

## **RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AL BILANCIO CONSUNTIVO DELL'ESERCIZIO 2012**

L'A.L.E.R. di Sondrio chiude il bilancio d'esercizio 2012 con un risultato di sostanziale pareggio rappresentato da un utile di Euro 4.802,00.

Numerose sono state le vicende che hanno accompagnato il lavoro dell'Azienda in questo 2012 denso di impegno per tutta la struttura sotto la guida del Consiglio di Amministrazione.

L'andamento della gestione aziendale è da considerarsi positivo, frutto della politica di investimenti mirata ed efficace sia nelle costruzioni sia nell'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di meglio conservare ed accrescere il patrimonio di E.R.P.

La puntuale gestione delle attività aziendali sotto il profilo amministrativo/contabile, sociale e tecnico, l'esperienza nella costruzione delle relazioni, la professionalità che distingue il personale dell' ALER di Sondrio nell'affrontare e risolvere i problemi che si sono generati a diversi livelli con l'inquilinato, le imprese e gli altri interlocutori, hanno consentito di realizzare performance di tutto rispetto, anche in un anno di provata crisi economica dell'intero Paese.

In quest'opera quotidiana, rigorosa ed insieme umana, è risultata importante anche la costruzione di rapporti di collaborazione con i comuni e le altre realtà sociali sul territorio, che si sono affiancati ad ALER nella conduzione delle situazioni più critiche.

Forte elemento caratterizzante il risultato di questo bilancio è l'Imposta Municipale Propria (IMU) introdotta dal Decreto Legge 201/2011, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214, meglio noto come "decreto Salva Italia" del governo Monti, che all'art. 13 istituisce tale imposta in via sperimentale fino al 2014, applicata in tutti i comuni del territorio nazionale ed avente quale presupposto impositivo il

possesso di qualunque immobile. L'ALER è pertanto pesantemente gravata da questa imposta che va ad incrementare la già forte pressione fiscale esercitata dalle imposte sui redditi (IRES ed IRAP) cui le ALER sono sottoposte pur operando in regime di legale determinazione del canone.

L'impatto dell'IMU per il 2012 è stato di Euro 435 mila, si tratta di maggiori costi per imposte, non deducibili, che vanno ad influenzare pesantemente sia il conto economico dell'ALER di Sondrio sia le disponibilità finanziarie, sottraendo risorse destinabili alla conservazione, recupero e sviluppo del patrimonio realizzata attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e alla cosiddetta "socialità" attraverso l'erogazione di "contributi di solidarietà" riconosciuti dall'Azienda agli assegnatari di alloggi a canone sociale che si trovano in particolari difficoltà economica e non sono in grado di far fronte ai costi dell'affitto e delle spese condominiali.

Tutto ciò appare incomprensibile di fronte alla grave crisi economica in atto che sta colpendo anche numerosi nostri inquilini, per i quali i "contributi di solidarietà" rappresentano un valido e concreto aiuto per la sopravvivenza, ricordando che la Casa risponde ad un "bisogno primario" per l'uomo ed è elemento base per la sua dignità.

E' importante sottolineare che, a causa dell'entità dell'IMU, l'esercizio 2012 si chiude senza la creazione di alcun fondo per interventi di manutenzione programmata, elemento costante nei bilanci dell'ALER di Sondrio, oltre che di fondamentale importanza per l'obiettivo di conservazione del patrimonio edilizio.

In un'ottica puramente aziendale, l'applicazione dell'IMU nella misura prevista dalle norme in vigore porterà, nei prossimi esercizi, a mettere in discussione il futuro dell'Azienda, il cosiddetto "going concern", perché gli effetti economici finanziari diventeranno insostenibili.

Il presidente Gildo De Gianni ed il Consiglio di Amministrazione ALER Sondrio auspicano che le istituzioni locali, la nuova giunta regionale ed il nuovo governo,

vogliono affrontare seriamente e definitivamente le problematiche di questo settore, altrimenti è forte il timore che le prospettive future non possano che portare ad un abbandono di quelle politiche abitative e sociali che in questi anni hanno consentito ad aziende come la nostra di dare risposte concrete ai bisogni della gente.

### ***L'ATTIVITA' EDILIZIA***

Nel 2012 sono proseguite le attività edilizie avviate, sia in vendita sia in locazione.

In particolare:

- **Comune di Madesimo:** realizzazione di n. 8 alloggi al rustico destinati alla vendita.



● Importo a base d'asta di € 1.123.000,00 per una spesa complessiva di € 1.646.525,00; a seguito di esperimento della gara d'appalto, tramite procedura aperta, è risultata aggiudicataria la ditta PELLIZZARI GILDO S.R.L. di San Zenone degli Ezzelini (TV) per l'importo netto di €959.689,40 alla quale sono stati consegnati i lavori in data 9 settembre 2011.

L'intervento prevede, all'interno della trasformazione urbanistica, un rispetto dei canoni edilizi tipici dell'architettura alpina anche se con una connotazione tipologica/formale propria e significativa.

Le finiture delle facciate sono generalmente ad intonaco con inserti e terrazzi lignei e con specchiature (generalmente alla base o al piano terreno) in materiale litoide.

Lo sforzo e il tentativo è stato quello di proporre una lettura complessiva di identificazione immediata attraverso una matrice comune che passa dall'impianto planivolumetrico al tema degli spazi aperti, rispettando i connotati formali e tipologici esistenti, adeguandoli alle esigenze connesse alla nuova edificazione in particolare in tema di risparmio energetico con particolare cura all'isolamento termico dell'involucro.

L'intervento verrà consegnato nella primavera del 2013.

**Comune di Campodolcino:** realizzazione di n. 6 alloggi destinati alla vendita.



Si sono conclusi i lavori iniziati nel Settembre 2010 che prevedevano un importo a base d'asta di €. 998.000,00 per una spesa complessiva di €. 1.404.800,00 e un'aggiudicazione, a seguito dell'esperimento di gara d'appalto tramite procedura aperta, alla ditta TRIULZI SNC di Piuro per l'importo netto di €. 858.553,50.

Le linee guida che hanno fatto da filo conduttore all'intervento vanno ricondotte essenzialmente ad un concetto e sinonimo di edilizia ad alto risparmio energetico che si traducono con utilizzo di materiali e tecnologie costruttive all'avanguardia.

Materiali che per tipologia e qualità rispettano comunque il costruito tradizionale; ad esempio la copertura è realizzata con struttura lignea con tetto doppio ventilato, il manto di copertura è in ardesia, la lattoneria in rame, i serramenti in legno e parte della muratura in cls. rivestita in materiale litoide.

L'intervento di nuova edificazione contribuisce a rimarcare il ruolo e l'importanza dell'insediamento e della residenza a completamento di un'area senza precisi connotati, mantenendo comunque una certa indipendenza dall'intorno grazie alla sua connotazione urbanistico-volumetrica coerente e ordinata.

**Comune di Bormio:** realizzazione di n. 12 alloggi destinati alla vendita.



L'intervento prevedeva un importo a base d'asta di € 1.518.690,00 per una spesa complessiva di € 2.067.424,00; a seguito di esperimento della gara d'appalto, tramite procedura aperta, è risultata aggiudicataria la ditta LAMONE MOREDA S.R.L. di Forlì per l'importo netto di € 1.259.108,59 alla quale sono stati affidati i lavori in data 10 ottobre 2011.

Il volume previsto, pur presentando degli standard dimensionali tipici della residenza "convenzionata", è proposto con canoni lessicali che mantengono come riferimento principale una analisi e una riflessione sulle tipologie insediative tipiche dell'ambito montano ed alpino

La costruzione si inserisce in un ambito residenziale di pregio ed è caratterizzato dall'utilizzo di materiali che ben si integrano con lo stato dei luoghi e il costruito presente. E' previsto il manto in materiale litoide con inserimento di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, balconi in legno con elementi speciali di taglio termico.

- **Comune di Morbegno:** nel 2011 si è sviluppata la progettazione per la realizzazione di n. 24 alloggi destinati alla locazione distribuiti su 2 palazzine per l'importo a base d'asta di € 1.812.720,00 e per una spesa complessiva di € 2.300.000,00. L'intervento è stato appaltato nel 2012 ed è risultata aggiudicataria la ditta LAMONE MOREDA S.R.L. di Forlì per l'importo netto di € 1.507.868,50 alla quale sono stati affidati i lavori in data 09 ottobre 2012.



In tema di efficienza energetica verranno adottate tutte le misure previste dalla normativa vigente ai fini del risparmio energetico e dei requisiti previsti.

Obiettivi che si raggiungono anche grazie ad una attenzione ai particolari e dettagli costruttivi di tutti gli elementi che compongono l'edificio e della loro esecuzione e uno sfruttamento ottimale delle fonti rinnovabili (nel caso specifico utilizzo di geotermia).

L'utilizzo di cassonetti monoblocco termo/acustici, di riscaldamento a pavimento con acqua a bassa temperatura, l'eliminazione dei ponti termici sono alcuni degli

elementi che garantiscono un comfort termico/acustico elevato all'utilizzatore finale (inquilino).

Da simulazioni effettuate gli edifici risultano in classe energetica A+.

Elementi rivestiti con prodotti ceramici avvolgono le terrazze e scandiscono il fronte principale su via Ligari; i balconi avranno dei parapetti in cristallo.

- **Comune di Sondrio:** realizzazione di n. 12 alloggi destinati alla locazione -IPSA II° Lotto.



Nell'ambito del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa allegato al D.P.C.M. del 16 luglio 2009 veniva approvato l'intervento di nuova costruzione di una palazzina di n. 12 alloggi destinati alla locazione a canone sociale in Comune di Sondrio, Via Scamozzi Area Ex Istituto Ipsia 2° lotto per un importo complessivo di € 1.500.000,00 finanziato per € 1.120.000,00 da Regione Lombardia e per € 380.000,00 da ALER. L'intervento è stato appaltato nel 2012 ed è risultata



aggiudicataria la ditta GI.MA.CO Costruzioni S.R.L. di Delebio per l'importo netto di € 908.554,60 alla quale sono stati affidati i lavori in data 07 Gennaio 2013.

L'intervento si sviluppa su un secondo lotto dell'area denominata "ex Ipsia" ove è stato consegnato nel Dicembre 2011, in attuazione del programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007/2009 "Programma Regionale Emergenza Casa" un intervento da 12 alloggi su un I° Lotto. L'intervento in oggetto, di complessivi 12 alloggi, si propone di dare una risposta concreta al problema casa in Comune di Sondrio, dando continuità all'intervento concluso e consegnato. Il lavoro progettuale che ne è scaturito va ad interessare un'area importante del tessuto della città, utilizzato fino a pochi anni fa con destinazione scolastica ed attualmente dismessa. Tale area, visti il cambio di destinazione d'uso e la costruzione del nuovo ponte sul Mallero assumerà un ruolo di nuova "porta" per la città per chi arriva da Milano.

L'intervento con l'inserimento del nuovo dovrebbe consentire al "luogo" di "accogliere" i cambiamenti senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva; inoltre la fabbrica prevista favorisce l'attitudine ad "assorbire" visivamente le modificazioni garantendo anche l'efficienza funzionale dei sistemi ecologici e, alla luce della posizione del sito, non provocando situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche.

Partendo dal principio che chi costruisce in modo energeticamente consapevole risparmia denaro (nell'utilizzo) ed aumenta il valore economico dell'edificio Aler con il presente intervento si pone l'obiettivo di ridurre i consumi energetici e l'inquinamento provocato da fonti tradizionali.

In tema di efficienza energetica sono state adottate misure che consentiranno all'intervento di essere annoverato ai limiti della definizione di Casa Passiva (per definizione il fabbisogno energetico della casa è convenzionalmente inferiore a 15 kWh al m<sup>2</sup> anno)

Questi obiettivi si raggiungono attraverso un progetto architettonico/energetico che tenga conto in maniera scrupolosa di tutti gli elementi e dettagli costruttivi.

In particolare per l'edificio è assicurato il benessere termico con una minima fonte energetica di riscaldamento (Convettori elettrici).

E' prevista la realizzazione dell'isolamento termico in facciata del tipo a cappotto spessore 25 cm. così come pure la posa di impianto di ventilazione meccanica controllata con recuperatore di calore per la ventilazione e il riscaldamento degli ambienti.

In sintesi il complesso edilizio è dunque caratterizzato da:

- Progettazione molto attenta e scrupolosa nei minimi dettagli;
- Isolamento termico ad altissime prestazioni su murature, tetto e superfici vetrate;
- Adozione di sistemi di ventilazione controllata a recupero energetico.
- Assenza di emissioni in atmosfera;
- Assenza di riscaldamento tradizionale;
- Ridottissimi costi di esercizio;
- Massimo comfort ambientale.

Forte impatto, come ogni anno, ha avuto l'attività di **manutenzione straordinaria** sul patrimonio edilizio esistente, in particolare l'azienda ha sviluppato gli interventi programmati volti alla riqualificazione energetica e al ripristino del buono stato di utilizzo degli alloggi che necessitavano di intervento.

### **SITUAZIONE DELLA MOROSITA' DELL'INQUILINATO COSTITUITA DA CANONI E SPESE ACCESSORIE**

La morosità totale al 31.12.2012 pari a € 751.256,62.= che coinvolge 501 utenti (attivi e cessati), risulta sensibilmente inferiore a quella delle altre Aziende di settore; il contenzioso con l'inquilinato, aggravato dalla situazione di precarietà

lavorativa che ha colpito anche numerose famiglie valtellinesi ha intensificato l'azione dei solleciti di pagamento e di ingiunzione mantenendo comunque senza variazioni particolari i procedimenti di sfratto esecutivo. L'attività di monitoraggio dei crediti e del recupero della morosità, nonché del suo contenimento, è uno degli obiettivi prioritari di Aler Sondrio. Dal punto di vista operativo, gli interventi sulla morosità consistono:

- ✓ nel controllo mensile degli incassi,
- ✓ nella trasmissione agli utenti morosi dei solleciti;
- ✓ nel contatto con i Servizi Sociali di riferimento per il confronto sull'effettiva situazione familiare ed economica degli utenti morosi;
- ✓ nel consentire, agli inquilini che ne fanno richiesta, il pagamento rateale del debito pregresso.

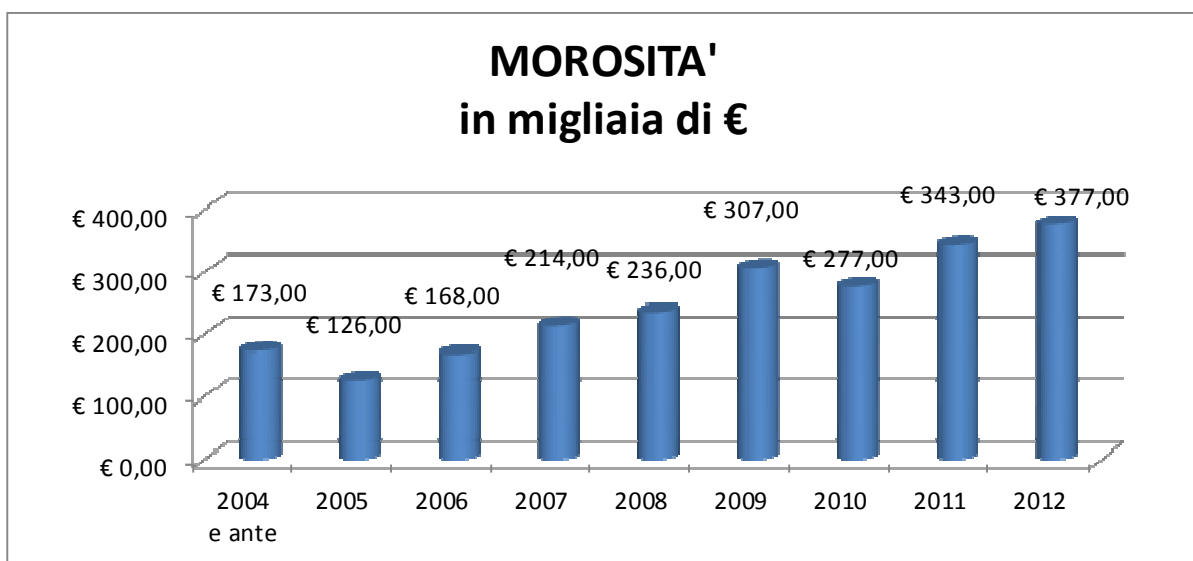
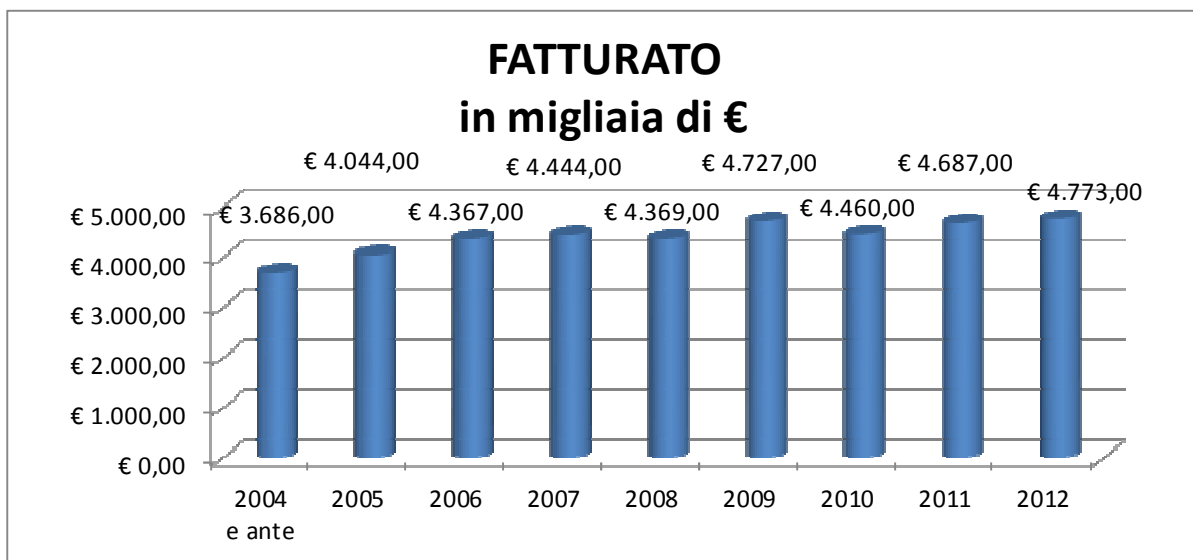
Quando le azioni di sollecito non portano al recupero del credito, si trasmette la pratica ad un legale di fiducia, fino ad esperire un'azione giudiziale di sfratto per morosità.

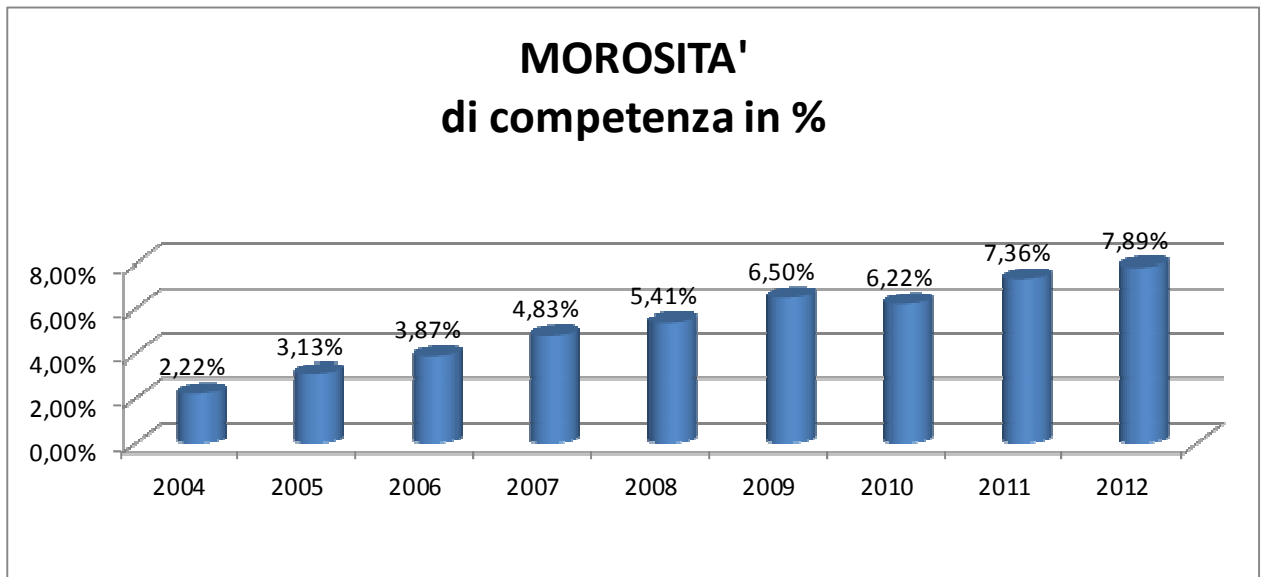
Il titolo giudiziale dà diritto all'Azienda di recuperare coattivamente la disponibilità dell'immobile e in un secondo tempo di agire per il recupero dei crediti, con la celerità che contraddistingue i procedimenti speciali d'ingiunzione.

Sul fronte morosità giova ricordare che l'art. 7 della L.R. 27/2007 – ora art. 35 del Testo Unico dell'Edilizia Residenziale Pubblica, inerente l'istituzione del Contributo di Solidarietà, prevede che i Comuni, nell'ambito delle proprie competenze in materia di politica sociale e l'Aler contribuiscano economicamente al sostentamento degli assegnatari che non sono in grado di far fronte al pagamento del canone di locazione e dei servizi prestati dall'Ente proprietario.

Per quanto riguarda gli anni dal 2008 al 2012 Aler Sondrio ha stanziato, ed erogato quali contributi di solidarietà, la somma di € 520000,00.=. Dal 2009 inoltre Aler partecipa ai bandi che Fondazione Pro-Valtellina pubblica annualmente sul sociale e dal 2009 al 2012 Aler ha stanziato e totalmente erogato, a copertura di morosità degli inquilini, la somma di € 150.000.= Si sottolinea che il progetto condiviso da

Pro-Valtellina, unitamente alle azioni consolidate di recupero credito e di sostegno con i contributi di solidarietà, consente di recuperare parte della morosità pregressa degli inquilini tuttora residenti in alloggi di edilizia residenziale pubblica.





**OSSERVAZIONI DERIVANTI DAL MONITORAGGIO PLURIENNALE DELLA MOROSITA'**

La morosità relativa alla fatturazione dell'anno 2004, alla data del 31.12.2008 (quinto anno), è pari allo 0,14% del fatturato 2004 quantificata in € 5.230,01.=; quella del 2005 al 31.12.2009 (5^ anno) è pari allo 0,46% del fatturato 2005 quantificata in € 18.519,45.=; quella del 2006 al 31.12.2010 (5^ anno) è pari allo 0,40% del fatturato 2006 quantificata in € 17.590,62.= e quella del 2007 al 31.12.2011 (5^ anno) è pari allo 0,89% del fatturato 2007 quantificata in € 39.601,54.=, meglio evidenziata nel prospetto che segue:

<b>ANALISI MOROSITA' DALL'ANNO 2004</b>									
ANNO	Anno di competenza	Morosita' 2° anno	Morosità 3° anno	Morosità 4° anno	Morosità 5° anno	Morosità 6° anno	Morosità 7° anno	Morosità 8° anno	Morosità 9° anno
2004	2,22%	0,66%	0,36%	0,27%	0,14%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
2005	3,13%	1,21%	0,79%	0,62%	0,46%	0,39%	0,39%	0,39%	
2006	3,87%	1,21%	0,87%	0,54%	0,40%	0,31%	0,30%		
2007	4,83%	2,49%	1,58%	1,11%	0,89%	0,82%			
2008	5,41%	2,32%	1,27%	0,89%	0,64%				
2009	6,50%	2,49%	1,63%	1,15%					
2010	6,22%	2,30%	1,46%						
2011	7,36%	3,16%							
2012	7,89%								

<b>ANALISI INCASSI DALL'ANNO 2004</b>									
ANNO	% INCASSO ANNO DI COMPETENZA	% INCASSO 2 ANNO	% INCASSO 3 ANNO	% INCASSO 4 ANNO	% INCASSO 5 ANNO	% INCASSO 6 ANNO	% INCASSO 7 ANNO	% INCASSO 8 ANNO	% INCASSO 9 ANNO
2004	97,78%	99,34%	99,64%	99,73%	99,86%	99,89%	99,89%	99,89%	99,89%
2005	96,87%	98,79%	99,21%	99,38%	99,54%	99,61%	99,61%	99,61%	
2006	96,13%	98,79%	99,13%	99,46%	99,60%	99,69%	99,70%		
2007	95,17%	97,51%	98,42%	98,89%	99,11%	99,18%			
2008	94,59%	97,68%	98,73%	99,11%	99,36%				
2009	93,50%	97,51%	98,37%	98,85%					
2010	93,78%	97,70%	98,54%						
2011	92,64%	96,84%							
2012	92,11%								

Il prospetto evidenzia l'andamento degli incassi che dal 6<sup>^</sup> anno si stabilizza e consolida, **portando a confermare che tutto ciò che è possibile incassare al 5<sup>^</sup>/6<sup>^</sup> anno è anche tutto ciò che è possibile incassare in assoluto** (“morosità incagliata”).

### **Morosita' inquilini attivi**

E' fondamentale distinguere tra morosità di *inquilini attivi* e morosità di *inquilini cessati* in quanto generano gradi di rischio insolvenza differenti e di conseguenza necessitano di un trattamento diversificato.

Giova a tale scopo l'utilizzo della definizione tecnica di “morosità incagliata” riferita esclusivamente a inquilini cessati, in quanto la morosità degli inquilini attivi, a differenza, può subire riduzioni generate da:

- a) versamenti degli inquilini stessi, concordati con Aler Sondrio;
- b) utilizzo a copertura arretrati del contributo di solidarietà
- c) utilizzo a copertura arretrati del contributo Pro-Valtellina

che precludono in assoluto il verificarsi di “morosità incagliata, infatti, ogni versamento effettuato (e/o contributo) è utilizzato a copertura di debito partendo da quello più datato.

### **Morosita' inquilini cessati**

L'abbandono degli alloggi edilizia residenziale pubblica avviene per rilascio spontaneo, decesso, sfratto esecutivo.

Alla data del 31.12.2012 l'importo della morosità, per quanto riguarda la fatturazione GELIM 8, degli inquilini cessati (sfratto – decesso – rilascio spontaneo alloggio) ammonta a euro € 192.682,46.= ed è così composta:

€ 166.571,04.= debiti di inquilini sfrattati per morosità (sfratto eseguito dall'Ufficiale Giudiziario);

✓ € 7.667,39.= debiti di inquilini deceduti;

✓ € 18.444,03.= debiti di inquilini che hanno rilasciato spontaneamente l'alloggio

L'azione di storno dei crediti considerati inesigibili da parte di ex inquilini, è inibita dalla normativa Regionale in materia di assegnazione alloggi. La normativa in vigore, infatti, impedisce a ex inquilini Aler sfrattati per morosità, di partecipare al bando di concorso se al momento della presentazione della domanda non sono trascorsi 5 anni e se non è stato saldato interamente il debito maturato.

Ad oggi, Aler Sondrio provvede allo storno di crediti considerati inesigibili da parte di ex inquilini sfrattati per morosità esclusivamente al momento del loro decesso.

A fronte della citata morosità risulta iscritto in Bilancio un “Fondo svalutazione crediti” per complessivi € 187.083,00 che, dopo una accurata analisi delle singole

posizioni debitorie degli inquilini, si ritiene adeguato alla copertura del rischio di eventuali perdite su crediti.

Il seguente prospetto sintetizza l'andamento della morosità complessiva; si rinvia agli allegati al presente Bilancio per l'analisi della morosità riferita esclusivamente ai canoni di locazione.

a – morosità riferita alle competenze dell'esercizio negli ultimi anni:

Anno	competenze dell'esercizio	morosità competenze dell'esercizio	%
2006	4.367.913	168.240	3,85%
2007	4.444.219	213.848	4,81%
2008	4.369.810	235.546	5,39%
2009	4.727.886	306.504	6,48%
2010	4.460.944	276.721	6,20%
2011	4.687.335	343.149	7,32%
2012	4.773.000	376.758	7,39%

## **IL PATRIMONIO DI PROPRIETA' E QUELLO GESTITO**

Al termine dell'esercizio 2012 il patrimonio di proprietà dell'Azienda risulta essere così composto:

Unità ad uso abitativo e.r.p.	n. 1.477
Posti auto e box	n. 1.252
Negozi ed unità commerciali	n. 4
Unità ad uso abitativo no e.r.p.	n. 24
<b>Totale</b>	<b>n. 2.757</b>

Oltre alla sede dell'Azienda in Piazza Radovljica ed ai vani adibiti ad archivio siti nello stabile di via Paribelli.

L'Azienda gestisce inoltre le seguenti unità immobiliari tutte destinate ad uso abitativo:



Di proprietà comunale

n. 110

**Il rapporto con i comuni** della provincia di Sondrio risulta presente, oltre che per le iniziative edilizie, anche nell'attività di gestione degli alloggi comunali per n. 110 alloggi in 13 comuni e nella collaborazione che ALER fornisce, attraverso apposite convenzioni, per la predisposizione dei bandi per l'assegnazione degli alloggi ed il supporto nella compilazione delle graduatorie.

In conformità al disposto del D. Lgs. 196/03 – Codice in materia di protezione dei dati personali - abbiamo provveduto alla redazione del Documento Programmatico sulla Sicurezza. Il documento, predisposto secondo le indicazioni riportate nell'art. 19 dell'allegato "B" – Disciplinare tecnico in materia di misure minime di sicurezza del decreto è stato messo agli atti entro i termini di legge.

Sondrio, 22 Aprile 2013

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

IL PRESIDENTE

Rag. Gildo De Gianni