

bilancio consuntivo  
**bilancio consuntivo**  
esercizio 2013  
**esercizio 2013**

## **INDICE**

<i>Relazione sulla gestione a corredo del Bilancio al 31/12/2013</i>	<i>pag. 1</i>
<i>Stato Patrimoniale</i>	<i>pag. 41</i>
<i>Conto Economico</i>	<i>pag. 44</i>
<i>Nota integrativa</i>	<i>pag. 47</i>
 <i>Allegati:</i>	
<i>Piano Triennale 2014-216</i>	

*Il Bilancio consuntivo 2013 dell'Aler di Lecco è stato redatto da:*

*IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
LUIGI MENDOLICCHIO*

*IL DIRETTORE GENERALE  
DOTT. ARCH. VALTER TERUZZI*



## **RELAZIONE SULLA GESTIONE A CORREDO DEL BILANCIO AL 31/12/2013**

### **Relazione del Commissario Straordinario**

La presente relazione sul bilancio al 31/12/2013, si articola in sei parti.

La prima parte esamina l'andamento della gestione, non solo globalmente ma anche nei vari ambiti operativi dell'Azienda, con esplicita attenzione ai costi, ricavi ed investimenti; la seconda parte contiene informazioni sull'attività dell'Azienda; la terza comprende le notizie particolari di cui all'art. 2428, comma 2, Codice Civile; la quarta fornisce le indicazioni richieste da leggi speciali; la quinta riguarda la gestione degli alloggi di proprietà dei Comuni; la sesta parte avanza la proposta di destinazione dell'utile d'esercizio.

### ***Prima parte: "Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2013"***

La relazione sulla gestione viene redatta in base all'art. 2428 e all'art. 2458 del Codice Civile che ne dà indicazione dei contenuti.

Il risultato d'esercizio 2013 è da considerarsi positivo ed è pari ad euro 431.921.

### **Condizioni operative e sviluppo dell'attività**

L'Aler di Lecco in questi ultimi anni ha concentrato gli sforzi soprattutto nell'attività di costruzione di alloggi a canone moderato e sociale destinati esclusivamente alla locazione. Ha svolto un'attività di manutenzione ordinaria in linea con gli esercizi precedenti, attuando quanto previsto dalle Direttive Regionali 2013.

## Andamento della gestione

L'andamento della gestione aziendale è da considerarsi positiva. Negli ultimi 2 anni, in attesa della Riforma del Sistema Aler, si è soprattutto provveduto a svolgere attività di manutenzione ordinaria programmata e di pronto intervento al fine di meglio conservare ed il patrimonio di E.R.P..

La gestione finanziaria ha beneficiato dell'esenzione dall'imposta municipalizzata riservata agli IACP/ aziende comunque denominate, in applicazione della normativa vigente, Ciò ha comportato un risparmio di euro 666.000 somma che è stata reimpiegata per la manutenzione ordinaria.

Nell'esercizio 2014 la Regione Lombardia dovrebbe accreditarci una parte dei finanziamenti correlata allo stato d'avanzamento dei lavori per i cantieri in Lecco di via Monte Sabotino, via Gorizia e via Mons. Polvara 01-02. Tuttavia ci potrebbe essere la necessità di integrare le risorse finanziarie con una anticipazione bancaria per far fronte ai pagamenti degli stati di avanzamento lavori soprattutto per l'intervento in Lecco, via Monsignor Polvara 02 ( canone sociale – moderato), che è quello più importante a livello di impegno finanziario, nel caso in cui la Regione Lombardia ritardasse nell'erogazione delle somme.

La situazione dei mutui in essere è così dettagliata:

- **Cassa Depositi E Prestiti:**

*mutui ipotecari:*

- a) Contratto in data 15/09/1980 con scadenza 31/12/2015 al tasso 7,5 %  
debito residuo euro 2.447,70
- b) Contratto in data 28/11/2002 con scadenza 31/12/2022 al tasso 5,1 %  
debito residuo euro 1.004.728,85
- c) Contratto in data 28/11/2002 con scadenza 31/12/2022 al tasso 5,1 %  
debito residuo euro 516.717,99

- **Banca Popolare di Sondrio**

*mutuo chirografario*

- d) Contratto in data 31/10/2006 con scadenza 31/07/2016 al tasso fisso 4,58%  
debito residuo euro 643.567

Al 31/12/2013 Il livello di liquidità ,al netto dei fondi per la gestione conto terzi, può essere considerato sufficiente per l'attività ordinaria dell'Azienda.

Nella tabella seguente sono messi a confronto i risultati conseguiti negli ultimi tre esercizi in termini di valore e costo della produzione, margine operativo lordo e di risultato prima delle imposte.

	al 31/12/2011	al 31/12/2012	al 31/12/2013
valore della produzione	8.601.869	8.689.485	8.928.714
costi della produzione	7.795.898	7.946.800	7.730.334
margine operativo lordo	805.971	742.685	1.198.380
risultato prima delle imposte	750.484	821.160	992.608

### Principali dati economici

Il conto economico riclassificato viene confrontato con quello dell'esercizio precedente. Dall'analisi dei dati riportati si evince un margine operativo lordo, pari ad euro 1.198.380, superiore rispetto all'esercizio precedente che era di euro 742.685. Questo dato è legato soprattutto alla riduzione degli "oneri diversi di gestione" dovuta all'esenzione dell'imposta municipalizzata IMU che ha generato risorse finanziarie in misura significativa. Dal punto di vista economico sono stati effettuati accantonamenti, in particolare, al fondo manutenzione programmata riferito ad attività di manutenzione non concluse nel corso dell'esercizio, e all'accantonamento al fondo crediti ad integrazione dell'utilizzo a seguito di stralcio di crediti dichiarati inesigibili.

	AL 31/12/2013	AL 31/12/2012	variazione
Ricavi netti	8.432.490	8.142.410	290.080
Costi esterni	5.212.270	6.080.207	-867.937
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>3.220.220</b>	<b>2.062.203</b>	<b>1.158.017</b>
Costo del lavoro	1.340.331	1.298.689	41.642
<b>M.O.L.</b>	<b>1.879.889</b>	<b>763.514</b>	<b>1.116.375</b>
Ammortamenti e altri acc.ti	1.177.732	567.904	609.828
<b>Risultato Operativo</b>	<b>702.157</b>	<b>195.610</b>	<b>506.547</b>
proventi diversi	496.223	658.819	-162.596
proventi ed oneri finz.	-63.197	-163.913	100.716
<b>Risultato ordinario</b>	<b>1.135.183</b>	<b>690.516</b>	<b>444.667</b>
componenti straordinarie diverse	-142.575	130.644	-273.219
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>992.608</b>	<b>821.160</b>	<b>171.448</b>
imposte sul reddito	560.687	467.980	92.707
<b>Risultato netto</b>	<b>431.921</b>	<b>353.180</b>	<b>78.741</b>

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente:

	31/12/2013	31/12/2012
copertura oneri finanziari	9,96	27,07
incidenza della gestione caratteristica	36,04	47,55
ROC	15,5	9,35
ROI	1,78	1,1
ROD	3,87	5,94

### Principali dati patrimoniali

A migliore descrizione della solidità patrimoniale si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine ed alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente:

	31/12/2013	31/12/2012
impegni a breve e liquidità	0,97	0,84
grado di indebitamento	1,21	1,2
copertura lorda immobilizzazioni	0,96	1
grado indebitamento oneroso	4,04	4,72

Lo stato patrimoniale riclassificato confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente:

	al 31/12/2013	al 31/12/2012	variazioni
immobilizzazioni immateriali	2.205,00	4.794,00	-2.589,00
immobilizzazioni materiali	60.381.684,00	58.366.220,00	2.015.464,00
imm. Finanziarie	4.476.816,00	4.415.079,00	61.737,00
<b>CAPITALE IMMOBILIZZATO</b>	<b>64.860.705,00</b>	<b>62.786.093,00</b>	<b>2.074.612,00</b>
rimanenze magazzino			0,00
crediti vs clienti	992.376,00	1.099.636,00	-107.260,00
crediti vs controllanti			0,00
altri crediti			0,00
disponibilità liquide	4.107.065,00	2.894.486,00	1.212.579,00
ratei e risconti	736.504,00	710.881,00	25.623,00
<b>ATTIVITA' A BREVE TERMINE</b>	<b>5.835.945,00</b>	<b>4.705.003,00</b>	<b>1.130.942,00</b>
debiti vs fornitori	2.872.699,00	1.990.879,00	881.820,00
debiti vs controllanti			0,00
debiti tributari e previdenziali	17.199,00	24.593,00	-7.394,00
altri debiti a breve	1.950.699,00	422.043,00	1.528.656,00
ratei e risconti			0,00
<b>PASSIVITA' A BREVE TERMINE</b>	<b>4.840.597,00</b>	<b>2.437.515,00</b>	<b>2.403.082,00</b>
<b>CAPITALE NETTO</b>	<b>995.348,00</b>	<b>2.267.488,00</b>	<b>-1.272.140,00</b>
trattamento di fine rapporto	884.343,00	815.364,00	68.979,00
fondi per rischi ed oneri	950.000,00	950.000,00	0,00
debiti tributari e previdenziali			0,00
altre passività a M/L	6.777.405,00	6.994.998,00	-217.593,00
<b>PASSIVITA' A MEDIO/LUNGO TERMINE</b>	<b>8.611.748,00</b>	<b>8.760.362,00</b>	<b>-148.614,00</b>
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>9.607.096,00</b>	<b>11.027.850,00</b>	<b>-1.420.754,00</b>
Patrimonio Netto	36.900.678,00	35.679.216,00	1.221.462,00
ratei e risconti pluriennali	20.266.723,00	20.572.339,00	-305.616,00

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale dell'Aler; si evidenzia un incremento sia dell'attività a breve sia delle passività a breve. Si registra una lieve contrazione nella passività di medio lungo periodo.

Data la peculiarità del settore in cui opera l'Aler, si evidenziano degli indicatori tipici ERP che così completano il quadro economico-finanziario. Questi indicatori considerano i ricavi dei canoni ERP rapportati al risultato netto, ai metri quadri, ai ricavi totali della gestione ERP. Inoltre viene evidenziata l'incidenza dell'attività di manutenzione ordinaria sul valore della produzione e la capacità di recupero e gestione del credito rispetto al totale dei canoni ERP emessi:

	31/12/2013	31/12/2012
capacità ricavi gestione erp	38,73	37,63
incidenza della manut./ valore della produzione	20,12	18,65
peso relativo erp	77,01	77,92
redditività attività conto terzi	23,94	37,51
ROD	3,87	5,94

### Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

L'Aler di Lecco, sensibile al problema ambientale, è da anni impegnata nell'attività di promozione di un'architettura rivolta al contenimento dei consumi energetici, al rispetto dell'ambiente e ad un continuo miglioramento del comfort abitativo degli inquilini. L'Azienda ha avviato un programma di intervento nei fabbricati in locazione di rimozione e smaltimento dei componenti edilizi contenenti l'amianto, presenti sulle coperture, nei controsoffitti al piano piloty e nelle centrali termiche. Il programma fa seguito ad un'indagine ambientale di rilevazione effettuata nell'anno 2000 nelle quali sono state indicate le priorità di intervento e di metodi.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione programmata l'Aler di Lecco ha completato l'adeguamento normativo di tutte le centrali termiche degli edifici con la trasformazione degli impianti di riscaldamento centralizzati da combustibili liquidi a gas, comportando così oltre che un risparmio economico dei consumi da parte degli inquilini un notevole beneficio di riduzione di inquinanti nell'atmosfera.

Infine l'azienda nell'attività finalizzata al risparmio energetico ha introdotto da qualche anno negli interventi programmati di manutenzione straordinaria all'involucro esterno degli edifici

l'esecuzione di rivestimenti a cappotto e la sostituzione di serramenti con vetri camera basso emissivi.

L'azienda ha una dotazione organica così composta:

- da n. 3 dirigenti (una posizione vacante in quanto precedentemente occupata dall'attuale D.G.);
- da n. 13 responsabili Area A, di cui n. 2 part-time al 50%;
- da n. 8 esperti in Area B di cui n. 2 part – time al 50% per un totale di n. 20 dipendenti a tempo pieno e 4 a part-time

Nella tabella successiva si evidenziano gli indicatori che esprimono l'incidenza del costo del personale e il rendimento dello stesso in rapporto con il costo della produzione e del numero dei dipendenti:

	31/12/2013	31/12/2012
costo del personale	1.340.332	1.298.689
incidenza del costo del personale	17,34	8.09
costo del lavoro per addetto	55.847	54.112
costo del personale	28.529	28.399

La variazione del costo del personale per addetto risente dell'erogazione del premio incentivante previsto art. 92 Decreto Legge n. 163/2006 e smi e correlato agli investimenti nell'attività di costruzione contenuti negli ultimi Programmi Triennali. Si evidenzia che è stata una scelta aziendale quella di effettuare l'attività di progettazione all'interno degli uffici competenti. Infatti ne deriva un risparmio in termini di costi e tempi. L'incidenza del costo del personale rapportata al costo della produzione è in linea con l'esercizio passato.

Nel mese di aprile 2014 è stato sottoscritto il nuovo accordo per il CCNL, i costi riferiti agli arretrati, dovuti agli incrementi tabellari degli stipendi, verranno rilevati, come competenza nell'esercizio 2014.



## Principali rischi ed incertezze cui l'azienda è esposta

Ai sensi dell'articolo 2427 bis, l'Azienda può suddividere in due macroaree i propri rischi a cui potrebbe essere esposta:

### **macroarea attività di costruzione**

Nel nuovo programma triennale 2014-2016 sono previsti investimenti solamente riferiti alle attività di recupero energetico e alla rimozione dell'amianto. Il fondo rischi per cause legali appostato per euro 300.000 è stato mantenuto anche per questo esercizio per meglio tutelarsi rispetto ai rischi derivanti da insolvenze da parte delle aziende appaltatrici ovvero da azioni legali.

### **macroarea solvenza clienti/ assegnatari**

La peculiarità dei clienti/assegnatari Aler e il momento economico difficile, in cui si trova il territorio della Provincia, fa sì che l'attenzione alla gestione finanziaria sia alta. I dati di bilancio 2013 sono in linea con gli esercizi passati, tuttavia in prospettiva le previsioni di incasso dei crediti si mantengono non positive. In questi ultimi esercizi, si è provveduto alla riorganizzazione dell'ufficio recupero crediti che si occupa solo esclusivamente dell'attività di recupero morosità e di collaborazione e coordinamento con il team di legali, che lavorano per la nostra azienda.

La sottoscrizione di una convenzione di collaborazione tra la nostra Azienda ed i nostri Legali ci ha permesso di mettere a regime procedure con costi contenuti e modalità definite, al fine di effettuare il recupero crediti in maniera omogenea ed economicamente vantaggiosa per gli assegnatari.

Le modalità si limitano alle procedure di sfratto, di pignoramento, laddove è possibile e di piani ad hoc di rateizzazione del credito a favore degli assegnatari in difficoltà.

La collaborazione con i Comuni è diventata fondamentale al fine di razionalizzare le risorse economiche da erogare, mediante l'applicazione dell'art. 7 della nuova legge sui canoni, Lex n.27/2007, che ha introdotto il Contributo di Solidarietà da erogare secondo il regolamento approvato congiuntamente da Aler e dai Comuni, recependo le indicazioni della Regione Lombardia.

**CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA'**

<i>anni</i>	2009	2010	2011	2012	2013
domande presentate	37	50	46	85	82
importo erogato aler	8.816,64	32.440,82	30.900,78	50.143,00	93.937,99
importo erogato comuni	9.416,64	32.601,93	30.900,78	50.143,00	68.636,01
	18.233,28	65.042,75	61.801,56	100.286,00	162.574,00

Al 31 dicembre 2013 l'andamento della morosità complessiva sul totale dell'emesso dell'anno, ha avuto un trend negativo, attestandosi al 13% per la morosità complessiva riferita agli assegnatari di alloggi di proprietà Aler, mentre per la morosità di alloggi comunali al 18%. Si sottolinea come nota positiva il fatto che il livello di morosità comunque non sia cresciuto rispetto all'esercizio passato. Non vi è stato miglioramento e la spiegazione sta nel fatto che gli alloggi, soprattutto comunali, sono assegnati per la maggior parte a nuclei familiari in grave difficoltà economica e lavorativa.

Se si analizzano i dati della morosità complessiva dei due esercizi si vede che l'incremento dell'emesso, pari al 12%, riferito al patrimonio Aler non ha avuto riflessi sulla morosità che si è mantenuta allo stesso livello percentuale (12%) dello scorso anno. Per il patrimonio Comunale a parità di emesso la morosità complessiva è rimasta uguale all'esercizio 2012. Vengono rispettate le stime fatte in sede di budget 2013, il trend negativo della morosità è confermato ma contenuto ai livelli previsti.

E' evidente che la crisi economica, principalmente nel settore produttivo, ha influenzato l'occupazione in maniera decisiva. La cassa integrazione e la mobilità hanno caratterizzato ancora una volta, tutto l'anno 2013, creando difficoltà soprattutto nelle famiglie monoreddito e/o con minori a carico. In tutto l'esercizio 2013 massima è stata la collaborazione con le parti sociali (sindacati inquilini, Caritas, San Vincenzo etc.) e con le istituzioni al fine di creare una rete organica in grado di accogliere, con modalità differenti, le esigenze dei nuclei familiari in difficoltà. L'azione di recupero credito si è sviluppata in termini diversi a seconda delle situazioni economiche e sociali. Sono state ricercate soluzioni ad hoc, come i piani di rientro personalizzati, al fine di contenere/ridurre la morosità. Qui di seguito viene riportata una serie di tabelle da cui si evince l'andamento della morosità.

**RAFFRONTO MOROSITA' AL 31/12/2013 E AL 31/12/2012**

	31/12/2013	31/12/2012	DELTA	DELTA%
Morosità Aler	1.012.177,00	905.960,00	106.217,00	12%
di cui es. in corso	668.592,00	570.237,00	98.355,00	17%
Morosità Comuni	241.882,00	246.022,00	-4.140,00	-2%
Emesso Aler	8.402.811,00	7.818.556,00	584.255,00	7%
Emesso Comuni	1.373.865,00	1.367.181,00	6.684,00	0%
Morosità totale su emesso	<b>13%</b>	<b>13%</b>		
Morosità Aler su emesso Aler	<b>12%</b>	<b>12%</b>		
Morosità Comuni su emesso Comuni	<b>18%</b>	<b>18%</b>		
<b>percentuale morosità corrente</b>	<b>7,956765897</b>	<b>7,293380005</b>		

**Monitoraggio e procedura morosità**

Il monitoraggio delle posizioni debitorie avviene inizialmente attraverso una procedura interna aziendale che va dal sollecito, e/o diffida alla convocazione dell'assegnatario moroso. Successivamente, in caso di continua insolvenza, la pratica viene affidata al legale per il recupero del credito, mediante procedura di sfratto e/o pignoramento mobiliare. Di seguito vengono riportati i dati relativi alle pratiche trattate per morosità. Al 31 dicembre 2013 gli assegnatari di alloggi ERP in generale con contratto sottoscritto sono n.2532 di cui n. 585 assegnatari sono interessati da procedure di recupero credito.

Nell'esercizio 2013 non sono state avviate procedure di pignoramento mobiliare per evidenti motivi di opportunità. La crisi economica ha fatto perdere molti posti di lavoro o creato cassa integrazione pertanto è diventato difficilissimo ed oltremodo costoso procedere al pignoramento dello stipendio.

<b>TOTALE</b>	<b>anno 2013</b>	<b>anno 2012</b>
procedure sfratto	51	108
recupero crediti	16	20
sfratto esecutivo	85	96
diffide	82	83
affidamenti Aler	351	272
<b>totale</b>	<b>585</b>	<b>579</b>

Proprietà Aler

AVVOCATI	procedure sfratto	sfratti esecutivi	recupero crediti	affidamenti	totale
CORTI	6	11	0	6	23
LO MASSARO	8	4	2	15	29
MARTINI	2	12	6	5	25
PEREGO	3	14	3	6	26
PESENTI	8	10	1	11	30
POSSENTI	2	13	4	5	24
SIMONETTI	0	5	0	7	12
SCALIA	7	0	0	7	14
<b>TOT. PARZIALE</b>	<b>36</b>	<b>69</b>	<b>16</b>	<b>62</b>	<b>183</b>
Procedure di sollecito fatte dal nostro ufficio					<b>286</b>
<b>TOTALE</b>					<b>469</b>

Proprietà Comunali

AVVOCATI	procedure sfratto	sfratti esecutivi	recupero crediti	affidamenti	totale
CORTI	3	3	0	4	10
LO MASSARO	2	0	0	2	4
MARTINI	3	1	0	4	8
PEREGO	0	6	0	1	7
PESENTI	2	5	0	3	10
POSSENTI	5	0	0	3	8
SIMONETTI	0	1	0	0	1
SCALIA	0	0	0	3	3
<b>TOT. PARZIALE</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>51</b>
Procedure di sollecito fatte dal nostro ufficio					<b>65</b>
<b>TOTALE</b>					<b>116</b>

Gli sfratti eseguiti nel periodo 2007-2013 sono n.35 così suddivisi nel tempo:

anni	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
sfratti	3	5	2	2	6	10	7

## INCIDENZA DELLE TIPOLOGIE DI RECUPERO CREDITO

<b>INCIDENZE</b>	<b>pratiche morosità assegnatari</b>	<b>23,10427</b>
	<b>Procedure sfratto</b>	<b>2,014218</b>
	<b>Recupero crediti</b>	<b>0,631912</b>
	<b>sfratti esecutivi</b>	<b>3,35703</b>
	<b>diffide legali</b>	<b>3,238547</b>
	<b>affidamenti aler</b>	<b>13,86256</b>

### Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile si precisa che la società non ha utilizzato strumenti finanziari.

### Evoluzione prevedibile della gestione

L'evoluzione della gestione sarà in linea ed in attuazione del Programma triennale 2014-2016, approvato il 19 dicembre 2013 con Provvedimento del Commissario Straordinario n. LC/05.

### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Il giorno 27 marzo 2014 presso la sede di Federasse a Roma è stato sottoscritto il rinnovo del CCNL anni 2010-2012/ anni 2013-2015. Il contratto verrà applicato a partire dal mese di aprile 2014 e il costo degli arretrati dovuti verrà imputato al nuovo esercizio 2014.

Durante il 2013 Regione Lombardia ha svolto un'attività finalizzata alla preparazione ed all' approvazione della riforma delle Aziende da parte del Consiglio Regionale della Lombardia.

Nel mese di Aprile 2013, scaduti i C.d.A, la Regione Lombardia ha provveduto a nominare sino al 30 Giugno 2013 i Collegi Commissariali nelle figure degli stessi componenti in Consiglio di Amministrazione in carica.

Con decorrenza 1 Luglio 2013 sino al 31 Dicembre 2013, la Giunta Regionale ha nominato Giuseppe Canali (precedente Presidente) Commissario Straordinario dell'ALER di Lecco.

In data 2 dicembre 2013 con Legge Regionale n.17/2013 è stata approvata la riforma delle Aler.

In data 23 dicembre 2013 è stato nominato il nuovo Presidente e Commissario Straordinario delle Aler di Bergamo, Lecco e Sondrio, che fra l'altro avrà la responsabilità di effettuare la fusione per incorporazione delle tre Aziende entro il 1 gennaio 2015.

### **Nuovo assetto istituzionale**

Con l'approvazione della L. R. 2 dicembre 2013, n. 17, Modifiche alla legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27 (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica) è stato definito il nuovo ambito di competenza di ciascuna ALER, secondo l'allegato A alla legge:

- MILANO
- LODI – PAVIA
- BRESCIA – CREMONA – MANTOVA
- BERGAMO – LECCO – SONDRIO
- BUSTO ARSIZIO – COMO – MONZA E BRIANZA – VARESE

Gli accorpamenti delle ALER, indicate nell'allegato A alla L.R., avvengono mediante fusione per incorporazione entro dodici mesi dell'entrata in vigore della legge, pubblicata sul BURL n. 49, suppl. del 03 Dicembre 2013 ed entrata in vigore alla data successiva alla pubblicazione.

L'ALER incorporante è individuata sulla base del maggior numero di alloggi in proprietà; nel nostro caso l'ALER di Bergamo (incorporante) incorporerà le ALER di Lecco e Sondrio (incorporande).

Le ALER saranno organizzate in strutture decentrate sul territorio attraverso unità operative gestionali, dotate di bacino ottimale di alloggi per una gestione efficiente.

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

Le ALER sono uno strumento del quale la Regione e gli enti locali si avvalgono per la gestione unitaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e per l'esercizio delle proprie funzioni nel campo delle politiche abitative, con particolare attenzione alla loro funzione sociale.

La nuova Azienda (BERGAMO-LECCO-SONDRIO) sarà attiva a decorrere da 1 Gennaio 2015.

### **Organi ALER di Bergamo – Lecco – Sondrio**

Sono organi dell'ALER, come previsto dalla L. R. 2 Dicembre 2013, n. 17:

- a) il presidente;
- b) il direttore generale;
- c) il consiglio territoriale;
- d) il collegio dei sindaci

Con deliberazione della Giunta Regionale n. X/1207 del 23.12.2013 è stato nominato quale Presidente dell'ALER di BERGAMO – LECCO – SONDRIO il Sig. Luigi Mendolicchio.

Il Sig. Luigi Mendolicchio, ai sensi dell'art. 1, comma r) punto 5, della L. R. n. 17/2013, assume le funzioni di commissario straordinario delle ALER di Lecco e di Sondrio, con particolare riferimento al compimento di tutti gli atti connessi al procedimento di fusione.

Il Presidente è il legale rappresentante e amministratore unico dell'ALER. La nomina è di competenza della Giunta Regionale, ai sensi della legge regionale 10 dicembre 2008, n. 32.

Il Presidente sovrintende all'attuazione degli indirizzi stabiliti dalla Giunta Regionale, sentito il consiglio territoriale.

Spetta al Presidente, in particolare:

- a) adottare la proposta di Statuto e le eventuali modificazioni;
- b) approvare il bilancio;
- c) definire le articolazioni territoriali, quali strutture decentrate per l'esercizio delle funzioni di gestione;
- d) definire i piani annuali e pluriennali delle attività;
- e) deliberare quant'altro previsto dallo statuto per l'attività dell'ente;
- f) nominare il direttore generale;
- g) proporre, d'intesa con il Consiglio territoriale, i programmi di investimento relativi ad acquisizioni, dismissioni e nuove realizzazioni. Tali programmi vengono sottoposti all'approvazione della Giunta regionale nell'ambito del bilancio preventivo.

### **Consiglio territoriale**

Il Consiglio territoriale dell'ALER di BERGAMO – LECCO – SONDRIO è formato da 9 componenti, come definito dalla Giunta regionale con deliberazione 28 Febbraio 2014, n.

X/1441. I componenti sono nominati dal Consiglio regionale, sulla base di un apposito elenco regionale della Direzione generale Casa, Housing sociale e Pari opportunità, in cui sono inseriti, previa richiesta, i sindaci dei Comuni, sede di edifici di proprietà o in gestione ad ALER, dell'ambito territoriale di ciascuna ALER, che ne facciano richiesta nei modi e nei termini indicati dalla D.G.R. 28 Febbraio 2014 – n. X/1441.

### **Il Collegio dei Sindaci**

Il Collegio dei Sindaci è composto da tre membri nominati dal Consiglio regionale. Il Collegio svolge funzioni di controllo a norma degli articoli 2397 e seguenti del Codice Civile e del regolamento di amministrazione e contabilità delle ALER.

Il Consiglio regionale, con deliberazione n. X/300, del 4 febbraio 2014, ha nominato quali componenti del Collegio dei Sindaci dell'ALER di BERGAMO – LECCO – SONDRIO i signori:

- Luca Carabelli, con funzione di Presidente;
- Bruno di Benedetto;
- Massimo Giudici.

### **Statuto**

Lo statuto dell'ALER di Bergamo, è stato adeguato alle disposizioni di cui alla L. R. n. 17 del 2013 (Art. 1, comma r) punto 6 - Norme transitorie) , con Provvedimento del Presidente N. 7 del 28.03.2014 e preso atto dell'Assessorato Casa, Housing Sociale e Pari Opportunità.

La Giunta regionale con deliberazione n. X/1875 del 23.5.2014 ha approvato lo "SCHEMA TIPO DI STATUTO DELLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ALER) AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L. R. N. 27/2009. PROPOSTA AL CONSIGLIO REGIONALE."

La Giunta Regionale trasmetterà al Consiglio Regionale la proposta per la sua approvazione.

### **Documento programmatico sulla sicurezza**

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che l'Azienda nell'ambito della propria attività, si è adoperata per l'adeguamento delle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. 196/2003 secondo i termini e le modalità indicate

Inoltre gli Amministratori hanno adottato in data 16/06/2008 il piano della sicurezza previsto dalla Legge Regionale n. 27/2007



## **Seconda parte : "Relazione sulle attività al 31/12/2013"**

*Il decorso esercizio ha registrato intereventi in materia di programmazione, di risorse umane, di attività di controllo, di recupero crediti. In particolare si sono verificato i seguenti eventi:*

### **Programma triennale e dell'elenco annuale dei lavori da eseguire per l'esercizio 2013-2015**

*Il programma è stato riesaminato ed integrato tenendo in considerazione il D.M. Infrastrutture del 11.11.2011, pubblicato sulla G.U. n. 55 del 6.03.2012 e dell'art.128 del DLgs. N. 163/2006 che diventa ad ogni effetto parte integrante del Bilancio Preventivo 2014.*

*Con Provvedimento del Commissario Straordinario, Giuseppe Canali, n. LC/02 in data 1 Ottobre 2013 è stato deliberato l'adozione del programma triennale 2014-2016 e l'elenco annuale dei lavori da eseguire nell'anno 2014, di cui al D.M. (Infrastrutture e trasporti) 9 Giugno 2005. L'approvazione del programma triennale 2014-2016 e l'elenco annuale dei lavori nei termini previsti per legge è avvenuta con il Bilancio Preventivo 2014 in data 19 dicembre 2013 con Provvedimento del Commissario Straordinario n. LC/05/2013. L'attuazione del piano triennale ha richiesto uno studio di approfondimento per verificare la fattibilità economica e finanziaria dei progetti previsti nel Programma.*

### **I) REALIZZO OBIETTIVI**

#### **ALLOGGI CONSEGNATI NEL 2013**

*Premesso che rispettivamente in data 5 Aprile 2013 e in data 11 Ottobre 2013, sono state consegnate le chiavi dei due siti in Lecco, Via Mons. Polvara 01 e in Via E. Toti.*

#### **1) Lecco via Mons. Polvara int. 01**

*Nel PRERP 2007-2009 e nel AQST per la casa sottoscritta in data 24/01/2008 con l'Assessore Regionale alla Casa Mario Scotti, il Sindaco di Lecco Antonella Faggi ed il Presidente dell'Aler Giuseppe Canali, era previsto anche un intervento in Lecco Via Radici. Tuttavia il Comune di Lecco ha fatto presente di non essere in grado, in tempi brevi, di mettere a disposizione il terreno di via Radici.*

*Il Consiglio di Amministrazione dell'Aler di Lecco, al fine di non perdere il finanziamento Regionale di € 2.835.613,80 ha incaricato il Presidente di effettuare ricerche di mercato per individuare aree da acquistare per realizzare i fabbricati che dovevano essere realizzati in*

via Radici. Dopo aver valutato diverse proposte, si è ritenuta quella più idonea sotto ogni aspetto un'area di mq. 4820 ubicata in Lecco via Mons. Polvara. Pertanto nel Consiglio di Amministrazione del 7 aprile 2008 si è provveduto ad approvare il preliminare di acquisto di detta area al prezzo di € 1.400.000,00. Successivamente con atto notarile in data 28 luglio 2008 si è provveduto all'acquisto della suddetta area. L'Ufficio tecnico dell'Aler ha predisposto il programma costruttivo di edilizia economica popolare che è stato approvato dal Consiglio Comunale di Lecco con delibera n. 60 in data 25 luglio 2008 con la previsione di realizzare due edifici per complessivi n. 72 alloggi.

Il progetto esecutivo predisposto si riferisce all'intervento 01 che prevede la realizzazione di due edifici a sei piani, fuori terra destinati ad abitazione, a canone sociale, oltre ad un piano seminterrato ed un piano interrato per autobox, cantine e locali comuni per complessivi n. 36 alloggi di cui n. 13 bilocali e n. 23 trilocali.

Costo complessivo	€. 4.904.755,48
Finanziamento Regionale Concedibile	€. 3.502.526,64
Finanziamento Aler	€. 1.402.228,84

Il progetto esecutivo è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 novembre 2008. Successivamente si è provveduto alla gara di appalto dei lavori che il Consiglio di Amministrazione con provvedimento LC/19/09 in data 25/05/2009 ha affidato alla ATI SELI MANUTENZIONI GENERALI—MONZA e MIT SRL NICHELINO (TO) che ha praticato uno sconto del 38,09% sul prezzo a base d'asta.

I lavori hanno avuto inizio il 26/08/2009. La consegna degli alloggi è avvenuta il 5 aprile 2013 alla presenza del Presidente della Regione Lombardia Roberto Maroni, dell'Assessore alla Casa, Housing Sociale e Pari Opportunità della Regione Lombardia, del Sindaco di Lecco e del Presidente della Provincia di Lecco.

## **2) Comune di Lecco: via Toti**

Il fabbricato di via Toti di proprietà del Comune di Lecco, ma in gestione all'Aler ha avuto assoluta necessità di essere ristrutturato. L'Aler ha predisposto il relativo progetto preliminare in data 22/07/2008 con delibera n. LC/017/08 ed ha inoltrato la domanda alla Regione Lombardia per i finanziamenti dei lavori.

La spesa complessiva è di € 1.613.328,00 e vengono ricavati n. 24 bilocali. La Giunta Regionale con deliberazione n. VIII/5650 in data 23/10/2007 ha incluso i suddetti lavori fra i progetti da finanziare ai sensi dell'art. 21 D.L. n. 159/2007 a totale carico dello Stato.

Con decreto prot. n. 127/DA in data 18 Dicembre 2007 emanato dal Ministero infrastrutture di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, registrato dalla Corte dei conti in data 28 Dicembre 2007, è stata effettuata la ripartizione territoriale delle disponibilità finanziaria tra

le Regioni e le Province autonome e sono stati individuati, sulla base degli elenchi trasmessi dalla Regione e Province autonome stesse, gli interventi prioritari ed immediatamente cantierabili ammissibili a finanziamento e la relativa dotazione finanziaria necessaria; negli elenchi è inclusa l'Aler di Lecco.

Il Provveditorato interregionale alle Opere Pubbliche Lombardia-Liguria, in data 14 ottobre 2008, ha comunicato il proprio parere favorevole al progetto trasmesso dall'Aler di Lecco. Successivamente con nota in data 15 ottobre 2008, sono stati trasmessi il piano triennale 2008-2010 e l'elenco annuale dei Lavori anno 2008 adottati dal Consiglio di Amministrazione in data 24.09.2008 ed allegati al Bilancio di Previsione – Esercizio 2009.

Nel frattempo si è provveduto a spostare gli inquilini di via Toti in altri alloggi disponibili in Lecco di proprietà del Comune o dell'Aler, in quanto si riteneva di poter intervenire ad eseguire i lavori con massima urgenza.

Non pervenendo assicurazione sul finanziamento dell'opera ai sensi dell'art. 21 D.L. 159/2007 né da parte della Regione Lombardia né da parte del Ministero si è provveduto in data 15/07/2009 a presentare alla Regione Lombardia Assessorato Casa, domanda di finanziamento ai sensi del programma regionale emergenza casa DGR n. VIII/09279 del 8/4/2009 del suddetto intervento di Via Toti e di Via Gorizia.

La Regione Lombardia con provvedimento n. 10439 in data 14/10/2009 ha approvato il finanziamento dei suddetti interventi.

Pertanto il Consiglio di Amministrazione dell'Aler di Lecco ha approvato il progetto esecutivo con provvedimento n. LC/034/09 in data 16/11/2009.

Costo complessivo	€	2.617.400,00
Finanziamento Regionale	€	2.083.118,00
Finanziamento Comune di Lecco	€	84.281,00

Dalla ristrutturazione del fabbricato vengono ricavati n. 24 bilocali che saranno assegnati, appena ultimati i lavori, in via prioritaria ai precedenti inquilini.

Successivamente si è provveduto alla gara di appalto dei lavori e in data 8 marzo 2010 con proprio provvedimento n. LC/007/2010 il Consiglio di Amministrazione ha affidato alla ditta AL.FER srl di Marigliano (NA) che ha praticato uno sconto del 44,70% sulla base d'asta. I lavori hanno avuto inizio il 8 marzo 2010 e l'ultimazione era prevista in data 7 giugno 2011. In data 30 maggio 2011 con delibera n. LC/013/2011 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la rescissione contrattuale per inadempienza da parte dell'impresa.

Con raccomandata in data 21/07/2011 prot. n. 1894/2011, si è provveduto all'interpello ai sensi dell'art. 140, comma 1, D. Lgs. 163/2006 secondo la graduatoria di cui alla procedura di gara n. 111/2009 della seconda in graduatoria: Impresa SELI MANUTENZIONI GENERALI S.R.L. con sede in Monza.

Con raccomandata in data del 22/07/2011, prot. 1141/2011, l'Impresa SELI MANUTENZIONI GENERALI S.R.L. ha confermato la propria disponibilità all'esecuzione delle opere con un ribasso del 44,70%

Pertanto il Consiglio di Amministrazione con proprio provvedimento n. LC/034/2011 in data 21/11/2011 ha deliberato di:

1) aggiudicare all'Impresa SELI MANUTENZIONI GENERALI S.R.L. con sede in Monza , con ribasso del 44,70% su € 1.425.757,51, quindi per l'importo netto di € 788.443,90 oltre agli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribasso di € 44.073,94 e costi aggiuntivi per ripristini relativi alle riparazioni necessarie dopo il primo appalto per € 10.389,44 per un importo netto totale di € 842.907,28 relativo al recupero di un edificio in Comune di Lecco , via Toti n. 4/6 per la realizzazione di n. 24 alloggi da locare a canone sociale.

I lavori hanno avuto inizio il 5 marzo 2012.

Il Costo Totale dell'Intervento ammonta ad	€.	2.167.400,00
Contributo DM Infrastrutture e Trasporti del 18.11.09	€.	1.613.282,28
Contributo Emergenza Casa	€.	469.835,99
Da finanziare da parte del Comune di Lecco	€.	84.281,73

La consegna degli alloggi è avvenuta 11 Ottobre 2013 alla presenza dell'Assessore alla Casa, Housing Sociale e Pari Opportunità della Regione Lombardia, dell'Assessore allo Sport e Politiche per i Giovani Antonio Rossi, del Sindaco di Lecco e del Presidente della Provincia di Lecco.

## **NUOVE COSTRUZIONI IN CORSO DI REALIZZAZIONE**

### **a) Comune di Lecco: via Gorizia**

L'Aler di Lecco ha perfezionato la procedura per l'acquisto dal Comune di Lecco di un terreno situato in Lecco via Gorizia di mq.1.860,00 al prezzo di euro 120.000,00 per la realizzazione di un fabbricato con n. 12 appartamenti da locare a canone sociale e n. 12 autobox. Come per la ristrutturazione di via Toti anche per questa nuova costruzione la Regione Lombardia ha concesso il finanziamento con provvedimento n. 10439 del 14/10/2009. Pertanto il Consiglio di Amministrazione dell'Aler di Lecco ha approvato il progetto esecutivo con provvedimento n. LC/033/09 in data 16/11/2009.

Costo complessivo	€	1.642.600,00
Finanziamento Regionale	€	1.247.184,00
Finanziamento ALER	€	395.416,00

Successivamente si è provveduto alla gara di appalto dei lavori e in data 8 marzo 2010 con proprio provvedimento n. LC/006/2010 il Consiglio di Amministrazione ha affidato alla ditta

*AL.FER srl di Marigliano (NA) che ha praticato uno sconto del 41,90% sulla base d'asta. I lavori hanno avuto inizio il 15 marzo 2010.*

*In data 26.10.2010 il C.S.E. ha disposto la sospensione delle lavorazioni per inadempienze inerenti l'osservanza dei disposti di cui al D.L. 81/2008 e che tale sospensione si è protratta sino al 20.12.2010.*

*Nonostante i continui solleciti e ordini dell'Ufficio Direzione Lavori e della Committenza i lavori sono comunque proseguiti estremamente a rilento pregiudicando l'ultimazione degli stessi prevista per il giorno 08.05.2011.*

*A norma dell'art. 21 del Capitolato Speciale d'Appalto, l'eventuale ritardo imputabile all'appaltatore per l'ultimazione dei lavori o delle scadenze esplicitamente fissate allo scopo del programma temporale superiore a 90 giorni naturali consecutivi produce la risoluzione del contratto, a discrezione della Stazione Appaltante, e senza obbligo di ulteriore motivazione ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Contratti.*

*In data 04.02.2011 è stato convocato l'Appaltatore al quale è stata comunicata la formale messa in mora per inadempienza contrattuale.*

*In data 08.02.2011, previa convocazione scritta, veniva eseguito un sopralluogo congiunto con l'impresa AL.FER Srl nel cantiere e redatta in contraddittorio la contabilità dei lavori, attestante l'avanzamento degli stessi, qualificato il materiale a piè d'opera e le attrezzature presenti in cantiere.*

*Il Consiglio di Amministrazione con proprio provvedimento n. LC/006/2011 in data 14.02.2011 ha deliberato:*

- di provvedere alla rescissione contrattuale in danno all'impresa AL.FER Srl;*
- di dare incarico al Responsabile Unico del Provvedimento (RUP) Geom. Massimo Ronchetti di predisporre tutti gli atti necessari da inviare al sottoscrittore comunale del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009: Programma Regionale per l'Emergenza Casa per la richiesta di proroga da inoltrare alla Regione Lombardia;*
- di incaricare il Direttore Generale a provvedere alla stesura di un atto transattivo con l'impresa AL.FER Srl quantificando le opere eseguite e penali da sottoporre all'approvazione del C.d.A.*

*Il Consiglio di Amministrazione con proprio provvedimento n. LC/007/2011 in data 21/03/2011 ha deliberato:*

- di approvare la scrittura di transazione, sottoscritta in data 23.02.2011 con la ditta AL.FER Srl con sede in via Selve Masseria Sapio 12 – Marigliano (NA), con la corresponsione all'impresa, a transazione delle opere prestate, dell'importo di € 25.000,00 + IVA;*
- di predisporre l'aggiornamento del progetto per indire nuovo bando per l'affidamento del completamento dei lavori mediante procedura aperta con il criterio del massimo ribasso*

percentuale sull'importo dei lavori posto a base di gara ai sensi dell'art. 82 del d.lgs. 163/06 comma 2 lett. b) e s.m.i..

In data 31/05/2011 è stata esperita la gara di appalto, mediante procedura aperta con il criterio del massimo ribasso percentuale sull'importo dei lavori posto a base di gara ai sensi dell'art.82 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i., per l'affidamento dei lavori relativi ad un intervento in Comune di Lecco, in via Gorizia, per la costruzione di un edificio per complessivi n. 12 alloggi, n. 12 autoboxes, da locare a canone sociale.

La gara è stata indetta, con bando n. 122/2011, in data 20/04/2011 con un importo lavori a corpo a base d'asta di € 1.060.695,00 oltre agli oneri previsti nel piano di sicurezza non soggetti a ribasso di € 55.040,00, importo complessivo di appalto a corpo € 1.115.735,00.

Nel termine prescritto del 30/05/2011 alle ore 12.00 sono pervenute n. 30 offerte valide. A conclusione dei lavori della Commissione si è rilevato che l'impresa che ha presentato il ribasso percentuale maggiore è risultata l'Impresa PENTACASE S.R.L. con il ribasso del 42,18%, che pertanto è prima graduata, in relazione alla quale si è provveduto a verificare la congruità dei prezzi offerti secondo quanto previsto dall'art. 88 del D. Lgs. 163/2006 affidando il compito al Responsabile del procedimento Geom. Massimo Ronchetti che a tale scopo ha costituito un gruppo di lavoro così composto:

Geom. Massimo Ronchetti responsabile del servizio progettazione ed esecuzione lavori dell'ALER di Lecco-R.d.P.

Arch. Valter Teruzzi – direttore generale dell'ALER di Lecco

Geom. Roberto Meda – funzionario dell'ALER di Lecco

Il gruppo di lavoro, in data 6/06/2011 prot. 1497/2011, ha invitato l'impresa PENTACASE S.R.L. a presentare le giustificazioni dell'offerta formulata, entro e non oltre il 22/06/2011.

In pare date l'impresa PENTACASE S.R.L. richiedeva all'ALER la trasmissione via mail della scheda analisi dei prezzi in formato word per semplificarne la produzione. Alla data del 22/06/2011 data di scadenza della presentazione dei documenti, nulla era pervenuto all'ALER. E' stato sottoposto in data 29/06/2011 quesito al legale dell'ALER circa la linea da adottare nel caso di mancato riscontro.

In data 8/07/2011, la risposta del legale riteneva che il silenzio dell'impresa concorrente non poteva che essere considerato alla stregua della mancata giustificazione delle anomalie riscontrate.

Con raccomandata in data 13/07/2011 il responsabile del procedimento comunicava la motivata esclusione dell'offerta all'impresa PENTACASE SRL senza aver a tutt'oggi ulteriore riscontro.

In data 21/07/2011 l'impresa I.T.E. GROUP S.P.A., seconda offerta anomala, è stata invitata a presentare giustificazioni entro il 5 /08/2011. In pari data nulla era pervenuto



all'ALER ; con lettera in data 8/08/2011 è stata comunicata l'esclusione dell'offerta dell'I.T.E. GROUP S.P.A. senza avere ulteriore riscontro.

In data 8/08/2011 è stata invitata l'impresa SELI MANUTENZIONI GENERALI S.R.L., quale terza offerta anomala, a presentare giustificazioni entro il 24/08/2011, regolarmente pervenute.

Con lettera del 10/10/2011 il RUP ha invitato l'impresa SELI MANUTENZIONI GENERALI S.R.L. a presentare la congruità di 22 prezzi mediante preventivi forniti da sub-fornitori o fatture di lavorazioni analoghe eseguite recentemente . In data 17/10/2011 l'impresa SELI MANUTENZIONI GENERALI S.R.L. ha ottemperato a quanto richiesto e pertanto il RUP esaminati i giustificativi dell'offerta , gli ulteriori chiarimenti, ha ritenuto che l'impresa SELI MANUTENZIONI GENERALI S.R.L. abbia esperito in maniera esaustiva le richieste formulate ritenendo l'offerta nel suo complesso affidabile, trasmettendo il relativo verbale alla commissione di gara.

La commissione di gara pertanto si è riunita il giorno 26/10/2011 verbalizzando la proposta di aggiudicazione all'impresa SELI MANUTENZIONI S.R.L. con il ribasso del 40,99% su € 1.060.695,00 per l'importo netto di € 625.916,12 oltre agli oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a ribasso di € 55.040,00 per un importo totale di € 680.956,12.

Il Consiglio di Amministrazione con delibera n. LC/035/2011 in data 21/11/2011 ha deliberato di :

- aggiudicare all'impresa SELI MANUTENZIONI S.R.L. con sede in Monza, con il ribasso del 40,99% su € 1.060.695,00 per l'importo netto di € 625.916,12 oltre agli oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a ribasso di € 55.040,00 per un importo totale di € 680.956,12, i lavori di cui all'appalto 122/2011 relativi alla costruzione di un edificio per complessivi n. 12 alloggi , n. 12 autobox in Lecco via Gorizia da locare a canone sociale.
- di approvare il quadro tecnico economico di aggiudicazione di seguito riportato:

importi lavori a base d'asta	€ 1.060.695,00
ribasso d'asta 40,99	<u>€ 434.778,88</u>
totale	€ 625.916,12
oneri per la sicurezza	€ 55.040,00
COSTO d°APPALTO	€ 680.956,12
Importo lavori 1° appalto	<u>€ 75.004,36</u>
COSTO COSTRUZIONE	€ 755.960,48
Costo area	€ 130.000,00
Spese di acquisizione	€ 3.000,00
Contributo accessorio	€ 40.000,00
Spese d'appalto	€ 8.000,00
Spese tecniche e direzione lavori	<u>€ 80.000,00</u>

COSTO DI EDIFICAZIONE	€ 1.016.960,48
Imprevisti	€ 550.043,47
I.V.A.	€ 75.596,05
<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO</b>	<b>€ 1.642.600,00</b>
Contributo D.M. infrastrutture e trasporti 18/11/09	€ 1.247.184,91
Da finanziare con fondi ALER	€ 395.415,09

-di autorizzare il Direttore Generale a stipulare il relativo contratto d'appalto con l'Impresa SELI MANUTENZIONE GENERALE SRL con sede in Monza.

I lavori hanno avuto inizio il 30 gennaio 2012 e la consegna alla presenza dell'Assessore alla Casa, Housing Sociale e Pari Opportunità della Regione Lombardia, del Sindaco di Lecco e del Presidente della Provincia di Lecco.

**b) Lecco via Mons. Polvara int. 02**

L'Aler di Lecco, a seguito dell'indisponibilità delle aree in Airuno ed in Lecco via Gorizia, ha chiesto alla Regione Lombardia la modifica dell'AQST per la casa sottoscritto in data 24/01/2008 e di trasferire detti finanziamenti sull'intervento in Lecco via Mons. Polvara (int. 02)

Pertanto l'ufficio tecnico ha completato il progetto per la realizzazione dell'intervento 02, in via Mons. Polvara, che prevede n. 36 alloggi, autobox, cantine e locali comuni di cui n. 13 bilocali e n. 23 trilocali.

Il progetto esecutivo è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Aler di Lecco con provvedimento n. LC/016/09 in data 27/04/2009.

Costo presunto Intervento	€ 4.531.000,00
Finanziamento regionale	€ 2.588.459,00
Finanziamento Aler	€ 1.942.540,00

Verificato che i fondi ancora disponibili negli AQST sottoscritti ammontano ad € 2.588.459,00, si è ritenuto opportuno realizzare n. 18 alloggi a canone sociale mentre i restanti n. 18 alloggi a canone moderato, utilizzando fondi propri.

Successivamente si è provveduto alla gara di appalto dei lavori che il Consiglio di Amministrazione con provvedimento LC/028/09 in data 21/09/2009 ha affidato alla ditta OMICRON'S di Policoro (MT) con il ribasso del 30,55% sul prezzo a base d'asta. I lavori hanno avuto inizio il 25/11/2009 e l'ultimazione era prevista per il 30.08/2011.

Purtroppo l'impresa aggiudicataria dei lavori dalla fine del mese di settembre ha abbandonato di fatto il cantiere. L'Aler di Lecco, con raccomandata in data 30 settembre 2010, ha ordinato l'immediata ripresa dei lavori ed ha richiesto di trasmettere entro l'8 ottobre 2010 il nuovo crono programma. Successivamente con telegramma del 5 ottobre 2010 è stato convocato per il giorno 11 ottobre 2010, presso gli uffici dell'Azienda, il Sig.



*Silvano Martinelli in qualità di procuratore e di direttore tecnico. Verificato che l'impresa non ha risposto alla nostra raccomandata ed il procuratore non si è presentato presso i nostri uffici, con nota del 12 ottobre 2010 la Ditta Omicron's srl è stata messa in mora ed è stato assegnato il perentorio termine di 15 giorni per dare corso alle opere e per dimostrare l'effettiva capacità di ottemperare ai disposti contrattuali.*

*L'inadempimento di quanto prescritto ha dato luogo all'avvio di procedure di risoluzione del contratto a danno dell'impresa, così come previsto dall'art. 136, comma 6, del D.L. 163/2006. Con lettera raccomandata, previo accordo telefonico, l'avvocato dell'impresa Omicron's comunicava la propria disponibilità ad intervenire il giorno 22-11-2010 al sopralluogo di verifica dello stato di consistenza dei lavori eseguiti nel cantiere di Via Polvara Int. 02.*

*In tale data si è rilevato e stilato verbale sottoscritto dalle parti sulla situazione delle opere eseguite, del materiale e delle attrezzature presenti in cantiere da trascrivere sugli atti contabili a chiusura del contratto.*

*Inoltre in data 07.03.2011 gli uffici hanno trasmesso la documentazione relativa alla transazione ALER / OMICRON'S all'Avv. Daniele Benedini, commissario giudiziale con funzioni di gestore dell'impresa OMICRON'S nominato dal Tribunale di Mantova per la richiesta dell'autorizzazione al Giudice Delegato per la sottoscrizione di tutti gli atti.*

*Successivamente il Consiglio di Amministrazione con proprio provvedimento n. LC/008/2011 in data 21.03.2011 ha deliberato di predisporre l'aggiornamento del progetto per indire nuovo bando per l'affidamento del completamento dei lavori di cui all'oggetto, mediante procedura aperta con il criterio del massimo ribasso percentuale sull'importo dei lavori posto a base di gara ai sensi dell'art. 82 del d.lgs. 163/06 comma 2 lett. b) e s.m.i.*

*La nuova gara d'appalto è stata pubblicata sulla G.U. sulla Gazzetta Ufficiale V Serie Speciale Contratti Pubblici nr. 50—in data 29/04/2011.*

*Nel termine prescritto del 30.05.2011 ore 12.00 sono pervenute numero 23 offerte.*

*La 1<sup>a</sup> seduta di gara si è regolarmente svolta il giorno 31.05.2011 stilando una prima graduatoria relativa alle offerte ritenute anomale.*

*Si è valutato che l'impresa che ha presentato il ribasso percentuale maggiore è l'impresa ITE GROUP SPA con sede in Modena con il ribasso del 46,99%.*

*Con raccomandata A.R. prot. 1498/2011 in data 06.06.2011 si è provveduto alla richiesta per la verifica della congruità dei prezzi offerti secondo quanto previsto dall'art. 88 del D.lgs. 163/2006. L'impresa ha fornito le proprie giustificazioni entro il 22.06.2011.*

*Con raccomandata A.R. prot. 1893/2011 in data 21.07.2011 a seguito di esame delle giustificazioni si sono richiesti ulteriori chiarimenti alla ITE GROUP SPA relativamente ad alcuni prezzi presentati, delle tecnologie utilizzate ed al costo della mano d'opera.*

Con raccomandata A.R. prot. 1985/2011 in data 01.08.2011 richiamate le precedenti raccomandate e verificato che nulla è pervenuto a giustificazione delle anomalie riscontrate, si è proceduto all'esclusione dell'offerta della ITE GROUP ai sensi dell'art. 88 comma 7 Dlgs. 163/2006.

Con raccomandata A.R. prot. 2016/2011 in data 04.08.2011 si è invitata a presentare giustificazioni per offerta anomala la Ditta EURO COSTRUZIONI SRL – seconda in graduatoria – per la verifica della congruità dei prezzi offerti secondo quanto previsto dall'art. 88 del D.lgs. 163/2006. L'impresa ha fornito le proprie giustificazioni entro il 10.09.2011.

Con raccomandata A.R. prot. 0002331/2011 in data 28.09.2011 a seguito di esame delle giustificazioni si sono richiesti ulteriori chiarimenti alla EURO COSTRUZIONI SRL relativamente ad alcuni prezzi. L'impresa ha fornito le proprie giustificazioni entro il 30.09.2011.

Con raccomandata in data 15 dicembre 2011 prot. 2951/2011 è stata convocata la Ditta Eurocostruzione s.r.l. per un incontro al fine di dimostrare la congruità dell'offerta per il giorno 22 dicembre 2011. Durante l'incontro il RUP ha illustrato gli elementi che riteneva indispensabili chiarire al fine della valutazione di congruità dell'offerta. L'incontro ha dato esito negativo in quanti il RUP visti gli elementi di verifica in suo possesso si è pronunciato per la non affidabilità dell'offerta fatta dalla ditta Eurocostruzioni s.r.l..

Alla luce di quanto sopra illustrato il RUP ha suggerito di valutare la possibilità di annullare l'appalto in corso per autotutela dell'Azienda formulando il quesito al Consulente legale al fine di indire una nuova gara da aggiudicare mediante l'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art.83 comma 1 del D.lgs 163/2006, indicando nei criteri di valutazione a) il prezzo f) il costo di utilizzazione e manutenzione 1) la data di consegna ovvero il termine di consegna inferiore a quello indicato nel CSA. Pertanto il RUP Geom. Ronchetti con determinazione n. 1 del 18 gennaio 2012, “ determina di annullare in autotutela , per le motivazioni di cui in premessa, la gara d'appalto per il completamento realizzazione di due edifici per i complessivi n. 36 alloggi e n. 36 autobox, in Lecco Via Mons. Polvara , intervento 02, Appalto n. 123/2011 – CUP I15H1000010009-CIG2056392C59”.

Poi il Consiglio di Amministrazione con provvedimento n. LC/003/2012 in data 31 gennaio 2012 ha deliberato di annullare la gara di appalto n. 123/2011. Si è provveduto quindi ad indire una nuova gara di appalto da aggiudicare mediante l'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art.83 comma 1 del D.lgs 163/2006, indicando nei criteri di valutazione a) il prezzo f) il costo di utilizzazione e manutenzione 1) la data di consegna ovvero il termine di consegna inferiore a quello indicato nel CSA. Il termine per la presentazione delle offerte è scaduto il 23 aprile 2012 ed entro tale data sono pervenute

n.18 offerte. La commissione di gara in data 17 maggio 2012 ha provveduto a stilare una graduatoria provvisoria e ad inviare al primo classificato lettera di richiesta giustificazioni tecniche ed economiche per la verifica della congruità dell'offerta risultante anomala.

Valutata la documentazione trasmessa, la giuria di gara ha proposto l'affidamento all'impresa ITI Impianti spa di Modena l'aggiudicazione dell'appalto con il ribasso d'asta del 38,99%.

Sono stati verificati tutti i documenti presentati dall'Impresa ed il Direttore Generale, con determina n. 421/2012 in data 11.10.2012 ha aggiudicato i lavori; successivamente è stata richiesta ed ottenuta la documentazione per la sottoscrizione del Contratto avvenuto in data 29.11.2012.

Nella stessa data è stato sottoscritto il Verbale di Consegna dei Lavori con un tempo utile contrattuale di 460 giorni, cosicché l'ultimazione dei lavori è previsto il giorno 03.03.2014.

Il costo Totale dell'intervento ammonta ad €. 4.900.000,00, comprensivo del Costo di Costruzione, Oneri di Sicurezza, acquisto area, realizzazione opere di urbanizzazione e spese tecniche.

Costo Totale Intervento        €. 4.900.000,00

Contributo Regionale         €. 2.588.459,87

Quota a carico Aler Lecco    €. 2.311.540,13

La Consegna degli alloggi agli assegnatari è prevista entro il mese di Ottobre 2014.

### **c) Lecco Via Monte Sabotino**

Richiesta di finanziamento alla Regione Lombardia per la realizzazione di n. 14 alloggi e n. 14 cantine e n. 14 autobox a canone sociale in Comune di Lecco via Monte Sabotino.

La Regione Lombardia, con D.g.r. 5 Agosto 2010 – n. 9/439, ha approvato l'Avviso Pubblico, pubblicato sul B.U.R.L. in data 16 Agosto 2010.

L'allegato A) alla delibera invita i soggetti pubblici e privati a manifestare il proprio interesse a realizzare interventi, iniziative o misure riconducibili alle tipologie previste dall'art. 1, comma 1, lettere b), c), d), e) del d.p.c.m. 16 luglio 2009, al fine di elaborare la proposta regionale al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti di Accordo di Programma di cui all'art. 11, comma 4, d.l. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni dalle Legge 6 agosto 2008 n. 133.

Nell'invito sono indicati:

- l'oggetto dell'avviso e i soggetti destinatari;
- la tipologia delle proposte;
- le modalità e i termini di presentazione della manifestazione di interesse;
- i criteri di valutazione delle proposte.

Questa Azienda, in collaborazione con il Comune di Lecco, ha predisposto un progetto per realizzare un intervento per la costruzione di 14 alloggi e relative pertinenze (Intervento 02), in Via Monte Sabotino, su un'area in corso di acquisizione dal Comune di Lecco, ed ubicata nello stesso "Programma Costruttivo" di Via Gorizia, approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 25.07.2008.

Si rammenta che l'Aler di Lecco sta realizzando nello stesso comparto n. 12 alloggi a Canone Sociale (intervento 01).

L'iniziativa prevede la costruzione di un edificio, a tre piani fuori terra destinati ad abitazione, oltre ad un piano seminterrato per cantine, autobox e locali comuni.

Le unità abitative da costruire sono n. 14 ed hanno le seguenti tipologie:

-n. 8 alloggi composti da ingresso, cucina, soggiorno disimpegno, camera a due letti e bagno;

-n.1 alloggi composti da ingresso, cucina, soggiorno disimpegno, camera a due letti, camera singola e bagno);

-n. 5 alloggi composti da ingresso, cucina, soggiorno disimpegno, 2 camere due letti e bagno);

Inoltre sono previsti, a completamento del Programma costruttivo, a servizio del quartiere parcheggi pubblici per mq. 405,37 ed un'ampia area a Verde Pubblico da piantumare di mq. 1.660,65.

Pertanto il Consiglio di Amministrazione dell'Aler di Lecco con provvedimento n. LC/028/2010 del 27 settembre 2010 ha deliberato di:

- di approvare il Progetto Preliminare relativo ad un intervento in Comune di Lecco, via Monte Sabotino, per la costruzione di un edificio per la realizzazione di n. 14 alloggi, n. 14 cantine, n. 14 autobox e relativi locali comuni;

- di approvare il Quadro Tecnico Economico dell'Intervento così costituito:

Costo Area	€	214.260,00
Spese di Acquisizione	€	4.000,00
Oneri di Urbanizzazione	€	49.769,00
Spese di Appalto	€	4.000,00
Spese Tecniche	€	100.000,00
Costo di Edificazione	€	1.436.124,00
Imprevisti	€	48.234,60
I.V.A. Costo di Costruzione	€	143.612,40
Costo Totale Intervento	€	2.000.000,00
Contributo Richiesto	€	1.660.000,00
Finanziamento a Carico Aler	€	340.000,00

- di approvare la documentazione relativa all'Avviso Pubblico di manifestazione di interesse alla presentazione del progetto da inserire nella proposta di Accordo di Programma della Regione Lombardia, da trasmettere al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ai fini dell'attuazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, di cui alla D.g.r. 5 agosto 200 – n. 9/439.

In data 30/09/2010 tutta la suddetta documentazione è stata presentata in Regione Lombardia al fine di ottenere il relativo finanziamento.

La Giunta Regionale con provvedimento n. 000760 in data 10 novembre 2010 ha approvato l'elenco delle proposte da inviare al Ministero per la partecipazione al Piano Nazionale di edilizia abitativa ed ha inserito il succitato progetto presentato dall'Aler di Lecco per un importo di euro 1.650.000,00.

Successivamente in data 02/12/2010 la Regione Lombardia in considerazione dei prossimi passaggi con il Ministero delle Infrastrutture, ha chiesto di voler confermare o rimodulare la proposta avanzata.

In data 02-12-2010 è stata inviata alla Regione Lombardia Direzione Generale Casa la conferma dei dati proposti per l'intervento.

Con delibera LC/027/2011 in data 21/11/2011 a seguito di modifica del finanziamento regionale il C.D.A. ha riapprovato il progetto preliminare aggiornando la parte economica con l'approvazione del nuovo QTE che prevede che :

Contributo Richiesto € 1.650.000,00

Finanziamento a Carico Aler € 350.000,00

La Regione Lombardia con D.G.R. n. XI/2756 del 22 dicembre 2011 ha approvato " lo schema di convenzione tipo con i soggetti attuatori per la realizzazione e gestione degli interventi".

Il servizio tecnico ha predisposto il progetto definitivo dell'intervento edilizio redatto ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e dell'art. 24 del D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i. ed il Quadro Tecnico Economico del Progetto Definitivo costituito:

Costo Area	€	214.260,00
Spese di Acquisizione	€	4.000,00
Oneri di Urbanizzazione	€	49.769,00
Spese di Appalto	€	4.000,00
Spese Tecniche	€	100.000,00
Costo di Edificazione	€	1.436.124,00
Imprevisti	€	48.234,60
I.V.A. Costo di Costruzione	€	143.612,40
Costo Totale Intervento	€	2.000.000,00
Contributo Richiesto	€	1.650.000,00

Finanziamento a carico Aler € 350.000,00

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha assunto deliberazione d'urgenza n. LC/001 in data 16 aprile 2012 avente per oggetto:

" D.G.R. 5 agosto 2010- n. 9/439- Avviso pubblico di manifestazione di interesse ai fini dell'acquisizione di iniziative , progetti e misure per l'elaborazione della proposta regionale di Accordo di Programma con il Ministero delle Infrastrutture e trasporti per l'incremento del patrimonio abitativo ( d.p.c.m. 16 luglio 2009). Approvazione del progetto definitivo per la realizzazione di un intervento in Comune di Lecco, via Monte Sabotino per la realizzazione di n. 14 alloggi, 14 cantine, 14 autobox, locali e pertinenze comuni. ( Programma costruttivo di edilizia economico-popolare, ai sensi dell'art. 43bis L.R. n. 1/2000, integrata dalla L.R. n. 7/2005 e dall'art. 51 della legge 22 ottobre 1974 n. 865 – Comparto di Via Gorizia)".

La suddetta delibera è stata ratificata dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. LC/010/2012 in data 23 aprile 2012.

La nuova iniziativa prevede la costruzione di un edificio a tre piani fuori terra destinati ad abitazione, oltre ad un piano seminterrato per cantine, auto box e locali comuni. Le unità abitative da costruire sono n. 14 ed hanno le seguenti tipologie:

-Scala 01 - Alloggio n. 01 (P.T.)-Su. mq. 57,19--Sl. mq. 69,94

-Scala 01 – Alloggio n. 02 (P.T.)-Su. mq. 71,39-Sl. mq. 88,79

-Scala 01 – Alloggio n. 03 (P.1°)-Su. mq. 71,37-Sl. mq. 86,33

-Scala 01 – Alloggio n. 04 (P.1°)-Su. mq. 71,41-Sl. mq. 88,79

-Scala 01 – Alloggio n. 05 (P.2°)-Su. mq. 71,37-Sl. mq. 86,33

-Scala 01 – Alloggio n. 06 (P.2°)-Su. mq. 71,41-Sl. mq. 88,79

-Scala 02 – Alloggio n. 01 (P.T.)-Su. mq. 69,10-Sl. mq. 88,39

-Scala 02 – Alloggio n. 02 (P.T.)-Su. mq. 50,62-Sl. mq. 63,45

-Scala 02 – Alloggio n. 03 (P.1°)-Su. mq. 55,23-Sl. mq. 70,07

-Scala 02 – Alloggio n. 04 (P.1°)-Su. mq. 50,27-Sl. mq. 63,89

-Scala 02 – Alloggio n. 05 (P.1°)-Su. mq. 50,66-Sl. mq. 62,03

-Scala 02 – Alloggio n. 06 (P.2°)-Su. mq. 55,23-Sl. mq. 70,07

-Scala 02 – Alloggio n. 07 (P.2°)-Su. mq. 50,27-Sl. mq. 63,89

-Scala 02 – Alloggio n. 08 (P.2°)-Su. mq. 50,66-Sl. mq. 62,02

sono previsti a completamento del Programma costruttivo a servizio del quartiere , parcheggi pubblici per mq. 405,37 ed un'ampia area a verde pubblico da piantumare di mq. 1.660,65.

In data 19 aprile 2012 la delibera di approvazione del progetto è stata trasmessa alla Regione Lombardia Assessorato Casa per i provvedimenti conseguenti.



Successivamente il C.d.A con delibera n. LC/018/2012, in data 11 Giugno 2012, ha ratificato la delibera d'urgenza del Presidente del 1.06.2012 relativa all'approvazione dello schema di convenzione per attuazione dell'intervento, tra Regione Lombardia, Aler di Lecco e Comune di Lecco; detta convenzione è stata sottoscritta il 6 Giugno 2012.

L'area relativa all'intervento è stata acquistata dal comune di Lecco con convenzione sottoscritta in data 6 Novembre 2012.

Il Progetto esecutivo è stato approvato dal Direttore Generale con determina n. 447/2012 in data 21.11.2012 autorizzando nel contempo gli uffici ad indire la gara per l'aggiudicazione dei lavori. Il bando di gara è stato pubblicato il 28.11.2012, le offerte dovevano pervenire entro il 27.12.2012 e la gara è stata espletata il 28.12.2012.

L'appalto dei lavori è stato aggiudicato all'Impresa IRTE COSTRUZIONI SPA con sede a Monza

Costo complessivo intervento	€	2.000.000,00
Cofinanziamento regionale	€	1.650.000,00
Finanziamento ALER	€	350.000,00

I lavori sono stati consegnati nel mese di Aprile 2013 e l'ultimazione è prevista per il mese di Novembre 2014.

## II) Attività di manutenzione

Nel corso del 2014 l' ALER di Lecco ha destinato per l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria risorse finanziarie pari ad euro 1.796.000. E' stato fatto un accantonamento di euro 600.000 per lavori che verranno completati nel corso dell'esercizio 2014 così dettagliato

manutenzione programmata anno 2013 da eseguire nel 2014				
1	Rimozione amianto Via Eremo 26 A-B-C-D-E-	M S Isolamenti	€	65.000,00
2	Rimozione amianto Via Eremo 28 D		€	20.000,00
3	Rimozione amianto Via Turbada 12/18/24	recupero solaio	€	70.000,00
4	Rimozione amianto Via Grandi 21/23/25		€	20.000,00
5	Sostituzione antoni Lomagna Via Osnago		€	30.000,00
6	Recupero 9 alloggi risulta Mandello Via Segantini		€	120.000,00
7	Muro sostegno Dolzago Via Puccini		€	29.000,00
8	Asfaltature piazzali Galbiate Rondegallo-Molteno Via Giovanni XXIII - Missaglia Via Seleggio- Garlate Via Strencetta- Airuno Viale Libertà		€	120.000,00
9	Rimozione amianto Garlate Via Strencetta		€	64.000,00
10	Rimozione amianto Via Milazzo 23		€	36.000,00
11	Rimozione amianto Nibionno via dei Donatori		€	16.000,00
12	Rimozione amianto Mandello Via Maggiana 32	Quota ALER	€	10.000,00
			€	<b>600.000,00</b>

**III) Convenzione fra Aler di Lecco e Comuni della provincia, finalizzata all'efficienza nella gestione del “ problema casa” per i settori meno abbienti, alla ottimizzazione delle risorse disponibili, nonché ad un risparmio per la pubblica amministrazione**

In questi anni si sono sempre più incrementati i rapporti fra l'Aler di Lecco ed i Comuni e l'Amministrazione Provinciale. In particolare essendo per l'Aler l'obiettivo primario la gestione unitaria di tutto il patrimonio di Edilizia Residenziale pubblica , presente sul territorio della Provincia, si sono sottoscritte in tal senso nuove convenzioni con i Comuni del Territorio.

Le Amministrazioni Comunali hanno deciso di avvalersi delle competenze specifiche dell'Aler ed in particolare per

- Per la gestione amministrativa dei contratti di locazione, dalla stipula alla registrazione
- Anagrafe utenza
- Gestione contabile –amministrativa dei canoni e delle spese accessorie
- Indizione dei bandi di mobilità
- Gestione del Contributo di Solidarietà ex art.7 lex n. 27/2007
- Assegnazione alloggi
- Attività volte al recupero credito, compresi atti legali, esecuzione sfratti
- Gestione attività di manutenzione ordinaria e straordinaria

***Gestione Bandi domande canone sociale e moderato***

Tale attività viene svolta per conto di tutti i Comuni della Provincia, mediante convenzione sottoscritta che prevede un corrispettivo costituito in parte da un rimborso forfettario di euro 150,00 (più IVA) ed in parte da un rimborso legato al numero di domande elaborate pari ad euro 37,00 (più IVA) cada una per i Comuni della Provincia ; mentre per il Comune di Lecco la tariffa per domanda è pari ad euro 25,00.



**IV) Attività amministrativa in cifre**

PROSPETTO DOMANDE DI ASSEGNAZIONE

**DOMANDE DI E.R.P. INSERITE NELLE GRADUATORIE DEFINITIVE PUBBLICATE NEGLI ANNI:  
dal 2007 al -2013 RELATIVE AI COMUNI DELLA PROVINCIA DI LECCO**

Anno 2007 domande	n. 292
Anno 2008 domande	n. 262
Anno 2009 domande	n. 390
Anno 2010 domande	n. 287
Anno 2011 domande	n. 253
Anno 2012 domande	n. 293
<b>Anno 2013 domande</b>	<b>n. 326</b>

**DOMANDE DI E.R.P. INSERITE NELLE GRADUATORIE DEFINITIVE PUBBLICATE NEGLI ANNI:  
dal 2007 al 2013 RELATIVE AL COMUNE DI LECCO**

Anno 2007 domande	n. 380
Anno 2008 domande	no bando
Anno 2009 domande	n. 219
Anno 2010 domande	n. 162
Anno 2011 domande	n. 172
Anno 2012 domande	n. 209
<b>Anno 2013 domande</b>	<b>n. 176</b>

PROSPETTO ASSEGNAZIONE ALLOGGI PROVINCIA DI LECCO

anni	alloggi assegnati	a canone moderato	a canone sociale	come cambi effettuati nel sociale	note
2007	108	21	74	13	
2008	158	14	138*	6	*di cui 66 presi in gestione dai comuni
2009	110	0	104*	6	*di cui 50 presi in gestione dai comuni
2010	54	3	44	7	
2011	58	0	46	12	
2012	94	10	69	15	
2013	66	7	51	8	
	<b>582</b>	<b>55</b>	<b>526</b>	<b>67</b>	

PROSPETTO ASSEGNAZIONE ALLOGGI NEL COMUNE DI LECCO

anni	alloggi assegnati	a canone moderato	a canone sociale	come cambi effettuati nel sociale
2007	64	39	20	5
2008	29	8	7	14
2009	32	12	17	3
2010	74	8	46	20
2011	41	5	31	5
2012	23	1	19	3
2013	72	7	47	18
	<b>335</b>	<b>80</b>	<b>187</b>	<b>68</b>

ASSEGNAZIONI IN DEROGA ART. 14 r.r.1/2004 e s.m.i

ANNO	ASSEGNAZIONI A SFRATTATI	ASSEGNAZIONI AD ALTRE CONDIZIONI	ASSEGNAZIONI A F.F.OO.
2007	3	2	//
2008	6	1	//
2009	2	8	//
2010	1	2	1
2011	7	3	//
2012	4	-	10
2013	6	6	12
<b>Totali</b>	<b>29</b>	<b>22</b>	<b>23</b>

ALLOGGI DISDETTATI

ANNO DISDETTA	COMUNE DI LECCO	COMUNI PROVINCIA
2007	30	78
2008	41	92
2009	47	73
2010	55	58
2011	32	50
2012	43	62
2013	58	77
<b>Totale</b>	<b>306</b>	<b>490</b>

DOMANDE PRESENTATE PER VARIAZIONE CANONE

<i>anni</i>	2009	2010	2011	2012	2013
<i>Variazioni previste da L.R. 27/2007</i>	152	168	156	128	238
<i>Variazioni ampliamenti / rientri</i>	42	42	34	43	23
<i>Variazioni temporanee a seguito di cassa integrazione, disoccupazione, ecc.</i>	74	45	25	/	9
<i>Variazioni definitive su temporanee</i>		72	45	23	
<b>TOTALE</b>	<b>268</b>	<b>327</b>	<b>260</b>	<b>194</b> *	<b>270</b>

**V) Certificazione Bilancio Consuntivo**

In data 30 ottobre 2013 con determina dirigenziale n.142/2013 e' stato affidato l'incarico annuale per la certificazione Bilancio Consuntivo 2013 alla Società di Revisione RIA GRANT THORN

TON spa. Il corrispettivo riconosciuto ammonta ad euro 9.450,00 più IVA e comprensivo di spese. Nel mese di novembre 2013 è stata espletata la prima fase di controllo. Nel corso del mese di aprile 2014 si sta completando l'attività di certificazione.

### ***Terza parte: "notizie particolari di cui art.2428, comma 2 codice civile"***

L'Azienda non ha sostenuto spese di ricerca e di sviluppo e non intrattiene rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime. L'Aler non ha né può avere azioni proprie, non avendo capitale costituito da azioni. Non possiede azioni e quote di società controllate possedute, acquistate ed alienate. Non si sono verificati dei fatti di rilievo, dopo la chiusura dell'esercizio.

### ***Quarta parte: "indicazioni richieste da leggi speciali"***

Ai sensi della'art. 10 legge 19 marzo 1982 n. 72, precisiamo che non si è derogato ai criteri legali di valutazione per le speciali di cui art. 2425

### ***Quinta parte: "rendicontazione sulla gestione degli alloggi dei Comuni"***

La gestione degli alloggi comunali sia dal punto di vista tecnico – manutentivo sia dal punto di vista amministrativo ha portato a risultati positivi, in termini di corrispettivi riconosciuti alla nostra Azienda. L'attività di gestione del patrimonio comunale, per l'esercizio 2013, ha reso in termini di corrispettivi all'ALER un importo pari ad euro 350.998, in linea con l'esercizio 2012. Si stanno predisponendo i rinnovi delle convenzioni che vanno a scadere nel 2014 ed alcune nuove convenzioni come il Comune di Brivio e di Lomagna.

Si precisa che nella Convenzione sottoscritta con i Comuni restano esclusi compensi per le attività complementari che Aler svolge, particolare riferimento alla gestione dei bandi per l'assegnazione.

Nel periodo 2007 - 2012 i corrispettivi ammontano ad un importo complessivo pari ad euro 2.159.135 così dettagliato:

- anno 2007    euro    261.576
- anno 2008    euro    317.927
- anno 2009    euro    358.574
- anno 2010    euro    414.659
- anno 2011    euro    453.690
- anno 2012    euro    352.709

Le convenzioni in essere per la gestione completa degli alloggi di proprietà comunali sono le seguenti.

Comune di Lecco	alloggi n. 374 box n. 60
Comune di Valmadrera	alloggi n. 87 box n.75
Comune di Merate	alloggi n. 70 box n. 14
Comune di Cremella	alloggi n. 8
Comune di Oggiono	alloggi n. 16
Comune di Robbiate	alloggi n. 9
Comune di Cremella	alloggi n. 8
Comune di Galbiate	alloggi n. 62
Comune di Osnago	alloggi n. 20
Comune di Cernusco	alloggi n. 39
Comune di Paderno d'adda	alloggi n. 4
Comune di Costamasnaga	alloggi n. 17
Comune di Colle Brianza	alloggi n. 12 box n. 12
Comune di Nibionno	alloggi n. 10
Comune di Garlate	alloggi n. 10

Inoltre vengono gestiti n. 10 negozi e n. 9 unità immobiliari diverse. Senza convenzione vengono gestiti ,come se fossero di proprietà Aler , n. 91 alloggi e n. 20 box di proprietà di Comuni della Provincia.

Di seguito viene riportata la tabella dei corrispettivi riconosciuti all'Aler in vigore, dal 1 gennaio 2012:

COMUNI	PERCENTUALE COMUNE	PERCENTUALE A.L.E.R.	PERCENTUALE MANUTENZIONE
COMUNE DI BALLABIO		134,28+iva	
COMUNE DI CERNUSCO LOMBARD.	40%	23%	37%
COMUNE DI COLLE BRIANZA	30%	33%	37%
COMUNE DI COSTAMASNAGA	30%	33%	37%
COMUNE DI CREMELLA		105,00+IVA	
COMUNE DI DOLZAGO	30%	33%	37%
COMUNE DI GALBIATE	30%	33%	37%
COMUNE DI LECCO	25%	38%	37%
COMUNE DI MERATE	30%	33%	37%
COMUNE DI NIBIONNO	40%	23%	37%
COMUNE DI OGGIONO		30,00+IVA	
COMUNE DI OSNAGO	25%	0%	37%
COMUNE DI ROBBIATE		100%	
COMUNE DI VALMADRERA	30%	33%	37%

## **Sesta parte: "destinazione dell'utile"**

Il bilancio al 31/12/2013 si chiude, come detto, con un utile di € 431.921. che viene destinato alla voce "Altre riserve".

**Il Commissario Straordinario**  
*Luigi Mendolicchio*

## CONTO ECONOMICO

	esercizio 2012	esercizio 2013	%
<b>A) Valore della produzione</b>			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.142.410	8.432.490	3%
2) Variazioni di rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti			
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione			
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	
5) Altri ricavi e proventi	547.075	496.223	-10%
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	215.320	197.124	-9%
<i>b) rimborsi per e proventi per manutenzioni</i>	-	-	
<i>c) contributi in conto esercizio</i>	331.756	299.099	-11%
<i>d) ricavi per gestione speciale</i>	-	-	
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>8.689.485</b>	<b>8.928.714</b>	3%
<b>B) Costi della produzione</b>			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
7) Per servizi	4.464.124	4.051.135	-10%
8) Per godimento di beni di terzi			
9) Per il personale:	1.298.689	1.340.332	3%
<i>a) salari e stipendi</i>	934.723	972.360	4%
<i>b) oneri sociali</i>	280.089	291.068	4%
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	83.878	76.903	-9%
<i>d) trattamento di quiescenza e simili</i>			
<i>e) altri costi</i>			
10) Ammortamenti e svalutazioni	567.904	577.732	2%
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	13.139	4.076	
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	448.675	467.222	4%
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>			
<i>d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	106.090	106.434	
11) Variaz. delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di			
12) Accantonamento per rischi	-		
13) Altri accantonamenti	-	600.000	
14) Oneri diversi di gestione	1.616.083	1.161.135	-39%
15) gestione speciale	-	-	
<b>Totale costi della produzione (B)</b>	<b>7.946.800</b>	<b>7.730.334</b>	-3%
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>742.685</b>	<b>1.198.380</b>	38%



## CONTO ECONOMICO

<b>C) Proventi ed oneri finanziari</b>			
15) Proventi da partecipazioni	-	-	
a) in imprese controllate			
b) in imprese collegate			
c) in altre imprese			
16) Altri proventi finanziari	111.744	56.125	-99%
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	2.784	
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
d) da proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate	111.744	53.341	-109%
17) Interessi e altri oneri finanziari verso:	163.913	119.322	-37%
a) imprese controllate			
b) imprese collegate			
c) altri	6.523	29.937	78%
d) interessi su mutui	157.390	89.385	-76%
<b>Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17)</b>	<b>(52.169)</b>	<b>(63.197)</b>	17%
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>			
18) Rivalutazioni:	-	-	
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
19) Svalutazioni:	-	-	
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
d) altre			
<b>Totale (D) rettifiche (18-19)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>E) Proventi ed oneri straordinari</b>			
20) Proventi straordinari	180.675	155.520	-16%
a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni di beni patrimoniali	-	119.200	
b) sopravvenienze attive/insussistenze passive	180.675	36.320	-397%
c) quota contributi in conto capitale			
d) altri			
21) Oneri straordinari:	50.032	298.095	83%
a) minusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali	-	-	
b) sopravvenienze passive/insussistenze attive	50.032	298.095	83%
c) altri rientri per le vendite			
<b>Totale (E) oneri e proventi straordinari (20-21)</b>	<b>130.644</b>	<b>(142.575)</b>	192%
<b>Risultato d'esercizio prima delle imposte (A-B+C+D+E)</b>	<b>821.160</b>	<b>992.608</b>	17%
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	467.980	560.687	17%
<b>Risultato di esercizio dopo le imposte</b>	<b>353.180</b>	<b>431.921</b>	18%

## STATO PATRIMONIALE

	esercizio 2012	esercizio 2013
<b>A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare</b>		
Totale (A)		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I. Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo opere di ingegno	4.794	2.205
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre		
Totale immobil. immateriali I	4.794	2.205
<b>II. Immobilizzazioni materiali</b>		
1) Terreni e fabbricati	52.059.176	53.158.904
2) Impianti e macchinari	338	241
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	57.227	52.831
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	6.249.479	7.169.708
Totale immobil. materiali II	58.366.220	60.381.684
<b>III. Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) Partecipazioni in:		
a) Imprese controllate		
b) Imprese collegate		
c) Altre imprese		
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso ex CER (Stato)	1.918.587	1.918.587
d) verso altri Enti Pubblici	2.493.936	2.555.673
e) verso altri	2.556	2.556
3) Altri titoli		
Totale immobil. finanziarie III	4.415.079	4.476.816
Totale immobilizzazioni (B)	62.786.094	64.860.704
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I. Rimanenze</b>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) Lavori in corso su ordinazione		
4) Prodotti finiti		
5) Acconti		
Totale rimanenze I	-	-
<b>II. Crediti</b>		
1) Verso utenti e clienti	651.538	750.473
2) Verso imprese controllate		
3) Verso imprese collegate		
4) Verso controllanti	-	-
4- bis) Crediti tributari	44.631	42.057
4- ter) Crediti imposte anticipate	257.558	162.574
5) Verso altri:	145.910	37.272
a) Stato		
b) Regione	-	-
c) altri Enti territoriali	14.686	14.686
d) altri Enti del settore pubblico allargato		

e) crediti verso CER	873	873
f) crediti verso enti mutuanti	-	-
g) diversi	130.350	21.712
<b>Totale crediti II</b>	<b>1.099.636</b>	<b>992.376</b>
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
1) Partecipazioni in imprese controllate		
2) Partecipazioni in imprese collegate		
3) Altre partecipazioni		
4) Altri titoli	-	-
<b>Totale attività finanziarie III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Disponibilità liquide</b>		
1) Depositi bancari e postali		
a) Cassiere	890.027	4.103.557
b) Banca conto vincolato	2.000.000	-
c) Posta	4.216	3.189
2) Assegni	-	-
3) Denaro e valori in cassa	243	319
<b>Totale disponibilità liquide IV</b>	<b>2.894.486</b>	<b>4.107.065</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>3.994.122</b>	<b>5.099.441</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	710.881	736.504
<b>Totale attivo</b>	<b>67.491.096</b>	<b>70.696.649</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I. Capitale di dotazione	3.252.137	3.252.137
III. Riserve di rivalutazione		
IV. Fondo riserva		
VI. Riserve statutarie e regolamentari		
VII. Altre riserve, distintamente indicate:		
a) riserva contributi accantonamenti art.55 TUIR	27.350.725	28.140.265
b) altre riserve	4.723.175	5.076.355
VIII. Utili (Perdite) portati a nuovo		
IX. Utile dell'esercizio	353.180	431.921
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>35.679.216</b>	<b>36.900.678</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		
1) per trattamento di quiescenza		
2) per imposte	0	0
3) altri	950.000	950.000
<b>Totale fondi per rischi ed oneri (B)</b>	<b>950.000</b>	<b>950.000</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DA LAVORO SUBORDINATO</b>	899.242	961.247
<b>Totale TFR (C)</b>	<b>899.242</b>	<b>961.247</b>
<b>D) DEBITI</b>		
1) Prestiti obbligazionari		
4) Debiti verso:		
a) Tesoriere		
b) Banche		
c) assegnatari per depositi cauzioni	566.386	603.645
5) Mutui	2.651.750	2.307.283
a) Quota esigibile entro l'esercizio	358.997	344.467
b) Quota esigibile oltre l'esercizio	2.292.753	1.962.816
6) Acconti	0	0
7) Debiti verso fornitori	1.990.879	2.872.699
8) Debiti rappresentati da somme vincolate da riversare su c/c vincolato		1.529.329

9) Debiti verso imprese controllate		
10) Debiti verso imprese collegate		
11) Debiti verso ex Gestione Speciale	1.587.580	1.758.608
12) Debiti tributari	(5.828)	(13.995)
13) Debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	30.421	31.194
14) Altri debiti	2.569.111	2.529.239
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>9.390.299</b>	<b>11.618.002</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>20.572.339</b>	<b>20.266.723</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>67.491.096</b>	<b>70.696.649</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>		
1) STABILI IN GESTIONE	233.788	197.637
2) LAVORI PER CONTO TERZI	1.044.970	834.570
3) DEPOSITI CAUZIONALI	4.299	-
4) FIDEJUSSIONI	8.275.678	8.351.133
5) FINANZIAMENTI BANCA DI ITALIA	33.265	-
<b>Totale conti d'ordine</b>	<b>9.592.000</b>	<b>9.383.340</b>

## CONTO ECONOMICO

	esercizio 2012	esercizio 2013	%
<b>A) Valore della produzione</b>			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.142.410	8.432.490	3%
2) Variazioni di rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti			
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione			
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	
5) Altri ricavi e proventi	547.075	496.223	-10%
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	215.320	197.124	-9%
<i>b) rimborsi per e proventi per manutenzioni</i>	-	-	
<i>c) contributi in conto esercizio</i>	331.756	299.099	-11%
<i>d) ricavi per gestione speciale</i>	-	-	
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>8.689.485</b>	<b>8.928.714</b>	3%
<b>B) Costi della produzione</b>			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
7) Per servizi	4.464.124	4.051.135	-10%
8) Per godimento di beni di terzi			
9) Per il personale:	1.298.689	1.340.332	3%
<i>a) salari e stipendi</i>	934.723	972.360	4%
<i>b) oneri sociali</i>	280.089	291.068	4%
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	83.878	76.903	-9%
<i>d) trattamento di quiescenza e simili</i>			
<i>e) altri costi</i>			
10) Ammortamenti e svalutazioni	567.904	577.732	2%
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	13.139	4.076	
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	448.675	467.222	4%
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>			
<i>d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	106.090	106.434	
11) Variaz. delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di			
12) Accantonamento per rischi	-		
13) Altri accantonamenti	-	600.000	
14) Oneri diversi di gestione	1.616.083	1.161.135	-39%
15) gestione speciale	-	-	
<b>Totale costi della produzione (B)</b>	<b>7.946.800</b>	<b>7.730.334</b>	-3%
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>742.685</b>	<b>1.198.380</b>	38%

## CONTO ECONOMICO

<b>C) Proventi ed oneri finanziari</b>			
15) Proventi da partecipazioni	-	-	
a) in imprese controllate			
b) in imprese collegate			
c) in altre imprese			
16) Altri proventi finanziari	111.744	56.125	-99%
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	2.784	
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
d) da proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate	111.744	53.341	-109%
17) Interessi e altri oneri finanziari verso:	163.913	119.322	-37%
a) imprese controllate			
b) imprese collegate			
c) altri	6.523	29.937	78%
d) interessi su mutui	157.390	89.385	-76%
<b>Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17)</b>	<b>(52.169)</b>	<b>(63.197)</b>	17%
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>			
18) Rivalutazioni:	-	-	
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
19) Svalutazioni:	-	-	
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
d) altre			
<b>Totale (D) rettifiche (18-19)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>E) Proventi ed oneri straordinari</b>			
20) Proventi straordinari	180.675	155.520	-16%
a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni di beni patrimoniali	-	119.200	
b) sopravvenienze attive/insussistenze passive	180.675	36.320	-397%
c) quota contributi in conto capitale			
d) altri			
21) Oneri straordinari:	50.032	298.095	83%
a) minusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali	-	-	
b) sopravvenienze passive/insussistenze attive	50.032	298.095	83%
c) altri rientri per le vendite			
<b>Totale (E) oneri e proventi straordinari (20-21)</b>	<b>130.644</b>	<b>(142.575)</b>	192%
<b>Risultato d'esercizio prima delle imposte (A-B+C+D+E)</b>	<b>821.160</b>	<b>992.608</b>	17%
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	467.980	560.687	17%
<b>Risultato di esercizio dopo le imposte</b>	<b>353.180</b>	<b>431.921</b>	18%



***Nota integrativa al Bilancio Consuntivo 2013***

**AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA  
RESIDENZIALE  
Lecco – Via Giusti 12  
Partita IVA 02320480136**

**NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31/12/2013**

**INTRODUZIONE**

Il bilancio d'esercizio al 31.12.2013 è stato redatto secondo le disposizioni del Codice Civile artt. 2423, 1° - 4° comma, 2423 bis 2° comma, 2423 ter, 2424 2° comma, 2425 e 2426 1° comma nn. 2,3,10,11 e 2427, ed in ossequio alla L.R. 13/96, alla deliberazione della Giunta regionale n. 23743 del 31 dicembre 1996 ed a alla deliberazione della Giunta Regionale n. 13046 del 16 maggio 2003 e quella più recente n.20839 del 16 febbraio 2005 recante "Approvazione dello schema di bilancio, del piano dei conti e dello schema di regolamento di contabilità da adottare per la gestione delle ALER"

**I CRITERI DI VALUTAZIONE** utilizzati nella formazione del predetto bilancio non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio precedente.

La valutazione delle singole voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai principi generali di prudenza e di competenza. Si è tenuto in debito conto il principio della



competenza dei proventi ed oneri e non si è reso necessario il ricorso alle integrazioni od agli adattamenti previsti dall'art. 2423 ter comma 3 e 4. Le singole voci di bilancio risultano comparate con le omologhe voci iscritte nel Bilancio del precedente esercizio. Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 e dall'art. 2423 bis comma 2.

Di seguito riportiamo i criteri di valutazione adottati in osservanza dell'art. 2426 del Codice Civile.

Le **immobilizzazioni immateriali** sono state iscritte al costo di acquisto e le quote di ammortamento, iscritte a conto economico, sono state calcolate in base all'utilizzo e in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione

Le **immobilizzazioni materiali** sono state contabilizzate al costo e rettificata dai corrispondenti fondi 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 (boxes, negozi, magazzini) si è fatto ricorso all'ammortamento tecnico e, per gli immobili in diritto di superficie gratuitamente devolvibili, è stato applicato l'ammortamento finanziario, rapportato alla durata del periodo di concessione. Il contributo, correlato a tale investimento, è stato rilevato alla voce A5, a copertura dell'ammortamento finanziario.

Le **immobilizzazioni materiali in corso** rappresentano gli acconti corrisposti nell'esercizio a ditte appaltatrici per gli interventi d'edilizia sovvenzionata, che saranno girati agli immobili corrispondenti al loro completamento, secondo l'indirizzo dato a suo tempo dalla Regione Lombardia.

Non vi sono immobilizzazioni deprezzatesi alla fine dell'esercizio, per le quali occorre procedere a svalutazioni; i crediti verso lo Stato (CER), sono considerati tali per la loro esigibilità oltre l'esercizio.

I **crediti** sono stati iscritti al presunto valore di realizzo, determinato stanziando un apposito fondo svalutazione crediti a diretto decremento del valore nominale.

Alcuni di essi, irrecuperabili o di antieconomico recupero sono stati stralciati, utilizzando il fondo svalutazione, che resta appostato per la differenza.

Inoltre sono stati applicati i seguenti criteri di valutazione per le voci di cui appresso:

i **debiti** vengono iscritti al valore nominale;

i **ratei** ed i **risconti attivi e passivi** sono relativi a quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi consecutivi, l'entità dei quali è determinata in ragione del principio della competenza economica-temporale.

I **fondi rischi** ed **oneri** sono stati stanziati per fronteggiare oneri e perdite di natura determinata, di esistenza certa o probabile e non correlabili a specifiche voci dell'attivo, i cui valori o la data di effettiva manifestazione non sono determinabili in base agli elementi a disposizione. Sono qui appostati il Fondo Sociale, il Fondo passività potenziali.

il **fondo TFR** misura il debito effettivamente maturato verso i dipendenti sulla base delle vigenti disposizioni in materia di lavoro ed in conformità ai dettami dell'art. 2120 del Codice Civile; in particolare il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto 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.L.G.S. n. 47/2000;

le **imposte sul reddito 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 emanato dall'O.I.C., 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 gli oneri straordinari.

i **conti d'ordine** espongono gli immobili di proprietà dello Stato, che l'ALER ha in gestione, i libretti al portatore, costituiti dai depositi cauzionali delle imprese appaltatrici ed i fondi depositati presso Banca d'Italia, la cui titolarità è dei Comuni ex lege 560/93.

i **ricavi**, costituiti prevalentemente dai canoni di locazione, sono stati contabilizzati secondo il principio di competenza; per quanto attiene alle locazioni, sono state rivalutate sulla base dell'ISTAT e alla normativa vigente.

i **costi** sono stati imputati secondo i principi della competenza e della inerenza.

## STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

#### B) IMMOBILIZZAZIONI:

- **Immobilizzazioni immateriali**  
**Voce B. I.**

Nella voce immobilizzazioni immateriali, che ammonta ad Euro 2.206 vi sono le seguenti movimentazioni:

**Tabella 1.1 – movimenti delle immobilizzazioni immateriali**

Voci di bilancio	Sito Web	Software di proprietà	Software in licenza d'uso
valore al 01/01/2013	0	0	4.794
Incrementi			1.487
Decrementi			
Ammortamento diretto		0	
Ammortamento			4.075
Fondo Ammortamento	0		0
<b>valore al 31/12/2013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.206</b>

- **Immobilizzazioni materiali**  
**Voce B. II.**

I terreni e i fabbricati espongono, a fine esercizio, un saldo di Euro 53.158.904

La voce terreni e fabbricati comprende il terreno edificabile in Varenna, iscritto al valore storico di Euro 744, nonché i fabbricati destinati a sede dell' ALER e quelli destinati all'attività istituzionale.

Le immobilizzazioni in corso e acconti ammontano complessivamente a Euro 7.169.707 e rappresentano gli acconti corrisposti ai fornitori per gli interventi di edilizia sovvenzionata, così dettagliati:

Airuno viale della Libertà – vendita	Euro 198.398
Costamasnaga via Volta	Euro 19.311
Lecco via Monsignor Polvara 01	Euro 3.417.150
Lecco Caserma dei Carabinieri	Euro 74.180
Lecco Via Monsignor Polvara 02 canone moderato	Euro 779.497

Lecco via Toti	Euro 453.896
Lecco Via Gorizia	Euro 854.299
Lecco via Monsignor Polvara canone sociale	Euro 757.906
Lecco via Monte Sabotino	Euro 606.022
Altri	Euro 9.048

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, le variazioni ed i movimenti del 2013:

**Tabella 1.2 – movimenti delle immobilizzazioni materiali**

Voci di bilancio	Terreni e fabbricati	Impianti generici	Altre imm.ni materiali	Imm.ni materiali in corso e acconti
Valore al 01/01/2013	52.059.175	338	57.227	6.249.479
Incrementi	1.551.488	0	11.054	3.249.191
Decrementi	451.675	0	15.450	2.328.962
Ammortamento esercizio		96	0	
Valore al 31/12/2013	53.158.988	242	52.831	7.169.708

Si rammenta che il valore dei fabbricati di proprietà :

in diritto di superficie in locazione ammonta ad Euro 27.635.081

il fondo amm.to stabili in proprietà superficaria Euro 5.147.404

fabbricati di proprietà in locazione alloggi ammonta ad Euro 27.634.761

fabbricati di proprietà in locazione boxes ammonta ad Euro 3.412.533

il fondo amm.to fabbricati di proprietà in locazione\_( alloggi-boxes) ammonta ad Euro 985.380

La sede è iscritta a bilancio per un valore di Euro 1.073.071

Il fondo amm.to sede ammonta ad Euro 615.833.

- **Immobilizzazioni finanziarie**  
**Voce B. III.**

Nella voce immobilizzazioni finanziarie ( B. III 2) sono iscritti i crediti verso lo Stato (CER) per Euro 1.918.587, rimasti invariati, nonché i crediti relativi ai finanziamenti dello stato per cantieri riferiti alla legge 457 per un importo pari a Euro 2.555.673 ,e depositati presso Banca Popolare di Sondrio in un conto vincolato n.4130X96. Vi è poi un credito residuo di Euro 2.556 relativo a crediti per depositi comunali a garanzia.

**Tabella 1.3 – movimenti delle immobilizzazioni finanziarie:**

Voci di bilancio 2013	Crediti verso CER	Crediti verso altri	Altri crediti	Crediti v/ altri enti
Valore al 01/01/2013	1.918.587	0	2.556	2.493.936
Incrementi				61.736
Decrementi		0	0	
Valore al 31/12/2013	1.918.587	0	2.556	2.555.673

**C) ATTIVO CIRCOLANTE:**

- **Crediti**  
**Voce C. II.**

I crediti ammontano ad Euro 992.376, al netto del Fondo svalutazione crediti e comprendono i crediti verso utenti per canoni e per servizi a rimborso per Euro 1.254.058; Enti e verso Erario per un importo pari ad Euro 204.631; clienti diversi per Euro 137.467

Il fondo svalutazione, che ammonta ad Euro 619.339 è stato incrementato per Euro 6.434 per la quota fiscalmente deducibile ed inoltre è stato fatto un accantonamento di un importo pari ad Euro 100.000 a fronte di un andamento crescente della morosità e della situazione di crisi economica, legata soprattutto al lavoro. Si è provveduto alla cancellazione di crediti inesigibili accertati dai legali, a causa dell'esito infruttuoso delle procedure di recupero credito. Lo stralcio è avvenuto mediante l'utilizzo del relativo fondo di svalutazione per un valore complessivo di Euro 118.393, essendo risultato il recupero di tali crediti difficile ed anti economico. Inoltre si è provveduto a portare direttamente a perdite un importo di Euro 3.931,30, ai sensi dell'art.10 comma 5 del TUIR. Di seguito vengono riportati i nominativi e gli importi stralciati:

nominativi	importo crediti	nominativi	importo crediti
Avvocato Martini			
Colombo Elisabetta	€ 2.195,69	Arrigoni Roberto	€ 160,97
Folisi Michele	€ 3.409,55	Bellati Riccardo	€ 43,81
Savarin Jardran	€ 654,56	Beri Carlo	€ 1,08
Traore Saliou	€ 10.176,29	Bhuyan Shakwat	€ 864,06
Avvocato Pesenti		De Luca Francesco	€ 256,77
Ouzine Brahim	€ 2.368,37	DiGenova Giuseppina	€ 1.017,42
Schipani Rossana	€ 2.778,22	Diana Renato	€ 14,80
Avvocato Possenti		Dossena Rosa	€ 596,88
Cervini Luciana	€ 8.944,59	Vacca Marialuisa	€ 975,51
ColomboVincenzo	€ 12.232,36		
Corona Anna Paola	€ 19.563,82		
Falbo Angelo	€ 1.600,28		
Gigliotti Aldo	€ 10.973,28		
Imobisa Agatha	€ 1.469,48		
Nyenche Odochi	€ 4.954,20		
Ben Akremi	€ 404,86		
Advertico sas	€ 12.057,94		
Avvocato LoMassaro			
Sonia Balossi	€ 10.601,38		
	€ -		
Avvocato Corti	€ -		
Ferrara Maura	€ 2.241,00	€ 3.931,30	
	<b>€ 106.625,87</b>		<b>€ 3.931,30</b>

L'azione di recupero della morosità è uno degli obiettivi più importanti da perseguire, a maggior ragione in questi ultimi esercizi in cui si è registrato un incremento dell'insolvenza da parte degli assegnatari in misura significativa. La morosità corrente relativa alla locazione, in generale, si attesta al 7,95% (morosità/emesso complessivo) per quanto riguarda il patrimonio dell'Aler rispetto allo scorso esercizio che era pari al 7,29%. Mentre la morosità storica è pari al 13% come lo scorso esercizio. L'attività di controllo nei confronti dell'inquilinato è stata puntuale e costante, soprattutto si è cercato di comprenderne le difficoltà e di trovare delle soluzioni adeguate per pianificare un eventuale rientro del debito o un contenimento dello stesso.

I crediti tributari ammontano ad Euro 204.631 di cui crediti per imposte anticipate per Euro 162.574. Le imposte anticipate sono state iscritte a fronte di accantonamenti al fondo svalutazione crediti e fondo rischi per cause legali:

Tabella 1.4 – crediti iscritti in bilancio

Crediti esigibili	Valore di fine esercizio 2012	Valore di fine esercizio 2013
Crediti per canoni di locazione	649.687	703.616
Crediti per servizi a rimborso	402.188	550.982
Fondo svalut. crediti	-631.297	-619.339
Crediti verso lo Stato per gestione speciale	873	873
Altri crediti	130.350	14.686
Crediti tributari	44.648	42.057
Crediti per imposte anticipate	257.558	162.574
Crediti verso altri clienti	245.630	136.927
<b>totale</b>	<b>1.099.636</b>	<b>992.376</b>

Qui di seguito vengono riportati i crediti, suddivisi in base alle loro scadenze:

Tabella 1.5 – durata residua dei crediti

Voci di bilancio	Importo esigibile entro l'esercizio successivo	Importi esigibili oltre l'esercizio		
		di durata < a 5 anni	di durata > a 5 anni	Saldi bilancio
Crediti per canoni di locazione	415.316	288.300		703.616
Crediti per servizi a rimborso	368.316	182.666		550.982
Crediti v/ lo Stato per gestione speciale			873	873
Crediti tributari	42.057	0		42.057
Crediti per imposte anticipate	0	162.574		162.574
Altri crediti		14.686		14.686
Crediti verso altri clienti	136.927	0		136.927
<b>totale*</b>	<b>962.616</b>	<b>648.226</b>	<b>873</b>	<b>1.611.715</b>

al lordo del fondo svalutazione crediti , che ammonta ad Euro 619.339 di cui segue dettaglio :

Tabella 1.5 bis

svalutazione crediti	01/01/2013	Variazione Fondo In diminuzione	Variazione in aumento	31/12/2013
Fondo svalutazione crediti fiscalmente deducibili	6.090	6.090	6.435	6.435
Fondo svalutazione crediti tassato	625.207	112.303	100.000	612.904
<b>totale</b>	<b>631.297</b>	<b>118.393</b>	<b>106.435</b>	<b>619.339</b>



**Tabella 1.5 ter – crediti assegnatari al 31/12/2013 suddivisi per anni di formazione**Patrimonio di proprietà Aler

Anni	ante 2008	anno 2009	anno 2010	anno 2011	anno 2012	anno 2013	totale
Euro	16.933	19.979	34.701	86.608	185.364	668.592	<b>1.012.177</b>

Patrimonio di proprietà comunale

Anni	ante 2008	anno 2009	anno 2010	anno 2011	anno 2012	anno 2013	totale
Euro	17.841	15.824	23.755	30.861	38.493	115.108	<b>241.882</b>

Si precisa che il credito verso gli assegnatari, indicato, è comprensivo dei canoni di locazione alloggio, box ed eventuali spese amministrative e dei servizi a rimborso.

- **Disponibilità liquide**  
**Voce C. IV.**

Le disponibilità liquide ammontano ad Euro 4.107.065 di cui Euro 1.529.239 da versare su conto corrente vincolato presso Banca Popolare di Sondrio in data 8/01/14.

**Tabella 1.6 – movimenti della disponibilità liquida su conto corrente ordinario**

Voci di bilancio	VALORE AL 31/12/2012	VALORE AL 31/12/2013	DIFFERENZA
Depositi vincolati	2.000.000	0	-2.000.000
Depositi bancari	890.027	4.103.557	3.213.530
Depositi postali	4.216	3.189	-1.027
Denaro in cassa	243	319	76
<b>totale</b>	<b>2.894.486</b>	<b>4.107.065</b>	<b>1.212.579</b>

**Tabella 1.6 bis – movimenti della disponibilità liquida su conto corrente vincolato**

Voci di bilancio	VALORE AL 01/01/2013	VALORE AL 31/12/2013	DIFFERENZA
Depositi vincolati	0	1.001.768	1.001.768
<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>1.001.768</b>	<b>1.001.768</b>



Tabella 1.7 bis Utilizzi esercizi precedenti

natura/descrizione	importo	possibile utilizzo	quota disponibile	utilizzo effettuate nei tre eserc.precedenti
capitale	3.252.137	B		
riserva di rivalutazione				
riserva legale				
riserva statutaria				
altre riserve	30.437.058	B		
utile (perdite) portati a nuovo	2.779.564	B		
<b>totale</b>	<b>36.468.759</b>			
quota non distribuibile				
residua quota distribuibile				
*A per aumento di capitale				
*B per copertura perdite				
*C per distribuzione soci				

- FONDI RISCHI ED ONERI**  
**Voce B.**

Sono esposti in bilancio per Euro 950.000 e sono riepilogati nelle tabelle a seguire :

Tabella 1.8 – movimenti della voce fondi rischi altri:

Voce	Al 01/01/2013	Incremento	Decremento	Al 31/12/2013
Fondo imposte differite	0		0	0
altri fondi per rischi	0	0	0	0
Fondi rischi causa legale	300.000		0	300.000
Fondo accanton.to manutenzione	650.000	600.000	600.000	650.000
Fondo contributo di solidarietà	0		0	0
<b>totale</b>	<b>950.000</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>	<b>950.000</b>

In sede di chiusura esercizio è stato appostato al fondo manutenzione programmata un accantonamento di Euro 600.000 per lavori di rimozione amianto in località diverse e per lavori di recupero di n.9 alloggi di risulta in Mandello via Segantini, di seguito viene riportato il dettaglio dei lavori che verranno eseguiti nell'esercizio 2014.

Tabella 1.8 bis – manutenzione programmata:

manutenzione programmata anno 2013 da eseguire nel 2014			
1	Rimozione amianto Via Eremo 26 A-B-C-D-E- M S Isolamenti	€	65.000,00
2	Rimozione amianto Via Eremo 28 D	€	20.000,00
3	Rimozione amianto Via Turbada 12/18/24 recupero solaio	€	70.000,00
4	Rimozione amianto Via Grandi 21/23/25	€	20.000,00
5	Sostituzione antoni Lomagna Via Osnago	€	30.000,00
6	Recupero 9 alloggi risulta Mandello Via Segantini	€	120.000,00
7	Muro sostegno Dolzago Via Puccini	€	29.000,00
8	Asfaltature piazzali Galbiate Rondegallo- Molteno Via Giovanni XXIII - Missaglia Via Seleggio- Garlate Via Strencetta- Airuno Viale Libertà	€	120.000,00
9	Rimozione amianto Garlate Via Strencetta	€	64.000,00
10	Rimozione amianto Via Milazzo 23	€	36.000,00
11	Rimozione amianto Nibionno via dei Donatori	€	16.000,00
12	Rimozione amianto Mandello Via Maggiana 32	Quota ALER	€ 10.000,00
		€	<b>600.000,00</b>

- **TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**  
**Voce C.**

Il trattamento di fine rapporto ammonta a Euro 961.247

Tabella 1.9 - movimento del trattamento di fine rapporto

VALORE AL 01/01/2013	INCREMENTO	DECREMENTO	VALORE FINALE AL 31/12/2013
899.241	76.903	14.897	<b>961.247</b>

Il fondo è stato calcolato in conformità alle prescrizioni di legge ed al contratto collettivo di lavoro. Si precisa che il Fondo Trattamento di fine rapporto è appostato al netto dell'imposta sostitutiva ex lege 47/00 nella misura dell'11%.

- **DEBITI**

**Voce D.**

I debiti scadenti oltre l'esercizio, sono costituiti dai mutui accesi per l'attività costruttiva riferita a quota a lungo termine pari ad un importo di Euro 2.872.699 , dai depositi cauzionali sulle locazioni che ammontano ad Euro 603.645 ,debiti entro l'esercizio sono costituiti da debiti verso fornitori per un importo di Euro 2.857.699, di cui per Euro 661.491 fatture da ricevere, per Euro 1.529.239, come partita di giro, per somme da depositare su conto corrente vincolato presso Banca Popolare di Lecco.

Completano il saldo della voce in esame i debiti verso lo Stato (Cer) per Euro 1.758.607, i debiti tributari per Euro (13.995) ed Euro 2.529.239 correlata alla voce crediti v/altri enti , nelle immobilizzazioni finanziari per pari importo.

Si riporta di seguito il dettaglio dei debiti:

**Tabella 1.10 - dettaglio dei debiti**

ALTRE VOCI	VALORE AL 31/12/2012	VALORE AL 31/12/2013
Depositi cauzionali	566.386	603.645
Mutui	2.651.750	2.307.283
Debiti verso fornitori	1.990.879	2.872.699
Debiti verso Stato (CER)	1.587.580	1.758.608
Debiti tributari	-5.828	-13.995
Debiti verso INPS/INAIL	30.421	31.194
Altri debiti	2.569.111	4.058.568
<b>totale</b>	<b>9.390.299</b>	<b>11.618.002</b>

**Tabella 1.11– durata residua dei debiti**

Voci di bilancio	Importo esigibile entro l'esercizio successivo	Importi esigibili oltre l'esercizio successivo		
		di durata < a 5 anni	di durata > a 5 anni	Saldi bilancio
Depositi cauzionali	37.259	566.386		603.645
Mutui	344.467	1.377.859	584.957	2.307.283
banca				0
Debiti verso fornitori	2.872.699	0		2.872.699
Debiti verso Stato (CER)		1.758.608		1.758.608
Debiti tributari	-13.995			-13.995
Debiti verso INPS/INAIL	31.194			31.194
Altri debiti	1.529.329	2.529.239		4.058.568
<b>totale</b>	<b>4.800.953</b>	<b>6.232.092</b>	<b>584.957</b>	<b>11.618.002</b>

I pagamenti relativi alle forniture di beni e servizi ed appalti vengono di norma effettuati entro 60 gg. dal ricevimento delle fatture, a condizione che il DURC richiesto sia regolare e , in caso di appalto, che venga rispettato l'art.13 ter, D.L. n. 83/2012-circolare n.40/E del 8 ottobre 2012, in caso contrario il pagamento subisce una sospensione, in deroga alle Direttive Regionali 2012/2013.

- **RATEI E RISCONTI PASSIVI**

**Voce E**

Comprendono risconti passivi pluriennali pari ad un importo di 20.266.723 Euro; il conto economico ha beneficiato dell'iscrizione dell'importo di Euro 299.099 quale quota di competenza dell'anno dell'ammortamento finanziario relativo ad alloggi e boxes in diritto di superficie, costruiti con contributi ed i box di via dell'eremo costruiti con fondi propri.

**Tabella 1.12 - movimento dei risconti passivi**

VALORE AL 01/01/2013	INCREMENTO	DECREMENTO	VALORE FINALE AL 31/12/2013
20.572.338	6.516	312.132	20.266.723

## CONTI D'ORDINE

Al 31 dicembre 2013 i conti d'ordine sono costituiti dagli immobili gestiti per conto dello Stato per un importo di Euro 197.637, la diminuzione del valore è dato dall'acquisto a titolo gratuito degli alloggi demaniali, ceduti dal Comune di Dolzago a favore di Aler., il saldo inoltre comprende lavori per conto terzi finanziati dalla Regione per un importo di Euro 834.570 e fidejussioni bancarie ed assicurative rilasciate da Aler a favore di terzi per cantieri per un importo pari ad Euro 8.351.133

Viene riepilogato di seguito il dettaglio della voce in esame:

descrizione	importo
stabili in gestione di proprietà demanio	197.637
lavori per conto terzi finanziati regione	834.570
depositi cauzionali	0
fidejussioni bancarie ed assicurative ricevute	1.294.823
fidejussioni bancarie ed assicurative date	7.056.310
fondi gestione speciale comune di casatenovo	0
<b>totale</b>	<b>9.383.340</b>

## CONTO ECONOMICO

- **VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE**  
Voce A-B

Il valore della produzione realizzato nell'esercizio 2013 è di Euro 8.928.714 con un incremento rispetto all'esercizio precedente del 3%; mentre il costo della produzione è pari a Euro 7.730.334, con un decremento pari al 3%.

La differenza fra il valore della produzione ed il costo è pari ad Euro 1.198.380 registrando un valore nettamente superiore, nonostante una politica di accantonamento differente, con l'esercizio precedente.

- **RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI**  
Voce A 1)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano a Euro 8.432.490 e vengono dettagliati dalla seguente tabella:

**Tabella 1.13-composizione dei ricavi delle vendite**

<b>Canoni di locazione</b>	
canoni di proprietà	3.900.250
canoni di alloggi demaniali e comunali	141.756
canoni di unità immobiliari ad uso diverso	790.802
canoni di competenza aler di alloggi comunali in gestione	350.999
canoni di alloggi in proprietà a canone moderato	237.524
canoni di alloggi in proprietà edilizia agevolata	261.608
canoni di locazione 431/98	133.705
canoni per indennità di occupazione	163
<b>Rimborsi</b>	<b>5.816.805</b>
rimborso e proventi per amministrazione stabili	160.427
rimborsi e proventi per manutenzioni stabili	54.760
corrispettivi diversi per servizi a rimborso	2.400.498
<b>totale</b>	<b>2.615.685</b>

I ricavi caratteristici dell' ALER sono costituiti dai canoni di locazione degli alloggi e dai canoni delle unità immobiliari non abitative, nonché dai canoni derivanti dalla gestione conto terzi e dalle locazioni di alloggi con la legge 431/98. Si precisa che a partire dal 2012 con delibera del 19/12/2011 n. LC/038/2011, sono state ridotte le competenze di Aler, le somme risparmiate sono state destinate all'attività di manutenzione ordinaria degli alloggi comunali.

- **ALTRI RICAVI E PROVENTI**

- Voce A 5)

Gli altri ricavi e proventi ammontano a Euro 496.223 e comprendono, come voci significative, i rimborsi per la tassa registro da parte degli assegnatari per Euro 161.238; i rimborsi per i diritti di prelazione per Euro 18.412; i contributi in conto esercizio per Euro 299.099 relativi alla quota ricavi correlata all'ammortamento finanziario su fabbricati in diritto di superficie.

**Tabella 1.14- dettagli altri ricavi e proventi**

Altri ricavi e proventi	Valore finale al 31/12/2012	Valore finale al 31/12/2013
Rimborso proventi diversi	215.320	197.124
Contributo in c/esercizio amm.to finanziario e rimborsi	293.662	299.099
Ricavi per gestione speciale		
Contributo c/esercizio	38.094	0
<b>totale</b>	<b>547.075</b>	<b>496.223</b>

- **COSTI PER SERVIZI**

- Voce B 7)

Riguardano l'attività generale e specifica dell'ALER, così dettagliata:

**Tabella 1.15- movimenti dei costi e servizi**

Costi per servizi	Valore finale al 31/12/2012	Valore finale al 31/12/2013
Spese generali	549.941	472.369
Spese per amm.ne stabili	96.136	118.918
Spese per manutenzione stabili	1.620.839	1.196.336
Spese per servizi a rimborso	2.123.269	2.202.634
Spese per interventi edilizi	73.939	60.878
<b>totale</b>	<b>4.464.124</b>	<b>4.051.135</b>

- **COSTI DEL PERSONALE**

- Voce B 9)

Detti costi sono di Euro 1.340.332 il dettaglio può essere così riassunto:

**Tabella 1.16- movimenti dei costi del personale**

Costi del personale	Valore finale al 31/12/2012	Valore finale al 31/12/2013
Salari e stipendi	934.723	972.361
Oneri sociali	280.089	291.068
T.F.R.	83.878	76.903
Altri costi		
<b>totale</b>	<b>1.298.689</b>	<b>1.340.332</b>



Nel prospetto seguente si riportano in forma dettagliata i dati relativi alla consistenza media del personale nell'esercizio, che risulta di n. 24 unità, di cui 4 part-time.

Qualifica	Personale presente	Dotazione organica
DG	1	1
DIR	2	2
Q2	0	0
A1	1	1
A2	4	3
A3	4	2
B1	7	7
B2	3	6
B3	1	1
C1	1	1
C2		
<b>totale</b>	<b>24</b>	<b>24</b>

L'incremento del costo del personale è dovuto all'erogazione del saldo del premio incentivante sulle progettazioni al personale dell'ufficio tecnico

## • AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

### Voce B 10)

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano ad Euro **4.076** mentre quelli riferiti ai beni materiali ammontano ad Euro **467.222** di cui:

- Euro 308.760 ammortamento finanziario dei fabbricati in diritto di superficie,
- Euro 114.857 ammortamento tecnico (3%) di beni strumentali di proprietà in locazione
- Euro 28.058 ammortamento tecnico (3%) della sede.
- Euro 96 ammortamento impianti generici (20%) impianto telefonia
- Euro 1.590 ammortamento mobili (12%)
- Euro 485 ammortamento arredi (10%)
- Euro 7.5273 ammortamento macchine d'ufficio (20%)
- Euro 2.827 ammortamento CED (20%)
- Euro 2.490 ammortamento autovetture (25%)
- Euro 485 ammortamento altri beni materiali (10%)

La voce svalutazioni crediti ammonta ad un importo pari ad Euro **106.434** di cui Euro 100.000, viene appostato al fondo svalutazione crediti tassato, mentre 6.434 è l'accantonamento fiscalmente deducibile.

- **ALTRI ACCANTONAMENTI**

- Voce B 13)**

Per l'esercizio 2013 è stato appostato un accantonamento riferito ad attività di manutenzione programmata ma non svolta nell'esercizio, per un importo pari ad Euro 600.000, di si è riferito nella voce fondi.

- **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**

- Voce B 14)**

Gli oneri di gestione ammontano ad **Euro 1.161.135** specificate dalle seguenti voci :

**Tabella 1.17- dettagli degli oneri diversi di gestione**

Oneri diversi di gestione	Valore finale al 31/12/2012	Valore finale al 31/12/2013
Imposta di bollo e di registro	232.490	235.360
I.C.I.-IMU	666.609	81.425
altre imposte e tasse	1.956	3.362
altre imposte e tasse indeducibili		50
I.V.A. indetraibile	705.511	776.437
benefici e liberalita art. 65		1.604
perdite su crediti		3.928
Altri costi correnti	9.517	3.917
Costi di gestione speciale		55.052
<b>totale</b>	<b>1.616.083</b>	<b>1.161.135</b>

Le voci più significative sono quelle riferite:

- All'imposta di bollo versata per le registrazioni dei contratti, rinnovi e disdette, che ammonta ad Euro 235.360, di cui il 50% rimborsato dagli assegnatari.
- all'IVA indetraibile che ammonta ad Euro 776.437, imputabile all'attività di costruzione molto intensa ed alla percentuale di detraibilità pari al 14% che si evince dalla dichiarazione annuale IVA
- all'IMU che ammonta ad Euro 81.425 L'imposta municipale è stata versata come previsto per legge per i beni strumentali e a gennaio 2014 è stata versata la mini IMU.

- **ALTRI PROVENTI FINANZIARI**

- **Voce C 16)**

Ammontano ad Euro 111.744 e comprendono, come voci significative, gli interessi attivi maturati sul c/c bancario presso la Banca Popolare di Sondrio, contabilizzati al lordo delle ritenute d'acconto ed interessi maturati su crediti v/ assegnatari .

- **INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI**

- **Voce C 17)**

Ammontano ad Euro 119.322 relativi agli interessi sui mutui di competenza dell'esercizio.

- **PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI**

- **Voce E 20- E 21)**

I proventi straordinari ammontano ad Euro 155.520 e comprendono sopravvenienze attive, di seguito le voci più significative :

- Euro 119.200 somma derivante dalla vendita all'asta dell'alloggio in via Padri Serviti in Calolziocorte
- Euro 36.320 riferiti ai compensi per la gestione dei bandi dei Comuni della Provincia, ai depositi cauzionali non svincolati

Gli oneri straordinari ammontano ad Euro 298.095 e comprendono sopravvenienze passive, di seguito le voci più significative :

- Euro 183.183 importo riferito a lavori nel cantiere di via Paisiello a carico Aler
- Euro 64.598 importo riferito a lavori, pro quota , a carico di Aler per lavori eseguiti per conto del Condominio di Via Roccolo

- **IMPOSTE SUL REDDITO**

- **Voce 22)**

Le imposte sul reddito ammontano complessivamente a Euro 560.687 di cui Euro 369.590 per IRES e Euro 96.113 per IRAP ed imposte anticipate per Euro 94.984. La fiscalità anticipata iscritta a bilancio è relativa a differenze temporanee iscritte negli esercizi precedenti. Le imposte anticipate sono calcolate sulle variazioni del fondo svalutazione crediti.

L'imposta su reddito di esercizio è stata calcolata operando le opportune riprese fiscali in aumento ed in diminuzione dell'utile d'esercizio. Al reddito d'esercizio è stata applicata l'aliquota IRES ridotta del 50% come previsto dall'art. 6 comma 1, lettera c) bis del DPR 601/73. L'IRAP è stata determinata con applicazione dell'aliquota ordinaria 3,90% sulla differenza tra valore della produzione e costi della produzione, con esclusione di alcune voci senza alcuna rilevanza delle riprese fiscali derivati dal TUIR ed utilizzate per la determinazione dell'IRES.

Tabella 1.18 – Imposte di competenza e differite

	IRES	IRAP
COMPETENZA	369.590	96.113
DIFFERITE		
ANTICIPATE	91.067	3.917
<b>TOTALE</b>	<b>460.657</b>	<b>100.030</b>

Tabella 1.19 – 1.20 IL PROSPETTO DI RICONCILIAZIONE TRA ONERE FISCALE DA BILANCIO E ONERE FISCALE TEORICO AI FINI IRES ED IRAP.

RICONCILIAZIONE AI FINI IRES	Importi
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti	992.607
Accantonamento imposte differite	
Accantonamento imposte anticipate	13.750
Utilizzo imposte differite	
Utilizzo imposte anticipate	108.733
<b>Utile/perdita d'es. ante imposte correnti</b>	<b>897.624</b>
<b>Variazione in aumento</b>	<b>6.241.666</b>
Fondo manutenzione programmata	600.000
Fondo rischi ed oneri ed altri accantonamenti	0
IMU	63.108
fondo svalutazione crediti	100.000
<b>Totale variazione in aumento</b>	<b>7.004.774</b>
<b>Variazione in diminuzione</b>	<b>5.214.473</b>
<b>imponibile fiscale</b>	<b>2.687.925</b>

- **IMPONIBILE TEORICO AI FINI IRES Euro 897.624– ALIQUOTA 13,75%**  
**IMPOSTA Euro 123.423**
- **IMPONIBILE FISCALE AI FINI IRES Euro 2.687.925– ALIQUOTA 13,75%**  
**IMPOSTA Euro 369.590**

RICONCILIAZIONE AI FINI IRAP	Importi
COMPONENTI POSITIVI	8.928.713
COMPONENTI NEGATIVI	5.683.568
<b>IMPONIBILE ANTE IMPOSTA</b>	<b>3.245.145</b>
Variazione in aumento	210.141
Variazione in diminuzione	600.000
Deduzioni INAIL	9.574
Deduzioni art.11 D.Lgs. N. 446/97	381.266
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>2.464.446</b>

- **IMPONIBILE teorico AI FINI IRAP Euro 3.245.145– ALIQUOTA 3,90%**  
**IMPOSTA Euro 126.561**
- **IMPONIBILE fiscale AI FINI IRAP Euro 2.464.446– ALIQUOTA 3,90%**  
**IMPOSTA Euro 96.113**

• **INDENNITA' DI CARICA AMMINISTRATORI E SINDACI**

Il compenso per indennità di carica e rimborsi dell' anno 2013 per gli Amministratori è stato di Euro 93.591 .mentre quello del Collegio sindacale è stato di Euro 59.973

**Consiglio di amministrazione :**

- compensi Euro 86.430
- rimborsi Euro 7.161

**Collegio Sindacale**

- compensi Euro 57.235
- rimborsi Euro 2.738

• **ALTRE INFORMAZIONI**

Così nel dettaglio le consulenze dell'esercizio 2013

CONSULENZE	IMPORTO
consulenze tecniche	16.842
consulenze legali per procedure di recupero crediti a carico assegnatari	89.849
consulenze legali per espletamento attività tecnico-amministrativa	4.005
consulenze legali per procedure di recupero crediti a carico dell'Azienda	
consulenze fiscali e tributarie	18.878
consulenze relative a certificazione, privacy, problematiche notarili	20.456
consulenze varie	
totale	150.030

La revisione contabile del Bilancio Consuntivo 2013 è stata affidata alla Società RIA GRANT THORNTON S.P.A., con determina del Direttore Generale n.142/2013 del 30/10/2013. Alla società di revisione viene riconosciuto un corrispettivo pari ad Euro 11.529 compreso di rimborsi spese ed IVA.

Pertanto il **risultato d'esercizio** viene determinato in Euro 431.921

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

***Luigi Mendolicchio***

# PIANO TRIENNALE 2014 – 2016 ED ELENCO ANNUALE

Scheda 1  
 Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2014  
 Dell'amministrazione: ALER AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE DI LECCO  
 Quadro delle risorse disponibili

Tipologie risorse disponibili	Disponibilità finanziaria primo anno	Disponibilità finanziaria secondo anno	Disponibilità finanziaria terzo anno	Importo totale
Entrate avente destinazione vincolata per legge	71.000,00	0,00	0,00	71.000,00
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	584.000,00	0,00	0,00	584.000,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitale privato	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimento immobili ex art. 53, c.6 e 7 Dlgs. 163/2006	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanziammenti di Bilancio	527.000,00	0,00	0,00	527.000,00
Altro	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totali</b>	<b>€ 1.182.000,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 1.182.000,00</b>

Importo Accantonamento	Importo (in euro)
	23.000,00

Note

Scheda 2  
 Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2014  
 Dell'amministrazione: ALER AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE DI LECCO  
 Articolazione copertura finanziaria

N. Prog.	Cod. Int. Amm. ne	Codice Istat			Nuts	Tipologia	Categoria	Descrizione dell'intervento	Priorita	Stima dei costi del programma				Cessione Immobili S/N	Apporto di capitale privato	
		Reg	Prov	Com						Primo Anno 2014	Secondo Anno 2015	Terzo Anno 2016	Totale		Importo	Tipologia
7		030	097	042		MANUTE NZIONE	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Manutenzione straordinaria serramenti edifici nella provincia di Lecco	1	€ 200.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 200.000,00	NO	€ 0,00	
8		030	097	042		MANUTE NZIONE	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Rimozione componenti edifici contenenti amianto	1	€ 150.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 150.000,00	NO	€ 0,00	
9		030	097	042		MANUTE NZIONE	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Recupero alloggi di risulta	1	€ 102.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 102.000,00	NO	€ 0,00	
10		030	097	013		MANUTE NZIONE	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Recupero energetico CALOLZIOCCORTE	2	€ 380.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 380.000,00	NO	€ 0,00	
12		030	097	049		MANUTE NZIONE	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Recupero energetico MISSAGLIA	2	€ 350.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 350.000,00	NO	€ 0,00	
<b>TOTALI</b>										€ 1.182.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.182.000,00		€ 0,00	

Note



Scheda 2b  
 Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2014  
 Dell'amministrazione: ALER AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE DI LECCO  
 Elenco degli immobili da trasferire art.53, commi 6-7, del d. lgs. 163/2006

Riferimento intervento	Descrizione immobile	Solo diritto di superficie	Piena proprietà	Arco temporale di validità del programma Valore Stimato		
				1° Anno 2014	2° Anno 2015	3° Anno 2016
Elenco degli immobili da trasferire art.53, commi 6-7, del d. lgs. 163/2006				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Totali</b>				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Note



**Allegato 5**  
**Programma annuale lavori in economia 2014**  
**Dell'amministrazione: ALER AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE DI LECCO**  
**art. 271 del d.P.R. 5 ottobre 2010, n.207**

N.Prog.	Cod.Int. Amm.ne	Codice Istat			Codice Cup	Descrizione intervento	Responsabile del procedimento		Importo contrattuale presunto
		Reg	Prov	Com			Nome	Cognome	
<b>Totale</b>									<b>€ 0,00</b>

**Note**