

bilancio consuntivo
bilancio consuntivo
esercizio 2014
esercizio 2014

INDICE

<i>Relazione sulla gestione a corredo del Bilancio al 31/12/2014</i>	<i>pag. 1</i>
<i>Stato Patrimoniale</i>	<i>pag. 34</i>
<i>Conto Economico</i>	<i>pag. 37</i>
<i>Nota integrativa</i>	<i>pag. 40</i>

Allegati:

Piano Triennale 2015-2017

Il Bilancio consuntivo 2014 dell'Aler di Lecco è stato redatto da:

*IL PRESIDENTE
LUIGI MENDOLICCHIO*

*IL DIRETTORE GENERALE
DOTT. ARCH. VALTER TERUZZI*



RELAZIONE SULLA GESTIONE A CORREDO DEL BILANCIO AL 31/12/2014

Relazione del Commissario Straordinario

La presente relazione sul bilancio al 31/12/2014, 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 31/12/2014"

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 2014 è da considerarsi positivo ed è pari ad euro 571.086.

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 2014. Pertanto l'andamento della gestione aziendale può considerarsi soddisfacente.

Andamento della gestione

Di seguito vengono analizzati gli aspetti finanziari ed economici più significativi.

La gestione finanziaria :

Le disponibilità liquide ammontano ad Euro 1.559.610 di cui Euro 1.000.000 riferite a somme destinate al recupero di un fabbricato confiscato alla mafia, che sono depositate su un conto corrente vincolato n. 4130X96 presso Banca Popolare di Sondrio .L'indice QTR ossia il rapporto fra liquidità e passività a breve è pari al 48%, mentre nel 2013 era pari al 78%.

Voci di Bilancio	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Differenza
Depositi vincolati	0,00	100.000,00	100.000,00
depositi bancari	4.103.557,00	1.453.008,37	-2.650.548,63
depositi postali	3.189,00	6.538,97	3.349,97
denaro in cassa	319,00	62,67	-256,33
totale	4.107.065,00	1.559.610,01	-2.547.454,99

La contrazione della liquidità è dovuta al completamento degli interventi in Lecco via Mons. Polvara 01 e 02 e via Gorizia. Infatti l'azienda ha anticipato fondi propri in attesa che la Regione effettui gli accrediti delle quote di finanziamento maturato. Inoltre è stata fatta un'intesa attività di manutenzione programmata e di pronto intervento pari ad Euro 1.795.496, mentre per il lavori di manutenzione programmata nel 2013 , accantonata in apposito fondo, è stato eseguita manutenzione per un importo pari ad euro 96.000.

Cantieri

La tabella , riportata di seguito , evidenzia un andamento previsionale della liquidità legata ai pagamenti degli stati di avanzamento nei cantieri ancora aperti o non ancora collaudati correlato agli accrediti regionali ancora da ricevere. In particolare si evidenzia, per quanto riguarda l'importo di Euro 2.555.460 , che una volta terminata l'attività di ricognizione e di completamento dei procedimenti nel quadro dell'art.13 della L.R. n. 27/2009 si potrà definire quanto rimarrà effettivamente nelle disponibilità della nostra azienda da reinvestire.

**PROSPETTO LIQUIDITA' : FINANZIAMENTI REGIONALI - CANTIERI
con la previsione di spesa 2015**

c/c ordinario al 31 dicembre 2014	1.453.008,00	
saldo gestione comunale da rimborsare	-613.712,18	
da ricevere dalla provincia di lecco	27.447,23	
totale	866.743,05	
accrediti contribuiti regionali		
lecco via mons. Polvara sociale	356.821,72	
lecco via mons. Polvara moderato	172.466,37	
lecco via Gorizia	282.448,82	
lecco via monte sabotino	1.017.484,99	accrediti previsti 2° semestre 2015
lecco via besonda		
totale	1.829.221,90	
addebiti per pagamento sal su cantieri		
lecco via mons. Polvara sociale	-196.613,85	
lecco via mons. Polvara moderato	-196.613,85	
lecco via Gorizia	-123.762,33	
lecco via monte sabotino	-686.052,85	spese relative agli stati di avanz
lecco via besonda	-126.765,17	lavori che verranno eseguiti nel
totale	-1.329.808,05	corso 2015
totale parziale 1)		1.366.156,90
Lecco via Toti propr. Comunale		
accredito regionale	799.076,60	
addebito per pagamenti	-205.199,60	
totale	593.877,00	
wall street beni confiscati alla mafia		
accrediti		
regione	120.000,00	
comune		
fondazione cariplo	150.000,00	
addebiti		
spese per ristrutturazione	-225.000,00	
	0,00	
totale	45.000,00	
totale parziale 2)		638.877,00
fondi procedimenti nel quadro dell'art.13 della L.R. n. 27/2009	2.555.460,00	
totale parziale 3)		2.555.460,00
totale liquidità		4.560.493,90

Gestione conto terzi

Per quanto riguarda la gestione degli alloggi comunali le somme da liquidare ai Comuni, a seguito della chiusura dell'esercizio ammontano ad euro 613.712 come da dettaglio:

Comune	saldo al 31 dicembre 2014	corispettivi da incassare	rimborso da ricevere
Merate	17.987,34		
Galbiate	17.429,29		
Costamasnaga	-8.553,69		
cremella	4.558,00	1.024,80	
valmadrera	142.516,27		
osnago	4.442,26		
cernusco Lombardone	-18.293,28		
paderno d'adda	5.667,36	536,80	
colle brianza	-5.482,21		
nibionno	5.081,64		
ballabio	2.548,22		
oggiono	8.399,30	439,20	
garlate	-4.541,52		
Lecco	447.004,00		
la provincia di lecco-ferrhotel		3.050,00	27.447,23
totale di competenza dei Comuni	618.762,98	5.050,80	27.447,23

In particolare si evidenzia che per il Comune di Lecco e di Valmadrera vi sono già accordi di attività di manutenzione straordinaria sottoscritti da eseguire nel prossimo esercizio.

IMPOSTE-IMU- TASI

L'impatto fiscale sulla gestione finanziaria è notevole ed è pari al 22% del valore della produzione rispetto al 21% dello scorso esercizio.

In particolare ai fini IRES-IRAP l'importo ammonta ad euro 461.726. 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. Per quanto riguarda le imposte locali IMU/TASI che ammonta ad Euro 308.989, con la legge di stabilità n. 147/2013 al comma 707 dell'art.1 sono state escluse dall'imposta municipale propria " i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008". Con il D.L. 102/2013 art 2- comma 4- convertito in legge n. 124 del 28 ottobre 2013 ai fini dell'applicazione della disciplina in materia di IMU

dal 1 gennaio 2014 equipara all'abitazione principale gli alloggi sociali di cui al D.M. del 22 aprile 2008, ne consegue che gli alloggi a destinazione sociale sono assoggettati a TASI secondo l'aliquota dovuta per l'abitazione principale e sono esclusi da IMU. L'imposta municipale è stata versata come previsto per legge per i beni strumentali per un importo di Euro 30.018. mentre per la TASI l'importo versato ammonta ad Euro 278.971.

Mutui

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 1.046
- b) Contratto in data 28/11/2002 con scadenza 31/12/2022 al tasso 5,1 %
debito residuo euro 914.227
- c) Contratto in data 28/11/2002 con scadenza 31/12/2022 al tasso 5,1 %
debito residuo euro 470.174

- **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 418.813

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 31/12/2012	al 31/12/2013	al 31/12/2014
valore della produzione	8.689.485	8.928.714	8.756.426
costi della produzione	7.946.800	7.730.334	7.582.380
margine operativo lordo	742.685	1.198.380	1.174.046
risultato prima delle imposte	821.160	992.608	571.085

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 918.237, diminuisce rispetto a quello dell'anno precedente. Questo dato è legato soprattutto all'attività di manutenzione ordinaria eseguita in misura significativa e alla contrazione

dell'emissione dei canoni. E' stato fatto l'accantonamento al fondo crediti previsto per legge ma non è stato reintegrato il fondo svalutazione crediti tassato poiché da un'analisi fatta, si è reputato congruo rispetto al monte crediti in bilancio.

	AL 31/12/2014	AL 31/12/2013	variazione
Ricavi netti	8.016.679	8.432.490	-415.811
Costi esterni	5.739.678	5.212.270	527.408
Valore Aggiunto	2.277.001	3.220.220	-943.219
Costo del lavoro	1.358.764	1.340.331	18.433
M.O.L.	918.237	1.879.889	-961.652
Ammortamenti e altri acc.ti	483.939	1.177.732	-693.793
Risultato Operativo	434.298	702.157	-267.859
proventi diversi	739.747	496.223	243.524
proventi ed oneri finz.	-104.218	-63.197	-41.021
Risultato ordinario	1.069.827	1.135.183	-65.356
componenti straordinarie diverse	-37.724	-142.575	104.851
Risultato prima delle imposte	1.032.103	992.608	39.495
imposte sul reddito	461.018	560.687	-99.669
Risultato netto	571.085	431.921	139.164

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:

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
copertura oneri finanziari	10,95	9,96	27,07
incidenza della gestione caratteristica	48,64	36,04	47,55
ROC	15,48	15,5	9,35
ROI	1,7	1,78	1,1
ROD	7,13	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:

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
impegni a breve e liquidità	0,37	0,97	0,84
grado di indebitamento	1,19	1,21	1,2
copertura lorda immobilizzazioni	0,97	0,96	1
grado indebitamento oneroso	3,08	4,04	4,72

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

	al 31/12/2014	al 31/12/2013	variazioni
immobilizzazioni immateriali	1.893,00	2.205,00	-312,00
immobilizzazioni materiali	62.416.158,00	60.381.684,00	2.034.474,00
imm. Finanziarie	4.482.669,00	4.476.816,00	5.853,00
CAPITALE IMMOBILIZZATO	66.900.720,00	64.860.705,00	2.040.015,00
rimanenze magazzino			0,00
crediti vs clienti	1.096.427,00	992.376,00	104.051,00
crediti vs controllanti			0,00
altri crediti			0,00
disponibilità liquide	1.559.609,00	4.107.065,00	-2.547.456,00
ratei e risconti	822.799,00	736.504,00	86.295,00
ATTIVITA' A BREVE TERMINE	3.478.835,00	5.835.945,00	-2.357.110,00
debiti vs fornitori	2.634.171,73	2.872.699,00	-238.527,27
debiti vs controllanti			0,00
debiti tributari e previdenziali	39.086,64	17.199,00	21.887,64
altri debiti a breve	580.633,65	421.370,00	159.263,65
ratei e risconti			0,00
PASSIVITA' A BREVE TERMINE	3.253.892,02	3.311.268,00	-57.375,98
CAPITALE NETTO	224.942,98	2.524.677,00	-2.299.734,02
trattamento di fine rapporto	881.368,76	884.343,00	-2.974,24
fondi per rischi ed oneri	853.999,00	950.000,00	-96.001,00
debiti tributari e previdenziali			0,00
altre passività a M/L	6.255.693,26	6.777.405,00	-521.711,74
PASSIVITA' A MEDIO/LUNGO TERMINE	7.991.061,02	8.611.748,00	-620.686,98
CAPITALE INVESTITO	8.216.004,00	11.136.425,00	-2.920.421,00
Patrimonio Netto	38.636.604,00	36.900.678,00	1.735.926,00
ratei e risconti pluriennali	19.967.621,00	20.266.723,00	-299.102,00

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale dell'Aler; si evidenzia una contrazione dell'attività a breve mentre per le passività a breve il valore è in linea con l'esercizio scorso. Si registra una 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:

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
capacità ricavi gestione erp	38,73	38,73	37,63
incidenza della manut./ valore della produzione	20,52	20,12	18,65
peso relativo erp	78,54	77,01	77,92
redditività attività conto terzi	38,84	23,94	37,51
ROD	3,87	3,87	5,94

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'azienda 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, oltre alle sostituzioni delle caldaie con nuovi gruppi termici a condensazione.

L'azienda ha una dotazione organica così composta al 31 dicembre 2014:

- da n. 2 dirigenti, di cui 1 nominato Direttore Generale a partire da 1/10/2014
- da n. 12 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. 22 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:

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
costo del personale	1.358.764	1.340.332	1.298.689
incidenza del costo del personale	17,92	17,34	16,34
costo del lavoro per addetto	56.615	55.847	54.112
costo del personale	28.922	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 febbraio 2014 è andata in pensione una dipendente addetta all'amministrativo tecnico di livello A1. 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 sono stati rilevati nell'esercizio 2014. A partire dal 1 ottobre 2014 il Direttore Generale Arch.dott. Valter Teruzzi si è dimesso andando a ricoprire il ruolo di Direttore Generale di Aler Bergamo, al suo posto è stata nominata la Dott.ssa Mariagrazia Maffoni.

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 2015-2017 sono previsti investimenti riferiti ad

- attività straordinaria e programmata per interventi sul patrimonio per euro 1.385.000
- recupero immobile sequestrato alla criminalità - Wall Street per euro 700.0000

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 2014 sono in linea con gli esercizi passati, tuttavia in prospettiva molta attenzione dovrà essere posta sull'andamento dell'emissione dei canoni soprattutto se si tiene conto che il numero di domande presentate per la variazione dei canoni è sempre in aumento. 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>	2010	2011	2012	2013	2014
domande presentate	50	46	85	82	74
importo erogato aler	32.440,82	30.900,78	50.143,00	93.937,99	42.084,00
importo erogato comuni	32.601,93	30.900,78	50.143,00	68.636,01	42.084,00
	65.042,75	61.801,56	100.286,00	162.574,00	84.168,00

L'andamento della morosità anno 2014 rispetto all'esercizio precedente è soddisfacente La morosità corrente per il patrimonio Aler si attesta al 7,56% (morosità/emesso complessivo) mentre lo scorso esercizio era pari al 7,96%. Il risultato deve essere considerato positivo, poiché per la prima volta dopo tre esercizi abbiamo un'inversione di tendenza. Invece la morosità complessiva, sempre per Aler, è pari al 14% mentre lo scorso esercizio era pari al 13%. Infine la morosità complessiva per il patrimonio comunale è pari al 17% con un miglioramento di un punto percentuale rispetto allo scorso anno. L'attività di controllo nei confronti dell'inquinato 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. E' stata potenziata anche l'attività di recupero crediti mediante la procedura di pignoramento mobiliare.

Vengono rispettate le stime fatte in sede di budget 2014, con il contenimento della morosità in maniera significativa.

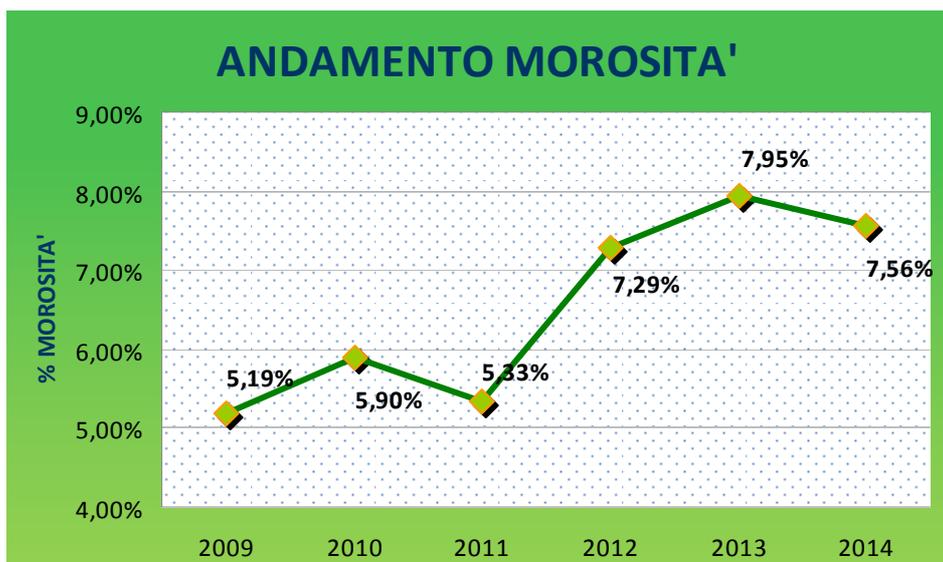
E' evidente che la crisi economica, principalmente nel settore produttivo, ha influenzato l'occupazione in maniera decisiva. La cassa integrazione e la mobilità hanno caratterizzato ancora una volta, tutto l'anno 2014, creando difficoltà soprattutto nelle famiglie monoreddito e/o con minori a carico. In tutto l'esercizio 2014 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 31/12/2014

	31/12/2013	31/12/2014	DELTA	DELTA%
Morosità Aler	1.012.177,00	1.097.248,26	85.071,26	8%
di cui es. in corso	668.592,00	615.828,39	-52.763,61	-9%
Morosità Comuni	241.882,00	233.161,45	-8.720,55	-4%
Emesso Aler	8.402.811,00	8.135.715,44	-267.095,56	-3%
Emesso Comuni	1.373.865,00	1.405.745,41	31.880,41	2%
Morosità totale su emesso	13%	14%		
Morosità Aler su emesso Aler	12%	13%		
Morosità Comuni su emesso Comuni	18%	17%		
percentuale morosità corrente	7,956765897	7,569443579		

ANDAMENTO DELLA MOROSITA' CORRENTE DA CANONI 2009-2014

anno	% morosità dell'anno
2009	5,19%
2010	5,90%
2011	5,33%
2012	7,29%
2013	7,95%
2014	7,56%



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 2014 gli assegnatari di alloggi ERP in generale con contratto sottoscritto sono n.2532 di cui n. 664 assegnatari sono interessati da procedure di recupero credito.

Nell'esercizio 2014 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.

TOTALE	anno	anno
	2013	2014
procedure sfratto	51	24
recupero crediti	16	13
sfratto esecutivo	85	94
diffide	82	83
affidamenti Aler	351	466
totale	585	664

ALER						
	2010	2011	2012	2013	2014	tot
procedure sfratto	58	47	96	36	19	19
recupero crediti	14	1	20	16	12	12
sfratto esecutivo	71	71	80	69	73	73
diffide	57	14	60	62	49	49
affidamenti Aler	98	62	192	286	372	372
totale	298	195	448	469	525	525
COMUNI						
	2010	2011	2012	2013	2014	tot
procedure sfratto	21	12	12	15	5	5
recupero crediti		0		0	1	1
sfratto esecutivo		9	16	16	21	21
diffide	10	18	23	20	18	18
affidamenti Aler		60	80	65	94	94
totale	31	99	131	116	139	139

Gli sfratti eseguiti nel periodo 2007-2014 sono n.45 così suddivisi nel tempo:

anni	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
sfratti	3	5	2	2	6	10	7	10

	2013	2014
INCIDENZE		
pratiche morosità assegnatari	23,10427	26,22433
Procedure sfratto	2,014218	0,947867
Recupero crediti	0,631912	0,513428
sfratti esecutivi	3,35703	3,71248
diffide legali	3,238547	2,64613
affidamenti aler	13,86256	18,40442

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.

Riforma Regionale : fusione per incorporazione e implementazione del nuovo sistema informatico regionale (Sireal)

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.

La Legge Regionale n. 17 del 2 dicembre 2013 con il comma r) ha sostituito l'art. 27 della Legge Regionale n.27 del 4 dicembre 2009 e prevede che gli accorpamenti delle ALER, indicate nell'allegato A, avvengono mediante fusione per incorporazione entro dodici mesi dall'entrata in vigore della legge recante "modifiche alla legge regionale 4 dicembre 2009 n.27 (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica) e che L'ALER incorporante è individuata sulla base del maggior numero di alloggi in proprietà

La Legge Regionale 2 dicembre 2013 n. 17, è entrata in vigore il giorno successivo a quello di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione n. 49 suppl. del 2 dicembre 2013, di conseguenza i dodici mesi decorrono da tale data.

Pertanto l'allegato A, di cui all'art.11 della L.R. n. 27 del 4 dicembre 2009, come sostituito dal comma s) della L.R. n. 17 del 2 dicembre 2013, accorpa l'ALER di Bergamo (ALER incorporante) con le ALER di Lecco e Sondrio (ALER incorporande)

La Giunta Regionale con delibera n. X/1207, nella seduta del 23 dicembre 2013, avente per oggetto determinazione in ordine alle Aziende Lombarde per L' Edilizia Residenziale di cui alla L.R. 27/2209, ha nominato quale presidente dell'ALER di Bergamo- Lecco-Sondrio il sig. Luigi Mendolicchio, che riveste anche l'incarico di Commissario Straordinario

dell'ALER di Lecco.

Nei mesi di aprile e maggio 2014 le ALER di Bergamo, Lecco e Sondrio hanno redatto un progetto di fusione, unico per le tre Aziende coinvolte nel rispetto di quanto previsto dall'art.2501-ter del Codice Civile

L'ALER di Lecco, contestualmente anche le altre due Aziende, in data 19 giugno 2014, ha depositato il progetto di fusione per l'iscrizione nel registro delle imprese di Bergamo, con delibera del Commissario Straordinario n. LC/11 del 19 giugno 2014. Nella stessa data il progetto di fusione unitamente ai bilanci degli ultimi tre esercizi, è stato depositato in copia presso la sede di ciascuna azienda.

In data 16 luglio 2014 con verbale di deliberazione redatto presso il Notaio dott.ssa Nicoletta Morelli, Notaio in Caravaggio, iscritto presso il Collegio Notarile di Bergamo, rep. N. 57.410, è stato approvato il progetto di fusione mediante incorporazione da parte delle ALER di Lecco e Sondrio nell'ALER di Bergamo. Gli accorpamenti delle tre Aziende avvengono mediante fusione per incorporazione entro 12 mesi dall'entrata in vigore della Legge Regionale del 2 dicembre 2013 n. 17.

Con delibera n. 35 del 30 luglio 2014 è stato trascritto sul libro societario della Azienda il progetto di fusione tra le ALER sopracitate.

Con atto notarile del 1 dicembre 2014 è stata formalizzata la fusione delle tre ALER in un unico soggetto giuridico con effetti che sono entrati in vigore a partire dal 1 gennaio 2015.

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.

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

SIREAL

La Regione Lombardia, ai sensi degli articoli 2, 3 e 5 della legge regionale 27/2009 (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale Pubblica) ha poteri di coordinamento ed indirizzo nei confronti delle ALER.

L'articolo 1 comma 2 lett. a della legge regionale 30/2006 (disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale), ai sensi dell'articolo 9/ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della regione - collegato 2007) prevede che gli enti che appartengono al sistema regionale (individuati nell'allegato A1 della medesima legge), tra i quali rientrano sia Lombardia Informatica S.p.a. (che ha sviluppato il sistema SIREAL) che le ALER, "svolgono tra loro e a favore della Regione le prestazioni dirette alla produzione di beni e servizi strumentali alle rispettive attività".

Il medesimo articolo 1 comma 2 lett. c) prevede che la Giunta Regionale adotta misure finalizzate a "rendere quanto più possibile omogenei i sistemi informativi degli enti del sistema regionale. I rapporti e le modalità di erogazione dei servizi e delle attività individuati sono regolati mediante apposite convenzioni".

Sulla base di questi indirizzi la Giunta ha adottato la deliberazione n. IX/2628 del 06.12.2011 nella quale all'articolo 5 (Sistema informativi) ha previsto che le "ALER sono tenute a partecipare attivamente alla realizzazione del "Sistema informativo Integrato" (SIREAL) che sarà avviato nel 2012 presso le Aler "pilota" poi esteso progressivamente a tutte le Aler. [...] In considerazione dell'attuazione del progetto SIREAL, nel 2012 le Aler dovranno limitare gli acquisti e gli investimenti in hardware e software". Con l'introduzione della riforma delle Aler la Regione ha accelerato il processo di integrazione dei sistemi informatici fra le nuove Aziende in modo da poter rendere il più possibile omogenea la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

A partire dal mese di luglio 2014 sono incominciate tutte le attività propedeutiche per l'implementazione del nuovo sistema informatico regionale (Sireal). In una prima fase l'attenzione è stata posta sull'organizzazione della strumentazione tecnica a disposizione e da predisporre in modo da poter dialogare con Lispa (software, adsl, vnp ect.) mentre dal mese di settembre sono state implementate le attività di trasporto e bonifica dei dati patrimoniali(fabbricati, aree) e reddituali- anagrafici dell'inquilinato . Nel mese di novembre è stato organizzato un focus group per la contabilità al fine di addivenire ad un sistema contabile che comprendesse tutte le peculiarità delle tre aziende soggette a fusione per incorporazione. Nel mese di dicembre sono state completate le giornate di formazione del personale, addetto alla contabilità, utenza e patrimonio. In data 19 dicembre 2014 sono state bloccate tutte le attività aziendali ed è stata fatta la migrazione definitiva nel nuovo

sistema. Nei primi mesi dell'anno 2015 il personale è stato impegnato nell'attività di controllo dei dati e nella formazione per l'utilizzo delle nuove procedure. Con il 1 marzo 2015 il sistema Sireal è andato a regime, seppure con qualche difficoltà.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

In data 26 giugno 2014 , è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa sulla destinazione ai fini sociali dell'immobile confiscato alla malavita organizzata, alla presenza del Presidente della Regione Lombardia Roberto Maroni, del Prefetto di Lecco Antonia Bellomo del Sindaco della città di Lecco Virginio Brivio , del Commissario Straordinario di Aler Lecco Luigi Mendolicchio e del Presidente di Libera Terre Mediterraneo Enrico Fontana.

Il protocollo ha stabilito l'affidamento del Progetto esecutivo dell'intervento e i lavori di riqualifica dell'immobile confiscato alla malavita organizzata, alla nostra Azienda.

L'operazione , stimata intorno ad euro 650.000, finanziata:

- euro 400.000 Finanziamento Regionale
- euro 100.000 Finanziamento Comunale
- euro 150.000 Finanziamento Fondazione Cariplo

permette di realizzare nell'ex ristorante di via Belfiore la "Pizzeria della Legalità".

Il complesso immobiliare è costituito da un edificio strutturato su due piani fuori terra ed un piano interrato. Al piano terra è ubicato l'ingresso, angolo bar, sala ristorante e spazi destinati a servizi. Al primo piano c'è la cucina , il salone ristorante e dal primo piano si può accedere alla copertura piana, terrazza e a vani tecnici. Al piano interrato è stato individuato un parcheggio e locali depositi.

In data 7 gennaio 2015 in presenza del Commissario Straordinario di Aler e del Sindaco di Lecco Virginio Brivio, è stato fatto l'affidamento dei lavori all'impresa "ATI Compresa srl-Gis srl", azienda che si è aggiudicata la gara d'appalto. La selezione dell'impresa è arrivata dopo l'approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto esecutivo di Aler per la ristrutturazione, il recupero funzionale e la riqualifica dell'edificio.

I lavori sono stati terminati nei tempi previsti dalla gara di appalto il 27 maggio 2015.

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 31/12/2014”

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 2015-2017

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 2015.

Con Provvedimento del Commissario Straordinario, Luigi Mendolicchio 29 settembre 2014 l'adozione del programma triennale 2015-017 e l'elenco annuale dei lavori da eseguire nell'anno 2015 di cui al D.M. (Infrastrutture e trasporti) 9 Giugno 2005. L'approvazione del programma triennale 2015-2017 elenco annuale dei lavori nei termini previsti per legge è avvenuta con il Bilancio Preventivo 2015 in data 1 dicembre 2014 con Provvedimento del Commissario Straordinario n. LC/19/2014. L'attuazione del piano triennale ha richiesto uno studio di approfondimento per verificare la fattibilità economica e finanziaria degli investimenti previsti nel Programma .

I) REALIZZO OBIETTIVI

In data 15 maggio 2015 sono stati consegnati n. 12 alloggi e boxes di via Gorizia.

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.

<i>Costo presunto Intervento</i>	€	4.531.000,00
<i>Finanziamento regionale</i>	€	2.588.459,00
<i>Finanziamento Aler</i>	€	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^a 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 Dgls 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 Dgls 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

I lavori sono stati ultimati nel primo semestre 2015 e la Consegna degli alloggi agli assegnatari è prevista il 23 luglio 2015.

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 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 ha realizzato 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 alloggio composto 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.

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

- 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 :

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 si prevede che l'ultimazione dei lavori avvenga nel mese di settembre 2015.

II) 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.

III) Attività amministrativa in cifre

PROSPETTO DOMANDE DI ASSEGNAZIONE

**DOMANDE DI E.R.P. INSERITE NELLE GRADUATORIE DEFINITIVE PUBBLICATE NEGLI ANNI:
dal 2007 al -2014 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
Anno 2013 domande	n. 326
Anno 2014 domande	n. 184

**DOMANDE DI E.R.P. INSERITE NELLE GRADUATORIE DEFINITIVE PUBBLICATE NEGLI ANNI:
dal 2007 al 2014 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
Anno 2013 domande	n. 176
Anno 2014 domande	n. 186

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	
2014	79	2	77	11	
	661	57	603	78	

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
2014	60	0	47	7
	395	80	234	75

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
2014	3	7	0
Totali	32	29	23

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
2014	75	120
Totale	381	610

DOMANDE PRESENTATE PER VARIAZIONE CANONE

anni	2010	2011	2012	2013	2014
<i>Variazioni previste da L.R. 27/2007</i>	168	156	128	238	232
<i>Variazioni ampliamenti / rientri</i>	42	34	43	23	42
<i>Variazioni temporanee a seguito di cassa integrazione, disoccupazione, ecc.</i>	45	25	/	9	7
<i>Variazioni definitive su temporanee</i>	72	45	23		9
TOTALE	327	260	194 *	270	290

IV) Certificazione Bilancio Consuntivo

In data 13 ottobre 2014 con determina dirigenziale n.111/2015 e' stato affidato l'incarico annuale per la certificazione Bilancio Consuntivo 2014 alla Società di Revisione RIA GRANT THORNTON spa. Il corrispettivo riconosciuto ammonta ad euro 9.450,00 più IVA e comprensivo di spese. Nel mese di febbraio 2015 è stata espletata la prima fase di controllo. Nel corso del mese di maggio 2015 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 2014, ha reso in termini di corrispettivi all'ALER un importo pari ad euro 362.553 in linea con l'esercizio 2013.

Si stanno predisponendo i rinnovi delle convenzioni che vanno a scadere nel 2014; sono interessati i Comuni di Valmadrera, Cremella Ballabio, Oggiono ed alcune nuove convenzioni come il Comune di Brivio e di Lomagna che sono in perfezionamento. Dal 1 gennaio 2015 partirà la convenzione con il Comune di Montevecchia e Perego.

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 - 2013 i corrispettivi ammontano ad un importo complessivo pari ad euro 2.510.133 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
- anno 2013 euro 350.998

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

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

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	70%	134,28+iva	30%
COMUNE DI CERNUSCO LOMBARD.	40%	23%	37%
COMUNE DI COLLE BRIANZA	30%	33%	37%
COMUNE DI COSTAMASNAGA	30%	33%	37%
COMUNE DI CREMELLA	70%	105,00+IVA	30%
COMUNE DI PADERNO D'ADDA	70%	110,00+IVA	30%
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	70%	30,00+IVA	30%
COMUNE DI OSNAGO	25%	0%	37%
COMUNE DI GARLATE	30%	40%	30%
COMUNE DI ROBBIATE		100%	
COMUNE DI VALMADRERA	30%	33%	37%

Sesta parte: "destinazione dell'utile"

Il bilancio al 31/12/2014 si chiude, come detto, con un utile di € 571.086 che viene destinato alla voce "Altre riserve".

Il Commissario Straordinario dell'A.L.E.R. di Lecco
Luigi Mendolicchio

STATO PATRIMONIALE

	esercizio 2013	esercizio 2014
A) Crediti per capitale di dotazione deliberato da versare		
Totale (A)		
B) Immobilizzazioni		
I. Immobilizzazioni immateriali		
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	2.205	1.893
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre		
Totale immobil. immateriali I	2.205	1.893
II. Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	53.158.904	57.085.666
2) Impianti e macchinari	241	144
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	52.831	43.158
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	7.169.708	5.287.191
Totale immobil. materiali II	60.381.684	62.416.158
III. Immobilizzazioni finanziarie		
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	1.924.441
d) verso altri Enti Pubblici	2.555.673	2.555.673
e) verso altri	2.556	2.556
3) Altri titoli		
Totale immobil. finanziarie III	4.476.816	4.482.669
Totale immobilizzazioni (B)	64.860.704	66.900.721
C) Attivo circolante		
I. Rimanenze		
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	-	-
II. Crediti		
1) Verso utenti e clienti	750.473	809.464
2) Verso imprese controllate		
3) Verso imprese collegate		
4) Verso controllanti	-	-
4- bis) Crediti tributari	42.057	11.951
4- ter) Crediti imposte anticipate	162.574	144.260
5) Verso altri:	37.272	130.752
a) Stato		
b) Regione	-	-
c) altri Enti territoriali	14.686	14.686
d) altri Enti del settore pubblico allargato		

e) crediti verso CER	873	-
f) crediti verso enti mutuanti	-	-
g) diversi	21.712	116.066
Totale crediti II	992.376	1.096.427
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) Partecipazioni in imprese controllate		
2) Partecipazioni in imprese collegate		
3) Altre partecipazioni		
4) Altri titoli	-	-
Totale attività finanziarie III	-	-
IV. Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali		
a) Cassiere	4.103.557	1.453.008
b) Banca conto vincolato	-	100.000
c) Posta	3.189	6.539
2) Assegni	-	-
3) Denaro e valori in cassa	319	62
Totale disponibilità liquide IV	4.107.065	1.559.609
Totale attivo circolante (C)	5.099.441	2.656.036
D) Ratei e risconti	736.504	822.799
Totale attivo	70.696.649	70.379.557
A) PATRIMONIO NETTO		
I. Capitale di dotazione	3.252.137	3.252.137
III. Riserve di rivalutazione		
IV. Fondo riserva		160.574
VI. Riserve statutarie e regolamentari		
VII. Altre riserve, distintamente indicate:		
a) riserva contributi accantonamenti art.55 TUIR	28.140.265	30.037.621
b) altre riserve	5.076.355	5.186.270
VIII Utili (Perdite) portati a nuovo		
IX. Utile dell'esercizio	431.921	571.086
Totale patrimonio netto (A)	36.900.678	39.207.688
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1) per trattamento di quiescenza		
2) per imposte	0	0
3) altri	950.000	854.000
Totale fondi per rischi ed oneri (B)	950.000	854.000
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DA LAVORO SUBORDINATO	961.247	958.980
Totale TFR (C)	961.247	958.980
D) DEBITI		
1) Prestiti obbligazionari		
4) Debiti verso:		
a) Tesoriere		
b) Banche		
c) assegnatari per depositi cauzioni	603.645	619.625
5) Mutui	2.307.283	1.804.260
a) Quota esigibile entro l'esercizio	344.467	361.800
b) Quota esigibile oltre l'esercizio	1.962.816	1.442.460
6) Acconti	0	0
7) Debiti verso fornitori	2.872.699	2.504.976
8) Debiti rappresentati da somme vincolate da riversare su c/c vincolato	1.529.329	0

9) Debiti verso imprese controllate		
10) Debiti verso imprese collegate		
11) Debiti verso ex Gestione Speciale	1.758.608	1.779.158
12) Debiti tributari	(13.995)	(12.459)
13) Debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	31.194	24.477
14) Altri debiti	2.529.239	2.671.230
Totale debiti (D)	11.618.002	9.391.267
E) RATEI E RISCONTI	20.266.723	19.967.622
Totale passivo	70.696.649	70.379.557
CONTI D'ORDINE		
1) STABILI IN GESTIONE	197.637	197.637
2) LAVORI PER CONTO TERZI	834.570	834.570
3) DEPOSITI CAUZIONALI	-	-
4) FIDEJUSSIONI	8.351.133	8.351.133
5) FINANZIAMENTI BANCA DI ITALIA	-	-
Totale conti d'ordine	9.383.340	9.383.340

CONTO ECONOMICO

	esercizio 2013	esercizio 2014	%
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.432.490	8.016.679	-5%
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	496.223	739.747	33%
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	197.124	192.121	-3%
<i>b) rimborsi per e proventi per manutenzioni</i>	-	-	
<i>c) contributi in conto esercizio</i>	299.099	547.626	45%
<i>d) ricavi per gestione speciale</i>	-	-	
Totale valore della produzione (A)	8.928.714	8.756.426	-2%
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
7) Per servizi	4.051.135	4.417.831	8%
8) Per godimento di beni di terzi			
9) Per il personale:	1.340.332	1.358.764	1%
<i>a) salari e stipendi</i>	972.360	980.213	1%
<i>b) oneri sociali</i>	291.068	300.940	3%
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	76.903	77.611	1%
<i>d) trattamento di quiescenza e simili</i>			
<i>e) altri costi</i>			
10) Ammortamenti e svalutazioni	577.732	483.939	-19%
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	4.076	2.409	
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	467.222	474.361	2%
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>			
<i>d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	106.434	7.169	
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	1.161.135	1.321.846	12%
15) gestione speciale	-	-	
Totale costi della produzione (B)	7.730.334	7.582.379	-2%
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	1.198.380	1.174.047	-2%

CONTO ECONOMICO

C) Proventi ed oneri finanziari			
15) Proventi da partecipazioni	-	-	
a) in imprese controllate			
b) in imprese collegate			
c) in altre imprese			
16) Altri proventi finanziari	56.125	24.359	-130%
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	2.784	1.329	
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	53.341	23.030	-132%
17) Interessi e altri oneri finanziari verso:	119.322	128.578	7%
a) imprese controllate			
b) imprese collegate			
c) altri	29.937	23.506	-27%
d) interessi su mutui	89.385	105.072	15%
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17)	(63.197)	(104.219)	39%
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
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 partecipaz.			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.			
d) altre			
Totale (D) rettifiche (18-19)	-	-	
E) Proventi ed oneri straordinari			
20) Proventi straordinari	155.520	73.359	-112%
a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni di beni patrimoniali	119.200	-	
b) sopravvenienze attive/insussistenze passive	36.320	73.359	50%
c) quota contributi in conto capitale			
d) altri			
21) Oneri straordinari:	298.095	111.082	-168%
a) minusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali	-	-	
b) sopravvenienze passive/insussistenze attive	298.095	111.082	-168%
c) altri rientri per le vendite			
Totale (E) oneri e proventi straordinari (20-21)	(142.575)	(37.724)	-278%
Risultato d'esercizio prima delle imposte (A-B+C+D+E)	992.608	1.032.104	4%
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	560.687	461.018	-22%
Risultato di esercizio dopo le imposte	431.921	571.086	24%



Nota integrativa al Bilancio Consuntivo 2014

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

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31/12/2014

INTRODUZIONE

Il bilancio d'esercizio al 31.12.2014 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 rettificare 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 1.893 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 01/01/2014	0	0	2.206
Incrementi			2.096
Decrementi			
Ammortamento diretto		0	
Ammortamento			2.409
Fondo Ammortamento	0		0
valore al 31/12/2014	0	0	1.893

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

I terreni e i fabbricati espongono, a fine esercizio, un saldo di Euro 57.085.666.

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 5.287.191 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 02 canone sociale	Euro 1.786.189
Lecco Via Monsignor Polvara 02 canone moderato	Euro 1.764.599
Lecco via Toti	Euro 460.363
Lecco via Monte Sabotino	Euro 1.049.937

Altri interventi in edilizia convenzionata Euro 8.387

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, le variazioni ed i movimenti del 2014:

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 01/01/2014	53.158.904	241	52.831	7.169.708
Incrementi	4.386.944	0	4.409	2.634.725
Decrementi		0	14.082	4.517.242
Ammortamento esercizio	460.182	96	0	
Valore al 31/12/2014	57.085.666	145	43.158	5.287.191

Si rammenta che il valore dei fabbricati di proprietà :

- in diritto di superficie in locazione ammonta ad Euro 27.635.270
 - il fondo amm.to stabili in proprietà superficaria Euro 5.456.166
 - fabbricati di proprietà in locazione alloggi ammonta ad Euro 31.339.475
 - fabbricati di proprietà in locazione boxes ammonta ad Euro 4.094.575
 - il fondo amm.to fabbricati di proprietà in locazione(alloggi-boxes) ammonta ad Euro 1.108.742
 - La sede è iscritta a bilancio per un valore di Euro 1.073.071
 - Il fondo amm.to sede ammonta ad Euro 643.892.
- **Immobilizzazioni finanziarie**
Voce B. III.

Nella voce immobilizzazioni finanziarie (B.III 2) sono iscritti i crediti :

- crediti verso lo Stato (CER) per Euro 1.924.441
- crediti relativi ai finanziamenti dello stato per cantieri riferiti alla legge 457 per un importo pari a Euro 2.555.673 depositati presso Banca Popolare di Sondrio in un conto vincolato n.4130X96.
- credito di Euro 2.556 relativo a crediti per depositi comunali a garanzia.

Tabella 1.3 – movimenti delle immobilizzazioni finanziarie:

Voci di bilancio 2014	Crediti verso CER	Crediti verso altri	Altri crediti	Crediti v/ altri enti
Valore al 01/01/2014	1.918.588	0	2.556	2.555.673
Incrementi	5.853			0
Decrementi		0	0	
Valore al 31/12/2014	1.924.441	0	2.556	2.555.673

C) ATTIVO CIRCOLANTE:

- **Crediti**
Voce C. II.

I crediti ammontano ad Euro 1.096.426, al netto del Fondo svalutazione crediti e comprendono i crediti verso utenti per canoni e per servizi a rimborso per Euro 1.330.409; crediti verso Enti e verso Erario per un importo pari ad Euro 172.655; crediti verso clienti diversi per Euro 116.066.

Il fondo svalutazione, che ammonta ad Euro 520.545 è stato incrementato per Euro 7.169 per la quota fiscalmente deducibile; il fondo iscritto a bilancio è stato giudicato congruo.

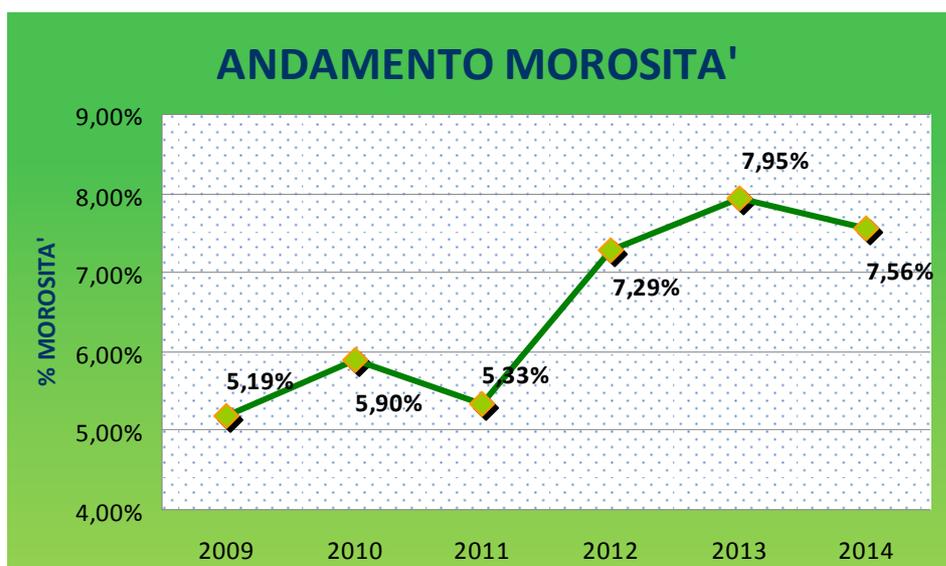
Si è provveduto allo stralcio di crediti inesigibili accertati dai legali, a causa dell'esito infruttuoso delle procedure di recupero credito. Lo stralcio è avvenuto mediante l'utilizzo del relativo fondo di svalutazione per un valore complessivo di Euro 105.964, essendo risultato il recupero di tali crediti difficile ed anti economico. Di seguito vengono riportati i nominativi e gli importi stralciati:

nominativi	importo crediti	nominativi	importo crediti	nominativi	pignoramenti importo
Avvocato Martini					
Altavilla Giuseppe	€ 2.373,12	Airoldi Timothy	€ 2.159,05	Asta Antonino	€ 6.067,28
Avvocato Perego		Astorri Pierangelo	€ 1.192,59	Ripamonti Antonella	€ 7.704,41
John Christina	€ 4.750,38	Bava Lucia	€ 1.731,68	Primiceri Annunziata	€ 7.020,84
Soussi Hickem Ben	€ 6.461,13	Burini Consuelo	€ 904,32	Vattimo Anna Maria	€ 7.530,69
Avvocato Pesenti		Garce Nunez	€ 2.216,70	Pacco Gaetana	€ 3.963,03
DeMaria Arturo	€ 1.786,78	Golemi Tefta	€ 2.163,34	Avena Franco	€ 2.527,00
Avvocato Simonetti		Magni Micheòlang	€ 1.104,40	GloriosoSalvatore	€ 9.542,27
DeMaria Walter	€ 2.013,38	Ranieri Daniela	€ 790,88	Caprio Rossana	€ 9.221,92
Avvocato Possenti		Kellini Emile	€ 1.221,92	Beri amilcare	€ 6.490,17
Nushi Antoneta	€ 6.460,35			Villa Bruno	€ 5.826,00
Spanu Giovanni	€ 11.225,10			Campi Angelo	€ 1.092,00
Advertico sas	€ 1.051,22			Dell'Oro Luciano	€ 5.078,00
Longhi Giorgio	€ 892,20			Rusconi Sabrina	€ 9.421,27
Caddeo Francesco	€ 15.457,77			Milani Alessandro	€ 3.172,00
Caldara Irene	€ 5.037,52			Sorace Lucia	€ 6.223,00
Tatte Desiree	€ 8.163,03			Clemente Gaetano	€ 16.420,59
Rusconi Sabrina	€ 2.383,45			Mapelli Alma	€ 3.019,89
Brasola Lorenzo	€ 2.354,26			De Roberto Antonio	€ 818,63
Avvocato LoMassaro				Aziz Hajjaj	€ 6.418,35
Ahmed Imtiaz	€ 7.612,92			Bolis Leonardo	€ 10.363,08
Raja Ben Turhija	€ 4.730,32				
Avvocato Corti					
Mohamed Ali Hassan	€ 6.802,73				
Bevilacqua Rocco	€ 2.934,29			in corso di perfezionamento	
	€ 92.489,95		€ 13.484,88		€ 127.920,42

L'attività di recupero della morosità anche per quest'esercizio è stata significativa e intensa ed ha portato a risultati soddisfacenti. La morosità corrente per il patrimonio Aler si attesta al 7,56% (morosità/emesso complessivo) mentre lo scorso esercizio era pari al 7,96%. Il risultato deve essere considerato positivo, poiché per la prima volta dopo tre esercizi si è verificato un'inversione di tendenza. Invece la morosità complessiva, sempre per Aler, è pari al 14% mentre lo scorso esercizio era pari al 13%. Infine la morosità complessiva per il patrimonio comunale è al 17% con un miglioramento di un punto percentuale rispetto allo scorso anno. L'attività di controllo nei confronti dell'inquinato 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. E' stata potenziata anche l'attività di recupero crediti mediante la procedura di pignoramento mobiliare.

ANDAMENTO DELLA MOROSITA' CORRENTE DA CANONI 2009-2014

anno	% morosità dell'anno
2009	5,19%
2010	5,90%
2011	5,33%
2012	7,29%
2013	7,95%
2014	7,56%



I crediti tributari ammontano ad Euro 156.211, di cui crediti per imposte anticipate per Euro 144.260. Le imposte anticipate sono state iscritte a fronte di accantonamenti, fatti negli anni precedenti, al fondo svalutazione crediti e fondo rischi per cause legali ai fini Ires, al fondo manutenzione programmata ai fini Irap:

Tabella 1.4 – crediti iscritti in bilancio

Crediti esigibili	Valore di fine esercizio 2013	Valore di fine esercizio 2014
Crediti per canoni di locazione	703.616	694.790
Crediti per servizi a rimborso	550.982	635.619
Fondo svalut. crediti	-619.339	-520.945
Crediti verso lo Stato per gestione speciale	873	0
Altri crediti	14.686	14.686
Crediti tributari	42.057	11.951
Crediti per imposte anticipate	162.574	144.260
Crediti verso altri clienti	136.927	116.066
totale	992.376	1.096.427

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	405.750	289.040		694.790
Crediti per servizi a rimborso	371.500	264.119		635.619
Crediti v/ lo Stato per gestione speciale			0	0
Crediti tributari	11.951	0		11.951
Crediti per imposte anticipate	0	144.260		144.260
Altri crediti		14.686		14.686
Crediti verso altri clienti	116.066	0		116.066
totale*	905.267	712.105	0	1.617.372

al lordo del fondo svalutazione crediti, che ammonta ad Euro 520.945 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	6.435		7.169	13.604
Fondo svalutazione crediti tassato	612.904	105.964	0	506.941
totale	619.339	105.964	7.169	520.545

Tabella 1.5 ter – crediti assegnatari al 31/12/2014 suddivisi per anni di formazione

Patrimonio di proprietà Aler

Anni	ante 2009	anno 2010	anno 2011	anno 2012	anno 2013	anno 2014	totale
Euro	21.838	22.105	44.011	114.237	279.228	615.828	1.097.248

Patrimonio di proprietà comunale

Anni	ante 2009	anno 2010	anno 2011	anno 2012	anno 2013	anno 2014	totale
Euro	15.497	18.148	22.734	32.545	52.574	91.663	233.161

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 1.559.610 di cui Euro 1.000.000 riferite a somme destinate al recupero di un fabbricato confiscato alla mafia, che sono depositate su un conto corrente vincolato n. 4130X96 presso Banca Popolare di Sondrio .

Tabella 1.6 – movimenti della disponibilità liquida su conto corrente ordinario-posta

Voci di Bilancio	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Differenza
Depositi vincolati	0,00	100.000,00	100.000,00
depositi bancari	4.103.557,00	1.453.008,37	-2.650.548,63
depositi postali	3.189,00	6.538,97	3.349,97
denaro in cassa	319,00	62,67	-256,33
totale	4.107.065,00	1.559.610,01	-2.547.454,99

La contrazione della liquidità è dovuta al completamento degli interventi in Lecco via Mons. Polvara 01 e 02. Infatti l'azienda ha anticipato fondi propri in attesa che la Regione effettui gli accrediti delle quote di finanziamento maturato. Inoltre è stata fatta un'intesa attività di manutenzione programmata e di pronto intervento pari ad Euro 1.795.496 e di manutenzione programmata 2013 per un importo di Euro 96.000.

D) RATEI E RISCONTI

Ammontano ad Euro 822.799 e si riferiscono ai risconti pluriennali correlati a:

- l'edificio di Sironi in via Fimuli. Il fabbricato ultimato è di proprietà del Comune ed è stato dato in concessione per 40 anni. L'importo residuo da riscontare è pari ad Euro 42.943 e la quota annuale è pari ad Euro 1.342.
- l'edificio di Lecco in via Caprera. Il fabbricato ultimato è di proprietà del Comune ed è stato dato in concessione per 40 anni a partire dall'anno 2007. L'importo residuo da riscontare è pari ad Euro 661.337 e la quota annuale è pari ad Euro 20.667.
- emolumenti anticipati al Collegio Sindacale per Euro 20.712
- Costo buoni pasto periodo gennaio-marzo 2015 per Euro 8.529
- abbonamenti per Euro 667
- contratti per Euro 10.896
- bollo auto per Euro 106

PASSIVO**PATRIMONIO NETTO****Voce A**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2014, il Patrimonio netto ha subito le seguenti variazioni:

Tabella 1.7 – movimenti del patrimonio netto

Voci di bilancio	valori al 01/01/2014	Incrementi	Decrementi	valori al 31/12/2014
Capitale di dotazione	3.252.137			3.252.137
Fondo riserva legale	0	160.574	0	160.574
- Altre riserve: riserve contribuiti in c/capitale	28.140.265	1.784.761	48.837	29.876.189
- Altre riserve: Riserve contribuiti in c/capitale fraz. Art.55 T.U.I.R.	161.432			161.432
- Fondo contribuiti tassati	2.135.359			2.135.359
- Altre riserve	2.779.564	431.921	160.574	3.050.911
Utile (perdite) d'esercizio	431.921	571.086	431.921	571.087
totale	36.900.678	2.948.342	641.332	39.207.689

Il capitale di dotazione è rimasto invariato rispetto all'esercizio scorso, mentre i contribuiti in conto capitale ammontano ad Euro 29.876.189.

La voce Riserve contribuiti in c/capitale art. 55 è costituita dalle seguenti poste:

il fondo contribuiti frazionato art. 55 T.U.I.R. Euro 161.432

il fondo contribuiti tassati Euro 2.135.359

L'utile d'esercizio 2013 di Euro 431.921 è stato imputato al conto Altre Riserve, come deliberato dal Commissario Straordinario in sede di approvazione del bilancio consuntivo 2013.

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

Tabella 1.7 bis Utilizzi esercizi precedenti

natura/descrizione	importo	possibile utilizzo	quota disponibile	utilizzazione effettuate nei tre eserc.precedenti
capitale	3.252.137	B		
riserva di rivalutazione				
riserva legale				
riserva statutaria				
altre riserve	32.333.554	B		
utile (perdite) portati a nuovo	3.050.911	B		
totale	38.636.602			
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 854.000 e sono riepilogati nelle tabelle a seguire :

Tabella 1.8 – movimenti della voce fondi rischi altri:

Voce	valori al 01/01/2014	Incremento	Decremento	valori al 31/12/2014
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	0	96.000	554.000
Fondo contributo di solidarietà	0		0	0
totale	950.000	0	96.000	854.000

Nell'esercizio sono stati completati lavori di manutenzione ordinaria programmata 2013 per Euro 96.000, riferiti alla rimozione dell'amianto nel fabbricato di Lecco in via dell'Eremo

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

Il trattamento di fine rapporto ammonta a Euro 958.980

Tabella 1.9 - movimento del trattamento di fine rapporto

VALORE AL 01/01/2014	INCREMENTO	DECREMENTO	VALORE FINALE AL 31/12/2014
961.247	77.611	79.879	958.980

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%. Nell'esercizio 2014 è stata erogata una liquidazione TFR a seguito del pensionamento di una impiegata.

- **DEBITI**

- **Voce D.**

I debiti scadenti oltre l'esercizio, sono costituiti da:

- fondi CER depositati su conto corrente vincolato presso B.P.S. per Euro 2.555.673 correlata alla voce crediti v/altri enti, nelle immobilizzazioni finanziari per pari importo;
- mutui accesi per l'attività costruttiva riferita a quota a lungo termine pari ad un importo di Euro 11.441.141 ,
- dai depositi cauzionali sulle locazioni che ammontano ad Euro 619.625
- debiti verso lo Stato (Cer) per Euro 1.779.158 correlata alla relativa voce di credito iscritta nell'attivo

I debiti scadenti entro l'esercizio, sono costituiti da:

- debiti verso fornitori per un importo di Euro 1.865.353,
- debiti verso fornitori per fatture da ricevere per Euro 639.623
- i debiti tributari per Euro 1.783
- Debiti previdenziali per Euro 24.478
- Mutui accesi per l'attività costruttiva con riferimento alla quota entro l'esercizio per Euro 362.846

Si riporta di seguito il dettaglio dei debiti:

Tabella 1.10 - dettaglio dei debiti

ALTRE VOCI	VALORE AL 31/12/2013	VALORE AL 31/12/2014
Depositi cauzionali	603.645	619.625
Mutui	2.307.283	1.804.260
Debiti verso fornitori	2.872.699	2.504.976
Debiti verso Stato (CER)	1.758.608	1.779.158
Debiti tributari	-13.995	-12.459
Debiti verso INPS/INAIL	31.194	24.478
Altri debiti	4.058.568	2.671.230
totale	11.618.002	9.391.268

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	34.977	584.648		619.625
Mutui banca	361.800	1.085.400	357.060	1.804.260
Debiti verso fornitori	2.504.976	0		2.504.976
Debiti verso Stato (CER)		1.779.158		1.779.158
Debiti tributari	-12.459			-12.459
Debiti verso INPS/INAIL	24.478			24.478
Altri debiti	115.557	2.555.673		2.671.230
totale	3.029.329	6.004.879	357.060	9.391.268

I pagamenti relativi alle forniture di beni e servizi ed appalti vengono di norma effettuati entro 60 giorni, 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 relativi ai contributi ricevuti per la realizzazione di immobili in diritto di superficie per un importo di 19.967.622 Euro; in conto economico è stato rilevato il contributo correlato all'ammortamento finanziario relativo ad alloggi e boxes in diritto di superficie, costruiti con contributi per un importo di Euro 299.101

Tabella 1.12 - movimento dei risconti passivi

VALORE AL 01/01/2014	INCREMENTO	DECREMENTO	VALORE FINALE AL 31/12/2014
20.266.723	0	299.101	19.967.622

CONTI D'ORDINE

Al 31 dicembre 2014 i conti d'ordine sono costituiti dagli immobili gestiti per conto dello Stato per un importo di Euro 197.637. 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
totale	9.383.340

CONTO ECONOMICO

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

Il valore della produzione realizzato nell'esercizio 2014 è di Euro 8.756.426 con un decremento rispetto all'esercizio precedente del 2%; mentre il costo della produzione è pari a Euro 7.582.380 con un decremento pari al 2%.

La differenza fra il valore della produzione ed il costo è pari ad Euro 1.174.046 un valore in linea con lo scorso esercizio. La riduzione del valore della produzione è dipeso dalla contrazione dei canoni dovuta alle variazioni reddituali dell'anno nonché da un calo fisiologico che normalmente interessa l'anno successivo a quello in cui viene aggiornata l'anagrafe dell'utenza. Il decremento del costo della produzione è dovuto ad una maggior attività di manutenzione ordinaria e al costo per la TASI imposta introdotta per l'anno 2014.

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

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano a Euro 8.016.678 e vengono dettagliati dalla seguente tabella:

Tabella 1.13-composizione dei ricavi delle vendite

Canoni di locazione	
canoni di proprietà	3.725.439
canoni di alloggi demaniali e comunali	122.398
canoni di unità immobiliari ad uso diverso	679.418
canoni di competenza aler di alloggi comunali in gestione	362.543
canoni di alloggi in proprietà a canone moderato	226.873
canoni di alloggi in proprietà edilizia agevolata	259.506
canoni di locazione 431/98	149.281
canoni per unità commerciali	57.758
canoni per indennità di occupazione	314
Rimborsi	5.583.532
rimborso e proventi per amministrazione stabili	160.876
rimborsi e proventi per manutenzioni stabili	40.037
corrispettivi diversi per servizi a rimborso	2.232.233
totale	2.433.147

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, per quanto riguarda la gestione degli alloggi comunali, sono state ridotte le competenze di Aler. Le somme risparmiate (7% dell'emesso canoni comunali) 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 739.747 e comprendono nella voce "rimborsi e proventi diversi", come voci significative, i rimborsi per la tassa registro da parte degli assegnatari per Euro 158.382; i rimborsi per i diritti di prelazione per Euro 19.159; mentre nella voce "contributi in conto capitale dello stato" i contributi in conto esercizio per Euro 299.101 relativi alla quota contributi correlata all'ammortamento finanziario su fabbricati in diritto di superficie e per Euro 140.250 alla quota contributi relativa ai mutuo di cassa depositi e prestiti ante 1997. Nella voce "contributi in conto interesse" sono ricompresi le somme

relative al contributo erogato da Regione Lombardia per il bando di recupero degli alloggi di risulta per Euro 53.837 e al contributo in conto esercizio per la ristrutturazione della Caserma dei Carabinieri, di proprietà della Provincia di Lecco, per un importo di Euro 54.308.

Tabella 1.14- dettagli altri ricavi e proventi

Altri ricavi e proventi	Valore finale al 31/12/2013	Valore finale al 31/12/2014
Rimborso proventi diversi	197.124	192.121
Contributo in c/esercizio amm.to finanziario e rimborsi	299.099	299.101
contributi in c/interessi		140.379
Contributo c/esercizio	0	108.146
totale	496.223	739.747

- **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 31/12/2013	Valore finale al 31/12/2014
Spese generali	472.369	388.964
Spese per amm.ne stabili	118.918	90.179
Spese per manutenzione stabili	1.196.336	1.796.496
Spese per servizi a rimborso	2.202.634	2.068.052
Spese per interventi edilizi	60.878	74.139
totale	4.051.135	4.417.831

- **COSTI DEL PERSONALE**
Voce B 9)

Detti costi sono di Euro **1.358.764** il dettaglio può essere così riassunto:

Tabella 1.16- movimenti dei costi del personale

Costi del personale	Valore finale al 31/12/2013	Valore finale al 31/12/2014
Salari e stipendi	972.361	980.213
Oneri sociali	291.068	300.940
T.F.R.	76.903	77.611
Altri costi		
totale	1.340.332	1.358.764

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		
totale	24	24

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 **2.409** mentre quelli riferiti ai beni materiali ammontano ad Euro **474.361** di cui:

- Euro 308.762 ammortamento finanziario dei fabbricati in diritto di superficie,
- Euro 123.362 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 1.034 ammortamento mobili (12%)
- Euro 485 ammortamento arredi (10%)
- Euro 6.893 ammortamento macchine d'ufficio (20%)
- Euro 2.827 ammortamento CED (20%)
- Euro 2.490 ammortamento autovetture (25%)
- Euro 352 ammortamento altri beni materiali (10%)

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti ammonta ad un importo pari ad Euro 7.169.

- **ALTRI ACCANTONAMENTI**

- Voce B 13)**

Per l'esercizio 2014 non sono stati previsti accantonamenti

- **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**

- Voce B 14)**

Gli oneri di gestione ammontano ad **Euro 1.321.847** specificate dalle seguenti voci :

Tabella 1.17- dettagli degli oneri diversi di gestione

Oneri diversi di gestione	Valore finale al 31/12/2013	Valore finale al 31/12/2014
Imposta di bollo e di registro	235.360	230.075
IMU-TASI	81.425	308.989
altre imposte e tasse	3.362	2.748
altre imposte e tasse indeducibili	50	22.737
I.V.A. indetraibile	776.437	754.011
benefici e liberalita art. 65	1.604	1.730
perdite su crediti	3.928	0
Altri costi correnti	3.917	1.556
Costi di gestione speciale	55.052	0
totale	1.161.135	1.321.845

Le voci più significative sono quelle riferite a:

- imposta di bollo versata per le registrazioni dei contratti, rinnovi e disdette, che ammonta ad Euro 230.075, di cui il 50% rimborsato dagli assegnatari.
- IVA indetraibile che ammonta ad Euro 754.011, imputabile all'attività di costruzione molto intensa ed alla percentuale di detraibilità pari al 13% che si evince dalla dichiarazione annuale IVA
- IMU-TASI che ammonta ad Euro 308.989. Con la legge di stabilità n. 147/2013 al comma 707 dell'art.1 sono state escluse dall'imposta municipale propria "i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008". Con il D.L. 102/2013 art 2- comma 4- convertito in legge n. 124 del 28 ottobre 2013 ai fini dell'applicazione della disciplina in materia di IMU dal 1 gennaio

2014 equipara all'abitazione principale gli alloggi sociali di cui al D.M. del 22 aprile 2008, ne consegue che gli alloggi a destinazione sociale sono assoggettati a TASI secondo l'aliquota dovuta per l'abitazione principale e sono esclusi da IMU. L'imposta municipale è stata versata come previsto per legge per i beni strumentali per un importo di Euro 30.018 mentre per la TASI l'importo versato ammonta ad Euro 278.971.

- **ALTRI PROVENTI FINANZIARI**
Voce C 16)

Ammontano ad Euro 24.359 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 128.577 relativi agli interessi sui mutui di competenza dell'esercizio.

- **PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI**
Voce E 20- E 21)

I proventi straordinari ammontano ad Euro 73.359 e comprendono sopravvenienze attive, di seguito le voci più significative :

- Euro 17.446 riferiti ai compensi per la gestione dei bandi dei Comuni della Provincia,
- Euro 14.242 rimborso acqua in Calolziocorte via padre serviti a seguito di perdite nella rete idrica non imputabili ad Aler
- Euro 4.096 rimborso fornitura acqua in Calolziocorte via G. Di Vittorio
- Euro 13.109 rimborso fornitura acqua in Lecco via Buozzi

Gli oneri straordinari ammontano ad Euro 111.082 e comprendono sopravvenienze passive, di seguito le voci più significative :

- Euro 26.258 importo riferito ad arretrati e all'applicazione del rinnovo del CCNL dei lavoratori e ricalcolo straordinari anno 2013
- Euro 21.727 importo riferito a lavori di manutenzione ordinaria Zicaro S.R.L.
- Euro 1.670 rimborso assegnatari di Lecco via Ponte Alimasco per perdita su acqua anno 2013
- Euro 11.670 chiusura servizio acqua con conguaglio consumi in Lecco via Buozzi
- Euro 3.950 rimborso ad assegnatari residenti a Premana per danni provocati da una frana

- **IMPOSTE SUL REDDITO**
Voce 22)

Le imposte sul reddito ammontano complessivamente a Euro 461.018 di cui Euro 361.193 per IRES e Euro 81.511 per IRAP ed imposte anticipate per Euro 18.314. 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	361.193	81.511
DIFFERITE		
ANTICIPATE	18.314	0
TOTALE	379.507	81.511

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	1.032.104
Accantonamento imposte differite	
Accantonamento imposte anticipate	0
Utilizzo imposte differite	
Utilizzo imposte anticipate	18.314
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti	1.013.790
Variazione in aumento	6.616.857
Fondo manutenzione programmata	0
Fondo rischi ed oneri e d altri accantonamenti	0
IMU	30.018
fondo svalutazione crediti	0
Totale variazione in aumento	6.646.875
Variazione in diminuzione	5.033.804
imponibile fiscale	2.626.861

- **IMPONIBILE TEORICO AI FINI IRES Euro 1.013.790– ALIQUOTA 13,75%
IMPOSTA Euro 139.396**
- **IMPONIBILE FISCALE AI FINI IRES Euro 2.626.861– ALIQUOTA 13,75%
IMPOSTA Euro 361.193**

RICONCILIAZIONE AI FINI IRAP	Importi
COMPONENTI POSITIVI	8.756.426
COMPONENTI NEGATIVI	6.216.448
IMPONIBILE ANTE IMPOSTA	2.539.978
Variazione in aumento	40.214
Variazione in diminuzione	96.000
Deduzioni INAIL	8.794
Deduzioni art.11 D.Lgs. N. 446/97	385.367
Imponibile fiscale	2.090.031

- **IMPONIBILE teorico AI FINI IRAP Euro 2.539.978– ALIQUOTA 3,90%
IMPOSTA Euro 99.059**
- **IMPONIBILE fiscale AI FINI IRAP Euro 2.090.031– ALIQUOTA 3,90%
IMPOSTA Euro 81.511**

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

Il compenso per indennità di carica dell' anno 2014 per il Commissario Straordinario non è previsto mentre i rimborsi effettuati a suo favore ammontano ad Euro 12.178. Nel corso dell'anno sono stati pagati emolumenti per il Collegio Sindacale per un importo pari ad Euro 36.688

Collegio Sindacale

- compensi Euro 36.530
- rimborsi Euro 158

- **ALTRE INFORMAZIONI**

Così nel dettaglio le consulenze e spese legali a carico assegnatari dell'esercizio 2014

CONSULENZE	IMPORTO
consulenze tecniche	12.009
spese legali per procedure di recupero crediti a carico assegnatari	98.867
consulenze legali per espletamento attività tecnico-amministrativa	0
consulenze legali per procedure di recupero crediti a carico dell'Azienda	
consulenze fiscali e tributarie	17.228
consulenze relative a certificazione, privacy, problematiche notarili	12.646
consulenze varie	11.013
totale	151.763

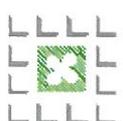
Nel corso del 2014 al fine di attuare tutte le operazioni necessarie e propedeutiche all'operazione di fusione per incorporazione fra le aziende di Bergamo, Lecco e Sondrio si è ricorso alle seguenti consulenze professionali:

- Studio e redazione Due Diligence Studio Pedrazzini per un importo di Euro 34.200
- Consulenza legale per operazione di fusione Prof. Avv.Giorgetti Mariacarla Euro 6.308
- Analisi e consulenza legale per fusione Notaio Dott. Nicoletta Morelli Euro 5.200

La revisione contabile del Bilancio Consuntivo 2014 è stata affidata alla Società RIA GRANT THORNTON S.P.A., con determina del Direttore Generale n.111/2014 del 13 ottobre 2014. 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 571.086

Il Commissario Straordinario dell'A.L.E.R. di Lecco
Luigi Mendolicchio



ALER



Lecco

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale

PIANO TRIENNALE 2015 – 2017 ED ELENCO ANNUALE

Lecco, 30/09/2014

Scheda 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2015/2017
DELL'AMMINISTRAZIONE ALER AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE DI LECCO
QUADRO RISORSE DISPONIBILI

Tipologia Risorse Disponibili	Arco Temporale Di Validità Del Programma			
	Disponibilità Finanziaria Primo Anno 2015	Disponibilità Finanziaria Secondo Anno 2016	Disponibilità Finanziaria Terzo Anno 2017	Importo Totale
Entrate avente destinazione vincolata per legge	400.000,00	0,00	0,00	400.000,00
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitale privato	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00
Trasferimento immobili ex art. 53, c.6 e 7 D.lgs. 163/2006	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanziamanti di Bilancio	1.485.000,00	825.000,00	825.000,00	3.135.000,00
Altro	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI	2.085.000,00	825.000,00	825.000,00	3.735.000,00
IMPORTO (in euro)				
Accantonamento di cui all'art. 12 comma 1, del d.P.R. n. 207/2012 al primo anno	196.000,00			

Note:

IL RESPONSABILE



[Handwritten signature]

Scheda 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2015/2017
DELL'AMMINISTRAZIONE ALER AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE DI LECCO

ARTICOLAZIONE COPERTURA FINANZIARIA

N. Progr. Amme	Cod. Int.	Codice Istat			Codice Nuis	Tipologia	Categoria	Descrizione Intervento	Priorità	Stima Dei Costi Del Programma				Cessione Immobili	Apporto Di Capitale Privato	
		Reg	Prov	Com						Primo Anno 2015	Secondo Anno 2016	Terzo Anno 2017	Totale		Si/No	Importo
1	030	097	026		MANUTENZION E PUBBLICA	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Sostituzione serramenti in Cosa Masnaga Via Giovanni XXIII	1	160.000,00	0,00	0,00	160.000,00	No	0,00		
2	030	097	046		MANUTENZION E PUBBLICA	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Sostituzione serramenti Mandello Lario Via Segantini	1	400.000,00	0,00	0,00	400.000,00	No	0,00		
3	030	097	042		MANUTENZION E PUBBLICA	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Pronio intervento e manutenzione ordinaria riparativa - opere edili - Zona 1 LECCO CITTA'	1	165.000,00	165.000,00	165.000,00	495.000,00	No	0,00		
4	030	097	048		MANUTENZION E PUBBLICA	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Pronio intervento e manutenzione ordinaria riparativa - opere edili - Zona 2 - Brianza	1	165.000,00	165.000,00	165.000,00	495.000,00	No	0,00		
5	030	097	042		MANUTENZION E PUBBLICA	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Rattamento alloggi di risulta in edifici abitati in Loc. diverse Provincia di Lecco - Zona 1 - LECCO CITTA'	1	165.000,00	165.000,00	165.000,00	495.000,00	No	0,00		
6	030	097	048		MANUTENZION E PUBBLICA	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Rattamento alloggi di risulta in edifici abitati in Loc. diverse Provincia di Lecco - Zona 2 - LAGO VALSASSINA BRIANZA	1	165.000,00	165.000,00	165.000,00	495.000,00	No	0,00		
7	030	097	083		MANUTENZION E PUBBLICA	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	Rattamento alloggi di risulta in edifici abitati in Loc. diverse Provincia di Lecco - Zona 3 - VALMADRERA E CALDIZIOCORTE	1	165.000,00	165.000,00	165.000,00	495.000,00	No	0,00		
8	030	097	042		RECUPERO	ALTRE INFRASTR UTTURE PUBBLICH E NON ALTROVE	Immobile sequestrato alle matre destinato a pizzeria e locali a scopo sociale in Lecco Via Belfiore	1	700.000,00	0,00	0,00	700.000,00	No	200.000,00	FINANZA DI PROGETTO	

N. Progr.	Cod. Int. Amm. nre	Codice Istat		Codice Nuts	Tipologia	Categoria	Descrizione Intervento	Priorità	Stima Dei Costi Del Programma			Cessione Immobili	Apporto Di Capitale Privato				
		Reg	Prov						Com	Primo Anno 2015	Secondo Anno 2016		Terzo Anno 2017	Totale	SI/No	Importo	Tipologia
						CLASSIFICAZIONE ATE											
TOTALI									2.085.000,00	825.000,00	825.000,00	3.735.000,00					

Note:

IL RESPONSABILE

[Handwritten Signature]

Scheda 2b: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2015/2017

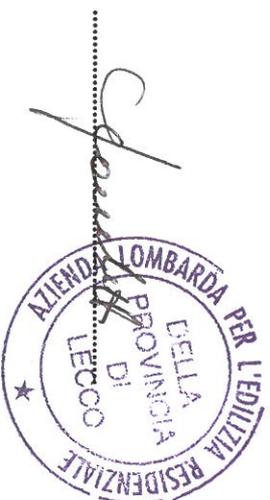
DELL'AMMINISTRAZIONE ALER AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE DI LECCO

Elenco degli immobili da trasferire art.53, commi 6-7, del d. lgs. 163/2006

Elenco degli immobili da trasferire art.53, commi 6-7, del d. lgs. 163/2006				Arco Temporale Di Validita' Del Programma Valore Stimato		
Riferimento Intervento	Descrizione Immobili	Solo Diritto Di Superficie	Piena Proprieta'	1° Anno 2015	2° Anno 2016	3° Anno 2017
			TOTALI			

Note:

IL RESPONSABILE



Scheda 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2015/2017
DELL'AMMINISTRAZIONE ALER AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE DI LECCO
ELENCO ANNUALE

Cod. Int. Amm.ne	Codice Unico Intervento (Cui Sistema)	Cup	Descrizione Intervento	Cpv	Responsabile Del Procedimento		Importo Annuita'	Importo Totale Evento	Finalita'	Conformita' Verifica Vincoli Ambientali		Priorita'	Stato Progettazione Approvata	Tempi Di Esecuzione	
					Nome	Cognome				Urb (S/N)	Amb (S/N)			Trim/Anno Inizio Lavori	Trim/Anno Fine Lavori
	0232048013620 151	139G14000450005	Sostituzione serramenti in Costa Masnaga Via Giovanni XXIII	45421100	MASSIMO	RONCHETTI	160.000,00	160.000,00	Conservazi one del patrimonio	NO	NO	1		2/2015	4/2015
	0232048013620 152	154B14000100005	Sostituzione serramenti Mandello Lario Via Segantini		MASSIMO	RONCHETTI	400.000,00	400.000,00	Conservazi one del patrimonio	NO	NO	1		2/2015	4/2015
	0232048013620 153	113J14000150005	Pronto intervento e manutenzione ordinaria riparativa - opere edili - Zona 1 LECCO CITTA'		MASSIMO	RONCHETTI	165.000,00	495.000,00	Conservazi one del patrimonio	NO	NO	1		1/2015	4/2015
	0232048013620 154	113J14000160005	Pronto intervento e manutenzione ordinaria riparativa - opere edili - Zona 2 - Brianza	45262522	MASSIMO	RONCHETTI	165.000,00	495.000,00	Conservazi one del patrimonio	NO	NO	1		1/2015	4/2015
	0232048013620 155	113J14000170005	Riattamento alloggi di risulta in edifici abitati in Loc. diverse Provincia di Lecco - Zona 1 - LECCO CITTA'		MASSIMO	RONCHETTI	165.000,00	495.000,00	Conservazi one del patrimonio	NO	NO	1		1/2015	4/2015
	0232048013620 156	183J14000180005	Riattamento alloggi di risulta in edifici abitati in Loc. diverse		MASSIMO	RONCHETTI	165.000,00	495.000,00	Conservazi one del patrimonio	NO	NO	1		1/2015	4/2015

Cod. Int. Anm.ne	Codice Unico Intervento (Cui Sistema)	Cup	Descrizione Intervento	Cpv	Responsabile Del Procedimento		Importo Annualita'	Importo Totale Evento	Finalita'	Conformita' Verifica Vincoli Ambientali		Priorita'	Stato Progettazione Approvata	Tempi Di Esecuzione	
					Nome	Cognome				Urb (S/N)	Amb (S/N)			Trim/Anno Inizio Lavori	Trim/Anno Fine Lavori
			Provincia di Lecco - Zona 2 - LAGO VALSASSINA BRIANZA												
	0232048013620 157	163J14000110005	Riattamento alloggi di risulta in edifici abitati in Loc. diverse Provincia di Lecco - Zona 3 - VALMADRERA E CALOLZIOCORTE		MASSIMO	RONCHETTI	165.000,00	495.000,00	Conservazione del patrimonio	NO	NO	1		1/2015	4/2015
	0232048013620 158	111B14000140004	Immobile sequestrato alle mafie destinato a pizzeria e locali a scopo sociale in Lecco Via Belfiore 1		MASSIMO	RONCHETTI	700.000,00	700.000,00	Completamento d'opera	SI	NO	1	Progetto definitivo	1/2015	4/2015
TOTALI							2.085.000,00	3.735.000,00							

IL RESPONSABILE

