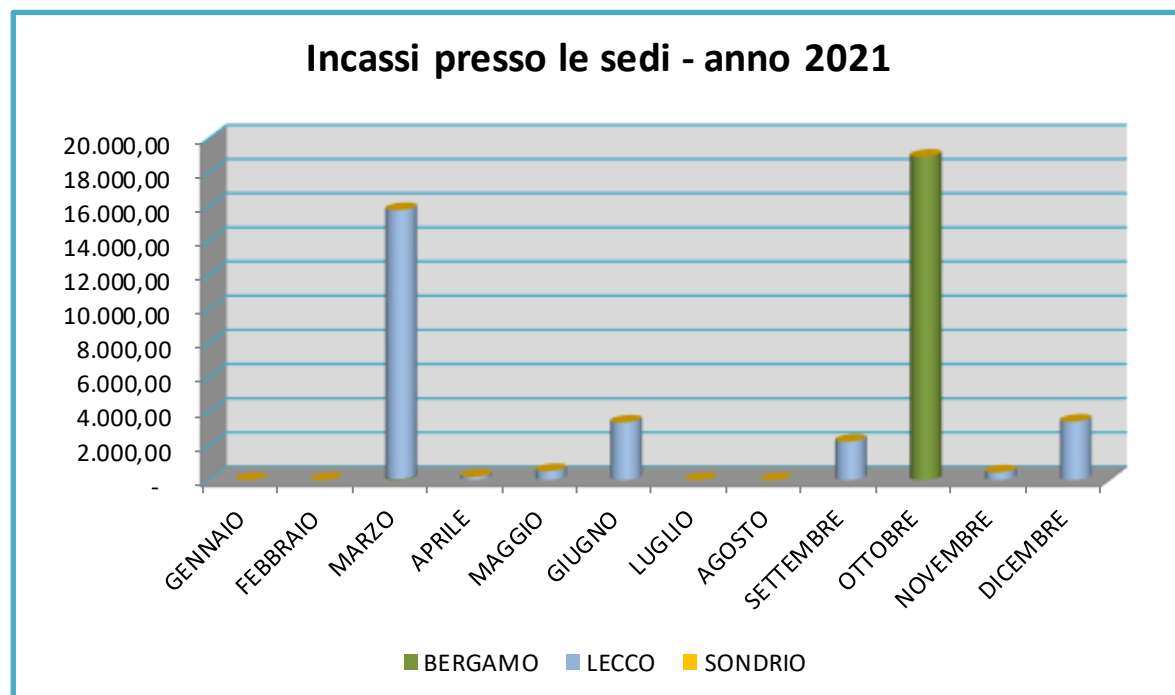
Nell’assegnazione del sopracitato contributo straordinario è prevista una priorità, a parità di ISEE ordinario/corrente per gli inquilini che abbiano presentato domanda di rimodulazione del canone per calo di redditi negli anni 2020/2021, a sostegno dei nuclei familiari in difficoltà economica a causa della pandemia. Tuttavia, al termine dell’esercizio la morosità corrente, nel suo complesso, è stata in parte riassorbita grazie alla contabilizzazione dei contributi di competenza anno 2021 in assenza dei quali il dato della morosità sarebbe stato di tutt’altra evidenza.

Gli Uffici Recupero Credito delle tre sedi, in considerazione del persistere dell’emergenza sanitaria ed in conformità con le misure restrittive adottate, hanno dovuto anche nel corso del 2021 ridurre e, in alcuni periodi, azzerare l’attività di verifica mediante convocazioni mirate e continue.

Sono stati privilegiati i contatti telefonici e via mail, che hanno consentito di dare indicazioni per effettuare pagamenti e/o rateizzazioni anche spontanee e, per quanto si è potuto, anche in presenza con rateizzazioni scritte. Nel corso di queste conversazioni si è dovuto, purtroppo, prendere atto della persistenza del forte disagio in cui versa l’inquilinato, dovuto soprattutto alla reiterata precarietà del lavoro e/o alla perdita dello stesso.

Di seguito vengono riportati gli incassi effettuati dalle tre sedi aziendali nel corso del 2021:

BERGAMO	LECCO	SONDRIO
18.993,84	25.932,16	-

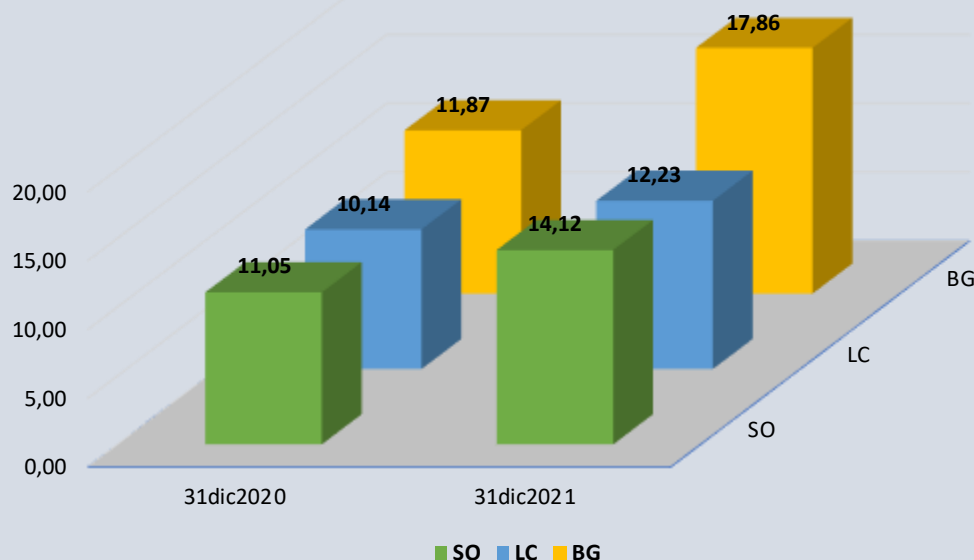


I MAV relativi ai canoni hanno avuto dei ritardi di consegna per disservizio del vettore quale soggetto terzo, in particolare nel periodo compreso tra ottobre / novembre 2021 per quanto riguarda la UOG di Bergamo, mentre per quanto concerne le UOG di Lecco e Sondrio rispettivamente vi sono stati ritardi in diversi periodi nel corso dell'anno 2021; ciò ha determinato lo slittamento nell'effettuazione dei versamenti da parte degli inquilini anche se gli uffici hanno provveduto ad inviare tempestivamente i MAV non recapitati a chi ne faceva richiesta, tamponando la situazione. E' stato dovutamente ripreso il ricorso ai legali, seppur contenuto, nei casi in cui gli importi hanno raggiunto valori elevati, dopo aver preso contatti con i Servizi Sociali dei Comuni, per evitare ulteriori spese da addebitare agli assegnatari morosi. Si è ricorso alle vie legali mediante procedure di sfratto, di pignoramento dello stipendio, laddove possibile, cercando sempre e comunque di privilegiare piani di rientro personalizzati con rate commisurate alle capacità reddituale reale degli assegnatari morosi. L'iter delle procedure legali affidate ha proceduto con estremo rilento: il Decreto Sostegni 2021, infatti, ha prorogato il blocco degli sfratti per morosità prima previsto fino al 30/06/2021, poi fino al 31/12/2021 a causa dell'emergenza Covid-19.

Di seguito vengono riportati i dati in percentuale sull'emesso dell'anno 2020 – 2021 per UOG:

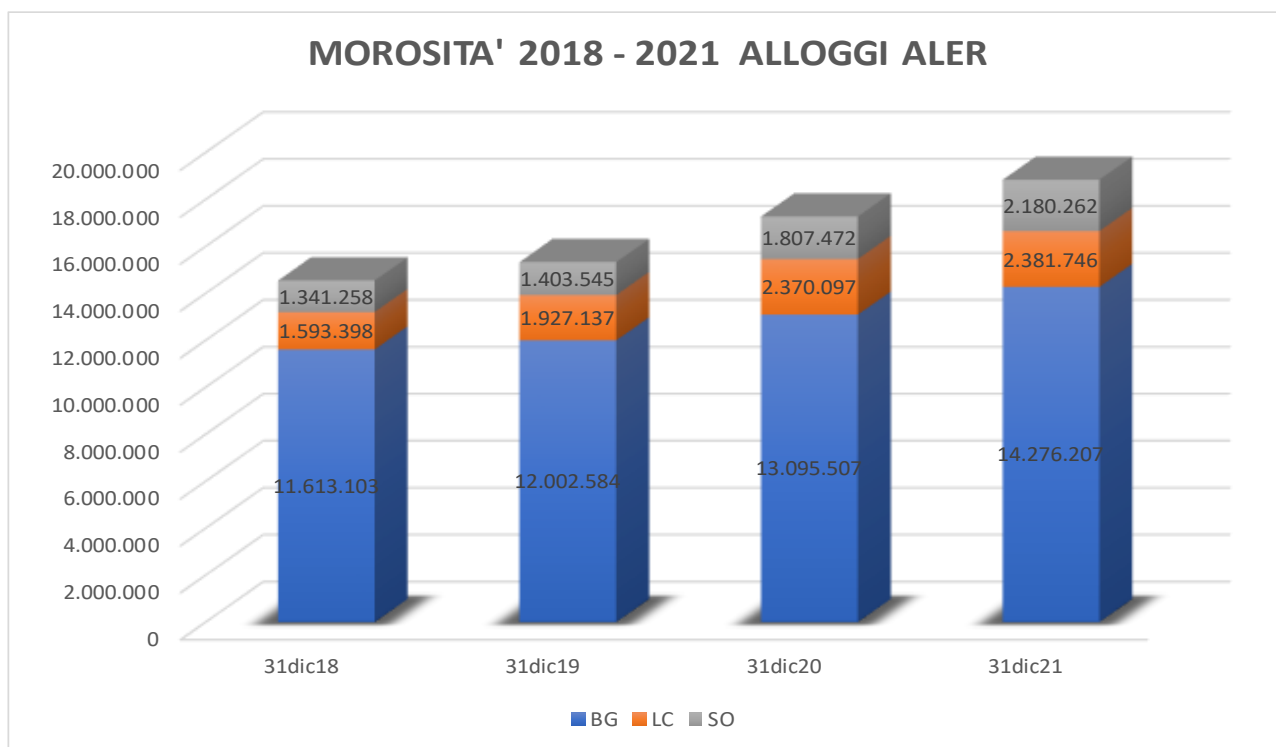
Complessiva	31/12/2020				31/12/2021			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	20.834.807	8.850.653	4.923.312	34.608.771	21.688.142	8.604.735	5.052.774	35.345.650
INCASSATO	18.198.341	7.946.718	4.368.806	30.513.865	17.758.692	7.550.833	4.343.606	29.653.132
MOROSITA'	2.636.466	903.935	554.506	4.094.906	3.929.449	1.053.901	709.168	5.692.519
MOROSITA' %	12,65	10,21	11,26	11,83	18,12	12,25	14,04	16,11
Aler								
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	17.808.631	7.266.910	4.768.193	29.843.734	18.551.711	7.024.865	4.901.678	30.478.254
INCASSATO	15.694.322	6.529.989	4.241.350	26.465.661	15.237.482	6.165.582	4.209.449	25.612.513
MOROSITA'	2.114.309	736.921	526.843	3.378.073	3.314.229	859.283	692.229	4.865.740
MOROSITA' %	11,87	10,14	11,05	11,32	17,86	12,23	14,12	15,96
Comunali								
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	3.026.176	1.583.743	155.118	4.765.037	3.136.431	1.579.869	151.096	4.867.397
INCASSATO	2.504.019	1.419.729	127.456	4.051.205	2.521.210	1.385.251	134.157	4.040.618
MOROSITA'	522.157	164.014	27.662	713.832	615.221	194.618	16.939	826.778
MOROSITA' %	17,25	10,36	17,83	14,98	19,62	12,32	11,21	16,99

% morosità su emesso dell'anno 2020 - 2021 - alloggi ALER



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

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



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

	AL 31/12/2020				AL 31/12/2021			
	BG	LC	SO	TOTALE	BG	LC	SO	TOTALE
ATTIVI	3.189	966	524	4.679	2.521	660	527	3.708
CESSATI	1.185	150	259	1.594	970	127	233	1.330
TOTALE ALER	4.374	1.116	783	6.273	3.491	787	760	5.038
COMUNALI	716	445	100	1.261	392	351	53	796
TOTALI	5.090	1.561	883	7.534	3.883	1.138	813	5.834
COM.BERGAMO	629			629	459			459
TOTALE COMPLESSIVO	5.719	1.561	883	8.163	4.342	1.138	813	6.293

Con Provvedimento del Presidente n. 109 del 29 dicembre 2021 è stato approvato “Il Piano di controllo e contrasto alla morosità” in ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. n. 26/2016. Con Provvedimento del Presidente n. 80 del 16 giugno 2021 sono stati stralciati crediti inesigibili di importo inferiore a euro 2.500 in base all’art. 101 comma 5 del T.U.I.R. per euro 6.234,78 e crediti per importo superiore a 2.500 per euro 253.195,37; con ulteriore successivo Provvedimento del Presidente n. 106 del 23 dicembre 2021 sono stati stralciati crediti inesigibili di importo inferiore a euro 2.500 in base all’art. 101 comma 5 del T.U.I.R. per euro 38.840,93 e crediti per importo superiore a 2.500 per euro 28.987,36.

Per lo stralcio di tali crediti è stato utilizzato il fondo svalutazione crediti accantonato a Bilancio negli esercizi passati; alla data del 31/12/2021 è pari ad euro 15.594.259,30.

Area Utenza gestionale

L’Ufficio Canoni e Condomini ha come attività principale la bollettazione dei canoni di locazione delle unità immobiliari di proprietà Aler e/o di proprietà dei comuni (c.d. gestione c/ terzi), i quali canoni vengono determinati in applicazione della L.R. n.27/2009 e possono subire variazioni nel corso dell’anno a seguito di mutate condizioni reddituali e anagrafiche dei nuclei familiari assegnatari. L’attività di subentro, di revisione canone, di ospitalità ed ampliamento impattano sui canoni da applicare ed influenzano complessivamente il gettito dei canoni di locazione e la morosità corrente determinando in maniera significativa la gestione finanziaria dell’Azienda. Nel corso del 2020 si è provveduto a svolgere l’anagrafe dell’utenza di tutto l’inquilinato ai fini dell’applicazione dei canoni a decorrere dal 2021.

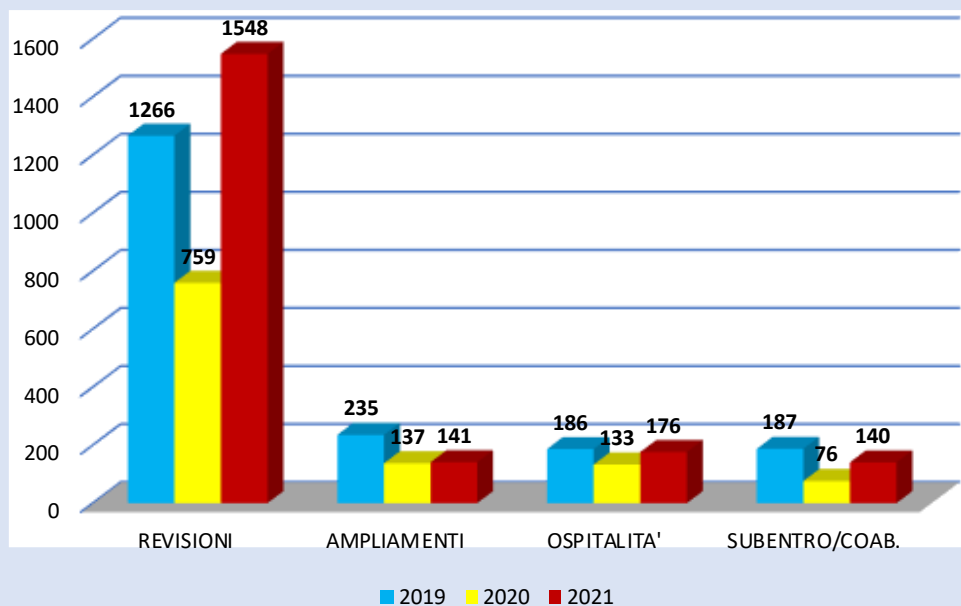
Variazioni canoni suddivise per UOG:

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

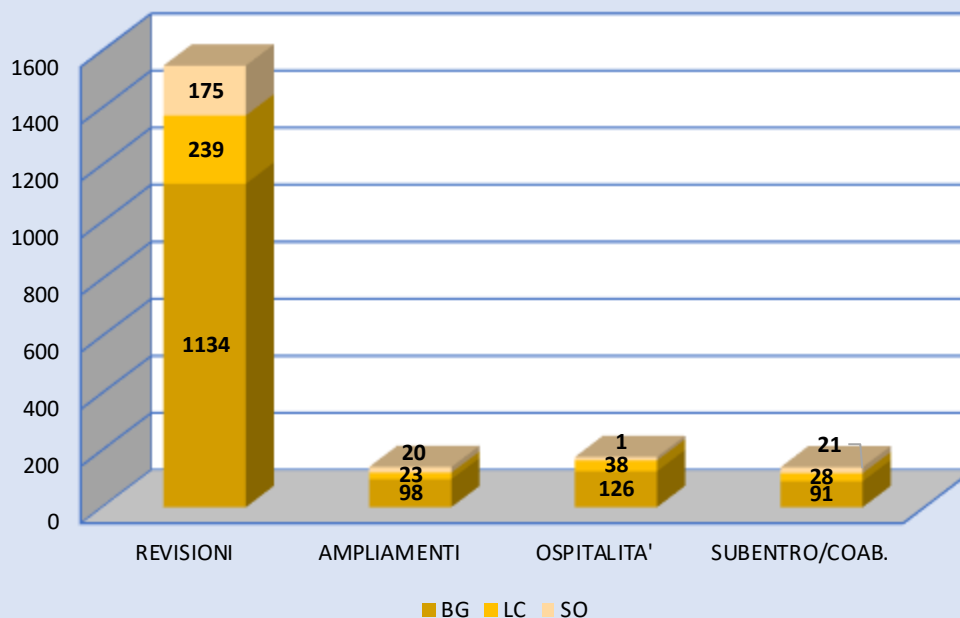
Sede Lecco	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021
Domande revisione canone	301	258	239
Domanda ampliamento	30	46	23
Domanda ospitalità/coabitazione	37	27	38
Domande subentro	23	31	28

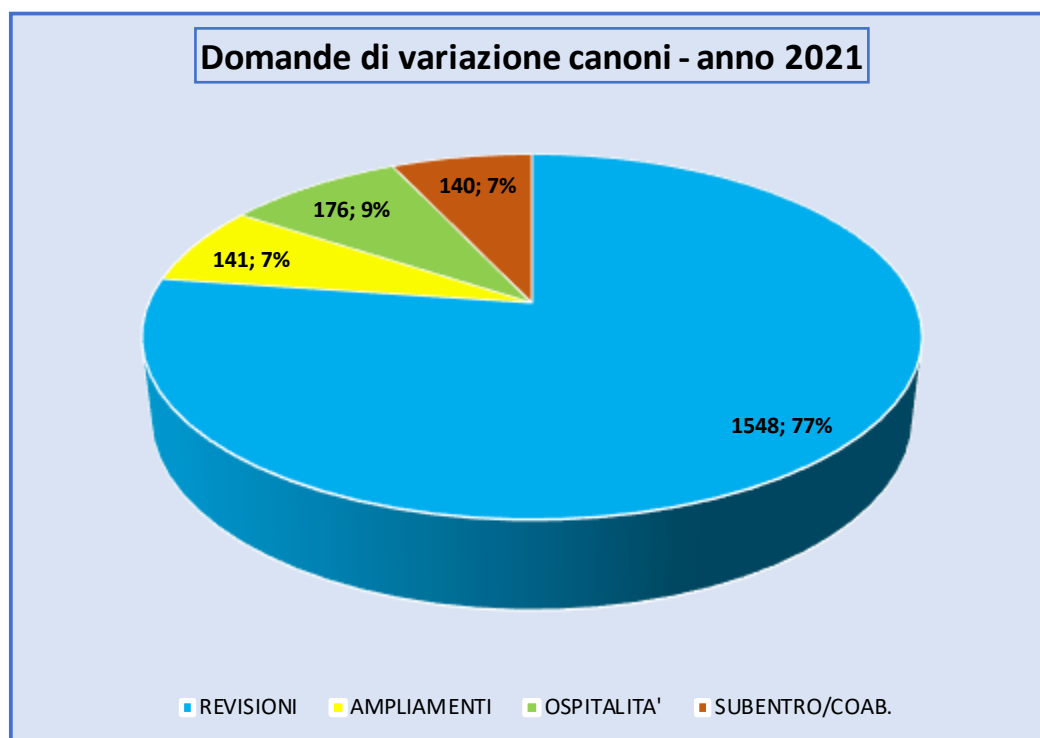
Sede Sondrio	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021
Domande revisione canone	125	44	175
Domanda ampliamento	13	6	20
Domanda ospitalità/coabitazione	9	//	12
Domanda subentro	19	6	21

Domande di variazione canoni



Domande di variazione canoni per UOG - anno 2021





Area Utente amministrativa

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

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

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

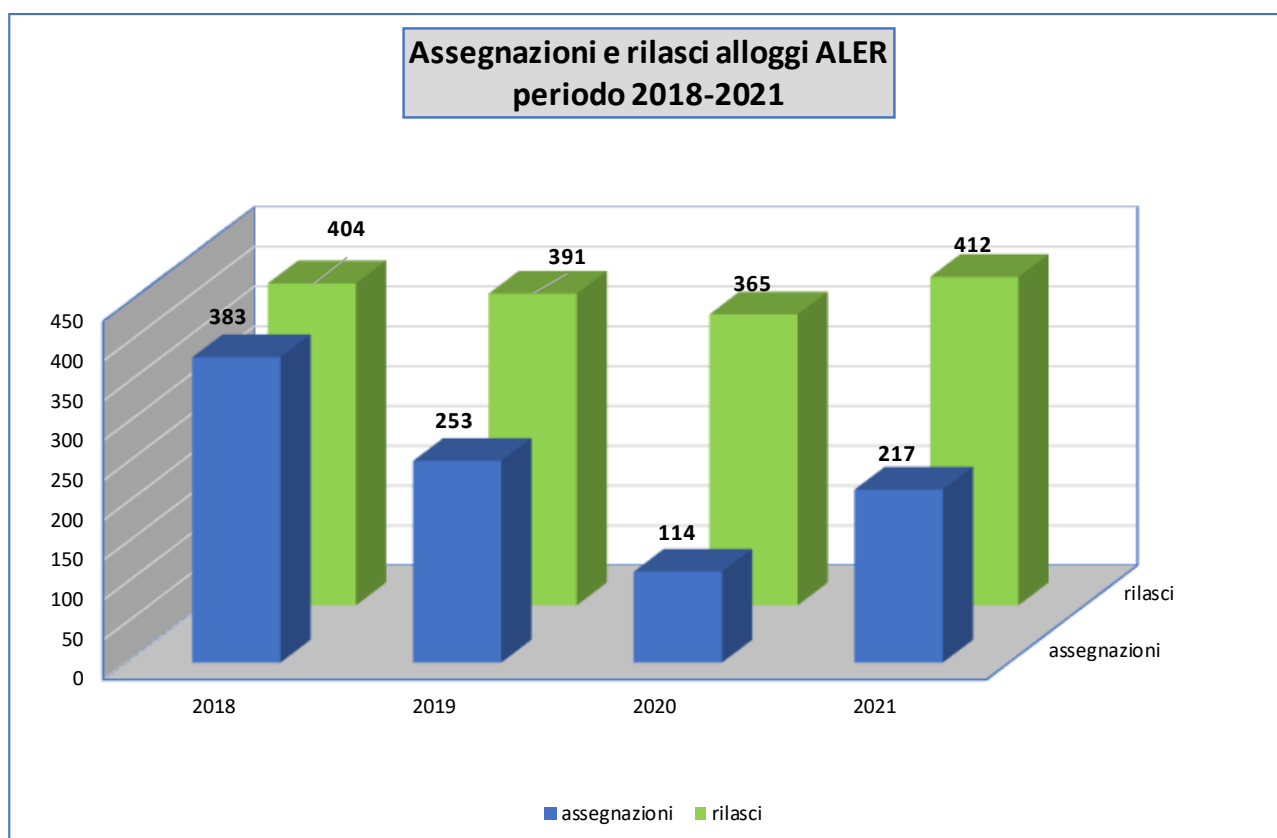
L’Azienda ha fornito collaborazione ai fini della redazione dei piani annuali per l’anno 2021 per n. 20 Ambiti di Zona, mentre n. 2 Ambiti non hanno provveduto all’approvazione del piano annuale.

Gli avvisi pubblici emanati sono stati 18.

Le assegnazioni di alloggi nel 2021, pertanto, sono state effettuate sulla base delle graduatorie approvate in base alle domande pervenute sugli Avvisi pubblici emanati nel 2021.

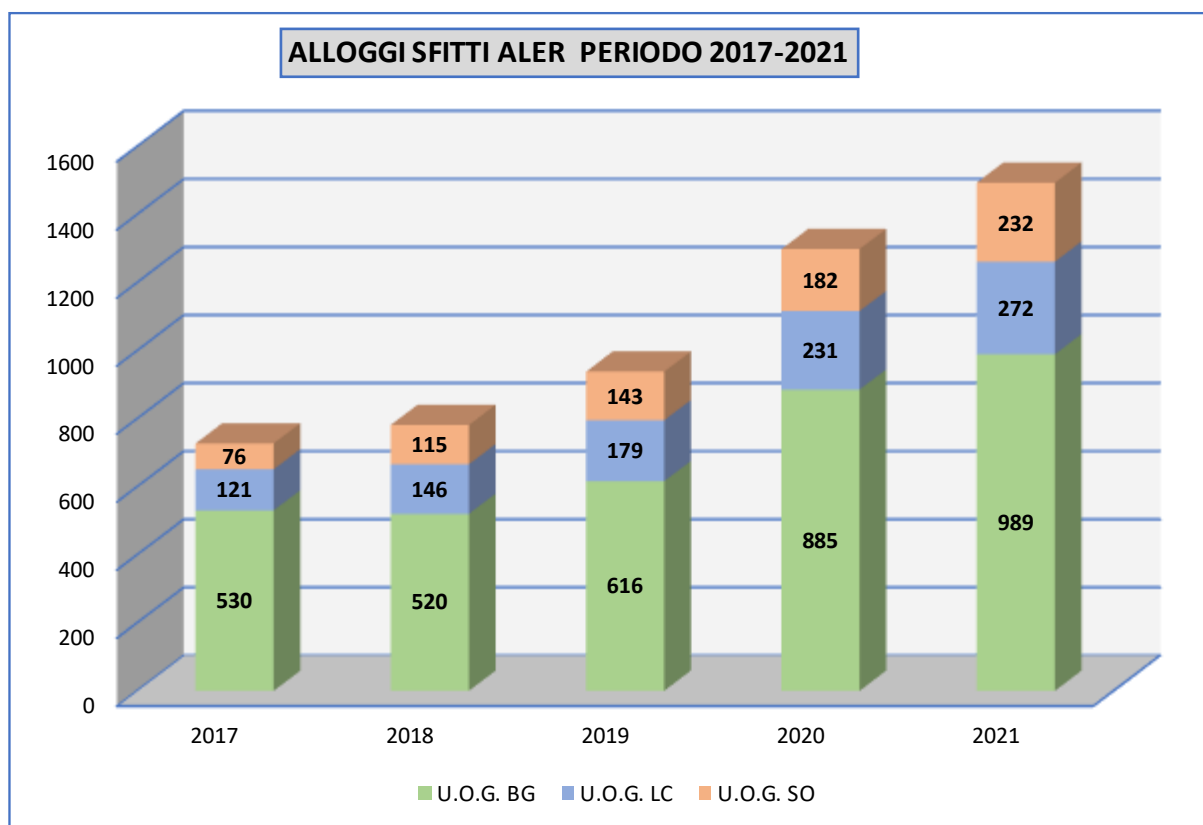
Di seguito si riportano le assegnazioni effettuate dall'anno 2018 all'anno 2021 ed i rilasci nel medesimo periodo.

	2018	2019	2020	2021
ASSEGNAZIONI	383	253	114	217
RILASCI	404	391	365	412



Di seguito si riporta l'andamento degli alloggi sfitti ALER per il periodo 2017-2021:

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



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

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

La DGR n. XI/4833 del 7 giugno 2021 "Contributo regionale 2021- riparto risorse regionali approva il quadro di riparto delle risorse "e dispone che siano trasferite agli Enti proprietari entro 60 giorni dalla approvazione della delibera" destinando all'Azienda per l'anno 2021 l'importo di € 1.162.800,00.

Il contributo regionale di solidarietà 2021 è diretto ai nuclei familiari che si trovano in condizioni economiche tali da non consentire loro di sostenere i costi della locazione sociale; in particolare, il contributo è destinato:

- a) ai nuclei familiari indigenti, che si trovano cioè in una condizione di povertà assoluta e di grave deprivazione materiale, che accedono ai servizi abitativi pubblici;
- b) ai nuclei familiari già assegnatari di SAP che si trovano in una condizione di comprovata difficoltà economica.

L'entità del contributo è stabilita in un importo variabile, fino ad un limite massimo di euro 2.700,00 in funzione dei valori di ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) del nucleo familiare assegnatario e sulla base degli importi delle risorse regionali assegnate agli enti proprietari.

ASSEGNAZIONE CONTRIBUTO REGIONALE SOLIDARIETA' 2021						
RISORSE 2021	euro					
DGR 07 giugno 2021 n. XI/4833	1.162.800,00					
economie agli anni precedenti	102.126,96					
totale	1.264.926,96					
RISORSE DESTINATE AGLI INDIGENTI	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT		
assegnatari 2020 e 2021 indigenti	30	22	6	58		
contributo indigenti	20.801,38	15.685,01	4.943,42	41.429,81		
NON INDIGENTI	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT		
DOMANDE PERVENUTE	1850	528	417	2795		
Escluse per assenza requisiti/oltre il termine/documentazione incompleta/contratti cessati	122	52	39	213		
Escluse in quanto beneficiari over 70	227	59	38	324		
Ammesse ed esaminate	1501	417	340	2258		
Escluse in quanto contributo erogabile inferiore a 20 €	7	9	19	35		
n. beneficiari	1494	408	321	2223		
contributo non indigenti	824.024,66	201.629,35	197.653,03	1.223.307,04		
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT		
TOT CONTRIBUTO ASSEGNATO	844.826,04	217.314,36	202.596,45	1.264.736,85		
% assegnato/risorse disp				100%		
economie per 2021				190,11		
morosità beneficiari (non indigenti) al 31/12/2021	2.094.281,16	334.496,73	377.437,09	2.806.214,98		
% contributo/morosità				44%		
valore contributo	da 20 a 249 €	da 250 a 499 €	da 500 a 999 €	da 1000 a 1499 €	da 1500 a 2700 €	TOT
n. beneficiari	299	711	1136	120	12	2278
contributo tot assegnato	46.675,30	273.027,36	784.494,67	139.675,60	20.863,91	1.264.736,84
contributo medio	156,10	384,00	690,58	1.163,96	1.738,66	555,20

CONTRIBUTO REGIONALE SOLIDARIETA' 2021-2019			
	2021	2020	2019
RISORSE	euro	euro	euro
da DGR Lombardia	1.162.800,00	1.061.200,00	967.500,00
economie agli anni precedenti	102.126,96	39,24	216.489,82
Fondo Permanente per il Patrimonio ALER		500.000,00	
totale	1.264.926,96	1.561.239,24	1.183.989,82
RISORSE DESTINATE AGLI INDIGENTI	2021	2020	2019
assegnatari	58	26	
contributo indigenti	41.429,81	14.188,99	
NON INDIGENTI	2021	2020	2019
DOMANDE PERVENUTE	2795	2390	2589
Escluse per assenza requisiti/oltre il termine/documentazione incompleta/contratti cessati	213	49	89
Escluse in quanto beneficiari over 70/assenza di morosità	324	244	1123
Ammesse ed esaminate	2258	2097	2500
Escluse in quanto contributo erogabile inferiore a 20 €	35	844	
n. beneficiari	2223	1253	1377
contributo non indigenti	1.223.307,04	1.444.923,30	1.183.950,57
	2021	2020	2019
TOT CONTRIBUTO ASSEGNATO	1.264.736,85	1.459.112,29	1.183.950,57
% assegnato/risorse disp	100%	93%	100%
economie	190,11	102.126,95	39,25
n. beneficiari tot.	2278	1279	1377
contributo medio	555,20	1.140,82	859,80
morosità beneficiari (non indigenti) al 31/12 a.prec.	2.806.214,98	2.199.993,37	1.365.670,56
% contributo/morosità	44%	66%	87%

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

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

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

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

I requisiti previsti dalla D.G.R. sono:

- di essere assegnatario di un servizio abitativo pubblico da almeno 10 anni presso un'unità abitativa di proprietà Aler;
- di aver compiuto 70 anni alla data del 31/12 di ogni anno;
- di appartenere all'area della protezione ai sensi dell'art.31 della LR 27/2009;
- di essere in regola con il pagamento dei costi di locazione e assenza di morosità nell'ultimo quinquennio.

La misura premiale ordinaria validata da R.L. per l'anno 2021, per l'area della protezione, era pari ad euro 958.381,32. A consuntivo sono state erogati euro 900.530,13 per n. 817 assegnatari. La differenza pari ad euro 57.851,19 è da imputare a mancate erogazioni per il rilascio alloggio o per decessi senza subentranti con requisiti e devono considerarsi economie da erogare nel prossimo esercizio.

Di seguito vengono riportati i dati riassuntivi delle tre sedi per quanto riguarda il contributo ordinario anno 2020-2021:

ANNO 2020	U.O.G. LECCO	U.O.G. BERGAMO	U.O.G. SONDRIO	TOTALE
Numero beneficiari	135	453	122	710
Finanziamenti erogati da R.L.	144.477,12	430.704,36	122.024,16	697.205,64
Contributi erogati ai beneficiari	138.809,75	395.867,03	120.413,53	655.090,31
Economie erogate negli anni successivi	5.667,37	34.837,33	1.610,63	42.115,53

ANNO 2021	U.O.G. LECCO	U.O.G. BERGAMO	U.O.G. SONDRIO	TOTALE
Numero beneficiari	145	547	125	817
Finanziamenti erogati da R.L.	617.280,72	193.435,32	147.665,28	958.381,32
Contributi erogati ai beneficiari	183.489,06	582.293,48	134.747,59	900.530,13
Economie erogate negli anni successivi	9.946,26	34.987,24	12.917,69	57.851,19

Gestione conto terzi: alloggi comunali

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

L'attività di gestione per conto terzi viene svolta attraverso la sottoscrizione di convenzioni che prevedono una gestione declinata in base alle necessità e alle risorse del comune, a fronte della quale viene riconosciuto un corrispettivo che varia in base al numero degli alloggi in gestione e alle attività concordate, sia di natura squisitamente amministrativa sia di natura tecnica. Le convenzioni "complete" prevedono una gestione a 360° degli alloggi comunali, in alternativa a una gestione limitata agli aspetti amministrativi, come previsto dalle Leggi Regionali entrate in vigore negli ultimi anni. Di seguito vengono riportate le principali attività prestate a favore dei comuni:

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

Di seguito vengono riportati il numero degli alloggi e delle unità immobiliari di proprietà comunale al 31/12/2021 suddiviso per sedi:

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

I ricavi da tale gestione sono di seguito riportati:

ANNO	U.O.G. LECCO	U.O.G. BERGAMO	U.O.G. SONDRIO	TOTALE
ANNO 2017	412.323	543.414	24.534	980.271
ANNO 2018	449.273	449.879	27.136	926.288
ANNO 2019	478.551	523.786	//	1.002.237
ANNO 2020	459.717	505.342	//	965.056
ANNO 2021	410.872	475.837		886.709
	2.210.736	2.498.258	51.670	4.760.664

La Convenzione più impegnativa per l'Azienda è quella sottoscritta, sin dal 2015, per la gestione "completa" dei 961 alloggi di proprietà del Comune di Bergamo. Nel mese di dicembre 2019 tale Convenzione è stata aggiornata per riporre in capo al Comune le attività di manutenzione straordinaria.

Di seguito i corrispettivi riconosciuti ad ALER per la gestione 2015-2021:

anno	importo
ANNO 2015	192.511
ANNO 2016	198.009
ANNO 2017	250.505
ANNO 2018	273.064
ANNO 2019	310.901
ANNO 2020	314.605
ANNO 2021	293.444
totale	1.833.039

Gestione conto terzi: alloggi in condominio

Nel corso dell'esercizio, in qualità di amministratore di condominio, ALER ha gestito n. 89 condomini (di cui 84 di Bergamo, 4 di Sondrio, 1 di Lecco), mentre i condomini gestiti da Studi di amministrazione esterni ad ALER risultano essere n. 159:

- 73 con alloggi di proprietà ALER siti nella provincia di Bergamo
- 25 con alloggi di proprietà comunale (23 Comune di Bergamo – 2 Comune di Stezzano)
- 43 con alloggi di proprietà ALER siti nella provincia di Sondrio

- 7 con alloggi di proprietà ALER siti nella provincia di Lecco (non gestiti dalla scrivente UOG)
- 25 con alloggi di proprietà comunale nell'ambito di Lecco (non gestiti dalla scrivente UOG)

I ricavi derivanti da tale gestione ammontano complessivamente ad euro 764.071,85 per il periodo 2017-2021, di cui per l'esercizio 2021 per un importo pari ad euro 163.123.

PARTE SECONDA

INTERVENTI EDILIZI IN CORSO DI REALIZZAZIONE

ALER sta provvedendo al completamento di varie iniziative ed interventi di manutenzione, recupero e realizzazione di nuovi alloggi da destinare alla locazione, sia a canone sociale, sia a canone moderato.

Unità Operativa Gestionale di Bergamo

Iniziativa in Comune di Bergamo, Via Borgo Palazzo, per la realizzazione di n. 107 alloggi di E.R.P., con i rispettivi box e cantine, di cui n. 30 in locazione a Canone Sociale e n. 77 a Canone Moderato

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

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

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

ALER ha provveduto ad aggiornare secondo le NTC 2018 il progetto strutturale del ponticello in acciaio da realizzarsi sulla roggia, quale raccordo della pista ciclopedonale con la via Daste e Spalenga.

Piano triennale di manutenzione straordinaria PRERP

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

Di seguito la tabella di sintesi di tutti gli interventi previsti nel Piano, con aggiornamento degli importi erogati al 31.12.2021:

P.R.E.R.P. 2014-2016 "Linea di azione B"					
approvato con D.G.R. X/4142 dell'08.10.2015 e successiva parziale modifica approvata con D.G.R. X/7428 del 28.11.2017					
ID	Ubicazione			Finanziamento richiesto (max da riparto)	Totale erogati al 31.12.2021
	Comune	Via	Civico		
1	Tirano	Cattaneo	3/5	€ 429.668,58	€ 416.147,59
2	Morbegno	Fumagalli	139a-b	€ 137.500,89	€ 127.152,26
3	Chiavenna	Tre Leghe Tognoni		€ 632.830,00	€ 929.213,24
4	Calolziocorte	Di Vittorio e Corso Europa		€ 247.500,00	€ 232.482,55
5	Bellano	Bonzeno	39/A39/B	€ 324.500,00	€ 97.349,99
6	Dervio	Don Invernizzi	24	€ 265.100,00	€ 79.529,99
7	Costamasnaga	Giovanni XXIII		€ 198.000,00	€ 59.399,99
8	Mandello	Segantini	53-55-57	€ 407.000,00	€ 295.541,82
9	Calolziocorte	Di Vittorio	7-9-11-13	€ 211.200,00	€ 136.245,82
10	Calolziocorte	C.so Europa e Di Vittorio	72-74 e 2-4-6	€ 260.700,00	€ 201.851,13
11	Garlate	Strencetta	407-499	€ 66.000,00	€ 19.800,00
12	Bergamo	Luzzati (lotto 1)	7 - 53	€ 313.191,51	€ 1.061.989,21
	Bergamo	Luzzati (lotto 2)	7 - 53	€ 313.191,50	
	Bergamo	Luzzati (lotto 3)	7 - 53	€ 313.191,50	
13	Bergamo	Piazza Ampere	2 - 5 - 7	€ 447.459,62	€ 254.704,19
14	Bergamo	Righi (lotto 1)	7-9-15-21	€ 190.858,71	€ 169.616,45
	Bergamo	Righi (lotto 2)	11-13-17-19	€ 190.858,71	€ 212.205,82
	Bergamo	Righi/Tremana (lotto 3)	56 - 58	€ 190.858,71	€ 156.908,18
15	Bergamo	Santa Caterina	23	€ 83.874,72	€ 171.080,72
16	Bergamo	Tremana	31-33	€ 246.867,95	€ 130.289,72
	Bergamo	Tremana	21-29	€ 246.867,95	€ 136.161,21
	Bergamo	Tremana	23-25-27	€ 246.867,95	€ 190.905,25
17	Bergamo	Mendel	1 - 7	€ 456.854,04	€ 137.056,20
18	Bergamo	Morali	2-2A-2B-2C	€ 486.853,41	€ 208.593,20
19	Bergamo	Gorizia	8 - 10	€ 249.429,58	€ 287.477,60
20	Bergamo	Pignolo	42 - 44 - 46	€ 248.007,82	€ 337.562,07
21	Bergamo	Dell'Era	2a-b-c-d-e	€ 699.569,98	€ 391.221,50
23	Verdello	Don Gnocchi	26	€ 377.158,29	€ 705.010,64
24	Treviglio	Peschiera	30-32	€ 303.493,65	€ 553.971,59
25	Bergamo	Celadina	201	€ 251.025,13	€ 172.893,86
26	Costa Volpino	Degli Alpini	2-14	€ 376.527,68	€ 188.263,83
				€ 9.413.007,88	€ 8.060.625,60

STATO INTERVENTI AL 31.12.2021	
	INTERVENTI ULTIMATI
	IN CORSO
	ULTIMATI, IN REDAZIONE CRE
	INTERVENTI STRALCIATI

Si prevede la chiusura dei cantieri in corso entro il 31.12.2022, con relativa rendicontazione finale e riparto tra il finanziamento e la spesa a carico ALER, ad oggi quest'ultima ammontante a circa € 1.500.000,00 (lavori, oneri della sicurezza ed IVA).

Piano Triennale di Rimozione dell'Amianto

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

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

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

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

A) Costo di realizzazione tecnica (C.R.T.)		€	2 089 820,00
a.1) per lavori		€	1 917 997,00
a.2) per costi della sicurezza non soggetti a ribasso		€	171 823,00
Di cui:			
a.2.1) per costi della sicurezza da P.S.C.	€ 154 220,00		
a.2.2) Costi di sicurezza per il contenimento del COVID-19	€ 17 603,00		
B) I.V.A. su C.R.T.		€	208 982,00
C) Totale Costo di realizzazione tecnica (C.R.T.) – I.V.A. inclusa (A+B)		€	2 298 802,00
D) Somme a disposizione della Stazione Appaltante		€	297 358,00
d.1) Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini		€	10 449,10
d.2) Imprevisti		€	52 174,60
d.3) Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'articolo 113 del Codice		€	41 796,40
d.4) Spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al		€	100 000,00
d.5) Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto		€	62 694,60
d.6) Spese per pubblicità, opere artistiche, tassa appalti		€	243,30
d.7) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal C.S.A.,		€	30 000,00
E) COSTO COMPLESSIVO DELL'OPERA (C+D)		€	2 596 160,00

Con le seguenti coperture economiche:

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

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

Linee d'azione ALLOGGI SFITTI 2017 di cui alla D.G.R. n. X/7368 del 13/11/2017 e ALLOGGI SFITTI 2018 di cui alla D.G.R. n. XI/64 del 23/04/2018.

I lavori di riattazione alloggi di cui alle sopracitate linee di intervento, alloggi sfitti 2017 e 2018, sono completati ed è in fase di redazione la documentazione finale per la chiusura dei finanziamenti ai fini dell'ottenimento del saldo da parte di Regione Lombardia.

Piano di manutenzione programmata degli alloggi SAP per il triennio 2021/2023. D.G.R. X/3814 del 09/11/2020.

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

Nell'anno 2021 ALER ha riattato complessivamente n. 311 alloggi così articolati: n. 213 alloggi dislocati a Bergamo e provincia, n. 60 alloggi dislocati a Lecco e provincia, n. 38 alloggi dislocati a Sondrio e provincia. L'impegno di spesa è stato pari a € 3.252.103,78 finalizzato alla riattazione oltre ad € 650.420,76 per la realizzazione di interventi di abbattimento delle barriere architettoniche.

Unità Operativa Gestionale di Lecco

Si riporta di seguito il prospetto degli interventi di manutenzione straordinaria con gli importi finanziati da Regione Lombardia e lo stato dell'arte:

ELENCO DEGLI INTERVENTI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE 06/2015 L.80/2014 - PROPRIETA' ALER (u.o.g. Lecco)											
ID	INTERVENTO	TIPO	COMUNE	IMPORTO TOT. INTERV. (QTE progetto)	IMPORTO TOT. INTERV. FINALE	STATO DEL FINANZIAMENTO			STATO DELL'INTERVENTO		
						IMPORTO FINANZ.TO (lavori+iva)	FINANZIATO	FINANZIABILE	CONCLUSO	IN CORSO	DA AVVIARE
90	Via Montebello n. 60-62-64	b)	LECCO	€ 965.272,41		€ 762.300,00	(X) dds 9416 del 27/6/2018		X		
91	Via Giusti n. 15/17	b)	LECCO	€ 499.494,61		€ 346.500,00	(X) dds 9416 del 27/6/2018		X		
207	Via Giusti n. 19/21/23	b)	LECCO	€ 637.875,00		€ 519.750,00		X		50%	
221	Via Turbada 12/18/24	b)	LECCO	€ 6.000.000,00				Intervento inserito nella richiesta di finanziamento al Fondo Complementare PNRR di cui alla D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021			
1	Via Turbada 12/18/24	b)	LECCO								

Unità Operativa Gestionale di Sondrio

Si riporta di seguito il prospetto degli interventi di manutenzione straordinaria con gli importi finanziati da Regione Lombardia e lo stato dell'arte:

ELENCO DEGLI INTERVENTI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE 06/2015 L.80/2014 - Linea a) +b) - PROPRIETA' ALER (u.o.g. Sondrio)											
ID	INTERVENTO	TIPOLOGIA INTERV.	COMUNE DI UBICAZIONE	IMPORTO TOT. INTERV. (qte di progetto)	IMPORTO TOT. INTERV. FINALE	STATO DEL FINANZIAMENTO			STATO DELL'INTERVENTO		
						IMPORTO FINANZIAMENTO (lavori+iva)	FINANZIATO	FINANZIABILE	CONCLUSO	IN CORSO	DA AVVIARE
205	RIQUALIFICAZ. ENERG. Torre Z19, Via Maffei 100 (terminali)	b)	SONDRIO	€ 191.668,40		€ 166.012,00	X dds 3465 del 14/03/2019		X		
206	RIQUALIFICAZ. ENERG. Torre Z18 Via Maffei 63 (terminali)	b)	SONDRIO	€ 191.668,40		€ 166.012,00	X dds 3465 del 14/03/2019		X		
210	RIQUALIFICAZ. ENERG. Via Maffei 29-29/a (cappotto ecc.)	b)	SONDRIO	€ 431.800,00		€ 374.000,00	X dds 3465 del 14/03/2019		X		
2	SISTEMAZ. STRUTTURALE Torre Z18 - Z19 - Z20 (terrazzi)	b)	SONDRIO	€ 901.700,00		€ 781.000,00	X dds 3465 del 14/03/2019		X		

Promozione dell'Accordo di Programma per il completamento dell'Ostello della Gioventù in Comune di Lecco

I lavori in oggetto, aggiudicati all'impresa PAOLO BELTRAMI COSTRUZIONI SPA con sede in Via IV Novembre, 72, 26024, Paderno Ponchielli (CR) C.F. e P.I. 01048120198, si sono conclusi nel corso del 2021. Con Determinazione del Direttore Generale n. 531 del 22.11.2021 è stato dichiarato ammissibile il Certificato di Collaudo.

CONCLUSIONI

L'Azienda ha individuato come prioritario l'obiettivo, per l'anno 2021, di programmazione ed esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria per il recupero degli alloggi sfitti del patrimonio Aler/comuni in gestione e anche particolare riguardo all'efficientamento energetico dei fabbricati per il miglioramento del confort abitativo.

La riattazione alloggi produce:

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

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

A conclusione, si riporta un quadro complessivo degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con lo stato dell'arte; alcuni di questi interventi sono stati riproposti nella programmazione triennale 2022/2024 per le ragioni indicate nelle note.

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

- Finanziamento PINQUA, quale soggetto beneficiario il Comune di Bergamo ed Ente attuatore ALER Bergamo Lecco Sondrio;
- Finanziamento fondo complementare PNRR, partecipazione al bando Regione Lombardia "Sicuro verde e sociale" che vede ALER Bergamo Lecco Sondrio soggetto beneficiario dei seguenti interventi **ammessi e finanziati**:
 - Bergamo, via Moroni 307/319 – miglioramento sismico ed efficientamento energetico;
 - Bergamo, via Moroni 350/356 – miglioramento sismico ed efficientamento energetico;

- Dalmine (BG), via Papa Giovanni XXIII, 7/7a – miglioramento sismico ed efficientamento energetico;
- Dalmine (BG), via delle Gardenie, 3-5-7/via Guzzanica, 3 – miglioramento sismico ed efficientamento energetico;
- Lecco, via Turbada 12/18/24 – demolizione e nuova costruzione;
- Sondrio, via Maffei, 43 – intervento locale sismico ed efficientamento energetico;
- Sondrio, via Maffei, 53 – intervento locale sismico ed efficientamento energetico;
- Sondrio, via Maffei, 80 – intervento locale sismico ed efficientamento energetico.

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

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

SITUAZIONE PROGETTI AL 31.12.2021

CUI	CUP	OGGETTO	RUP	QTE	TIME NOW
L00225430164202100006	B31I20001610005	SOSTITUZIONE SERRAMENTI ESTERNI: UOG BG: TREVIGLIO VIA JENNER, 11 + VIA JENNER, 12 UOG LC: GALBIATE P.ZZA TRIESTE 4/5 + LOMAGNA VIA PER OSNAGO, 2 UOG SO: SONDRIO TORRE S/E + EDIFICIO Z18	SALIGARI	€ 2.225.130,40	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO IL 27.12.2021
L00225430164202100009	B81I20001320005	BONIFICA, METANIZZAZIONE, CONTABILIZZAZIONE E VALVOLE TERMOSTATICHE: UOG BG: CAPRIATE S. GERVASIO VIA BARBARIGO 3 + MAPELLO VIA G. PASCOLI 1; UOG SO: ARDENNO VIA LIBERTA' 25 + NOVATE MEZZOLA VIA MULINO 35-63	RUOTOLO	€ 267.920,00	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO IL 27.12.2021
L00225430164202100013	B78G20000640005	OPERE IN COPERTURA/ AREE ESTERNE COMUNI: UOG BG: RIFACIMENTO COPERTURA E LATTONERIE BERGAMO VIA BORGO CANALE, 1-3-5; UOG SO: RIQUALIFICAZIONE INGRESSI E PASSERELLE SONDALO VIA BERTACCHI	RUOTOLO	€ 475.863,37	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO IL 15.12.2021
L00225430164202100018	B58G20000680005	ASFALTI: DALMINE VIA CAPITANO SORA 31-35; BERGAMO VIA CERASOLI 9-A/B/C/D; BERGAMO VIA P.M. CURIE 11 – VIA MEUCCI 1-3; ALBINO VIALE PARRI 4/12	SALIGARI	€ 405.469,50	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO IL 15.12.2021
L00225430164202100020	B79J21001520005	REALIZZAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI SULLE COPERTURE DEGLI EDIFICI ADIBITI A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI	BORDONI	€ 1.692.764,00	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO IL 05.11.2021
		PINQUA - "CASE DI PIAZZALE VISCONTI, UN PROGETTO DI RESILIENZA E RIGENERAZIONE URBANA" IN COMUNE DI BERGAMO. SOGGETTO BENEFICIARIO: COMUNE DI BERGAMO; SOGGETTO ATTUATORE: ALER BG LC SO		€ 9.860.000,00	APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO CON PP 48 DEL 15.03.2021 - RISORSE ALER APPROVATE € 1.149.224,48

	B11B21005300006	INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI STABILI DI PROPRIETA' ALER SITI IN COMUNE DI LECCO (LC) VIA TURBADA NN. 12/18/24.		€ 6.813.000,00	RIPROPOSTO NELLA PROGRAMMAZIONE 2022/2024 FONDO COMPLEMENTARE PNRR DI CUI ALLA D.G.R. XI/5355 DEL 11/10/2021 APPROVAZIONE STUDIO DI FATTIBILITA' CON DETERMINA DG N. 544 DEL 30.11.2021. Fondi ALER per € 935.632,00 Intervento ammesso e finanziato.
	B79J21034250006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE SUD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 53.		€ 3.261.480,00	FONDO COMPLEMENTARE PNRR DI CUI ALLA D.G.R. XI/5355 DEL 11/10/2021 APPROVAZIONE STUDIO DI FATTIBILITA' CON DETERMINA DG N. 544 DEL 30.11.2021. Fondi ALER per € 355.757,00 Intervento ammesso e finanziato.
	B79J21034260006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 43.		€ 3.561.380,00	FONDO COMPLEMENTARE PNRR DI CUI ALLA D.G.R. XI/5355 DEL 11/10/2021 APPROVAZIONE STUDIO DI FATTIBILITA' CON DETERMINA DG N. 544 DEL 30.11.2021. Fondi ALER per € 561.380,00 Intervento ammesso e finanziato.
	B79J21034240006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-OVEST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 80.		€ 3.935.518,00	FONDO COMPLEMENTARE PNRR DI CUI ALLA D.G.R. XI/5355 DEL 11/10/2021 APPROVAZIONE STUDIO DI FATTIBILITA' CON DETERMINA DG N. 544 DEL 30.11.2021. Fondi ALER per € 935.518,00 Intervento ammesso e finanziato.
	B19J21022990006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO ALER SITO IN COMUNE BERGAMO VIA G.B. MORONI, 307-319.		€ 13.093.300,62	FONDO COMPLEMENTARE PNRR DI CUI ALLA D.G.R. XI/5355 DEL 11/10/2021 APPROVAZIONE STUDIO DI FATTIBILITA' CON DETERMINA DG N. 544 DEL 30.11.2021. Fondi ALER per € 1.111.705,21 Intervento ammesso e finanziato.
	B19J21023010006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI BERGAMO VIA G.B. MORONI, 350-356.		€ 7.014.961,81	FONDO COMPLEMENTARE PNRR DI CUI ALLA D.G.R. XI/5355 DEL 11/10/2021 APPROVAZIONE STUDIO DI FATTIBILITA' CON DETERMINA DG N. 544 DEL 30.11.2021. Fondi ALER per € 689.201,03 Intervento ammesso e finanziato.
	B79J21034220006	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 TREVIGLIO (BG) VIA PESCHIERA, 38C.		€ 3.964.476,13	FONDO COMPLEMENTARE PNRR DI CUI ALLA D.G.R. XI/5355 DEL 11/10/2021 APPROVAZIONE STUDIO DI FATTIBILITA' CON DETERMINA DG N. 544 DEL 30.11.2021. Fondi ALER per € 448.138,01 Intervento ammesso ma non finanziato.
	B79J21034230006	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 TREVIGLIO (BG) VIA PESCHIERA, 40C.		€ 3.966.170,57	FONDO COMPLEMENTARE PNRR DI CUI ALLA D.G.R. XI/5355 DEL 11/10/2021 APPROVAZIONE STUDIO DI FATTIBILITA' CON DETERMINA DG N. 544 DEL 30.11.2021. Fondi ALER per € 448.246,95 Intervento ammesso ma non finanziato.
	B59J21025890006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 7.		€ 5.867.516,67	FONDO COMPLEMENTARE PNRR DI CUI ALLA D.G.R. XI/5355 DEL 11/10/2021 APPROVAZIONE STUDIO DI FATTIBILITA' CON DETERMINA DG N. 544 DEL 30.11.2021. Fondi ALER per € 615.549,35 Intervento ammesso e finanziato.
	B59J21025880006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA GARDENIE, 3-5-7/VIA GUZZANICA, 3.		€ 4.620.247,52	FONDO COMPLEMENTARE PNRR DI CUI ALLA D.G.R. XI/5355 DEL 11/10/2021 APPROVAZIONE STUDIO DI FATTIBILITA' CON DETERMINA DG N. 544 DEL 30.11.2021. Fondi ALER per € 504.883,67 Intervento ammesso e finanziato.

SITUAZIONE LAVORI AL 31.12.2021

CUI	CUP	OGGETTO	RUP	QTE	TIME NOW
L00225430164202000016	B42D17000020005	RISANAMENTO MANUFATTI LIGNEI/FERROSI/CA E SISTEMAZIONI ESTERNE	SALIGARI	€ 180.000,00	Non più attivato
L00225430164202100003		MANUTENZIONE ORDINARIA STABILI PROPRI E GESTITI	SORTE	€ 12.962.658,15	LAVORI CONSEGNATI A OTTOBRE 2021
L00225430164202000006	B14B15000500007	SOSTITUZIONE SERRAMENTI, POSA CAPPOTTO, NUOVO MANTO COPERTURA E LINEA VITA VIA CELADINA	RUOTOLO	€ 706.488,89	LAVORI ULTIMATI
L00225430164202000007	B14B15000470007	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA DELL'ERA 2-2A-2B-2C-2D-2E	RUOTOLO	€ 1.342.266,17	LAVORI ESEGUITI ALL'80%
L00225430164202000008	B75J18000330007	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TERMINALI TORRE Z19 VIA MAFFEI 100	SALIGARI	€ 191.500,00	LAVORI ULTIMATI
L00225430164202000009	B75J18000320007	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TERMINALI TORRE Z18 VIA MAFFEI 63	SALIGARI	€ 191.500,00	LAVORI ULTIMATI
L00225430164202000010	B75J18000310007	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TOTALE VIA MAFFEI 29-29A	SALIGARI	€ 474.000,00	LAVORI ULTIMATI
L00225430164202000012	B18D18000020005	BERGAMO BORGO PALAZZO OPERE DI COMPLETAMENTO URBANIZZAZIONE	RUOTOLO	€ 759.223,29 Nuovo QTE € 984.000,00	RITARDO AUTORIZZAZIONE ENTI PREPOSTI
L00225430164202000013	B35J17000180005	SERRAMENTI PONTE SAN PIETRO VIA DIAZ 16	RUOTOLO	€ 115.620,00	LAVORI ULTIMATI
L00225430164202000014	B15J18000280007	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA VIA MENDEL (POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA, ISOLAMENTO SOTTOTETTO, CAPPOTTO, LINEA VITA)	RUOTOLO	€ 2.187.458,32	LAVORI CONSEGNATI IN DATA 23.08.2021
L00225430164202000015	B95J17000110007	POSA CAPPOTTO TERMICO, SOSTITUZIONE INFISSI E COPERTURA VIA DEGLI ALPINI COSTA VOLPINO	RUOTOLO	€ 2.289.732,11	LAVORI CONSEGNATI IN DATA 05.07.2021
L00225430164202000017	B74B16000040005	ISOLAMENTO SOTTOTETTI VARIE LOCALITA' U.O.G. SONDRIO	GIUGNI	€ 150.000,00	LAVORI ULTIMATI
L00225430164202000030	B32H19000240002	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO PONTE SAN PIETRO VIA C. COLOMBO 9	SALIGARI	€ 2.145.239,26	LAVORI CONSEGNATI IN DATA 15.09.2021 Finanziamento DGR 4020 del 14.12.2020 di € 1.685.336,23
L00225430164202000023	B32H19000230002	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TIRANO VIA I MAGGIO 6	BORDONI	€ 644.745,63	LAVORI CONSEGNATI IN DATA 15.09.2021 Finanziamento DGR 4020 del 14.12.2020 di € 467.101,75
L00225430164202000020	B61F18000340005	REALIZZAZIONE DI NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO E RIQUALIFICAZIONE PARCOURBANO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DI "VILLACICERI" PIAZZA MONS. CITTERIO 11 IN VALMADRERA	CALVERI	€ 220.000,00	RIPROPOSTO NELLA PROGRAMMAZIONE 2022/2024 MANCATA DEFINIZIONE USUCAPIONE AREA

L00225430164202100004	B78G20000630002	RECUPERO ALLOGGI SFITTI UOG BG LC SO	RUOTOLO	€ 24.702.849,68 (annuale 2021)	L'APPALTO E' STATO SUDDIVISO IN TRE TRANCHE. NEL 2021 RIATTATI 311 ALLOGGI.
L00225430164202100005		INTERVENTI MIGLIORATIVI DELLA QUALITA' E DEL CONFORT ABITATIVO - ALLOGGI VARI	SORTE	€ 2.000.000,00	RIPROPOSTO NELLA PROGRAMMAZIONE 2022/2024
L00225430164202000024	B28E19008240007	RIATTAZIONE N. 16 ALLOGGI VIA OLEANDRI N. 4 – VERDELLINO –	RUOTOLO	€ 1.014.565,50	LAVORI CONSEGNATI IN DATA 12.07.2021
L00225430164202000004		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – OPERE DA ELETTRICISTA- UOG BG E LC	SORTE	€ 652.392,94	LAVORI CONSEGNATI NEL CORSO DEL II SEMESTRE 2021
L00225430164202000005		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – OPERE DA FABBRO- UOG BG E LC	SORTE	€ 243.430,20	LAVORI CONSEGNATI NEL CORSO DEL II SEMESTRE 2021
L00225430164202000031		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – OPERE DA FALEGNAME- UOG BG E LC	SORTE	€ 931.120,52	LAVORI CONSEGNATI NEL CORSO DEL II SEMESTRE 2021
L00225430164202000032		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – OPERE DA IMBIANCHINO- UOG BG E LC	SORTE	€ 413.831,34	LAVORI CONSEGNATI NEL CORSO DEL II SEMESTRE 2021
L00225430164202000033		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – CANCELLI AUTOMATICI- UOG BG E LC	SORTE	€ 160.055,35	Da riproporre
L00225430164202000034	B12H16000020004	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO MEDIANTE SOSTITUZIONE SERRAMENTI E GRIGLIE NEI FABBRICATI DI PROPRIETA' COMUNALE IN LECCO VIA ARLENICO 5, VIA BUOZZI 12, VIA CAMPANELLA 32/38, VIA MOVEDO 37	CALVERI	€ 232.438,31	Incorso di esecuzione
L00225430164202000001		RIPRISTINO DEI MANUFATTI DANNEGGIATI DA INCENDIO NEL FABBRICATO IN SONDALO VIA FOSCOLO 6	SALIGARI	€ 210.000,00	Ultimati
L00225430164202000002	B19F20000130004	MESSA IN SICUREZZA E RIPRISTINO DELLA COPERTURA E DEI MANUFATTI DANNEGGIATI DA INCENDIO NEL FABBRICATO IN LECCO VIA ROVINATA 41	CALVERI	€ 201.273,34	Ultimati

SITUAZIONE INCARICHI ESTERNI AL 31.12.2021

CUI	OGGETTO	RUP	STIMA DEI COSTI	TIME NOW
S00225430164202100003	AFFIDAMENTO DI INCARICO PER LE PRESTAZIONI PROFESSIONALI FINALIZZATE ALLA REDAZIONE DI PRATICHE PREVENZIONE INCENDI	RUOTOLO	€ 72.500,00	APPROVAZIONE PROGETTO DI SERVIZIO 17.05.2021
	AFFIDAMENTO DI INCARICO PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI FINALIZZATE AL RILASCIO DEGLI ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)	RUOTOLO	€ 36.150,00	APPROVAZIONE PROGETTO DI SERVIZIO 19.04.2021
	AFFIDAMENTO DI INCARICO PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI DI COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE INTERVENTO IN PONTE SAN PIETRO (BG) VIA COLOMBO,9.	RUOTOLO	€ 28.513,27	APPROVAZIONE PROGETTO DI SERVIZIO 25.03.2021
	AFFIDAMENTO DI INCARICO PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI DI COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE INTERVENTO IN TIRANO (SO) VIA I MAGGIO, 6 E RIATTAZIONE ALLOGGI LOTTI 14/15 (SONDRIO E PROVINCIA)	RUOTOLO	€ 18.153,15	APPROVAZIONE PROGETTO DI SERVIZIO 26.03.2021
	AFFIDAMENTO DI INCARICO PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI DI COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE INTERVENTO IN LECCO VIA GIUSTI 19/23 E RIATTAZIONE ALLOGGI LOTTI 11/12/13 (LECCO E PROVINCIA)	RUOTOLO	€ 26.003,87	APPROVAZIONE PROGETTO DI SERVIZIO 26.03.2021
	INCARICO AD ALTO CONTENUTO PROFESSIONALE DI SUPPORTO TECNICO AMMINISTRATIVO ALLE ATTIVITA' DI RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DI COMMITTEENZA AUSILIARIA FINALIZZATA ALLA SCELTA DEI CONTRENTI	RUOTOLO	€ 130.000,00	APPROVAZIONE SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO 30.12.2021
	AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO RELATIVO ALLE PRESTAZIONI PROFESSIONALI FINALIZZATE ALLA PROCEDURA DI VENDITA DELLE AREE DI PROPRIETA' IN ZINGONIA (BG)	RUOTOLO	€ 20.000,00	APPROVAZIONE PROGETTO DI SERVIZIO 31.12.2021
	INCARICO DI CONSULENZA AL POLITECNICO DI MILANO NELL'AMBITO LA PARTECIPAZIONE AL PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE (PINQUA)		€ 2.000,00	CONFERIMENTO INCARICO CON PP 49 DEL 15.03.2021

PARTE TERZA

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

CERTIFICAZIONE DI SISTEMA GESTIONE QUALITA' AZIENDALE

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

Gli obiettivi che Aler di Bergamo-Lecco-Sondrio si propone mediante la certificazione del Sistema Qualità sono evidenziati nella politica per la qualità aggiornata dal Direttore Generale in data 01 aprile 2020.

Dopo aver ottenuto nell'anno 2017 la certificazione di qualità per tutte e tre le Unità Operative Gestionali (Bergamo, Lecco, Sondrio), in data 10 maggio 2018 l'Azienda ha ottenuto, oltre alla certificazione unificata, il rinnovo della certificazione di qualità da parte dell'organismo di verifica con l'adeguamento del Sistema Qualità alla nuova versione ISO 9001:2015 la cui normativa richiede una profonda revisione del sistema. In data 25 novembre 2020, la società di certificazione ha rinnovato la certificazione in seguito a verifica ispettiva di conformità del Sistema Gestione Qualità, con prima emissione del certificato a far data dal 25 maggio 2020 e con scadenza al 24 maggio 2023; la verifica ispettiva dell'Ente Certificatore, in data 12 luglio 2021, ha confermato il "mantenimento" del Sistema.

Nell'anno 2020 l'Ufficio Qualità ha partecipato, predisponendo adeguata documentazione di gara, alla procedura di scelta del nuovo operatore economico cui affidare il servizio di certificazione del Sistema Gestione Qualità, in quanto il contratto in essere con il precedente ente di certificazione risultava scaduto; in esito l'incarico risulta oggi affidato alla società Rina Services S.p.A. con sede in Genova.

L'attività, condotta dall'Ufficio Qualità, ha coinvolto tutti gli uffici dell'Azienda e tutte le Unità Operative Gestionali. Si sono analizzate procedure (per le quali è in atto una fase di revisione ed aggiornamento) e modulistica; si sono verificati gli obiettivi "per la qualità" attuati e si sono proposti ulteriori obiettivi; si è raccolta la documentazione inerente alle schede del personale, alla formazione svolta ed alla valutazione di tale formazione; si è verificata l'operatività degli uffici mediante attività di audit interni; si sono richieste valutazioni sui fornitori dell'azienda; si è proceduto ad avviare la customer care degli inquilini che avrà luogo nell'anno 2022 unitamente a quella del personale Aler. Il Sistema è stato inoltre implementato con nuove procedure e modulistica laddove le evidenze ne richiedevano la mappatura; si sono aggiornate, pertanto, le registrazioni del Sistema Qualità; si è proceduto al riesame di direzione del Sistema Qualità; sono state approntate le azioni correttive necessarie in relazione alle osservazioni espresse durante la visita dell'Ente di certificazione, nonché quelle rilevate negli audit interni; è in fase di aggiornamento il Manuale per la Qualità.

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

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

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

A) INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE

a) informazioni obbligatorie su personale:

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

b) informazioni obbligatorie sull'ambiente

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

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

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

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

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

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

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

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

Se gli effetti dell'epidemia da COVID-19 si continuano a manifestare, dal punto di vista economico finanziario, con un impatto contenuto ma negativo sulla morosità corrente, il peggioramento delle condizioni socio-economiche dell'inquilinato ha determinato e determina l'incremento dell'ammontare dei crediti vantati dall'Azienda, attutiti dai contributi pubblici che anche per il 2021 sono stati assegnati all'utenza più fragile e posti a conguaglio sulle spese.

L'attività di manutenzione ordinaria, straordinaria e legata ai cantieri in essere è gradualmente ma decisamente ripresa nel 2021, avendo superato le oggettive difficoltà dovute alle radicali misure di contenimento del contagio assunte dalle Autorità nella prima parte del 2020 anche se persistono serie difficoltà da parte degli operatori economici a rispettare i tempi di lavorazione e consegna. L'anno 2021 si è caratterizzato per intense attività di progettazione e di coordinamento volte a candidare progetti di manutenzione straordinari a contributi derivanti da programmi di intervento di rilievo nazionale, che avendo ottenuto finanziamento (PINQuA e Fondo complementare al PNRR) impongono all'Azienda nell'anno 2022 notevoli sforzi verso il rispetto degli stringenti cronoprogrammi attuativi, pena la perdita dei finanziamenti.

Nel corso del 2021 a seguito di una nostra richiesta inoltrata a Banca Intesa per procedere ad una valutazione costi da sostenere per l'estinzione in via anticipata/rinegoziazione dei mutui di finanziamento che sono in essere con scadenza al 31/12/2035, si è proceduto con Banca Intesa ad un'attività di verifica e di controllo delle modalità e delle condizioni economico finanziarie applicate secondo quanto previsto da ciascun contratto di finanziamento, le cui risultanze si avranno nel corso del 2022.

Con determina del Direttore generale n. 253 del 24/05/2022 è stato approvato il bando di asta per la vendita di terreni in un unico lotto di proprietà ALER in Comune di Ciserano, località Zingonia – ex area Torri “Anna” ed “Athena” e stabilito la base d’asta del lotto unico in euro 2.200.000 come da secondo aggiornamento della Relazione di stima dell’Agenzia delle Entrate del Territorio prot. n.128723 del 22/12/2021. Il Bando verrà pubblicato in data 31/05/2022 e la stipula dell’atto notarile di compravendita con l’aggiudicatario dovrebbe tenersi entro il 05/12/2022.

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 325.981,79 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 16.299,09 a riserva legale, e per euro 309.682,70 alla “riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)”.

il Presidente

Arch. Fabio Danesi

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

STATO PATRIMONIALE	anno 2021	anno 2020
ATTIVITA'	349.308.513,60	344.101.220,14
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	82.085,87	52.856,74
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
TOTALE I	82.085,87	52.856,74
<i>II - Immobilizzazioni materiali:</i>		
1) terreni e fabbricati	281.881.346,81	264.259.770,06
2) impianti e macchinario	6.614,34	12.050,81
3) attrezzature industriali e commerciali	0,00	0,00
4) altri beni	104.722,65	151.305,10
5) immobilizzazioni in corso e acconti	7.943.669,36	22.255.819,63
TOTALE II	289.936.353,16	286.678.945,60
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
1) partecipazioni in:	50.000,00	50.000,00
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) altre imprese	50.000,00	50.000,00
2) crediti:	112.926,35	148.753,93
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri	112.926,35	148.753,93
entro 12 mesi	0,00	0,00
oltre 12 mesi	112.926,35	148.753,93
3) altri titoli	0,00	0,00
4) strumenti finanziari derivati attivi.	0,00	0,00
TOTALE III	162.926,35	198.753,93
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	290.181.365,38	286.930.556,27
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I - Rimanenze:</i>		
1) materie prime, sussidiarie e consumo	3.820.209,01	3.551.220,08
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.707.877,20	1.707.877,20
3) lavori in corso su ordinazione		
4) prodotti finiti e merci	4.055.750,06	4.055.692,14
5) acconti		
TOTALE I	9.583.836,27	9.314.789,42
<i>II - Crediti</i>		
1) verso clienti	6.841.147,59	6.302.796,13
entro 12 mesi	6.841.147,59	6.302.796,13
oltre 12 mesi	0,00	0,00
2) verso imprese controllate		
3) verso imprese collegate		
4) verso imprese controllanti		
5) verso imprese sottoposte al controllo di controllanti		
5-bis) crediti tributari	89.704,18	59.349,91
entro 12 mesi	89.704,18	59.349,91
oltre 12 mesi		
5-ter) imposte anticipate	2.067.212,11	1.928.588,23

entro 12 mesi		
oltre 12 mesi	2.067.212,11	1.928.588,23
5-quater) verso altri	8.531.102,23	6.174.329,78
entro 12 mesi	7.231.305,53	4.404.501,92
oltre 12 mesi	1.299.796,70	1.769.827,86
TOTALE II	17.529.166,11	14.465.064,05
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	6.412.444,94	6.523.339,55
TOTALE III	6.412.444,94	6.523.339,55
IV - Disponibilità liquide:		
1) depositi bancari e postali	24.487.528,75	25.840.272,75
2) assegni		
3) denaro e valori in cassa	6.271,93	8.994,34
TOTALE IV	24.493.800,68	25.849.267,09
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	58.019.248,00	56.152.460,11
D) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI	1.107.900,22	1.018.203,76
PASSIVITA' E NETTO	349.308.513,60	344.101.220,14
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	776.989,28	769.238,02
V - Riserve statutarie	2.829.952,28	2.829.952,28
VI - Altre riserve distintamente indicate	183.772.946,43	182.949.355,48
Riserva straordinaria		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti conto copertura perdite		
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.	160.227.429,70	159.561.942,45
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.		
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)		
Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982		
Fondi di accantonamento (art. 2 legge n. 168/1992)		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione/arrotondamento in EURO		
Altre...	23.545.516,73	23.387.413,03
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	325.981,79	155.025,15
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	191.058.949,82	190.056.650,97
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1) per trattamento di quiescenza, ecc..		
2) per imposte anche differite	191.214,69	521.878,56
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri	18.001.819,46	16.881.026,45
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	18.193.034,15	17.402.905,01
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1.161.932,17	1.200.174,39
D) DEBITI		
1) obbligazioni		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche	8.842.348,78	9.397.000,64
entro 12 mesi	554.651,86	529.925,70

oltre 12 mesi	8.287.696,92	8.867.074,94
5) debiti verso altri finanziatori		
6) acconti		
7) debiti verso fornitori	9.017.825,00	10.238.996,02
entro 12 mesi	9.017.825,00	10.238.996,02
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	882,83	97.533,65
entro 12 mesi	882,83	97.533,65
oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	149.124,67	135.600,93
entro 12 mesi	149.124,67	135.600,93
oltre 12 mesi		
14) altri debiti	19.159.497,79	18.061.269,00
entro 12 mesi	7.243.510,37	7.949.115,62
oltre 12 mesi	11.915.987,42	10.112.153,38
TOTALE DEBITI (D)	37.169.679,07	37.930.400,24
E) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	101.724.918,39	97.511.089,53
CONTO ECONOMICO	anno 2021	anno 2020
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.483.393,01	29.870.907,35
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0,00	0,00
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)	4.540.979,80	2.544.388,75
vari	1.136.669,12	432.242,94
contributo in conto esercizio	1.902.050,47	652.543,15
contributi correlati amm.to finanziario	1.502.260,21	1.459.602,66
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	36.024.372,81	32.415.296,10
B) COSTI DI PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo, merci	3.005,99	2.999,67
7) per servizi	18.372.812,50	16.559.876,72
8) per godimento di beni di terzi	17.715,90	0,00
9) per personale:	4.946.948,04	5.146.879,67
a) salari e stipendi	3.554.424,76	3.716.518,50
b) oneri sociali	1.138.116,23	1.190.546,40
c) trattamento di fine rapporto	276.993,06	260.272,46
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	-22.586,01	-20.457,69
10) ammortamento e svalutazioni:	4.958.969,89	3.662.677,27
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	39.767,09	23.878,51
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.174.117,17	2.105.246,18
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	250.000,00	0,00
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide	2.495.085,63	1.533.552,58
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo o merci	0,00	0,00
12) accantonamento per rischi	101.208,87	566.477,13
13) altri accantonamenti	1.902.020,00	1.450.000,00
14) oneri diversi di gestione	4.184.258,40	3.704.289,65
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE (B)	34.486.939,59	31.093.200,11
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DI PRODUZIONE (A - B)	1.537.433,22	1.322.095,99
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari:	1.582,85	18.928,03
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni diversi dalle partecipazioni		

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante diversi dalle partecipazioni		
d) proventi diversi (con separata indicazione di quelli da imprese controllate, collegate e controllan	1.582,85	18.928,03
		0,00
17) interessi e oneri finanziari	278.401,43	302.089,01
17-bis) utili e perdite su cambi		
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	-276.818,58	-283.160,98
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
18) rivalutazioni:	0,00	0,00
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
19) svalutazioni:	0,00	0,00
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)	0,00	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B +/-C +/-D)	1.260.614,64	1.038.935,01
22) imposte sul reddito d'esercizio correnti, differite e anticipate	934.632,85	883.916,86
Utile (perdita) dell'esercizio	325.981,79	155.018,15

**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 2021

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 2021 è stato redatto secondo le disposizioni del Codice Civile di cui agli artt. 2423 commi 1-6, 2423 bis comma 2, 2423 ter comma 2, 2424, 2425, 2426 commi 1, 2, 3, 10, 11, e 2427, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427, comma 2, del Codice Civile e in ossequio alla DGR Lombardia n. 6074/2016 e al Decreto Dirigenziale n. 5387/2017, come prescritto al punto 5.1 della DGR n. XI/5619 del 30.11.2021 (Direttive regionali alle Aler per il 2022).

Parte A – Criteri di valutazione

Principi contabili e criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati sono conformi alle disposizioni legislative vigenti, integrate ed interpretate dai principi contabili nazionali enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili recentemente aggiornati dall'Organismo Italiano di

Contabilità (O.I.C.), oltre alla legislazione nazionale e regionale specifica per gli IACP, comunque denominati.

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

I principi contabili utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2021, di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica degli elementi attivi e passivi considerati.

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

[Immobilizzazioni finanziarie](#)

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

[Crediti e Debiti](#)

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

[Debiti](#)

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

[Ratei e risconti attivi e passivi](#)

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

Rimanenze di magazzino

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Imposte sul reddito d'esercizio

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

Riconoscimento di ricavi e costi

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

Dati sull'occupazione

Al 31/12/2021 l'organico aziendale, ripartito per categorie, ha subito rispetto al precedente esercizio le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni	31/12/2019
Dirigenti	06	6		7
Impiegati	091	89	2	90
Altri	0	0		
Totale	97	95	2	97

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti era pari a n. 97 unità (di cui un dirigente in comando presso altro Ente, n. 17 a tempo parziale e n. 7 a tempo determinato).

Il contratto nazionale di lavoro applicato agli impiegati è il CCNL Federcasa, il contratto applicato alla sfera dirigenziale è il CCNL Confservizi Federmanager per dirigenti delle imprese dei servizi pubblici locali.

Parte B – Informazioni sullo Stato Patrimoniale

A) Crediti per versamenti ancora dovuti

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

B) Immobilizzazioni

BI. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
82.085,87	52.856,74	29.229,13

Totale movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali

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

Descrizione	valore 31/12/2020	incrementi esercizio	decrementi esercizio	amm.to esercizio	valore 31/12/2021
diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	52.856,74	68.996,22	0,00	39.767,09	82.085,87
altre immobilizzazioni					
totale	52.856,74	68.996,22	0,00	39.767,09	82.085,87

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	780.411,58	-698.325,71			82.085,87
altre immobilizzazioni					
totale	780.411,58	-698.325,71	0,00	0,00	82.085,87

BII. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, a fine esercizio, espongono un saldo di euro 289.936.353,16:

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
289.936.353,16	286.678.945,60	3.257.407,56

La voce *Terreni e Fabbricati* presenta un saldo di euro 281.881.346,81 con un incremento pari ad euro 17.621.576,75 dovuto alla capitalizzazione delle Aree ed ai seguenti lavori di riattazione alloggi ricompresi nel Programma Triennale di manutenzione 2021-2023, come previsto da Direttive Regionali 2022, ed efficientamento energetico:

Area

Area Verdellino via Oleandri area	per euro	- 964,20
Area BG Via Borgo Palazzo	per euro	2.174.551,85

Stabili di proprietà in locazione:

Morbegno via Fumagalli 139/B	per euro	16.841,27
Morbegno via Fumagalli 139/A	per euro	41.929,19
BG-Via Righi 4-6	per euro	20.895,08
BG-Via Righi 6-8	per euro	15.371,74
BG Via 4 Novembre 72/1-10	per euro	15.831,10
BG CEP-Monterosso 3 lotto via Righi 15/21	per euro	45.599,12
BG CEP-Monterosso 3 lotto via Righi 11/19	per euro	20.838,42
Capriate San Gervasio- via Barbarigo	per euro	44.669,02
BG Via Carnovali 5/19	per euro	19.726,01
Brignano Gera d'Adda piazza G. Marconi	per euro	15.813,85
Verdellino viale Oleandri "Zingonia"	per euro	-3.856,76
BG Borgo Palazzo	per euro	13.643.431,17
Calolziocorte via G. Di Vittorio e c.SO Europa	per euro	203.904,92
Clolziocorte via G.DiVittorio 13	per euro	170.259,88
Valmadreara via Casnedi	per euro	17.862,45
Dolzago via f.lli Gilardi	per euro	14.012,84

Stabili in proprietà superficiaria

SO Torre Y17	per euro	34.363,55
Caravaggio via Pancera	per euro	23.027,19
Osio Sotto Via T.Tasso 7	per euro	65.782,38
Treviglio V.F.ze Armate	per euro	124.576,14
BG B.Palazzo-S.Caterina Via Savio 1/3 Via Gorizia	per euro	261.343,27
Lenna Via Colussi	per euro	13.364,82
Bergamo via D.Bosco-Caduti Lavoro	per euro	62.589,14
Scanzorosciate Via De Gasperi	per euro	13.872,11
Trescore Balneario Via Aereunatica	per euro	14.637,89
Zogno via Degli Alpini	per euro	14.046,69
Bergamo via Savio	per euro	41.028,65
Treviglio via Peschiera	per euro	13.343,72
Treviglio via Peschiera 30/32	per euro	503.610,53
Verdello via Don Gnocchi	per euro	640.918,75
Lecco via Montebello	per euro	604.788,11
Lecco via Giusti	per euro	304.645,75
Lecco via A.Moro 6/B	per euro	14.035,89
Lecco via A.Mro 6/B	per euro	31.594,09
Mandello del Lario via Segantini	per euro	298.016,17
Bellano via Bonzeno 39A	per euro	13.101,97
Bellano via Bonzeno 39A	per euro	17.857,44
Bellano via Bonzeno 39A	per euro	17.067,54
Civate via Baselona 6	per euro	17.119,67
Civate via Baselona 6	per euro	17.664,25
Civate via Baselona 6	per euro	17.062,22
Galbiate via San Giuseppe 10	per euro	15.327,84
Galbiate via San Giuseppe 8	per euro	18.736,65
Galbiate via San Giuseppe 8	per euro	15.893,30
Malgrate via San Leonardo 9	per euro	15.998,63

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

descrizione	importo
costo storico	305.561.344,37
ammortamenti esercizi precedenti	-41.301.574,31
saldo al 01/01/2021	264.259.770,06
acquisizioni dell'esercizio	19.727.122,60
decrementi dell'esercizio	-4.991,20
ammortamenti dell'esercizio	-2.100.547,55
saldo al 31/12/2021	281.881.353,91

Terreni e Fabbricati	valore lordo	Fondo amm.to	valore netto
terreni	22.262.139,71		22.262.139,71
stabili di proprietà in locazione	149.040.243,94	-4.987.714,72	144.052.529,22
stabili di proprietà in diritto di superficie in locazione	151.311.212,60	-36.711.042,62	114.600.169,98
stabili in proprietà ad uso diretto	2.649.771,69	-1.702.951,14	946.820,55
aree	19.687,35		19.687,35
totale	325.283.055,29	-43.401.708,48	281.881.346,81

descrizione		valore
Terreni (aree) (Bg)		15.752.263,49
Terreni (aree) (Lc)		5.441.128,61
Terreni (aree) (So)		1.068.747,61
Stabili di proprietà in locazione (Bg)		94.791.230,72
Stabili di proprietà in locazione (Lc)		36.565.405,32
Stabili di proprietà in locazione (So)		17.683.607,90
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Bg)		91.841.063,60
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Lc)		29.086.382,34
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (So)		30.383.766,66
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)		-1.898.047,23
Fondo ammortamento stabili in proprietà (Lc)		-2.148.534,43
Fondo ammortamento stabili in proprietà (So)		-941.133,06
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Bg)		-23.176.163,73
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Lc)		-7.643.968,53
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (So)		-5.890.910,36
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Bg)		-287.151,08
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Lc)		-840.295,55
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (So)		-575.504,51
LC - Aree provincia Lecco		19.687,35
saldo al 31/12/2021		281.881.346,81

La voce *Impianti e macchinari* ammonta ad euro 6.614,34:

descrizione	importo
costo storico	202.561,51
ammortamenti esercizi precedenti	-190.510,70
saldo al 01/01/2021	12.050,81
acquisizioni dell'esercizio	2.664,00
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-8.100,47
saldo al 31/12/2021	6.614,34

La voce **altri beni** ammonta ad euro 104.722,65 e comprende le seguenti voci: la voce **mobili** per un importo di euro 15.187,66; la voce **arredi** per euro 13.587,83; la voce **macchine ufficio elettroniche** per un importo di euro 53.214,74; la voce **autovetture** che ammonta ad euro 17.720,23; la voce **altri beni materiali** per un importo di euro 5.012,19.

<i>voce altri beni</i>	01/01/2021	incremento	decremento	ammortamento	31/12/2021
mobili	620.771,91	0,00	-1.203,69		619.568,22
fondo ammortamento mobili	-600.729,63	0,00	1.203,69	-4.854,62	-604.380,56
arredi	60.715,78			0,00	60.715,78
fondo ammortamento	-47.074,95			-53,00	-47.127,95
SALDO	33.683,11	0,00	0,00	-4.907,62	28.775,49
macchine d'ufficio elettroniche	830.824,05	18.210,00	-13.796,60		835.237,45
fondo amm.to macchine d'ufficio elettroniche	-761.238,72		13.796,60	-34.580,59	-782.022,71
SALDO	69.585,33	18.210,00	0,00	-34.580,59	53.214,74
autovetture e furgono	201.028,68				201.028,68
fondo amm.to autovetture e furgoni	-164.098,93			-19.209,52	-183.308,45
SALDO	36.929,75			-19.209,52	17.720,23
altri beni materiali	68.933,46	669,70			69.603,16
fondo altri beni materiali	-57.826,55			-6.764,42	-64.590,97
SALDO	11.106,91	669,70		-6.764,42	5.012,19

descrizione	importo
costo storico	1.787.244,78
ammortamenti esercizi precedenti	-1.635.939,68
saldo al 01/01/2021	151.305,10
acquisizioni dell'esercizio	18.879,70
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-65.462,15
saldo al 31/12/2021	104.722,65

La voce *immobilizzazioni in corso ed acconti* è pari ad euro 7.943.669,36 così dettagliata:

UOG	LOCALITA'	IMPORTO
Bg	Man. Str. BG-contratto calore	11.242,48
Bg	Progetto THE4BEES	10.577,71
Bg	Verdellino Anticipazione per acquisto fabbricati	271.594,09
Bg	anticipazione Zingonia per acquisto fabbricati	8.565,33
Bg	Man. Straor. Ampliamento sede	92.466,53
Bg	interveti riattazione alloggi verdellino	287.887,77
Bg	Bergamo via Dell'Era	582.834,64
Bg	M.S. Efficientamento Ponte San Pietro via Colombo carico ALER	81.568,81
Bg	M.S. Efficientamento Ponte San Pietro via Colombo carico R.L.	100,00
Bg	M.S. Via Cerasoli asfalti e fognatura	50,00
Bg	M.S. LINEA B- via mendel lotto 1	3.972,00
Bg	M.S. LINEA B- via veladina 201	443.604,01
Bg	M.S. LINEA B- COSTA VOLPINO Via degli Alpini	100,00
	totale sede Bergamo	1.794.563,37
Lc	AIRUNO- viale della Libertà	198.397,97
Lc	VALMADRERA parcheggio villa Ciceri	15.573,90
Lc	LECCO-ostello della gioventù -Comune di Lecco	2.579.978,51
Lc	LECCO-via Rovinata	183.783,99
Lc	LECCO-via Giusti 19/21/23 efficientamento energetico	242.047,20
Lc	M.S.-LINEA B - LECCO VIA TURBADA	7.631,89
Lc	Cernusco Lombardone	41.095,77
	totale sede Lecco	3.268.509,23
So	M.S.- LINEA B- Chiavenna TRE LEGHE	846.609,15
So	M.S.- LINEA B- Sondrio Torre N.E. via Maffei	856,60
So	M.S.- LINEA B- Sondrio efficientamento energ. Via Reghenzani	846,47
So	M.S.- LINEA B- MEANDRINO VIA MAFFEI 29/29A efficientamento en	308.663,62
So	M.S.- LINEA B- Sondrio TORRE Z 18 Q.RE LA PIASTRA	515.232,78
So	M.S.-LINEA B - Sondrio Torre Z19- Q.re La Piastra	502.720,06
So	M.S.-LINEA B - Sondrio Torre Z20- Q.re La Piastra	505.400,81
	totale sede Sondrio	2.680.329,49
	PIANO TRIENNALE MAN.PROGRAMMATA 2021-2023	
Bg	B.A. Piano triennale 2021-2023 abbattimento barriere architettoniche	132.077,36
Lc	B.A. Piano triennale 2021-2023 abbattimento barriere architettoniche	63.161,49
So	B.A. Piano triennale 2021-2023 abbattimento barriere architettoniche	5.028,42
	totale sede Sondrio	200.267,27
	totale	7.943.669,36

L'incremento delle immobilizzazioni è pari ad euro 7.145.202,48 ed è riferito a lavori in corso, manutenzione straordinaria per efficientamento energetico, sostituzione serramenti ed infissi rifacimento facciate ed abbattimento barriere architettoniche in attuazione del Piano Triennale Manutenzione Programmata, approvato con Provvedimento del Presidente n.35 del 23 novembre 2020 che ha quantificato in n. 939 alloggi SAP da riattare nell'arco del triennio 2021-2022-2023. Il Piano Triennale è finanziato da Regione Lombardia mediante risorse in parte derivanti da debiti autorizzati ma non contratti (c.d. finanziamenti DANC) che hanno comportano la capitalizzazione dell'attività di riattazione alloggi nella voce Terreni e Fabbricati per un importo di euro 734.316,58 così dettagliata

LOCALIZZAZIONE		IMPONIBILE	IVA INDETRAIBILE	TOTALE DA CAPITALIZZARE
Capriate San Gervasio Via Barbarigo 3	ex Albergati Rosa Celestina	19.905,83	1.751,71	21.657,54
Capriate San Gervasio Via Barbarigo 3	ex Annovazzi Anna Maria	21.150,26	1.861,22	23.011,48
Zogno Via Degli Alpini	ex Crippa Antonietta	12.910,56	1.136,13	14.046,69
Lenna Via Fontanile 25	ex Damasco Salvatore	12.283,84	1.080,98	13.364,82
Treviglio Via Peschiera 38/c	ex Pagnoncelli Ornella	12.264,45	1.079,27	13.343,72
Osio Sotto Via T. Tasso 7/d	ex Impallomeni Vincenzo	19.814,47	1.743,67	21.558,14
Osio Sotto Via T. Tasso 7/c	ex Ravasio Clementina	19.364,24	1.704,05	21.068,29
Osio Sotto Via T. Tasso 7/c	ex Tassi Giordano	21.283,04	1.872,91	23.155,95
Scanzorosciate Via A. De Gasperi 6 -	ex Brambilla	12.750,10	1.122,01	13.872,11
Bergamo Via IV Novembre 72/5	ex Pelis Francesca	14.550,64	1.280,46	15.831,10
Bergamo Via D. Savio 16	ex De Feudis Rosa	12.660,22	1.114,10	13.774,32
Bergamo Via D. Savio 12	ex Prometti Maria	12.514,26	1.101,25	13.615,51
Bergamo Via D. Savio 12	ex Kratli Antonietta	12.535,68	1.103,14	13.638,82
Bergamo Via Righi 4	ex Merla Egidio	19.205,04	1.690,04	20.895,08
Bergamo Via Righi 6	ex Longhi Gianpietro	14.128,44	1.243,30	15.371,74
Bergamo Via Righi 13	ex Agazzi Carola	19.152,96	1.685,46	20.838,42
Bergamo Via Righi 15	ex Superina Alma	20.955,01	1.844,04	22.799,05
Bergamo Via Righi 21	ex Piras Gabriella	20.955,95	1.844,12	22.800,07
Caravaggio Via Pancera 1	ex Albrahimi Teuta	21.164,70	1.862,49	23.027,19
Bergamo Via Carnovali 9	ex Behaj Petref	18.130,52	1.595,49	19.726,01
Brignano Gera D'Adda Via Guglielmo Marconi 1	ex Comune di Brignano	14.534,79	1.279,06	15.813,85
Trescore Balneario Via Aeronautica 2	ex Giavarini Valentina	13.453,94	1.183,95	14.637,89
Lecco Via Moro 6A	Ex Amanor	12.900,63	1.135,26	14.035,89
Lecco Via Moro 6E	Ex Colombo	14.454,51	1.272,00	15.726,51
Lecco Via Moro 6E	Ex Lo Giudice	14.584,17	1.283,41	15.867,58
Valmadreara Via Casnedi 48	Ex Ruberto	16.417,69	1.444,76	17.862,45
Bellano Via Bonzeno39A	Ex Ejanati	12.042,25	1.059,72	13.101,97
Bellano Via Bonzeno39A	Ex El Anboubi	16.413,09	1.444,35	17.857,44
Bellano Via Bonzeno39A	Ex Kabir	15.687,08	1.380,46	17.067,54
Civate Via Baselone 6	Ex Montuori	15.734,99	1.384,68	17.119,67
Civate Via Baselone 6	Ex Rigamonti	16.235,52	1.428,73	17.664,25
Civate Via Baselone 8	Ex Monti	15.682,19	1.380,03	17.062,22
Galbiate Via S. Giuseppe 10	Ex Azzoni	14.088,09	1.239,75	15.327,84
Galbiate Via S. Giuseppe 8	Ex Loi	17.221,19	1.515,46	18.736,65
Galbiate Via S. Giuseppe 8	Ex Riva	14.607,81	1.285,49	15.893,30
Dolzago Via F.lli Gilardi	Ex Perticaro	12.879,45	1.133,39	14.012,84
Malgrate Via S. Leonardo 9	Ex Colombo	14.704,62	1.294,01	15.998,63
Morbegno Via Fumagalli 139A	ex Bigiotti Mario	18.122,51	1.594,78	19.717,29
Morbegno Via Fumagalli 139A	ex Bianchi Diego	20.415,35	1.796,55	22.211,90
Morbegno Via Fumagalli 139B	ex Passerini Elena	15.479,11	1.362,16	16.841,27
Sondrio Via don Guanella 54	ex Hailass Mohamed	15.292,18	1.345,71	16.637,89
Sondrio Via don Guanella 54	ex Tognala Fiorenzo	16.291,96	1.433,69	17.725,65
		674.923,33	59.393,25	734.316,58

A fine esercizio sono stati completati lavori, manutenzione straordinaria per efficientamento energetico, sostituzione serramenti ed infissi rifacimento facciate ed interventi di riattazione alloggi in attuazione del Piano Triennale Manutenzione Programmata, sopra citato, con la conseguente capitalizzazione dei lavori ai fabbricati di competenza a seguito di collaudo ovvero di emissione di certificati di regolare esecuzione dei lavori per un importo di euro 19.727.122,60.

Gli interventi costruttivi, di efficientamento energetico, di ristrutturazione in corso sono stati iscritti al costo. Questi cantieri si riferiscono ad immobili locati o ad immobili in costruzione 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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
162.926,35	198.753,93	-35.827,58

Le immobilizzazioni finanziarie sono pari ad euro 162.926,35 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 112.926,35 ed è così dettagliata:

Descrizione	31/12/2020	incrementi	decrementi	31/12/2021
crediti verso altri	148.753,93	3.415,12	39.242,70	112.926,35
crediti per cessioni L.560/93	0,00			0,00
crediti verso utenti	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	148.753,93	3.415,12	39.242,70	112.926,35

C) ATTIVO CIRCOLANTE

CI. Rimanenze

Saldo al 31/12/2021	saldo al 31/12/2020	Variazione
9.583.836,27	9.314.789,42	269.046,85

descrizione	31/12/2020	incrementi	decrementi	31/12/2021
Area destinata alla vendita	3.551.220,08	268.988,93		3.820.209,01
Nuove costruzioni in corso di edilizia sovvenzionata destinate alla vendita	1.707.877,20			1.707.877,20
Fabbricati ultimati di edilizia sovvenzionata destinati alla vendita	4.055.692,14	57,92	0,00	4.055.750,06
Totale	9.314.789,42	269.046,85	0,00	9.583.836,27

La voce *aree destinate alla vendita*, che ammonta ad euro 3.820.209,01 incrementata di euro 268.988,27 si riferisce al valore di acquisto delle unità immobiliari facenti parte dei fabbricati di Zingonia e dalle anticipazioni per l’acquisto degli stessi. Con nota protocollo n. 9330 del 15/04/2021 ALER ha richiesto l’aggiornamento della perizia di stima, redatta dall’Agenzia delle Entrate in data 21/02/2020 con nota protocollo n. 21106, dell’area denominata “le sei torri di Ciserano” costituita dai due lotti ex Athena ed ex Anna al fine di determinare il più probabile valore di mercato. In data 3/9/2021 è stato firmato un nuovo accordo di collaborazione per le attività di valutazione immobiliare dell’area tra Aler e Agenzia delle Entrate. In data 28/12/2021 l’Agenzia delle Entrate ha trasmesso la nota con cui ha stimato in euro 2.200.000,00 il valore dell’area. Nell’esercizio 2021 si è provveduto alla svalutazione della stessa correlando al valore di acquisto dell’area iscritto nelle rimanenze il fondo svalutazione aree destinate alla vendita per un importo di euro 250.000,00.

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

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

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

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

CII. Crediti

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
18.628.965,86	15.453.359,18	3.175.606,68

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	6.841.147,59			6.841.147,59
crediti verso stato	0,00	109.525,98		109.525,98
crediti verso altri enti territoriali	77.343,09			77.343,09
crediti tributari	89.704,18	0,00		89.704,18
crediti per imposte anticipate		2.067.212,11		2.067.212,11
crediti verso altri	7.153.962,44	1.190.270,72	0,00	8.344.233,16
saldo al 31/12/2019	14.162.157,30	3.367.008,81	0,00	17.529.166,11

I *crediti verso clienti ed utenti* ammontano ad euro 6.841.147,59 sono iscritti al netto del Fondo Svalutazione Crediti di Euro15.594.259,30:

descrizione	31/12/2020	31/12/2021
crediti verso clienti	16.379.940,26	18.786.905,13
crediti per servizi a rimborso	17.139,74	17.741,16
corrispettivi e rimborsi alloggi comunali	2.899.916,90	3.201.202,91
crediti per dilazione pagamenti	-0,63	
crediti verso altri clienti	274.477,42	250.936,56
crediti per fatture da emettere	156.123,13	178.621,13
fondo svalutazione crediti	-13.424.800,69	-15.594.259,30
totale	6.302.796,13	6.841.147,59

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 31/12/2020	13.271.686,43	153.114,26	13.424.800,69
utilizzo nell'esercizio	-325.627,02	0,00	-325.627,02
accantonamento nell'esercizio	2.401.156,10	93.929,53	2.495.085,63
saldo al 31/12/2021	15.347.215,51	247.043,79	15.594.259,30

Il fondo svalutazione crediti fiscalmente deducibile è stato incrementato per un importo pari ad euro 93.929,53.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti tassato è pari ad euro 2.401.156,10 ed è finalizzato a coprire i rischi derivanti da insolvenze riferite a crediti di vecchia formazione relativi sia ad inquilini cessati che ad inquilini ancora attivi. Per quanto riguarda i crediti verso gli inquilini cessati che ammontano a euro 9.102.215,73 essendo di difficile esazione sono completamente coperti dal fondo svalutazione crediti già postato negli esercizi precedenti, mentre i crediti riferiti ad inquilini attivi sono coperti dal fondo con le medesime percentuali dell'esercizio 2020; la scelta di una copertura più elevata deriva dalla situazione di crisi economica che è in atto nel Paese a causa del COVID-19. Di seguito viene riportata l'analisi dei crediti, suddivisi per unità operativa, fra cessati e attivi e questi ultimi suddivisi per range di valori economici, correlati con le percentuali di copertura.

Sede Sondrio		RANGE	VALORE	COPERTURA %	VALORE
	cessati		935.721,87	100%	935.721,87
	attivi	> 8.000	621.990,00	80%	497.592,00
		7.999-6.000	105.384,00	60%	84.307,20
		5.999-4.000	149.952,00	35%	52.483,20
		3.999-3.000	95.316,00	20%	19.063,20
		2.999-0000	324.167,00	20%	64.833,40
		totale	2.232.530,87		1.654.000,87
Sede Lecco		RANGE	VALORE	COPERTURA %	VALORE
	cessati		998.420,58	100%	998.420,58
	attivi	> 8.000	808.184,00	80%	646.547,20
		7.999-6.000	149.908,00	60%	119.926,40
		5.999-4.000	177.167,00	35%	62.008,45
		3.999-3.000	75.521,00	20%	15.104,20
		2.999-0000	400.192,00	20%	80.038,40
		totale	2.609.392,58		1.922.045,23
Sede Bergamo		RANGE	VALORE	COPERTURA %	VALORE
	cessati		7.168.073,28	100%	7.168.073,28
	attivi	> 8.000	4.414.132,00	80%	3.531.305,60
		7.999-6.000	546.040,00	60%	436.832,00
		5.999-4.000	737.837,99	35%	258.243,30
		3.999-3.000	369.372,16	20%	73.874,43
		2.999-0000	1.514.204,00	20%	302.840,80
		totale	14.749.659,43		11.771.169,41
totale			19.591.582,88		15.347.215,51

L'ammontare del fondo svalutazione crediti tassato è pari ad euro 15.347.215,51 e copre il 78% dei crediti vs. inquilini iscritti a Bilancio. Il Fondo è suddiviso per euro 11.771.169,41 a copertura del monte crediti riferiti agli assegnatari della sede di Bergamo, per euro 1.922.045,23 a copertura del monte crediti riferiti agli assegnatari della sede di Lecco e per euro 1.654.000,87 a copertura del monte crediti riferiti agli assegnatari della sede di Sondrio.

La morosità corrente complessiva al 31/12/2021 si attesta al 16,11% (morosità/emesso complessivo) mentre al 31/12/2020 era pari al 11,83% al netto il contributo di solidarietà 2020. Lo scostamento fra le due annualità, che è pari a 4,28 punti percentuali, è da imputarsi sia alle conseguenze derivanti dalla pandemia che stanno provocando instabilità e deteriorando le condizioni socio-economiche degli inquilini appartenenti alle fasce reddituali più basse sia al fatto che il contributo di solidarietà regionale ordinario previsto dalla D.G.R. n. 4833/2021 non è stato ripartito in quanto la graduatoria finale degli inquilini avente diritto è stata approvata con determina del Direttore Generale n.184 del 19/04/2022, per un importo di euro 1.162.800,00 CRS 2021 oltre ad un importo di euro 102.126,96 quale economia degli esercizi precedenti.

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

complessiva

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
ante 2006	456.907,43	77.661,41	379.246,02
2006	128.900,23	9.177,31	119.722,92
2007	125.212,27	10.375,55	114.836,72
2008	163.894,91	6.181,12	157.713,79
2009	231.463,35	14.165,94	217.297,41
2010	336.825,70	19.089,44	317.736,26
2011	490.174,23	26.114,33	464.059,90
2012	598.059,58	52.452,61	545.606,97
2013	884.723,42	105.037,16	779.686,26
2014	1.037.066,70	219.746,70	817.320,00
2015	1.201.440,12	385.492,84	815.947,28
2016	1.222.113,05	522.536,85	699.576,20
2017	1.745.825,41	816.088,53	929.736,88
2018	1.976.434,64	1.098.511,24	877.923,40
2019	2.523.410,62	1.700.793,44	822.617,18
2020	2.789.894,04	2.291.529,77	498.364,27
2021	5.692.276,91	5.147.452,64	544.824,27
TOTALE	21.604.622,61	12.502.406,88	9.102.215,73

U.O.G. Bergamo:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
ante 2006	433.407,80	77.626,04	355.781,76
2006	106.202,14	9.121,71	97.080,43
2007	98.148,42	10.092,53	88.055,89
2008	146.813,12	6.107,05	140.706,07
2009	190.595,47	14.145,11	176.450,36
2010	302.630,17	19.087,63	283.542,54
2011	441.877,02	26.109,31	415.767,71
2012	530.850,28	51.541,90	479.308,38
2013	742.287,42	99.707,35	642.580,07
2014	875.974,85	208.872,72	667.102,13
2015	952.122,24	354.305,15	597.817,09
2016	1.006.516,76	450.425,48	556.091,28
2017	1.393.220,64	668.330,47	724.890,17
2018	1.503.307,25	857.914,61	645.392,64
2019	1.877.891,31	1.275.139,23	602.752,08
2020	1.902.346,49	1.595.592,58	306.753,91
2021	3.929.449,46	3.541.448,69	388.000,77
TOTALE	16.433.640,84	9.265.567,56	7.168.073,28

U.O.G. Lecco

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
ante 2006	314,83	0,00	314,83
2006	55,60	55,60	0,00
2007	283,02	283,02	0,00
2008	323,19	74,07	249,12
2009	5.163,74	20,83	5.142,91
2010	7.760,79	1,81	7.758,98
2011	14.243,47	5,02	14.238,45
2012	32.954,53	435,89	32.518,64
2013	87.898,62	2.856,90	85.041,72
2014	70.081,35	3.283,09	66.798,26
2015	148.786,52	17.824,51	130.962,01
2016	133.439,41	42.067,28	91.372,13
2017	192.788,36	79.787,78	113.000,58
2018	284.578,49	147.940,01	136.638,48
2019	390.603,63	255.318,07	135.285,56
2020	485.236,70	388.443,93	96.792,77
2021	1.053.659,41	971.353,27	82.306,14
TOTALE	2.908.171,66	1.909.751,08	998.420,58

U.O.G. Sondrio

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE			
anno	totale	attivi	cessati
ante 2006	23.184,80	35,37	23.149,43
2006	22.642,49	0,00	22.642,49
2007	26.780,83	0,00	26.780,83
2008	16.758,60	0,00	16.758,60
2009	35.704,14	0,00	35.704,14
2010	26.434,74	0,00	26.434,74
2011	34.053,74	0,00	34.053,74
2012	34.254,77	474,82	33.779,95
2013	54.537,38	2.472,91	52.064,47
2014	91.010,50	7.590,89	83.419,61
2015	100.531,36	13.363,18	87.168,18
2016	82.156,88	30.044,09	52.112,79
2017	159.816,41	67.970,28	91.846,13
2018	188.548,90	92.656,62	95.892,28
2019	254.915,68	170.336,14	84.579,54
2020	402.310,85	307.493,26	94.817,59
2021	709.168,04	634.650,68	74.517,36
TOTALE	2.262.810,11	1.327.088,24	935.721,87

C II 5-bis) - La voce *crediti tributari*, che ammonta ad euro 89.704,18, comprende:

- ✓ Il “credito verso Erario per istanza di rimborso IRES anno 2007/2011” per euro 24.595,12 IRES per mancata deduzione dell’IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato per gli anni dal 2007 al 2011 (D.L. 201/2011);
- ✓ Il credito verso l’Erario per imposta sostitutiva rivalutata. TFR per euro 4.940,17;
- ✓ Il credito –LC crediti per rimborsi Ires-Irap per euro 3.237,54;
- ✓ Credito Ires per euro 52.019,35;
- ✓ Crediti verso erario per imposta di bollo per euro 4.912,00.

C II 5 ter) - La voce *crediti imposte anticipate* ammonta ad euro 2.067.212,11 è determinata dall’effetto fiscale connesso alle differenze temporanee dei componenti positivi di reddito rilevati contabilmente e fiscalmente rinviati in esercizi futuri.

Il bilancio al 31 dicembre 2021 evidenzia componenti negative di reddito a tassazione anticipata (accantonamenti al fondo svalutazione crediti tassato, al fondo svalutazione immobilizzazioni materiali, al Fondo per accertamenti IMU, fondo cause legali) relativamente alle quali sono state rilevate imposte differite attive per euro 333.583 per IRES. Inoltre, sono state rilevate le imposte anticipate per utilizzo fondi rischio e per controversie legali e per svalutazione crediti pari ad euro 194.959,92.

C II 5 quater) - La voce *crediti verso altri* ammonta ad euro **8.531.102,23** ed è costituita principalmente da crediti:

entro 12 mesi per un importo di euro 7.231.305,23 di cui:

- per un importo di euro 4.538.583,39 riferiti a crediti verso Regione Lombardia per finanziamenti da ricevere;
- per un importo di euro 748.449,36 riferiti a crediti per servizi a rimborso vs. Inquilini del Comune di Bergamo;
- per euro 1.613.799,13, riferiti ad anticipazioni su contratto riconosciute alle Ditte aggiudicatrici dei lavori in corso,

oltre 12 mesi per un importo di euro 1.299.796,70 di cui:

- per euro 576.352,71 riferiti a crediti verso condomini Sondrio per anticipo spese reversibili;
- per euro 610.918,01 riferiti a crediti verso condomini per anticipo spese reversibili conto inquilini;
- per euro 109.525,98 riferiti a crediti verso enti mutuanti per somme da erogare

Nel Bilancio IV Dir. CEE la voce *crediti verso altri* viene esposta al netto dei Crediti INPS verso Tesoreria dello Stato pari ad un importo di euro 1.099.799,75.

CIII. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2021	31/12/2020	Variazione
6.412.444,94	6.523.339,55	-110.894,61

C III 6) - La voce *attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni* ammonta ad euro 6.412.244,94 e comprende somme depositate presso Banca d'Italia e presso Banca Popolare di Sondrio (cassiere) che devono essere impiegate in nuove costruzioni, ristrutturazioni e attività di manutenzione straordinaria in attuazione di piani di reinvestimento soggetti ad autorizzazione da parte di Regione Lombardia. Nel corso del 2021 è stata prelevata la somma di euro 110.852,84 a chiusura dell'intervento in Morbegno via Ligari.

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

CIV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
24.493.800,68	25.849.267,09	-1.355.466,41

La voce *depositi bancari e postali* ammonta ad euro 24.493.800,68 ed è così dettagliata:

Depositi bancari presso cassiere ammontano ad euro 24.402.058,56:

descrizione	31/12/2020	31/12/2021
B.P.S.-Fondi ordinari c/c10003/38	22.078.249,42	21.420.870,93
B.P.S.-Fondo Permanente M.S. c/c7645/08	1.677.095,94	1.714.340,54
B.P.S.-Fond Contributi S.R. c/c 07740X06 art.25 L.R. 16/2016	452.302,16	1.264.980,65
B.P.S.-Fondi Over 70 Contributo Premiale . c/c 13126 D.G.R. XI/985 del 11/12/2016	1.564.653,01	1.866,44
totale	25.772.300,53	24.402.058,56

La contrazione delle risorse finanziarie aziendali è dovuta principalmente alle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuate nel corso dell'esercizio e all'implementazione dei lavori previsti nell'elenco annuale dei lavori anno 2021 ed il completamento dei lavori previsti nell'Elenco annuale 2020.

Depositi postali per euro 85.470,19 di cui

- BG-C/C postale n. 382242 per euro 85.226,46
- SO-C/C postale n. 30058434 per euro 243,73

La voce *denaro e valori in cassa* ammonta ad euro 6.271,93 così dettagliata:

descrizione	importo
Bg -Cassa Economale interna	2.068,61
Bg -Cassa Interna per gestione condomini	
Lc -Cassa Economale interna	551,49
So -Cassa Economale interna	3.000,00
BG-CRTA PREPAGATA	651,83
saldo al 31/12/2021	6.271,93

D. Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
1.107.900,22	1.018.203,76	89.696,46

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

descrizione	importo
compensi amministrazione stabili diversi in condominio sede Sondrio:	342,22
saldo al 31/12/2021	342,22

La voce *risconti attivi* è pari ad un importo di euro 1.107.558,00 così dettagliato:

a) Risconti attivi ammontano ad euro 556.042,15 come da tabella sottostante:

descrizione	importo
risconti attivi	
Spese rendicontazione gestione condomini	225.922,55
Abbonamenti e canoni	3.045,92
Polizze R.C.T.O.+KASKO	306.352,81
Software	20.720,87
saldo al 31/12/2021	556.042,15

b) risconti attivi sede Lecco ammontano ad euro 551.515,85:

descrizione	importo
risconti pluriennali fabbricati comunali in convenzione: Lecco via Caprera	517.072,70
risconti pluriennali fabbricati comunali in convenzione: Sirone via Fimuli	34.443,15
saldo al 31/12/2021	551.515,85

A) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2021	31/12/2020	Variazione
191.058.949,82	190.056.650,97	1.002.298,85

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 sono riportate nel seguente prospetto:

Descrizione	31/12/2020	incrementi	decrementi	31/12/2021
capitale di dotazione	3.077.527,27	0,00	0,00	3.077.527,27
riserva di rivalutazione L.74/1952	275.552,77		0,00	275.552,77
Fondo riserva legale	769.238,02	7.751,26	0,00	776.989,28
riserve statutarie e regolamenti	2.829.952,28	0,00	0,00	2.829.952,28
altre riserve (riserve contributi)	174.546.588,90	1.276.119,96	599.802,90	175.222.905,96
utile o perdite portate a nuovo	8.402.766,58	147.273,89		8.550.040,47
utile o perdita d'esercizio	155.025,15	325.981,79	155.025,15	325.981,79
Totale	190.056.650,97	1.757.126,90	754.828,05	191.058.949,82

Sul Patrimonio netto si forniscono le seguenti informazioni complementari:

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

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

descrizione	importo	possibilità utilizzo (*)	quota disponibile	utilizzo effettivo nei 3 esercizi precedenti per copert.perdite	utilizzo effettivo nei 3 esercizi precedenti per altre cause
capitale	3.077.527,27	B	3.077.527,27		
riserve di rivalutazione L.74/1952	275.552,77	B	275.552,77		
Riserve legali	776.989,28	B	776.989,28		
riserve statutarie	2.829.952,28	B	2.829.952,28		
altre riserve	175.222.905,96	B	175.222.905,96		
utili portati a nuovo (riserva straordinaria)	8.550.040,47	B	8.550.040,47		
utile d'esercizio	325.981,79	B	325.981,79		
totale	191.058.949,82		191.058.949,82		

(*) 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:

Composizione della voce Riserve di rivalutazione:

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

Composizione della voce Riserve statutarie:

riserve	importo
riserva statutaria ordinaria	332.488,02
riserva statutaria straordinaria	305.301,83
riserva per nuovi interventi	2.192.162,43
riserva straordinaria vendite L.R. 27/2009	2.025.335,39
saldo al 31/12/2021	4.855.287,67

Trattamento fiscale delle altre riserve così costituite:

riserve in sospensione di imposta	importo
riserve contributi di Stato ed altri Enti (1992) esenti	2.933.443,43
riserva contributi 1993/1997 tassati al 50%	10.105.219,97
riserva contributi tassati fino al 2007	75.596.121,21
riserva contributi finanziamento art.88 TUIR	71.226.788,66
riserva fondo pensioni L. 124/93 e L. 335/95	90.303,66
riserva di rivalutazione L.74/1992	275.552,77
saldo al 31/12/2021	160.227.429,70

riserve	importo
utili portati a nuovo	325.981,79
riserva statutaria	2.829.952,28
riserva legale	776.989,28
saldo al 31/12/2021	3.932.923,35

riserve di capitale	importo
dotazione e devoluzione	3.077.527,27
saldo al 31/12/2021	3.077.527,27

Di seguito viene riportata la tabella riferita ai contributi erogati da Regione Lombardia nel corso del 2021

Descrizione Impegno Competenza	Descrizione Capitolo Spesa	Importo Assestato Impegnato	Importo Pagato nel corso del 2021	Importo residuo da accreditare nel 2022	Riaccertamento
FSE_2014_2020 - LABORATORI SOCIALI BN 4022	POR FSE 2014-2020 - QUOTA REGIONE - - INCLUSIONE SOCIALE - DIRITTO ALLA CASA - TRASFERIMENTI CORRENTI A AMMINISTRAZIONI LOCALI	50.334,91	-	50.334,91	
L.R. 9/2020 - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICI - ID INTERVENTO 1757282 - COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (BG) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N.9	INCENTIVI PER L'ADEGUAMENTO TECNOLOGICO DI IMPIANTI PER LA CLIMATIZZAZIONE, INTERVENTI SULL'INVOLUCRO EDILIZIO OVVERO INSTALLAZIONE DI IMPIANTI A FONTI RINNOVABILI DESTINATI ALL'AUTOCONSUMO, DI STRUTTURE PUBBLICHE FINALIZZATI ALL'INCREMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA E DEL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO - FONDO RIPRESA ECONOMICA	674.134,49	-	674.134,49	
L.R. 9/2020 - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICI - ID INTERVENTO 1764033 - TIRANO (SO), VIA PRIMO MAGGIO N. 6	INCENTIVI PER L'ADEGUAMENTO TECNOLOGICO DI IMPIANTI PER LA CLIMATIZZAZIONE, INTERVENTI SULL'INVOLUCRO EDILIZIO OVVERO INSTALLAZIONE DI IMPIANTI A FONTI RINNOVABILI DESTINATI ALL'AUTOCONSUMO, DI STRUTTURE PUBBLICHE FINALIZZATI ALL'INCREMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA E DEL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO - FONDO RIPRESA ECONOMICA	186.840,70	-	186.840,70	
PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI	INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO AI SENSI DELLA LEGGE 80/2014	609.804,80	-	609.804,80	
MISURA PREMIALE A FAVORE DI INQUILINI DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI ANNUALITA' 2021	MISURE PREMIALI SUI CANONI DI LOCAZIONE PER GLI INQUILINI DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI	958.381,32	958.381,32	-	-
PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA	PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DELLE AZIENDE LOMBARDE DI EDILIZIA RESIDENZIALE CON RISORSE PROVENIENTI DA CASSA DEPOSITI E PRESTITI	443.912,16	320.306,27	123.605,89	
LINEA B - II RIPARTO - ALER BG	INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO AI SENSI DELLA LEGGE 80/2014	207.900,00	207.900,00	-	(103.950,00)
CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETA' STRAORDINARIO DGR 5083_2021	POR FSE 2014-2020 - QUOTA REGIONE - INCLUSIONE SOCIALE - DIRITTO ALLA CASA - SOSTEGNO AL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE IN LOCAZIONE NEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI -TRASFERIMENTI CORRENTI AD AMMINISTRAZIONI LOCALI	627.777,78	627.777,78	-	
L. 50/2014 - LINEA A II RIPARTO - IMPEGNO FINANZIAMENTO CONCESSO INTERVENTO ID 1 (QUOTA 2021)	INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO AI SENSI DELLA LEGGE 80/2014	90.000,00	-	90.000,00	
L. 80/2014 - LINEA A II RIPARTO - IMPEGNO FINANZIAMENTO CONCESSO INTERVENTO ID 1 (QUOTA 2022)	INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO AI SENSI DELLA LEGGE 80/2014	-	-	-	
SOSTEGNO AGLI ASSEGNATARI DI SPAZI COMMERCIALI IN DIFFICOLTA' ECONOMICA A CAUSA DELL'EMERGENZA PANDEMICA COVID-19	CONTRIBUTO REGIONALE A FAVORE DI SOGGETTI PUBBLICI PER IL SOSTEGNO ECONOMICO A LOCATORI IN SITUAZIONI DI DIFFICOLTA'	18.108,22	18.108,22	-	
(R02020)- FSE_2014_2020 - LABORATORI SOCIALI BN 4022	POR FSE 2014-2020 - QUOTA REGIONE - - INCLUSIONE SOCIALE - DIRITTO ALLA CASA - TRASFERIMENTI CORRENTI A AMMINISTRAZIONI LOCALI	153.401,65	57.904,43	95.497,22	
LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018	INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO AI SENSI DELLA LEGGE 80/2014	221.760,00	-	221.760,00	
(R02020)- LINEA B - II RIPARTO - ALER BG	INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO AI SENSI DELLA LEGGE 80/2014	120.000,00	-	120.000,00	(87.900,00)
(R02020)- PROGRAMMI DI INTERVENTO FINALIZZATI AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO	PROGRAMMI DI INTERVENTO FINALIZZATI AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO	815.917,54	789.389,85	26.527,69	
(R02020)- PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014-2016 - DGR N. X/4142 DEL 8/10/2015.	PROGRAMMI DI INTERVENTO FINALIZZATI AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO	1.210.486,64	-	1.210.486,64	(965.446,14)
(R02020)- FPV 2020 - RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI SFITTI	CONTRIBUTI PER LA RIDUZIONE DEGLI ONERI SUI MUTUI ED IL FINANZIAMENTO DEL PROGRAMMA REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	454.532,90	454.532,90	-	
(R02020)- FPV ANNI 2020 E 2021 - ALLOGGI SFITTI - ALER BG-LC-SO	REIMPIEGO DELLE SOMME RESTITUITE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.E.R.P. E SUCCESSIVE PROGRAMMAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	93.254,34	-	93.254,34	
(R02020)- FPV ANNI 2020 E 2021 - ALLOGGI SFITTI - ALER BG-LC-SO	REIMPIEGO DELLE SOMME RESTITUITE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.E.R.P. E SUCCESSIVE PROGRAMMAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	900.691,83	590.266,92	310.404,91	
PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA	CONTRIBUTI PER INTERVENTI VOLTI AL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI ERP - MUTUO	160.466,77	160.466,77	-	(2.148,42)
PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA	PROGRAMMI DI INTERVENTO FINALIZZATI AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO- FONDO RIPRESA ECONOMICA	963.193,16	963.193,16	-	(12.437,97)
INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI SULLE COPERTURE DEGLI EDIFICI ADIBITI A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI	INCENTIVI PER L'ADEGUAMENTO TECNOLOGICO DI IMPIANTI PER LA CLIMATIZZAZIONE, INTERVENTI SULL'INVOLUCRO EDILIZIO OVVERO INSTALLAZIONE DI IMPIANTI A FONTI RINNOVABILI DESTINATI ALL'AUTOCONSUMO, DI STRUTTURE PUBBLICHE FINALIZZATI ALL'INCREMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA E DEL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO - FONDO RIPRESA ECONOMICA	160.000,00	160.000,00	-	(477.812,91)
PROGETTO RECUPERO SPAZI COMMERCIALI SFITTI - Q.RE MONTEROSSO (BERGAMO) E Q.RE LA PIASTRA (SONDRIO)	CONTRIBUTI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI REGIONALI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (QUOTA VINCOLATA A CARICO BILANCIO AUTONOMO)	127.855,33	127.855,33	-	
BANDO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI ENTI LOCALI: SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI	CONTRIBUTI PER INVESTIMENTI AD AMMINISTRAZIONI LOCALI SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI - FONDO RIPRESA ECONOMICA	100.000,00	100.000,00	-	
CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA' 2021	RUOLO	1.162.800,00	1.162.800,00	-	
totale anno 2021		10.511.544,54	6.698.892,95	3.812.651,59	
(R02019) - PRERP 2007/2009 - AQST - IMPEGNO PLURIENNALE 2016 - RATA SALDO - NUOVA COSTRUZIONE N. 14 ALLOGGI - CANONE MODERATO - VIA BORGIO PALAZZO - BERGAMO (BG)	CONTRIBUTI PER LA RIDUZIONE DEGLI ONERI SUI MUTUI ED IL FINANZIAMENTO DEL PROGRAMMA REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	117.136,44	117.136,44	-	
PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI	INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO AI SENSI DELLA LEGGE 80/2014	282.409,60	-	282.409,60	
FPV 2020 - RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI SFITTI	CONTRIBUTI PER LA RIDUZIONE DEGLI ONERI SUI MUTUI ED IL FINANZIAMENTO DEL PROGRAMMA REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	321.330,60	321.330,60	-	
FPV 2020 - RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI SFITTI	CONTRIBUTI PER LA RIDUZIONE DEGLI ONERI SUI MUTUI ED IL FINANZIAMENTO DEL PROGRAMMA REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	310.345,40	310.345,40	-	
(R02019) - IMPIEGO DELLE ASSEGNAZIONI STATALI IN CAPITALE PER IL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA	IMPIEGO DELLE ASSEGNAZIONI STATALI IN CAPITALE PER IL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA	218.236,65	218.236,65	-	
(R02019) - UTILIZZO DELLE ASSEGNAZIONI STATALI IN CAPITALE PER IL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA (QUOTA VINCOLATA A CARICO BILANCIO AUTONOMO)	UTILIZZO DELLE ASSEGNAZIONI STATALI IN CAPITALE PER IL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA (QUOTA VINCOLATA A CARICO BILANCIO AUTONOMO)	872.946,58	872.946,58	-	
(R02019) - PROGRAMMI DI INTERVENTO FINALIZZATI AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO	PROGRAMMI DI INTERVENTO FINALIZZATI AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO	173.554,39	173.554,39	-	
(R02019) - LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018	INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO AI SENSI DELLA LEGGE 80/2014	21.718,00	-	21.718,00	
LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018	INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO AI SENSI DELLA LEGGE 80/2014	421.802,00	-	421.802,00	
totale anno 2020		2.739.479,66	2.013.550,06	725.929,60	
		13.251.024,20	8.712.443,01	4.538.581,19	

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2021	31/12/2020	Variazione
18.193.034,15	17.402.905,01	790.129,14

La voce *fondi per rischi ed oneri* ammonta ad euro 18.193.034,15 e comprende i seguenti fondi:

a) *fondo imposte e altri fondi*: ammonta ad euro 1.944.565,96:

Descrizione	31/12/2020	decrementi	incrementi	31/12/2021
Fondo imposte per accertamento IMU	521.878,56	431.872,74	101.208,87	191.214,69
Fondo contributo cassiere per Tesoreria	65.013,09			65.013,09
Fondo rischi per attività contenzioso	1.237.500,00	637.500,00		600.000,00
Fondo spese per controversie legali	231.504,44	229.666,26	27.500,00	29.338,18
Fondo svalut.immobilizzazione materiale	809.000,00		250.000,00	1.059.000,00
Totale	2.864.896,09	1.299.039,00	378.708,87	1.944.565,96

Fondo accantonamento per accertamento IMU ammonta ad euro 191.214,69; il decremento è dovuto al pagamento dell'imposta IMU accertata per un importo pari ad euro 431.872,74 comprensivo degli interessi. È stato previsto un accantonamento di euro 101.208,87 a seguito di alcuni avvisi di accertamento da parte di Comuni per IMU non versata, notificati nel corso dell'anno 2021. L'importo è comprensivo dell'imposta, delle sanzioni e degli interessi così di seguito il dettaglio:

ANNO RIFERIMENTO	COMUNE	TOTALE	IMPOSTA	INTERESSI	SANZIONI
2014/2013	OSIO SOTTO	€ 21.614,85	€ 15.718,62	€ 663,28	€ 5.232,95
2016	OSIO SOTTO	€ 17.349,00	€ 12.970,39	€ 487,61	€ 3.891,00
2017	OSIO SOTTO	€ 17.270,00	€ 12.970,17	€ 408,83	€ 3.891,00
2016	OSIO SOTTO	€ 646,00	€ 482,00	€ 19,00	€ 144,60
2017	OSIO SOTTO	€ 639,00	€ 479,46	€ 15,84	€ 143,70
2019	MAPELLO	€ 4.964,00	€ 3.675,00	€ 186,00	€ 1.103,00
2013	LENNA	€ 421,88	€ 294,00	€ 35,88	€ 92,00
2016	BREMBATE	€ 158,00	€ 121,72	€ 1,48	€ 34,80
2016	ROMANO DI LOMBARDIA	€ 28.881,68	€ 21.933,00	€ 290,78	€ 6.579,90
2016	ROMANO DI LOMBARDIA	€ 9.264,46	€ 7.055,00	€ 92,96	€ 2.116,50
		101.208,87 €	75.699,36 €	2.201,66 €	23.229,45 €

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 31/12/2021 è ammonta ad euro 600.000, con un decremento pari ad euro 637.500 riferito alla causa ALER/Fallimento Valcantieri e Wallight System che si è chiusa prima dell’esercizio 2015; mentre rimane postato per euro 600.000 per l’azione giudiziale promossa in data 27 gennaio 2017 dalla procedura fallimentare della Società appaltatrice STEDA SPA dell’opera di 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;

Fondo spese per controversie legali al 31/12/2021 ammonta ad euro 29.338,18 con un decremento per euro 122.166,26 in attuazione della sentenza emessa dal Tribunale di Venezia nella causa RG 2658/2015 che ha accolto le ragioni della Banca IFIS, condannando Aler, a seguito di cessione del credito, al pagamento di euro 67.576,74 oltre interessi, sanzioni e compensi per i Legali, e per euro 80.000,00, in riferimento alla controversia intentata avanti la sezione lavoro del Tribunale di Bergamo (R.G. 1777/20) da parte di un ex dipendente. In questo caso su indicazione del legale si è ritenuto opportuno ridurre la quota accantonata nell’esercizio passato.

Fondo svalutazione immobilizzazione materiale ammonta ad euro 1.059.000 ed è correlato al valore dell’area di Zingonia iscritto nelle Rimanenze. A seguito delle risultanze della seconda perizia fatta dall’Agenzia delle Entrate, si è reso necessario effettuare un ulteriore accantonamento al fondo svalutazione immobilizzazione materiale per euro 250.000,00.

- b) *Fondo manutenzione per riattazione alloggi sfitti* è stato decrementato per euro 131.380,99 per completamento dei lavori, mentre è stato accantonato un importo di euro 752.020,00 riferito a lavori non terminati ma di competenza anno 2021;
- c) *Fondo manutenzione a medio lungo termine*: fondo per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009 ammonta ad euro 15.496.448,19 così dettagliata:

Descrizione	31/12/2020	decrementi	incrementi	31/12/2021
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	2.411.486,24	60.258,11	78,37	2.351.306,50
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	0,00	0,00	1.150.000,00	1.150.000,00
Totale	14.406.627,93	60.258,11	1.150.078,37	15.496.448,19

Il decremento è pari ad euro 60.258,11 ed è riferito al fondo annualità 2015. L'utilizzo va a copertura di lavori effettuati su alloggi condominiali.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2021	31/12/2020	Variazione
2.261.731,92	2.188.469,52	73.262,40

Valore TFR al 31/12/2021		importo
TFR al 31/12/2020		1.200.174,39
accantonamento d'esercizio (*)		235.910,56
rivalutazione netta d'esercizio		76.360,93
utilizzo nell'esercizio:		
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio		-79.718,48
per devoluzioni a fondi pensioni		-125.539,75
per versamenti tesoreria INPS		-145.255,48
TFR c/o datore lavoro al 31/12/2021		1.161.932,17
TFR al 31/12/2020		988.295,13
rivalutazione netta d'esercizio		34.884,67
accantonamento d'esercizio		110.370,81
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio		-33.750,86
TFR c/o Tesoreria INPS al 31/12/2021		1.099.799,75
saldo al 31/12/2021		2.261.731,92

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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
37.169.679,07	37.930.400,24	-760.721,17

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

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

descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 anni	totale
debiti bancari e postali		2.555.672,62		2.555.672,62
mutui	554.651,00	2.218.604,00	3.513.421,16	6.286.676,16
debiti verso fornitori	9.017.825,00			9.017.825,00
debiti verso stato(CER) per gestione speciale		3.336.261,50	0,00	3.336.261,50
debiti tributari	882,83			882,83
debiti verso Istituti previdenziali	149.124,67	0,00		149.124,67
altri debiti	3.907.248,87	11.339.209,42	576.778,00	15.823.236,29
saldo al 31/12/2021	13.629.732,37	19.449.747,54	4.090.199,16	37.169.679,07

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

La voce *mutui* ammonta ad euro 6.286.676,16 così dettagliata:

Mutui	31/12/2020	31/12/2021
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Calusco d'Adda	1.341.253,72	1.271.396,70
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Romano di Lombardia	1.606.361,68	1.527.100,98
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Trescore B.rio	424.598,29	403.647,91
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Borgo Palazzo	3.069.108,84	2.879.493,05
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via ghislanzoni	264.154,38	135.401,95
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via Dell'Eremo	135.851,11	69.635,57
	6.841.328,02	6.286.676,16

La voce *debiti verso fornitori* ammonta ad euro 9.017.825,00 di cui euro 5.749.184,75 sono debiti riferiti ai fornitori, euro 3.243.387,30 riferiti a debiti per fatture da ricevere ed euro 25.252,95 di compensi da pagare di competenza anno 2021.

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

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

La voce *debiti tributari* ammonta ad euro 882.,23 e comprende per euro 15.640,18 debiti verso l'erario per il saldo imposta sost.11% su rivalutazione TFR, euro -37.843,74 per IVA a credito, per euro 23.094,79 debiti verso erario per ritenute.

La voce *debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale* è pari ad euro 149.124,67 ed è costituita da contributi a carico azienda, sul premio di risultato e ferie non godute, di competenza dell'esercizio 2021 e che verranno liquidati nel corso dell'esercizio 2022.

La voce *Altri Debiti* è pari ad euro 15.823.236,29, di seguito viene riportato il dettaglio:

descrizione	31/12/2020	31/12/2021
Depositi Cauzionali	2.197.131,14	2.234.457,93
Enti diversi	1.353.502,07	892.422,06
Debiti verso il personale dipendente e coll. coord. e cont.	480.343,18	520.351,49
debiti diversi	11.005.654,23	13.180.448,47
debiti per conguaglio spese	-899.095,41	-1.587.396,44
anticipi da assegnatari	10.693,44	6.173,93
debiti speciali	576.778,85	576.778,85
	14.725.007,50	15.823.236,29

La voce *depositi cauzionali* è pari ad euro 2.234.457,93 e comprende i depositi cauzionali versati dagli assegnatari in sede di sottoscrizione dei contratti di locazione:

descrizione	importo
BG-Depositi cauzionali	1.157.143,82
LC-Depositi cauzionali	737.808,04
SO-Depositi cauzionali	300.780,83
BG-Depositi cauzionali Comune di Bergamo	38.725,24
	2.234.457,93

La voce *enti diversi* è pari ad euro 892.422,06 e così dettagliato nelle voci più significative:

- Debiti vs/ Regione Lombardia per euro 676.189,09 per l'attuazione degli accordi di programma di riqualificazione dell'area di Zingonia;
- Debiti vs/ Regione Lombardia per euro 215.903,49 per l'acquisto di alloggi in Verdellino (BG) via Oleandri e l'installazione della tensostruttura nel comune di Verdellino.

La voce *debiti verso il personale dipendente e coll. Coord. e cont.* è pari ad euro 520.351,49 e comprende le voci accantonamento premio di produttività 2021, ferie non godute di competenza.

La voce *debiti diversi* ammonta ad euro 13.180.448,47 ed è così composta:

descrizione	saldo al 31/12/2020	saldo al 31/12/2021
debiti verso comune di Lecco - Ostello della gioventù	2.040.323,08	2.040.324,08
SO-debiti verso comuni- gestione comunale	212.539,32	301.543,28
ABITARE CONFINI	8.633,65	204.517,99
BG-debiti verso comuni- gestione comunale	1.107.842,89	1.103.956,95
BG-debiti verso Comune di Bergamo- gestione comunale	2.558.146,43	2.916.470,47
BG- contributo di solidarietà Comune di Bergamo da erogare	12.104,66	12.104,66
Debiti verso inquilini per interessi su depositi cauzionali	154.702,86	144.747,69
LC-debiti verso comuni gestione comunali	297.363,29	306.213,24
debiti per somme da erogare- SFITTI COMMERCIALI- DGR 5882		145.963,55
Debiti v/Regione contributo assegnatari over 70	3.196,03	58.508,36
Debiti verso regione per contributo di solidarietà	500.000,00	1.895.978,52
debiti per Fondi G.S. tesoreria dello stato	2.144.833,20	2.144.833,20
debiti per contributi vincolati l.560/93	1.831.733,10	1.831.733,10
debiti diversi	134.235,72	73.553,38
	11.005.654,23	13.180.448,47

In particolare:

- *Debiti verso Comune di Lecco- Ostello della gioventù*, che ammonta ad euro 2.040.323,80 si riferisce a somme anticipate dal Comune di Lecco e dalla Provincia di Lecco a favore di Aler per l'intervento di completamento dell'Ostello. I lavori si sono conclusi con il collaudo effettuato a fine 2021;
- *Debiti verso comune di Bergamo- gestione comunale* che ammontano ad euro 2.916.470,47 si riferiscono alle somme da incassare o già incassate ma non utilizzate di titolarità del Comune di Bergamo in attuazione della convenzione in essere con ALER. La convenzione scadrà il 31/12/2022.
- *Di seguito l'importo così dettagliato:*

Debiti v/comune di Bergamo conguaglio canoni 2010-2011-2012	euro 65.106,51
Debiti v/comune di Bergamo per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. incassata	euro 487.324,84
Debiti v/comune di Bergamo per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. da incassare	euro 763.675,50
Debiti v/comune di Bergamo per contributo incassata	euro 281.758,10
Debiti v/comune di Bergamo per contributo da incassare	euro 48.016,76
Debiti v/comune di Bergamo per spese reversibili	euro 425.397,98
Debiti v/comune di Bergamo per compenso canoni da incassare	euro 265.431,28
Debiti v/comune di Bergamo per per condomini amministrati da terzi incassata	euro 230.981,39
Debiti v/comune di Bergamo per per condomini amministrati da terzi da incassare	euro 149.990,63

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

euro 198.787,75

- *Debiti per fondi di gestione speciale tesoreria dello Stato* che ammonta ad euro 2.144.833,20 sono depositati presso la gestione speciale di Banca di Italia e sono somme a disposizione per reinvestimenti in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza UOG di Bergamo;
- *Debiti per contributi vincolati L.560/93* che ammonta ad euro 1.831.733,10 sono depositati presso la gestione speciale di Banca di Italia e sono somme a disposizione per reinvestimenti in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza UOG di Bergamo;
- *Debiti verso Regione per contributo di solidarietà* per euro 1.895.978,52 di cui 1.268.200,74 riferito al Contributo di solidarietà erogato da Regione Lombardia nel corso 2021 mentre per euro 627.777,78 quota pari al 50% dell'importo statuito con DGR n. XI/5083 del 2021.
- *Debiti per somme da erogare -recupero spazi commerciali DGR n. XI/5083* che ammonta ad euro 145.963,55;
- *Debiti diversi che ammonta ad euro 73.553,38* comprende le quote da riversare ai sindacati inquilini;
-

La voce *debiti per conguaglio spese* che ammonta ad euro -1.587.396,44 si riferisce ai conguagli spese annuali che vengono rendicontati agli assegnatari per le spese di gestione quali acqua, riscaldamento, taglio erba, spurghi ect.

La voce *debiti speciali* ammonta ad euro 576.778,95 e comprende la voce “*So-Contributo Regione Lombardia - Legge 179 – Chiavenna*” per euro 578.709,92, rappresenta il contributo erogato da parte di Regione per l'intervento in Chiavenna che dovrà essere restituito in 14 anni senza interessi a partire dall'anno 2031.

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2021	31/12/2020	Variazione
101.724.918,39	97.511.089,53	4.213.828,86

La voce *ratei e risconti passivi* ammonta ad euro 101.724.918,39 e comprende:

ratei e risconti passivi	importo
ratei passivi	0,00
risconti passivi	104.229,88
saldo al 31/12/2021	104.229,88

ratei e risconti passivi pluriennali	importo
SO- risconti passivi pluriennali	16.237.407,07
LC- risconti passivi pluriennali	19.952.415,28
BG- risconti passivi pluriennali	65.430.866,16
saldo al 31/12/2021	101.620.688,51

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

I risconti passivi pluriennali iscritti a bilancio per euro 101.620.688,51 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 31/12/2020	100.062.082,10

PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
36.024.372,81	32.415.296,10	3.609.076,71

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce ricavi delle vendite e prestazioni ammonta ad euro 31.483.393,01 e comprende:

- La voce *canoni da locazione* iscritta per un importo di euro 19.419.592,54

Di seguito viene riportato il dettaglio dei canoni emessi complessivamente:

descrizione	31/12/2020	31/12/2021
canone sociale	14.000.598,71	14.432.881,17
canone moderato	813.744,30	801.185,02
altri canoni erp	582.834,68	601.688,84
altri canoni non erp	441.802,62	540.709,33
canoni box	2.120.927,60	2.084.343,27
canoni negozi	341.904,83	284.097,48
altri canoni unità immob. diverse		5.487,96
canoni alloggi c/terzi	721.091,42	652.349,66
canoni di locazione competenza esercizi precedenti		16.849,81
totale	19.022.904,16	19.419.592,54

Si riporta il dettaglio dei canoni di locazione per UOG:

U.O.G. Bergamo

descrizione	31/12/2020	31/12/2021
canone sociale	8.227.047,15	8.553.972,38
canone moderato	241.861,34	244.852,70
altri canoni erp	505.472,64	520.463,96
altri canoni non erp	270.159,00	319.990,18
canoni box	1.157.699,57	1.142.295,21
canoni negozi	291.808,31	252.835,88
altri canoni unità immob. diverse		
canoni alloggi c/terzi	314.605,04	293.444,48
canoni diversi	0,00	5.487,96
canoni locazione competenza anni precedenti		16.849,81
totale	11.008.653,05	11.350.192,56

U.O.G. Lecco

descrizione	31/12/2020	31/12/2021
canone sociale	3.463.289,70	3.493.684,32
canone moderato	571.882,77	556.332,32
altri canoni erp	13.688,84	17.551,68
altri canoni non erp	161.476,14	161.353,17
canoni box	626.875,75	613.716,46
canoni negozi	40.140,24	17.725,80
altri canoni unità immob. diverse		
canoni alloggi c/terzi	406.486,38	358.905,18
canoni diversi		
canoni locazione competenza anni precedenti		
totale	5.283.839,82	5.219.268,93

U.O.G. Sondrio

descrizione	31/12/2020	31/12/2021
canone sociale	2.310.261,86	2.385.224,47
canone moderato		
altri canoni erp	63.673,20	63.673,20
altri canoni non erp	10.167,48	59.365,98
canoni box	336.352,28	328.331,60
canoni negozi	9.956,28	13.535,80
altri canoni unità immob. diverse		
canoni alloggi c/terzi		
canoni diversi		
canoni locazione competenza anni precedenti		
totale	2.730.411,10	2.850.131,05

Di seguito vengono riportati i proventi e rimborsi riferiti all'amministrazione e alla manutenzione degli stabili, che ammontano ad euro 12.061.018,89:

descrizione	31/12/2020	31/12/2021
proventi per amministrazione stabili	611.546,68	635.015,15
rimborsi per amministrazione stabili	10.180.022,75	11.294.819,99
rimborsi da inquilini per spese di manutenzione	53.065,09	129.783,43
corrispettivi diversi	3.168,67	1.400,32
totale	10.847.803,19	12.061.018,89

La voce *proventi per amministrazione stabili* ammontano ad euro 635.015,15 e comprende:

- Corrispettivo gestione UI cedute per euro 2.690,28
- corrispettivi gestione unità immobiliari in locazione per euro 207.342,48
- compenso gestione alloggi c/terzi per euro 201.233,14
- compenso per gestioni condominiali per euro 163.122,85
- compensi diversi per euro 33.126,40
- proventi per amministrazione esercizi precedenti per euro 27.500,00

La voce *rimborsi per amministrazione stabili* ammonta ad euro 11.294.819,99 ed è così composta:

U.O.G. Bergamo

descrizione	31/12/2020	31/12/2021
rimborsi per stipulazione contratti	77.712,47	210.405,44
rimborsi per procedimenti legali	13.228,44	172.318,16
rimborsi per servizi e utenze	4.576.045,05	5.356.248,17
rimborsi per servizi diversi, bollettazione, riscossione	311.355,69	311.707,21
rimborsi utenze e servizi inq. Comune di Bergamo	413.703,07	463.096,31
totale	5.392.044,72	6.513.775,29

U.O.G. Lecco

descrizione	31/12/2020	31/12/2021
rimborsi per stipulazione contratti	68.266,25	67.275,50
rimborsi per procedimenti legali	31.437,82	25.188,81
rimborsi per servizi e utenze	2.286.752,61	2.568.399,29
rimborsi per servizi diversi	123.152,69	118.567,97
totale	2.509.609,37	2.779.431,57

U.O.G. Sondrio

descrizione	31/12/2020	31/12/2021
rimborsi per stipulazione contratti	39.302,50	42.317,50
rimborsi per procedimenti legali	27.019,99	852,77
rimborsi per servizi e utenze	1.635.443,04	1.889.348,31
rimborsi per servizi diversi	67.350,88	68.744,07
totale	1.769.116,41	2.001.262,65

La voce *rimborsi da inquilini per spese di manutenzione* ammonta ad euro 129.783,43 e comprende:

- BG - Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 101.107,25
- LC - Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 28.157,65
- SO - Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 256,21
- SO - Rimborsi Comuni vari per spese di manutenzione euro 162,32
- LC - Rimborsi Comuni vari per spese di manutenzione euro 100,00

La voce *Corrispettivi diversi* per altri interventi e c/terzi ammonta ad euro 1.400,32.

3) *variazione dei lavori in corso su ordinazione*

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

5) *altri ricavi e proventi*

La voce *altri ricavi e proventi* è pari ad euro 4.540.979,80 così dettagliata:

descrizione	31/12/2020	31/12/2021
rimborsi e proventi diversi	432.242,31	1.136.666,12
proventi da alienazione beni Parimoniali		
contributi in conto esercizio	2.112.145,81	3.404.313,68
totale	2.544.388,12	4.540.979,80

La voce “rimborsi e proventi diversi” pari ad euro 1.136.666,12 comprende il recupero spese istruttorie pratiche diverse per euro 5.250,00 i rimborsi assicurativi per euro 69.715,08 i rimborsi spese diritti di segreteria per stipula contratti per euro 38.537,82, altri proventi diversi per euro 1.017.969,56, e rimborsi e proventi diversi per esercizi precedenti pari ad euro 3.881,11.

La voce *contributi c/esercizio* ammonta ad euro 3.404.310,68. Di seguito viene riportato il dettaglio dei contributi in conto esercizio riferiti a contributi/esercizio a copertura dell’ammortamento finanziario e a finanziamenti regionali erogati in base allo stato avanzamento lavori o anticipati; gli importi sono riferiti ai contributi in conto esercizio correlati agli ammortamenti finanziari determinati per i fabbricati in diritto di superficie suddiviso per UOG:

descrizione	importo
contributi c/esercizio amm.to finanz. Bergamo	937.673,00
contributi c/esercizio amm.to finanz. Lecco	324.460,86
contributi c/esercizio amm.to finanz. Sondrio	240.126,35
totale	1.502.260,21

gli importi sono riferiti ai contributi in conto esercizio erogati per finanziamenti regionali in base allo stato avanzamento lavori o anticipati:

descrizione	importo
altri contributi	9.659,24
contr./esercizio programmi regionali alloggi sfitti 2017	1.044.819,82
contr./esercizio Linea A riatttazione alloggi	403.659,25
contr./esercizio programma triennale manutenzione 2021-2022-2023	443.912,16
totale	1.902.050,47

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
34.486.939,59	31.093.200,11	3.393.739,48

La voce *costi della produzione* ammonta ad euro 34.486.939,59 ed è così costituita:

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

La voce *costi della produzione per immobili destinati alla vendita* per euro 3.005,99.

7) per servizi

La voce *costi per servizi generali* ammonta ad euro 18.372.812,50 e registra un incremento di costi pari ad euro 1.812.935,78 dovuto ad una maggiore attività di manutenzione ordinaria e di

riattazione e all'andamento crescente dei costi per servizi generali è dovuto anche all'incremento dei costi per la gestione dei fabbricati in particolar modo per quanto riguarda le spese condominiali a carico degli inquilini assegnatari e ad ALER.

L'andamento crescente del numero di unità immobiliari sfitte ha un impatto negativo sia dal punto di vista dei ricavi, come minor gettito dei canoni di locazione, sia dal punto di vista dei costi di gestione.

Di seguito il dettaglio:

descrizione	31/12/2020	31/12/2021
spese generali	1.421.974,01	1.336.361,79
spese amministrazione stabili	2.541.884,40	2.519.122,53
spese di manutenzione stabili	3.853.240,70	4.597.170,85
spese servizi a rimborso a carico assegnatari	8.603.615,49	9.675.439,84
spese per interventi edilizi	139.162,12	244.717,49
totale	16.559.876,72	18.372.812,50

La voce *spese generali* ammonta ad euro 1.336.361,79 come di seguito ricostruito:

descrizione	al 31/12/2020	al 31/12/2021
indennità e compensi amministratori	55.272,72	55.272,72
indennità e compensi collegio sindacale	42.445,53	41.814,02
rimborsi amministratori	1.532,35	1.470,54
spese rappresentanza	0,00	939,00
spese per servizi e manutenzione sede	230.071,90	198.378,53
spese postali e telefoniche	82.601,85	87.854,42
cancelleria, stampati e pubblicazioni	35.993,86	58.398,74
gestione automezzi	13.044,76	14.973,45
manutenzione e canoni macchine di ufficio	15.118,86	18.426,80
gestione sistema informatico	320.654,08	212.804,63
contributi associativi diversi	33.871,00	52.362,00
partecipazione a corsi e convegni	480,00	3.340,00
consulenze e prestazioni professionali diverse	125.746,38	136.177,67
organismo di vigilanza	22.283,87	23.907,20
certificazione della qualità	300,00	3.850,00
spese su depositi bancari	692,88	0,00
altre spese generali	97.021,12	62.611,56
rimborsi missione ed indennità km	30.071,45	40.036,83
buoni pasto	72.768,93	88.597,38
spese per comunicazione e pubblicità	0,00	0,00
spese varie per il personale	36.274,86	49.473,07
costo personale interinale	146.520,77	127.230,98
assicurazioni diverse	51.855,31	58.229,09
spese generali esercizi precedenti	7.351,53	213,16
totale	1.421.974,01	1.336.361,79

La voce *spese di amministrazione stabili* ammonta ad euro 2.519.122,53 così dettagliate:

descrizione	al 31/12/2020	al 31/12/2021
assicurazioni stabili	237.513,35	240.617,72
bollettazione e riscossione canoni	104.293,29	91.541,58
contributo di solidarietà	523.700,00	300,00
procedimenti legali	5.036,10	19.000,24
quote per amministrazioni per alloggi condominio	379.109,18	527.086,69
spese sociali per l'utenza	17.283,40	108.185,91
costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	972.504,25	1.371.263,21
altre spese di amministrazione stabili	196.322,71	161.127,18
spese di amministrazione stabili esercizi precedenti	106.122,12	
totale	2.541.884,40	2.519.122,53

La voce *spese manutenzione degli stabili* ammonta ad euro 4.597.170,85 ed è riferita ad attività di manutenzione ordinaria, pronto intervento, manutenzione programmata e riattazione alloggi. In particolare, l'attività di riattazione alloggi a partire dallo scorso anno è legata all'attuazione del Programma Triennale di manutenzione 2021-2023 dal quale discende l'erogazione dei finanziamenti accordati ad Aler da parte di Regione Lombardia. Le quote di finanziamento di competenza vengono erogate a fronte della presentazione di rendicontazioni che tengono conto dello stato avanzamento dei lavori. Si evidenzia che nel corso dell'esercizio le attività di manutenzione fatte sul patrimonio comunale, come previsto dalle convenzioni di gestione sottoscritte, ammontano ad euro 1.341.143 di cui euro 666.198,00 per alloggi del Comune di Bergamo ed euro 674.945,00 per gli alloggi comunali della provincia di Lecco.

La voce *spese a rimborso a carico degli assegnatari* ammonta ad euro 9.675.439,84 e come previsto dalle Direttive 2016 DGR n. X/4279 DEL 6/11/2015 si riporta il dettaglio delle spese a rimborso anno 2020, che vengono poi addebitate agli assegnatari con i criteri illustrati di seguito per le tre UOG:

U.O.G. Bergamo

descrizione	al 31/12/2020	al 31/12/2021
acqua	906.944,01	977.199,83
energia elettrica	364.734,43	389.972,14
riscaldamento	1.925.292,32	2.600.572,88
servizi in condominio	66.218,56	119.080,59
manutenzioni ascensori ed altri impianti	291.164,78	279.374,63
servizi ambientali e verde	391.625,96	269.676,72
spese legali a carico inquilini	47.009,39	82.849,68
imposta di bollo e registro	375.825,94	173.368,50
altre spese a carico inquilini	71.861,18	88.187,07
spese a carico assegnatari anni precedenti	0,00	
spese servizi a rimborso assegnatari Comune di Bergamo	597.245,15	619.646,14
totale	5.037.921,72	5.599.928,18

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 31/12/2020	al 31/12/2021
acqua	613.419,33	711.417,69
energia elettrica	253.626,79	228.761,59
riscaldamento	779.162,42	1.055.788,85
servizi in condominio	9.682,35	3.836,06
manutenzioni ascensori ed altri impianti	80.938,43	113.130,48
servizi mbientali e verde	183.342,48	123.096,46
spese legali a carico inquilini	25.454,22	26.548,44
imposta di bollo e registro	73.971,50	73.681,50
altre spese a carico inquilini	96.911,19	137.552,67
spese a carico assegnatari anni precedenti	0,00	
totale	2.116.508,71	2.473.813,74

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

descrizione	al 31/12/2020	al 31/12/2021
acqua	262.704,78	235.794,29
energia elettrica	104.324,48	104.433,12
riscaldamento	816.991,22	988.246,78
servizi in condominio	0,00	0,00
manutenzioni ascensori ed altri impianti	85.054,91	97.342,13
servizi ambientali e verde	123.715,33	126.010,03
spese legali a carico inquilini	17.396,32	4.143,07
imposta di bollo e registro	39.071,50	45.728,50
totale	1.449.258,54	1.601.697,92

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 244.717,49 e si riferisce a **costi di progettazione** per euro 82.774,77 a **costi per direzione lavori** per euro 70.491,78 a costi **per procedimenti legali** per euro 57.618,56 e **per altre spese tecniche** per euro 14.521,02, a costi per spese per interventi edilizi anni precedenti per euro 19.311,36.

8) costi per godimento beni terzi

La voce *leasing finanziario e noleggi* ammonta ad euro 17.715,90 e si riferisce al noleggio di materiale informatico.

9) costo del personale

La voce *costo del personale* è pari ad euro 4.946.948,04 e 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.

Il costo del personale presenta un decremento rispetto al 2020 pari ad euro 199.931,62 dovuto principalmente alla posizione di comando presso un altro Ente di una figura dirigenziale.

Al 31/12/2021 il numero dei dipendenti, compresi i dirigenti, è pari a 97 mentre il costo del personale tiene conto del numero effettivo di dipendenti attivi nel corso dell'esercizio.

descrizione	importo al 31/12/2020	importo al 31/12/2021
Stipendi	3.716.518,50	3.554.424,76
retribuzioni	3.235.136,08	3.090.389,71
lavoro straordinario	66.382,42	64.035,00
premio produttività	325.000,00	325.000,05
premio produttività dirigenti	90.000,00	75.000,00
oneri sociali	1.190.546,40	1.138.116,23
contributi assicurative previdenziali	1.190.546,40	1.138.116,23
Trattamento di Fine Rapporto	260.272,46	276.993,06
Altri costi del personale	-20.457,69	-22.586,01
totale	5.146.879,67	4.946.948,04

10) Ammortamenti e svalutazioni

La voce *ammortamenti delle immobilizzazioni* è pari a euro 4.958.969,89, così suddivise:

- 10.a) ammortamenti Immobilizzazioni immateriali per euro 39.767,09
- 10.b) ammortamenti Immobilizzazioni materiali per euro 2.174.117,17
- 10.c) svalutazioni delle immobilizzazioni per euro 250.000,00
- 10.d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circ. per euro 2.495.085,63

10.a) Ammortamenti Immobilizzazioni immateriali per euro 39.767,09 si riferisce ad ammortamenti di software in licenza d'uso acquistati nel corso degli anni e nell'anno 2021.

10.b) Ammortamenti 2.100.554,55 e ammortamenti per beni materiali per euro 73.562,62. Di seguito il dettaglio degli ammortamenti immobilizzazioni materiali riferito ai fabbricati, anche suddiviso per UOG:

descrizione	al 31/12/2020	al 31/12/2021
ammortamento delle immobilizzazioni materiali		
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	353.727,81	382.795,08
ammortamento stabili in diritto di superficie	1.595.519,79	1.648.019,11
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	69.740,36	69.740,36
totale	2.018.987,96	2.100.554,55

U.O.G. Bergamo

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	186.151,80
ammortamento stabili in diritto di superficie	1.045.580,44
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	22.048,35
totale	1.253.780,59

U.O.G. Lecco

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	152.363,88
ammortamento stabili in diritto di superficie	334.269,42
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	28.057,78
totale	514.691,08

U.O.G. Sondrio

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	44.132,01
ammortamento stabili in diritto di superficie	268.316,64
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	19.634,23
totale	332.082,88

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 1.502.260,21.

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

descrizione	aliquota	importo
ammortamento impianti generici	20%	0,00
ammortamento impianti specifici	20%	8.100,47
ammortamento attrezzature	15%	6.511,42
ammortamento impianti allarme, fotografici	20%-30%	0,00
ammortamento mobili e arredi	12%-10%	5.160,62
ammortamento autovetture e auto furgoni	25%	19.209,52
ammortamento macchine ufficio elettroniche	20%	34.580,59
totale		73.562,62

10.c) la voce svalutazioni delle immobilizzazioni ammonta da euro 250.000,00 e si riferisce all'accantonamento al fondo svalutazioni immobili dopoché in data 28/12/2021 l'Agenzia delle Entrate ha trasmesso la nota con cui ha stimato in euro 2.200.000,00 il valore dell'area di Zingonia. Pertanto, si è reso necessario provvedere alla svalutazione della stessa correlando al

valore di acquisto dell'area iscritto nelle rimanenze il fondo svalutazione aree destinate alla vendita incrementandolo per un importo di euro 250.000,00.

10.d) La voce *svalutazione dei crediti* ammonta ad euro 2.495.085,63 di cui per euro 93.929,53 la quota di svalutazione calcolata sulla base dei crediti iscritti a bilancio nei limiti fiscali dell'0,50%, mentre per euro 2.401.156,10, per la quota di accantonamento al Fondo svalutazione Crediti.

12) *Accantonamenti per rischi*

La voce accantonamenti per controversie legali ammonta ad euro 101.208,87 riferito ad avvisi di accertamento IMU da parte di alcuni comuni pervenuti al 31/12/2021.

13) *Altri accantonamenti*

La voce *altri accantonamenti* è pari a euro 1.902.020,00 ed è così costituita:

descrizione	importo
accantonamento al fondo manutenzione L.27/2009	1.150.000,00
accantonamento fondo manutenzione per riattazione alloggi (leggi finanziamento regionale)	752.000,00
totale	1.902.000,00

14) *Oneri diversi di gestione*

La voce *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro 4.184.258,40 di seguito viene riportato il dettaglio:

descrizione	31/12/2020	31/12/2021
imposta di bollo e di registro	274.136,89	349.258,40
IVA indetraibile pro-rata	2.207.878,03	2.386.236,07
altre imposte e tasse	1.217.636,94	1.448.763,75
perdite su crediti		
altri oneri diversi da gestione		
oneri diversi di gestione anni precedenti	4.637,79	
totale	3.704.289,65	4.184.258,22

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 349.258,40 pari al 50% dell'imposta che è a carico dell'azienda
- IVA indetraibile ammonta ad euro 2.386.236,07, 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/2022.
- IMU: l'imposta pagata nell'esercizio ammonta ad euro 1.448.763,75

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
-276.818,58	-283.160,98	6.342,40

16) altri proventi finanziari

La voce *proventi finanziari* ammonta ad euro 1.528,85 si riferiscono ad interessi di mora verso inquilinato mentre gli interessi attivi bancari sono pari a zero:

17) interessi ed oneri finanziari

La voce *oneri finanziari* ammonta ad euro 278.401,43 ed è così composta:

descrizione	al 31/12/2021
interessi bancari su depositi cauzionali	1.326,02
interessi bancari su prestiti	
interessi su altri debiti	
interessi su mutui ipotecari e chirografari	277.075,41
interessi ed oneri esercizi precedenti	
totale	278.401,43

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

D) rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Voci non movimentate

22) Imposte sul reddito

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazione
934.632,85	883.916,86	50.715,99

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 2021. 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 934.632,85 di seguito si riporta il dettaglio:

descrizione	importo
IMPOSTE CORRENTI	1.073.256,73
imposte ai fini IRES	1.073.256,73
IMPOSTE ANTICIPATE	-138.623,88
imposte anticipate ai fini Ires	-138.623,88
totale	934.632,85

Nel seguito si espone la determinazione dell'imponibile IRES:

RICONCILIAZIONE AI FINI IRES	Importi
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti	1.260.614,64
Accantonamento imposte differite	
Accantonamento imposte anticipate	333.583,80
Utilizzo imposte differite	
Utilizzo imposte anticipate	194.959,92
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti	1.399.238,52
Variazione in aumento	24.189.612,63
Fondo manutenzione programmata	1.150.000,00
fondo manutenzione per riattazione alloggi	752.020,00
fondo svalutazione immobilizzazioni immobiliari	250.000,00
Fondo rischi ed oneri ed altri accantonamenti	128.708,87
IMU	1.268.564,45
fondo svalutazione crediti	2.401.156,00
Totale variazione in aumento	30.140.061,95
Variazione in diminuzione	22.407.773,63
imponibile fiscale	9.131.526,84
A.C.E.	-137.718,17
Reddito imponibile	8.993.808,67

- Imponibile fiscale ai fini IRES Euro 8.993.808,67– Aliquota 12%
Imposta euro 1.079.257,04 al lordo della detrazione della 10° rata risparmio energetico (euro 6.000)

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

a) *Indennità degli amministratori e collegio sindacale*

Il compenso del Presidente per indennità di carica e rimborsi dell'anno 2021 ammonta ad euro 55.272,72 così dettagliato:

Emolumenti	euro 55.272,72
Rimborsi	euro 1.635,40

Il compenso per il Collegio Sindacale per l'indennità di carica ammonta complessivamente ad euro 41.814,02 così dettagliato;

dott.ssa Moro Federica	presidente	euro 17.725,52
dott. Giudici Matteo	componente	euro 11.817,00
dott.ssa Cioffi Livia	componente	euro 11.362,50
Rimborsi/contributi INPS		euro 1.470,54

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

Così nel dettaglio *le consulenze e prestazioni professionali* dell'esercizio 2021 che ammontano ad euro 136.177,67:

decrizione	Importi
incarichi professionali	24.357,03
consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrativa, fiscale	91.669,99
consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrative, tecniche	20.150,65
Reddito imponibile	136.177,67

Mentre per quanto riguarda le spese legali a carico degli assegnatari la somma ammonta ad euro 113.541,19 così dettagliate:

decrizione	Importi
UOG BG- spese legali a carico degli assegnatari	82.849,68
UOG LC- spese legali a carico degli assegnatari	26.548,44
UOG SO- spese legali a carico degli assegnatari	4.143,07
totale	113.541,19

NOME	PROVVEDIMENTO DI INCARICO	OGGETTO DELL'INCARICO	DURATA INCARICO	COMPENSO
Nicoletta Morelli	Determinazione del Direttore Generale n. 623 del 31 dicembre 2021	Servizi notarili - Prestazione professionale finalizzata alla procedura di vendita di Aree	Mesi nove	Compenso € 20.000,00
Luigi Cosenza	Provvedimento del Presidente n. 102 in data 15 dicembre 2021	Organismo di Vigilanza.	01/01/2022 - 31/12/2024	Compenso mensile Presidente OdV € 750,00
Mauro Arcaini	Provvedimento del Presidente n. 102 in data 15 dicembre 2021	Organismo di Vigilanza.	01/01/2022 - 31/12/2024	Compenso mensile componente OdV € 580,00
Ugo Venanzio Gaspari	Provvedimento del Presidente n. 102 in data 15 dicembre 2021	Organismo di Vigilanza.	01/01/2022 - 31/12/2024	Compenso mensile componente OdV € 580,00
Nicoletta Morelli	Provvedimento del Presidente n. 98 del 11 novembre 2021	Servizi notarili - Integrazione atto di fusione e aggiornamento catastale	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 1.216,10.
SZA Studio Legale	Determinazione del Direttore Generale n. 466 del 18 ottobre 2021	Incarico di supporto in materia di "Diritto del Lavoro"	Anni due	Compenso € 40.000,00
Goldaniga Gabriele SGHS LAW FIRM	Determinazione del Direttore Generale n. 461 del 12 ottobre 2021	Incarico legale di supporto in materia di "Diritto del Condominio"	Anno uno	Compenso € 15.000,00
Massimo Canu	Provvedimento del Presidente n. 93 del 03 settembre 2021	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio avanti al Tribunale Amministrativo Regionale	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 4.505,55
Massimo Canu	Provvedimento del Presidente n. 83 del 22 giugno 2021	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio avanti al Tribunale	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 5.078,00
Nicoletta Morelli	Provvedimento del Presidente n. 81 del 21 giugno 2021	Servizi notarili - Trascrizione atto in Pubblici Registri	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 2.675,20.
Luca Donegana	Provvedimento del Presidente n. 72 del 03 maggio 2021	Servizi notarili - Istruttoria, redazione e stipula di atti	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 3.020,00.
Maria Grazia Corti	Provvedimento del Presidente n. 71 del 30 aprile 2021	Incarico legale - Patrocinio nella mediazione d'acquisto con usucapione	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 1.980,00.
Lisa Brembati	Provvedimento del Presidente n. 65 del 26 aprile 2021	Incarico legale - Istanza smaltimento beni	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 500,00.
Dimitri Colombi	Provvedimento del Presidente n. 64 del 26 aprile 2021	Incarico legale - Istanza smaltimento beni	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 500,00.
Teresina Zucchetti	Provvedimento del Presidente n. 63 del 26 aprile 2021	Incarico legale - Istanza smaltimento beni	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 500,00.
Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Provvedimento del Presidente n. 52 del 31 marzo 2021	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio avanti al TAR	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 3.500,00.
Oscar Eugenio Bellini - Politecnico di Milano Dipartimento Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito	Provvedimento del Presidente n. 49 del 15 marzo 2021	Incarico consulenza - Definizione informazioni progettuali Bando "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare"	Fino a conclusione progetto	Compenso € 2.000,00.
Carmine Mallardo	Provvedimento del Presidente n. 46 del 01 marzo 2021	Servizi notarili - Autenticazione e certificazione di atti	Fino al 31/12/2022	Compenso massimo € 4.000,00.
Elisabetta Mariotti	Provvedimento del Presidente n. 45 del 19 febbraio 2021	Incarico legale - Rappresentanza in contenzioso stragiudiziale	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 600,00.
Elisabetta Mariotti	Determinazione del Direttore Generale n. 96 del 18 febbraio 2021	Commissione di valutazione per selezione pubblica	Fino a conclusione lavori di commissione	Compenso € 600,00.
Massimo Canu	Provvedimento del Presidente n. 42 del 09 febbraio 2021	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio avanti al TAR	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 4.505,55.
Stefano Manzoni	Provvedimento del Presidente n. 39 del 05 gennaio 2021	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio avanti al TAR	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 3.799,60.
Veronica Sormani	Provvedimento del Presidente n. 38 del 05 gennaio 2021	Incarico legale - Difesa nella mediazione presso l'Organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Bergamo	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 1.304,10.
Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Provvedimento del Presidente n. 39 del 23 dicembre 2020	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio avanti la Sezione Lavoro del Tribunale	Fino ad esaurimento incarico	Compenso massimo € 13.450,00.
Andrea Uberti	Provvedimento del Presidente n. 32 del 28 ottobre 2020	Incarico legale - Parere, eventuale stragiudiziale e ricorso	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 1.500,00. Per attività stragiudiziale € 500,00 e per promozione in giudizio € 1.500,00
Andrea Uberti	Provvedimento del Presidente n. 31 del 28 ottobre 2020	Incarico legale - Parere, eventuale stragiudiziale e ricorso	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 2.000,00. Per attività stragiudiziale € 500,00 e per promozione in giudizio € 2.500,00
Francesco Bramani	Provvedimento del Presidente n. 29 in data 14 ottobre 2020	Incarico legale - Riassunzione in giudizio avanti Corte d'Appello	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 9.784,51
Simona Previtali	Provvedimento del Presidente n. 23 in data 14 settembre 2020	Incarico legale - Resistenza in giudizio avanti al TAR	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 400,00
Sonia Pugliesi	Provvedimento del Presidente n. 19 in data 04 agosto 2020	Incarico legale - Pignoramento mobiliare	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 3.222,14
Anita Pasqua di Bisceglie	Determinazione del Direttore Generale n. 260 in data 24 luglio 2020	Rinnovo incarico sorveglianza sanitaria di cui al D.Lgs. N. 81/2008	Proroga di un anno	Compenso € 5.000,00
Antonio Di Vita	Provvedimento del Presidente n. 16 in data 09 luglio 2020	Incarico legale - Costituzione in giudizio avanti alla Corte di Cassazione	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 5.554,82
Luigi Ferrajoli	Determinazione del Direttore Generale n. 218 del 10 giugno 2020	Consulenza specialistica in materia tributo IMU	Legata alla definizione di addendum all'accordo di programma	Corrispettivo € 6.750,50
Elisabetta Mariotti	Determinazione del Direttore Generale n. 195 del 19 maggio 2020	Docenza corsi di formazione on line in diritto amministrativo	Videoconferenze entro il 12 giugno 2020	Corrispettivo € 5.920,00
Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Determinazione del Direttore Generale n. 168 del 24 aprile 2020	Incarico legale di supporto in ambito di diritto del lavoro e della contrattualistica del lavoro dipendente	Mesi 18 dalla sottoscrizione del contratto	Compenso € 30.000,00
Andrea Di Lascio	Provvedimento del Presidente n. 11 in data 14 aprile 2020	Incarico legale - Ricorso in appello	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 12.797,20
Bosetti Battista	Determinazione del Direttore Generale n. 64 del 12 febbraio 2020	Commissione di valutazione per selezione pubblica	Fino a conclusione lavori di commissione	Compenso € 1.000,00 a componente
Gian Piero Pedretti	Determinazione del Direttore Generale n. 64 del 12 febbraio 2020	Commissione di valutazione per selezione pubblica	Fino a conclusione lavori di commissione	Compenso € 1.000,00 a componente

Manuela Sodini	Determinazione del Direttore Generale n. 64 del 12 febbraio 2020	Commissione di valutazione per selezione pubblica	Fino a conclusione lavori di commissione	Compenso € 1.000,00 a componente
Roberta Mauri	Provvedimento del Presidente n. 111 in data 06 dicembre 2019	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Onorario € 8.000,00
Studio Legale Rossoni	Provvedimento del Presidente n. 109 in data 03 dicembre 2019	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Onorario € 3.890,00
Studio Legale Associato Corti e Colombo	Provvedimento del Presidente n. 102 in data 13 novembre 2019	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Onorario € 2.288,50
Roberto Emilio Penazzi	Provvedimento del Presidente n. 100 in data 30 ottobre 2019	Consulente Tecnico di Parte	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 3.800,00
Luigi Cosenza	Provvedimento del Presidente n. 94 in data 25 settembre 2019	Organismo di Vigilanza.	01/10/2019 - 31/12/2021	Compenso mensile Presidente OdV € 700,00
Mauro Arcaini	Provvedimento del Presidente n. 94 in data 25 settembre 2019	Organismo di Vigilanza.	01/10/2019 - 31/12/2021	Compenso mensile componente OdV € 540,00
Ugo Venanzio Gaspari	Provvedimento del Presidente n. 96 in data 08 ottobre 2019	Organismo di Vigilanza.	08/10/2019 - 31/12/2021	Compenso mensile componente OdV € 540,00
Cristina Pototschnig	Provvedimento del Presidente n. 95 in data 02 ottobre 2019	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 2.118,48
Associazione Temporanea fra professionisti costituenda - Michele Iannantuoni e Luca Carabelli	Provvedimento del Presidente n. 92 in data 18 settembre 2019	Consulenza in ambito diritto societario, aziendale, tributario e fiscale e di bilancio.	Anni due	Corrispettivo annuo € 25.000,00
Elisabetta Mariotti	Provvedimento del Presidente n. 80 in data 23 luglio 2019	Consulenza in ambito di diritto amministrativo, delle politiche abitative pubbliche, della contrattualistica pubblica e dell'audit.	31/07/2019 - 30/07/2022	Onorario annuo € 35.000,00
Pizzo Antonella	Provvedimento del Presidente n. 79 in data 25 giugno 2019	Incarico legale - Azioni giudiziali rilascio alloggi occupati	Fino a conclusione pratica	Compenso € 2.334,50
Studio Legale Associato Corti e Colombo	Provvedimento del Presidente n. 20 in data 02 maggio 2019	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Onorario € 2.000,00
Claudia Patricia Gomez Hernandez	Provvedimento del Presidente n. 14 in data 27 marzo 2019	Servizio prevenzione e protezione R.S.P.P aziendale	BIENNALE	Onorario € 24.000,00
Laura Mapelli - Studio Associato Progetto Ambiente	Provvedimento del Presidente n. 99 in data 19 settembre 2018	Consulente Tecnico di Parte (CTP)	Fino a conclusione ricorsi	Onorario € 380,00 più € 80,00 per spese per ciascuna unità immobiliare.
Roberto Emilio Penazzi	Provvedimento del Presidente n. 79 in data 03 luglio 2018	Consulente Tecnico di Parte (CTP)	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 4.700,00
Andrea Di Lascio DL&M	Provvedimento del Presidente n. 75 in data 20 giugno 2018	Incarico legale - Rappresentanza in giudizio.	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 8.000,00
Mauro Ballerini	Provvedimento del Presidente n. 57 in data 19 maggio 2018	Incarico legale - Costituzione in giudizio.	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 1.000,00
Mauro Ballerini	Provvedimento del Presidente n. 54 in data 11 maggio 2018	Incarico legale - Costituzione in giudizio.	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 1.000,00
Gaetano Ragucci	Provvedimento del Presidente n. 52 in data 03 maggio 2018	Ricorso in Cassazione IMU 2012 - Comune di Bergamo	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 12.000,00
Mauro Ballerini	Provvedimento del Presidente n. 47 in data 12 aprile 2018	Incarico legale - Costituzione in Cassazione.	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 1.000,00
Andrea Di Lascio DL&M	Provvedimento del Presidente n. 42 in data 23 marzo 2018	Incarico legale - Riassunzione del giudizio.	Fino a conclusione giudizio	Compenso impugnazione ordinanza € 3.118,00. Compenso riassunzione in giudizio € 19.000,00.
Mauro Ballerini	Provvedimento del Presidente n. 40 in data 23 marzo 2018	Incarico legale - Costituzione in giudizio.	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 1.000,00 per ciascuna causa
Tommaso Raschella'	Provvedimento del Presidente n. 37 in data 13 marzo 2018	Adeguamento alla normativa europea in materia di Privacy (Regolamento UE 2016/679).	Fino al 31/12/2019	Compenso € 8.500,00 per l'adeguamento alla normativa europea; compenso € 5.800,00 per lo svolgimento dell'incarico DPO.
M.Grazia Corti	Provvedimento del Presidente n. 36 in data 13 marzo 2018	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 3.450,00
Simona Previtali	Provvedimento del Presidente n. 26 in data 26 febbraio 2018	Incarico legale - Resistenza in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 3.250,00
Angelo Austoni	Provvedimento del Presidente n. 70 in data 08 novembre 2017	Incarico legale - Denunce a seguito effrazioni e danneggiamenti complesso "Torri di Zingonia".	Annuale	Procedimenti in cui Aler parte Civile: €180,00 fase studio, €225,00 fase introduttiva, €360,00 fase istruttoria o dibattimento, €315,00 fase decisionale; Procedimenti in cui Aler è parte offesa: €360,00 fase studio, €180,00 per ogni presenza in udienza.
Antonio Di Vita	Provvedimento del Presidente n. 52 in data 25 settembre 2017	Incarico legale - Ricorso in Cassazione avverso sentenza Corte d'appello	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 16.448,19
Antonio Di Vita	Provvedimento del Presidente n. 41 in data 27 luglio 2017	Incarico legale - Resistenza in appello	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 8.482,00.
Anita Pasqua di Bisceglie	Provvedimento del Presidente n. 37 in data 19 luglio 2017	Designazione del Medico Competente (D.Lgs. N. 81/2008)	3 anni rinnovabili per un altro anno	Compenso pattuito: visita medica con screening della funzionalità visiva € 60,00/persona sopralluogo negli ambienti di lavoro € 70,00 rimborso spese per prestazione presso sede di Lecco € 150,00 rimborso spese per prestazione presso sede di Sondrio € 250,00

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

Non vi sono parti correlate.

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

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

f) Altre informazioni sul conto economico

L’utile di esercizio pari a euro 325.981,79 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 16.299,09 a riserva legale, e per euro 309.682,70 alla “riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)”.

g) Società di Revisione

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

Non esistono rapporti economici con società controllate e collegate.

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

Si prevede che per l’esercizio 2022 il trend della morosità corrente continui ad essere negativo soprattutto a causa della crisi economica-sociale post pandemica e dell’impennata dei costi dei servizi quali il riscaldamento e l’energia, che già a fine 2021 hanno fatto registrare un incremento dei prezzi significativo. La morosità potrà comunque essere contenuta grazie anche alla politica di sostegno sociale che Regione Lombardia sta portando avanti per le persone più disagiate, attraverso per esempio l’erogazione dei contributi di solidarietà, del contributo premiale over 70 e dei contributi a sostegno affitti.

Per l’anno 2022 dovrebbe trovare conferma un maggior numero di assegnazione rispetto agli esercizi precedenti, pur risentendo i procedimenti delle difficoltà, più volte rilevate, nell’applicazione del regolamento che disciplina i criteri e le modalità di assegnazione degli alloggi SAP.

Infine, si segnala che per l’esercizio 2022 non è programmato l’aggiornamento dell’anagrafe dell’utenza, e pertanto il gettito dei canoni di locazione 2023 potrebbe non rilevare incrementi

significativi in quanto il calcolo dei canoni verrà fatto in base ai redditi 2018 e agli aggiornamenti reddituali richiesti al momento della presentazione delle domande di variazione canoni che verranno fatte nel corso del 2022.

A seguito di richiesta inoltrata a Banca Intesa nel corso del 2021 per procedere ad una valutazione dell'opportunità di estinguere in via anticipata o di rinegoziare i mutui di finanziamento in essere con scadenza al 31/12/2035, si è proceduto con Banca Intesa ad un'attività di verifica e di controllo delle modalità e delle condizioni economico finanziarie applicate dall'istituto di credito secondo quanto previsto da ciascun contratto di finanziamento, le cui risultanze si potranno rilevare nel corso del 2022.

Con Determina del Direttore Generale n. 253 del 24 maggio 2022 è stato approvato il bando di asta per la vendita di terreni di proprietà ALER in comune di Ciserano (BG), località Zingonia – ex area Torri “Anna” ed “Athena” - e stabilito la base d'asta del lotto unico in euro 2.200.000 come da secondo aggiornamento della Relazione di stima dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 128723 del 22/12/2021. Il Bando verrà pubblicato in data 31/05/2022: l'aggiudicazione è prevista entro il 05/12/2022.

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

il Presidente

Arch. Fabio Danesi

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

RENDICONTO FINANZIARIO	ANNO 2021	ANNO 2020
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	325.982	155.025
Imposte sul reddito	- 934.633	- 883.917
Interessi passivi/(interessi attivi)	- 276.819	- 283.161
(Dividendi)	-	-
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	- 885.470	- 1.012.053
<u>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN</u>		
Accantonamenti ai fondi	2.280.222	2.276.750
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.213.884	2.129.125
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	250.000	-
Altre rettifiche per elementi non monetari	2.495.086	1.533.553
	7.239.192	5.939.428
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	6.353.722	4.927.375
<u>Variazioni del capitale circolante netto</u>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	- 269.047	- 293.213
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	- 3.033.437	- 2.450.950
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	- 1.221.171	- 296.553
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	- 89.696	- 181.995
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	4.213.829	77.703
Altre variazioni del capitale circolante netto	- 1.681.744	- 1.802.206
	- 2.081.267	- 4.947.214
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	4.272.455	- 19.839
<u>Altre rettifiche</u>		
Interessi incassati/(pagati)	276.819	283.161
(Imposte sul reddito pagate)	1.105.729	1.105.729
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	- 1.528.335	- 1.966.200
	- 145.787	- 577.310
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	4.126.668	- 597.150
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	4.126.668	- 597.150
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<u>Immobilizzazioni materiali</u>		
(Investimenti)	- 5.681.525	- 4.468.659
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Altre variazioni	-	-
<u>Immobilizzazioni immateriali</u>		
(Investimenti)	- 68.996	- 32.543
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<u>Immobilizzazioni finanziarie</u>		
(Investimenti)	35.828	- 1.919
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<u>Attività finanziarie non immobilizzate</u>		
(Investimenti)	110.894	- 257
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)	- 5.603.799	- 4.503.378
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<u>Mezzi di terzi</u>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	- 554.652	- 529.927
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
<u>Mezzi propri</u>		
Aumento di capitale a pagamento	676.317	3.078.072
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	121.665	2.548.145
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	- 1.355.466	- 2.552.382
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2021	25.849.267	28.401.649
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2021	24.493.801	25.849.267
Verifica	0 -	0