

Provvedimento del Presidente n. 25 in data 31 maggio 2024

Approvazione del Bilancio dell'esercizio 2023

il Presidente

Premesso che:

- il Bilancio di esercizio è un documento contabile obbligatorio redatto al fine di determinare il reddito conseguito dall'Azienda nel periodo amministrativo considerato e il capitale di funzionamento esistente;
- ai sensi dell'art. 25 dello Statuto aziendale, il Bilancio consuntivo deve essere approvato entro sei mesi dalla chiusura di ciascun esercizio;
- le Direttive regionali alle ALER per l'anno 2024 approvate con D.G.R. n. XII/1845 del 05/02/2024 prevedono l'approvazione del Bilancio entro il 31 maggio 2024;
- il Bilancio di esercizio deve essere formulato secondo le prescrizioni contenute negli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile quanto allo schema di bilancio di Stato Patrimoniale e Conto Economico, e secondo lo schema di Rendiconto Finanziario e il prospetto degli indicatori di performance approvati con D.G.R. 29 dicembre 2016 n. 6074;
- ai sensi della già citata D.G.R. n.1845/2024 oltre a dare informazioni sulle principali voci componenti il bilancio, la Nota Integrativa del Bilancio di Esercizio deve fornire puntuali informazioni su:
 - ✓ Composizione dei ricavi e delle vendite;
 - ✓ Composizione dei crediti e degli scostamenti rispetto all'anno precedente;
 - ✓ Composizione del debito, in particolare del debito finanziario dovuto a mutui in essere e anticipazioni bancarie e scostamento rispetto all'anno precedente;
 - ✓ Composizione contributi in c/capitale ed esercizio;
 - ✓ Motivazioni per i quali si sia fatto eventuale ricorso all'anticipazione di tesoreria;
 - ✓ Composizione dei fondi delle voci "Fondi per rischi e oneri" e "Altri fondi";
 - ✓ Composizione fondo svalutazione crediti secondo lo schema definito nell'allegato 3 delle Direttive 2017;
 - ✓ Composizione dei ricavi da canoni;
 - ✓ Composizione dei servizi a rimborso e indicazione delle modalità di ri-attribuzione

agli inquilini;

- ✓ Composizione degli oneri diversi di gestione;
- ✓ Composizione accantonamenti;
- ✓ Consulenze/prestazioni professionali in essere;
- ✓ Compensi organi statutari;
- ✓ Andamento della morosità;
- ✓ Contributo di solidarietà ai sensi della L.R. n. 16/16;
- ✓ Andamento dei conti vincolati, della gestione speciale e dei piani di riutilizzo delle giacenze derivanti da alienazioni patrimoniali;
- ✓ Rispetto alle indicazioni relative all'utilizzo delle somme trasferite da Regione Lombardia a valere su capitoli di investimento esclusivamente destinati all'incremento del patrimonio del soggetto beneficiario del contributo, le ALER devono riportare in nota integrativa apposito riepilogo puntuale dei contributi riceviti, dimostrandone l'avvenuta capitalizzazione in stato patrimoniale;

Visto il progetto di Bilancio dell'esercizio 2023, elaborato dal Dirigente Amministrativo, dott.ssa Mariagrazia Maffoni, in conformità all'art. 14 del Regolamento di Contabilità approvato con Provvedimento del Presidente n. 42 del 30 dicembre 2020 e ai criteri dell'art. 2424 e seguenti del Codice Civile, come proposto dal Direttore Generale, ai sensi dell'art. 9 dello Statuto aziendale, e composto da:

- Relazione sulla gestione;
- Stato Patrimoniale;
- Conto Economico;
- Nota Integrativa;
- Rendiconto Finanziario;

Preso atto che:

- il Bilancio chiude con un utile di esercizio di € 562.383;
- l'art. 26 dello Statuto aziendale definisce, in ordine, le possibili destinazioni del risultato di esercizio;
- il Bilancio di esercizio approvato deve essere trasmesso alla Giunta Regionale entro cinque giorni lavorativi dall'approvazione ai fini del controllo di cui all'art. 18 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii., e comunque entro il 31 maggio 2024 come prescritto dalle Direttive per l'anno in corso;

Visti:

- la L.R. n. 2/2013 recante "Disposizioni urgenti per il funzionamento delle Aziende

- regionali per l'edilizia residenziale pubblica (ALER)";
- gli artt. 17 e 18 della L.R. 16/2016;
 - le disposizioni contenute negli artt. 2423 e seguenti Codice Civile;
 - gli artt. 25, 26, 27 dello Statuto aziendale;
 - il Capo IV del Regolamento di Contabilità aziendale;
 - la D.G.R. n. 8655 del 12 dicembre 2008
 - il Decreto n. 15381 del 19 dicembre 2008;
 - la D.G.R. n. 1272 del 24 gennaio 2014;
 - la D.G.R. n. 6074 del 29 dicembre 2016;
 - la D.G.R. n. 4279 del 6 novembre 2015;
 - la D.G.R. n. 1554 del 15 aprile 2019;
 - la D.G.R. n. 2973 del 23 marzo 2020;
 - la D.G.R. n. 3278 del 23 giugno 2020;
 - la D.G.R. n.3897 del 23 novembre 2020
 - la D.G.R. n. 5319 del 30 novembre 2021;
 - la D.G.R. n. 7439 del 30 novembre 2022;
 - la D.G.R. n.1845 del 05 febbraio 2024;

DELIBERA

1. di approvare il Bilancio dell'Esercizio 2023, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto, costituito da:
 - Relazione sulla gestione;
 - Stato Patrimoniale;
 - Conto Economico;
 - Nota Integrativa;
 - Rendiconto Finanziario;

che evidenzia i seguenti risultati:

Stato Patrimoniale

esercizio	2023
Totale attivo	363.966.625
Totale passivo	150.674.720
Patrimonio netto	213.291.905
Utile d'esercizio	562.383

Conto economico

Esercizio	2023
Valore della Produzione (A)	33.453.632
Costi della produzione (B)	33.245.852
Valore netto (A - B)	207.780
Proventi oneri finanziari	1.280.418
Risultato prima delle imposte	1.488.198
Imposte Esercizio	925.815
Utile Esercizio	562.383

2. di prendere atto che sul Bilancio devono essere rese la Relazione del Collegio Sindacale, che sarà trascritta sul "libro del Collegio Sindacale", e la Relazione della Società di revisione indipendente;
3. di destinare l'utile dell'esercizio 2023 pari ad euro 562.383 come segue a norma dell'art. 26 dello Statuto:
 - quota di 1/20 pari ad €. 28.119 a "Riserva Legale";
 - quota pari ad €. 534.264 a "riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)";
4. di disporre la trasmissione del Bilancio dell'esercizio 2023 alla Giunta Regionale entro il 31 maggio 2024, ai fini del controllo di cui all'art. 18 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii., unitamente a:
 - la Relazione del Collegio Sindacale;
 - la Relazione della Società di Revisione;
7. di disporre la pubblicazione sul sito web aziendale del Bilancio e dei suoi allegati come approvati con il presente atto.

Il Presidente

Ing. Corrado Zambelli

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

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale
Bergamo-Lecco-Sondrio
Bilancio Consuntivo Esercizio 2023

INDICE

Relazione sulla gestione	pag.	1
Stato Patrimoniale	pag.	94
Conto Economico	pag.	96
Nota Integrativa	pag.	98
Rendiconto finanziario 2023-2023	pag.	161

Il Presidente

ALER di BERGAMO - LECCO – SONDRIO

Ing. Corrado Zambelli

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

Bilancio dell'Esercizio 2023
RELAZIONE SULLA GESTIONE
(art. 2428 C.C.)

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile, il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2023 è corredato dalla presente Relazione dell'Amministratore Unico, contenente un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione dell'Ente e dell'andamento e del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui esso ha operato, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui l'Ente è esposto. La presente Relazione sulla gestione fornisce anche, ai sensi dell'art. 17, comma 2 lett. c), della L.R. n. 16 del 8 luglio 2016, elementi informativi sui costi delle attività espletate e dei servizi prestati e sui corrispettivi introitati, specificando in particolare:

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

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

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

Ai sensi del punto 3 delle Direttive regionali per l'anno 2023, approvate con DGR n. XI/7439 del 30/11/2022, nella relazione al bilancio le Aler indicano il risultato raggiunto per ciascuno standard, dando particolare evidenza agli elementi informativi necessari in caso di mancato rispetto degli obiettivi

PRIMA PARTE

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

Il Bilancio dell'esercizio 2023 chiude con un risultato dopo le imposte di euro 562.383 e fornisce adeguate informazioni in merito all'equilibrio economico finanziario dell'Azienda e l'andamento dei ricavi e costi della produzione evidenziano i seguenti fatti economici:

Il valore della produzione 2023 è pari ad euro 33.453.632 e, rispetto al valore della produzione 2022 che ammontava ad euro 35.154.912, presenta un decremento del 5,09% per euro 1.701.280, dovuto in particolare ad una minor richiesta di acconti spese all'inquilinato (pari al 14,83% per euro 1.660.970) nonostante il gettito dei canoni di locazione presenti un lieve miglioramento (pari al 3,21% per euro 614.240). Si rileva una contrazione della voce "Altri Ricavi e Proventi" del 28,81% per euro 698.065.

Il costo della produzione 2023 è pari ad euro 33.245.852 e, rispetto al costo della produzione 2022 che ammontava ad euro 33.665.954, presenta un decremento del 1,26% pari ad euro 420.101 dovuto ad incremento della voce costi per servizi pari al 2,46% e ad un incremento della voce Ammortamenti e svalutazioni pari al 21,52%, in particolare per un maggior *accantonamento a fondo svalutazione crediti*. Infatti, è stato rilevato l'accantonamento al fondo deducibile per la quota dello 0,5% contestualmente è stato postato al Fondo svalutazione crediti tassato un accantonamento per euro 612.635. Infine, è stato rilevato al Fondo rischi ed oneri alla voce Fondo per imposte un accantonamento per euro 145.851 a seguito di accertamenti notificati a 131/12/2023.

Il costo degli *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro 4.950.526 e presenta un incremento del 8,13% pari ad euro 402.280 rispetto al 2022. Il maggior importo è dovuto al versamento dell'imposta IMU sugli alloggi sociali sfitti e sulle altre unità immobiliari diverse e all'incremento dell'IVA indetraibile per maggior attività di manutenzioni ordinaria, pronto intervento e riattazione nonché di efficientamento energetico.

Il **marginale operativo netto** 2023 è pari ad euro 207.780 e presenta una forte contrazione pari ad euro 1.281.179 rispetto a quello del 2022 che ammontava ad euro 1.488.957.

CONTO ECONOMICO				
A) Valore della produzione	ANNO 2023	ANNO 2022	delta	delta percentuale
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.030.453	32.033.669	(1.003.215)	-3,23
a) <i>Canoni</i>	19.119.836	18.505.596	614.240	3,21
b) <i>Servizi a rimborso</i>	11.199.557	12.860.527	(1.660.970)	-14,83
c) <i>Ricavi accessori</i>	711.061	667.546	43.514	6,12
d) <i>Ricavi derivanti dalla vendita di immobili merce</i>	-	-	-	-
e) <i>Corrispettivi diritti di prelazione</i>	-	-	-	-
2) Variazioni degli immobili in corso di costruzione o finiti	-	-	-	-
3) Variazione degli immobili in corso su ordinazione	-	-	-	-
4) Incrementi di immobilizzazioni per competenze tecniche interne	-	-	-	-
5) Altri ricavi e proventi	2.423.179	3.121.243	(698.065)	-28,81
a) <i>rimborsi e proventi diversi</i>	751.406	1.510.634	(759.228)	-101,04
b) <i>rimborsi per Gestione Speciale</i>	-	-	-	-
c) <i>quota annua contributi in conto esercizio</i>	1.671.772	1.610.609	61.163	3,66
Totale valore della produzione (A)	33.453.632	35.154.912	(1.701.280)	-5,09
B) Costi della produzione				
6) Per immobili merce o su ordinazione e magazzino	2.999	2.992	7	2,46
7) Per servizi	19.816.542	19.328.417	488.125	-3,68
8) Per godimento di beni di terzi	25.037	25.957	(920)	1,96
9) Per il personale:	5.334.332	5.230.000	104.331	3,85
a) <i>salari e stipendi</i>	3.851.307	3.702.907	148.400	2,90
b) <i>oneri sociali</i>	1.212.882	1.177.679	35.203	(80.795)
c) <i>trattamento di fine rapporto</i>	268.545	349.340	(80.795)	-30,09
d) <i>altri costi</i>	1.598	74	1.523	95,36
10) Ammortamenti e svalutazioni	2.970.566	2.331.399	639.167	21,52
a) <i>ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	43.837	47.308	(3.471)	-7,92
b) <i>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	2.208.415	2.187.884	20.531	0,93
c) <i>altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>	-	-	-	-
d) <i>svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	718.313	96.207	622.106	86,61
11) Variaz. del magazzino e delle aree destinate alla vendita o su ordinazione	-	-	-	-
12) Accantonamento per rischi	145.851	341.274	(195.423)	-133,99
13) Altri accantonamenti	-	1.857.668	(1.857.668)	-
a) <i>Accantonamento per manutenzione programmata</i>	-	-	-	-
b) <i>Altri accantonamenti</i>	-	1.857.668	(1.857.668)	-
14) Oneri diversi di gestione	4.950.526	4.548.247	402.280	8,13
Totale costi della produzione (B)	33.245.852	33.665.953	(420.101)	-1,26
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	207.780	1.488.959	(1.281.179)	-616,60
C) Proventi ed oneri finanziari				
15) Proventi da partecipazioni	-	-	-	-
a) <i>in imprese controllate</i>	-	-	-	-
b) <i>in imprese collegate</i>	-	-	-	-
c) <i>in altre imprese</i>	-	-	-	-
16) Altri proventi finanziari	1.375.985	227.039	1.148.946	83,50
a) <i>interessi attivi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie</i>	-	-	-	-
b) <i>da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni</i>	-	-	-	-
c) <i>da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni</i>	-	-	-	-
d) <i>da proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate</i>	1.375.985	227.039	1.148.946	83,50
17) Interessi e altri oneri finanziari verso:	95.567	102.137	(6.570)	-6,87
a) <i>imprese controllate</i>	-	-	-	-
b) <i>imprese collegate</i>	-	-	-	-
c) <i>altri interessi passivi</i>	8.128	3.309	4.819	59,29
d) <i>interessi su mutui</i>	87.439	98.829	(11.389)	-13,03
e) <i>interessi v/CER</i>	-	-	-	-
Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17)	1.280.418	124.902	1.155.516	90,25
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie				
18) Rivalutazioni:	-	-	-	-
a) <i>di partecipazioni</i>	-	-	-	-
b) <i>di immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni</i>	-	-	-	-
c) <i>di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni</i>	-	-	-	-
19) Svalutazioni:	-	-	-	-
a) <i>di partecipazioni</i>	-	-	-	-
b) <i>di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipaz.</i>	-	-	-	-
c) <i>di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.</i>	-	-	-	-
d) <i>altre</i>	-	-	-	-
Totale (D) rettifiche (18-19)	-	-	-	-
Risultato d'esercizio prima delle imposte (A-B+C+D+E)	1.488.198	1.613.861	(125.663)	-8,44
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	925.815	1.367.136	(441.321)	-47,67
a) <i>Ires</i>	925.815	1.367.136	(441.321)	-47,67
b) <i>Irap</i>	-	-	-	-
Risultato di esercizio dopo le imposte	562.383	246.724	315.659	56,13

RICLASSIFICAZIONE CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO:

	Anno 2023	Anno 2022
VALORE DELLA PRODUZIONE	33.453.632,02	35.154.911,94
<i>Acquisto di materie prime, sussidiarie</i>	-2.998,90	-2.991,58
<i>+/-Variazione delle rimanenze</i>		
<i>- costi dei servizi</i>	-19.816.542,15	-19.328.416,32
<i>- costi per beni terzi</i>	-25.036,56	-25.957,04
<i>- altri oneri di gestione</i>	-4.950.526,44	-4.548.246,51
VALORE AGGIUNTO	8.658.527,97	11.249.300,49
<i>Costi del personale</i>	-5.334.331,60	-5.320.000,47
MARGINE OPERATIVO LORDO	3.324.196,37	6.019.700,02
<i>-Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni</i>	-2.252.252,23	-2.331.399,35
<i>-Svalutazione crediti</i>	-718.313,37	-96.207,34
<i>-Accantonamenti rischi</i>	-145.851,05	-341.274,02
<i>-Altri accantonamenti</i>		-1.857.668,00
MARGINE OPERATIVO NETTO	207.779,72	1.488.958,41
<i>+/-Risultato economico della gestione finanziaria</i>	1.280.418,31	124.902,24
RISULTATO ECONOMICO DELLA GESTIONE ORDINARIA	1.488.198,03	1.613.860,44
<i>-imposte d'esercizio</i>	-925.815,13	-1.367.136,44
REDDITO D'ESERCIZIO	562.382,90	246.724,31

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

	Anno 2023	Anno 2022
MOL/VA	0,38%	0,54%
CLA/VA	-0,62%	-0,46%
VA/VP	0,26%	0,32%

Il valore aggiunto (-30%) e il Margine operativo lordo (-81%) presentano un decremento rispetto all'esercizio precedente dovuto ad una contrazione del valore della produzione e all'incremento dei costi della produzione con conseguente impatto negativo sugli indicatori di riferimento. In particolare, il valore del rapporto fra Valore Aggiunto e Margine operativo lordo passa da 0,54% anno 2022 a 0,38% anno 2023, evidenziando così una minor redditività dell'Azienda.

Si segnala inoltre che il valore del rapporto fra il costo del personale e Valore aggiunto risulta pari a -0,62% rispetto a -0,46% del 2022; il peggioramento è dovuto al forte decremento del Valore Aggiunto. Infine, anche il valore del rapporto fra il Valore aggiunto e il Valore della produzione presenta una contrazione passando da 0,32% del 2022 a 0,26% del 2023.

Di seguito vengono riportati **gli “indicatori di efficienza” 2020-2023** che meglio esprimono l'andamento della gestione e l'incidenza dei costi per servizi rispetto al costo della produzione:

	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Incidenza dei costi per le spese amministrative rispetto al costo di produzione	6%	7%	10%	9%
Incidenza delle spese generali rispetto al costo della produzione	5%	4%	4%	4%
Incidenza del costo del personale rispetto al costo della produzione	17%	14%	16%	16%
Incidenza del costo di manutenzione rispetto al costo della produzione	15%	13%	12%	15%
Incidenza del costo di manutenzione rispetto al gettito dei canoni	20%	24%	23%	26%
Costo medio di manutenzione per alloggio	488	508	506	549

Dall'analisi degli indicatori si rileva un'incidenza delle spese amministrative, pari al 9%, in linea con lo scorso esercizio, pari al 10%. L'andamento delle spese di amministrazione stabili è fortemente influenzato dall'aumento dei costi/spese a carico dell'Azienda derivanti dalla gestione degli alloggi sfitti, numero peraltro in linea con il 2022. Stabile è il rapporto fra costi del personale e costo della produzione, che si attesta al 16%. Si registra un incremento del rapporto fra costi della manutenzione e costo della produzione che passa dal 12% al 15% in quanto nel corso del 2023, l'attività di manutenzione ordinaria di pronto intervento e programmata svolta ammonta ad euro 4.105.186; quella finalizzata alla riattazione alloggi è pari ad euro 2.353.705 di cui euro 1.458.862 riferita ai lavori capitalizzati al 31/12/2023 come previsto dalle Direttive Regionali 2023 poiché finanziati da Regione Lombardia mediante risorse in parte derivanti da debiti autorizzati ma non contratti (c.d. DANC) ed euro 894.843 per lavori di riattazione non capitalizzati.

L'incidenza del rapporto fra costi manutenzione e gettito dei canoni di locazione, pari al 26%, presenta un incremento di 3 punti percentuali rispetto al 2022, così come il valore del rapporto fra costi di manutenzione e numero di alloggi ERP registra un incremento confermando il buon andamento delle attività di manutenzione. Il costo medio di manutenzione per alloggio è pari ad euro 546.

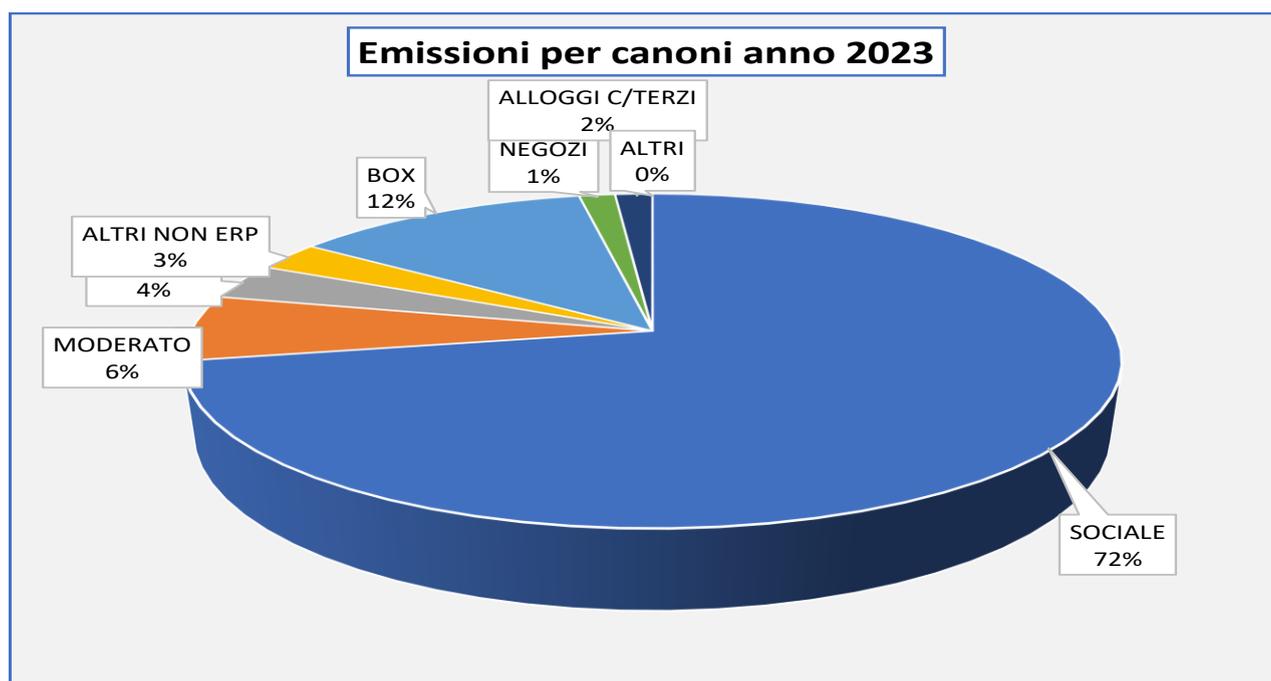
Analisi dell'andamento dei canoni di locazione periodo 2020-2023:

L'emissione complessiva dei canoni nel corso del 2023 presenta un incremento pari ad euro 591.978 in particolare riferito ai canoni alloggi a canone sociale e a canone moderato. (tab.1):

	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Canone sociale	14.000.599	14.432.881	13.328.604	13.773.705
Canone moderato	813.744	801.185	939.903	1.218.551
Altri canoni ERP	582.835	601.689	621.220	666.202
Altri canoni non ERP	441.803	540.709	532.404	531.980
Canoni box	2.120.928	2.084.343	2.124.064	2.331.450
Canoni negozi	341.905	284.097	309.874	280.139
Altri canoni u.i. diverse		5.488	5.488	3.666
Canoni alloggi c/terzi	721.092	652.350	649.195	291.653
Canoni diversi	200		2.913	2.287
Canoni anni prec.		16.850	-8.069	
totale	19.023.105	19.419.593	18.505.596	19.057.573

Di seguito si riporta il dettaglio del gettito dei canoni di locazione anno 2023 suddivisi U.O.G.:

Anno 2023	U.O.G. BERGAMO	U.O.G. LECCO	U.O.G. SONDRIO
Canoni alloggi sociale	8.076.506	3.361.973	2.335.226
Canoni alloggi moderato	603.436	615.116	0
Altro ERP	588.352	14.176	63.673
Altro non ERP	335.548	171.074	25.358
Canoni box	1.310.157	670.429	350.915
Canoni negozi	248.730	16.083	15.326



In base all'andamento dell'emissione dei canoni delle unità immobiliari di proprietà ALER per gli esercizi 2020-2023, rispetto al valore della produzione si hanno le seguenti incidenze:

	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Valore della produzione	32.415.296	36.074.373	35.154.911,94	33.453.632,02
% canoni locazione alloggi ERP	62,21%	56%	42%	47,69
%Canoni locazione alloggi non ERP	1%	1%	1%	2%
%Altri ricavi	36,43%	43%	47%	43%
Numero alloggi ERP	9.529	9.500	9.500	9.500
Numero alloggi non ERP	206	235	235	235

RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE:

	Anno 2023	Anno 2022
I ATTIVITA' A BREVE	60.521.795	62.096.524
A) Liquidità	17.738.851	28.553.350
B) Crediti con scadenza entro 12 mesi	26.497.147	17.239.377
C) Altre disponibilità	16.285.797	16.303.797
II ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	303.444.829	301.428.404
D) Immobilizzazioni immateriali	52.937	65.457
E) immobilizzazioni materiali	298.966.556	297.353.2277
F) immobilizzazioni finanziarie	3.845.682	3.516.508
G) Ratei e risconti scadenza oltre 12 mesi	529.654	493.212
III PASSIVITA' A BREVE	16.803.995	26.663.902
H) Debiti con scadenza entro 12 mesi	12.610.405	22.144.330
I) Ratei e risconti passivi con scadenza entro 12 mesi	794.317	1.164.542
L) Fondi rischio e Oneri a breve	3.399.273	3.335.032
IV PASSIVITA' A MEDIO /LUNGO TERMINE	133.870.724	132.271.461
M) Debiti con scadenza oltre 12 mesi	18.847.610	16.790.432
N) Fondi rischio e Oneri a medio/lungo termine	16.085.193	16.085.194
O) Ratei e risconti passivi con scadenza oltre 12 mesi	98.937.921	99.395.835
V CAPITALE PROPRIO	213.291.905	204.589.563
P) Patrimonio Netto	213.291.905	204.589.563

Analisi degli indicatori di solidità anno 2020-2022 e Rendicontazione finanziaria anno 2020-2023:

indicatori di solidità	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Indice di struttura	1,10	1,10	1,12	1,12
Capitale circolare netto	28.376.205	28.681.261	35.136.905	35.432.620
% indebitamento oneroso	4%	4%	3%	3
Impegni a breve e liquidità (quick test ratio)	1	1	1	1
Acid test	2	2	2	2

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

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

Indebitamento oneroso: $(PFB+PFL)/PN$ - mutui medio/lungo termine + mutuo corrente/patrimonio netto - viene rispettato il parametro previsto dalle Direttive Regionali anno 2023.

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

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

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

RENDICONTO FINANZIARIO	ANNO 2023	ANNO 2022
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	562.383	246.725
Imposte sul reddito	- 925.815	- 1.367.136
Interessi passivi/(interessi attivi)	1.280.418	124.902
(Dividendi)	-	-
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	916.986	995.509
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN</i>		
Accantonamenti ai fondi	414.396	2.548.282
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.252.252	2.235.192
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	-
Altre rettifiche per elementi non monetari	718.313	96.207
	3.384.961	4.879.681
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	4.301.948	3.884.172
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	- 0	-
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	- 2.104.290	- 1.527.006
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	2.236.624	3.487.080
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	- 18.442	307.172
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	889.368	1.164.542
Altre variazioni del capitale circolante netto	- 13.004.211	- 1.083.159
	- 18.252.936	19.545
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	- 13.950.988	3.903.717
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	- 1.280.418	124.902
(Imposte sul reddito pagate)	1.162.652	1.073.257
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	- 544.246	1.281.269
	662.012	300.442
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	- 14.613.001	3.603.275
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	- 14.613.001	3.603.275
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	- 3.821.744	- 9.604.759
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Altre variazioni	-	-
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	- 31.317	30.678
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	- 131.951	72.789
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	- 3.985.011	- 9.708.226
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	- 356.245	- 3.119.387
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	8.139.960	13.283.887
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	7.783.715	10.164.500
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	- 10.814.297	4.059.549
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2022	28.553.350	24.493.801
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2022	17.739.052	28.553.350

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

L'andamento delle risorse finanziarie aziendali dipende essenzialmente a) dal gettito complessivo dei canoni di locazione b) dall'andamento degli incassi e della morosità, corrente e pregressa, c) dalle attività di manutenzione di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e di riattazione alloggi d) dai finanziamenti relativi agli interventi, accordati in misura totali e/o parziale e dai tempi di erogazione dei medesimi da parte di Regione Lombardia a fronte delle rendicontazioni dello stato avanzamento dei lavori finanziati, ricompresi nel Programma Triennale dei lavori 2023-2025 ed Elenco annuale dei Lavori 2023 e nel Programma triennale delle manutenzione 2021-2023 e smi e) dalle imposte dirette ed indirette.

Al 31/12/2023 si registra un decremento significativo delle disponibilità liquide complessive, depositate presso B.P.S., pari ad euro 10.814.298,25, rispetto al 31/12/2022; l'ammontare complessivo è pari ad euro 20.309.883,32 a cui vanno sommate le disponibilità vincolate presso Banca di Italia che ammontano ad euro 3.848.943,34. La liquidità complessiva dell'Azienda al 31/12/2023 ammonta ad euro 24.158.826,66 così dettagliata:

BANCA D'ITALIA-Contabilità speciale 2757-Fondi CER legge 560/93

La **Contabilità speciale 2757 Banca Italia Fondi CER legge 560/93**, riferita ai fondi derivanti dalle vendite di Aler Bergamo, presenta alla data del 31/12/2023 un saldo per euro **1.704.110,14**. Nel corso dell'esercizio il conto non è stato movimentato. Tale importo è destinato al finanziamento. Di interventi inclusi nel Programma Triennale dei lavori 2023-2025 ed Elenco annuale dei lavori 2023.

BANCA D'ITALIA -Contabilità Speciale 1812-Fondi CER legge 560/93

La **Contabilità speciale 1812 Banca Italia Fondi CER** riferita a fondi derivanti da finanziamenti a favore di Aler di Bergamo, presenta alla data del 31/12/2023 un saldo per euro **2.144.833,20 di cui per euro 580.471,19** riferito a somme vincolate derivanti da finanziamenti ex art.5 bis che verranno reinvestite come previsto dal P.P. n.84 del 30/06/2021. Nel corso dell'esercizio il conto non è stato movimentato. Tale importo è destinato al finanziamento di interventi inclusi nel Programma Triennale dei lavori 2023-2025 ed Elenco annuale dei lavori 2023.

BANCA POPOLARE DI SONDRIO: Conti Correnti vincolati ed ordinario:

SOMME DEPOSITATE SU CONTI CORRENTE PRESSO B.P.S.	IMPORTO
B.P.S.- FONDO ORDINARIO	9.096.912,21
B.P.S.-C/C 7645//08 FONDO PERMANENTE DIRETTIVE 2016	1.894.287,76
B.P.S.-C/C 07740/08- L.R. 16/2016 ART. 25 CONTRIBUTO REGIONALE SOLIDARIETA'	4.079,04
B.P.S.-C/C 7645//08 CONTRIBUTO PREMIALE OVER 70	407.104,37
B.P.S.- L.R. 27/2009 ART.13	2.570.831,65
D.G.R.n.XI/5355/2021 -FONDI PNRR	6.231.705,39
TOTALE	20.208.999,46

Conto Corrente n.10003/38 -Ordinario

Il conto corrente ordinario ammonta ad euro 9.096.912,21 di cui per un importo di euro 7.756.594,47 fondi della gestione corrente mentre per un importo di euro 1.226.465 somme derivanti dalla gestione alloggi comunali

Conto Corrente L.R.27/2009 art.13

Il conto corrente **L.R. 27/2009 art.13** presenta alla data del 31/12/2023 un saldo per euro **2.570.831,65** di cui per euro 1.192.527,31 riferito a somme vincolate derivanti da finanziamenti ex art.5 bis che verranno reinvestite come previsto dal P.P. n.84 del 30/06/2021.

Conto Corrente 07740X06-Contributo Straordinario di Solidarietà

Il conto corrente al 31/12/2023 presenta un saldo di euro **4.079,04** riferito al Contributo di Solidarietà Regionale straordinario previsto dall'art. 25 comma 3 della L.R. n. 16/2016.

Conto Corrente 13126-Contributo Over 70

Il conto corrente al 31/12/2023 presenta un saldo di euro 407.104,37 che dovrà essere girato al conto corrente ordinario nel momento in cui si effettueranno gli incassi dei canoni per gli assegnatari over 70 che ne hanno diritto ai sensi della DGR n. XI/985 del 11/12/2018. la Giunta Regionale ha deliberato una misura premiale per gli inquilini di età pari o superiore a 70 anni in regola con il pagamento del canone e delle spese per i servizi. Tale iniziativa non è stata prorogata per l'anno 2024.

Conto Corrente DGR XI/5355 PNRR:

il conto corrente presenta al 31/12/2023 un saldo per euro **6.231.705,39** pari al 30% della consistenza economica dei progetti, e così dettagliato:

Descrizione	Data di accreditamento giugno 2022	Data di accreditamento agosto – settembre 2023	Totale	Utilizzi in quota per Pagamento: -spese -progettazione e anticipazione
Sondrio via Maffei 53	431.445,00		431.445,00	
Sondrio via Maffei 43	450.000,00		450.000,00	
Sondrio via Maffei 80	450.000,00		450.000,00	
Dalmine via delle Gardenie	450.000,00	450.000,00	900.000,00	
Dalmine via Papa Giovanni	450.000,00	450.000,00	900.000,00	
Bergamo via Moroni 350-358	946.667,42	946.667,42	1.893.334,84	
Bergamo via Moroni 307-319	1.797.089,79	1.797.089,79	3.594.179,57	
Lecco via Turbada	849.463,20	849.463,20	1.698.926,40	
totale	5.824.665,41	4.493.220,40	10.317.885,81	3.996.180,42

Conto Corrente 7645/08 – Fondo Permanente

Il conto corrente presenta al 31/12/2024 un saldo di euro **1.894.287,76** è riferita a somme accantonate in ottemperanza delle Direttive Regionali. A tal fine ciascuna azienda ha costituito a partire dal 2016, un *fondo permanente* per la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica attraverso l'apertura di un conto corrente bancario dedicato.

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

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

Il conto corrente postale è riferito per la sede di Bergamo ed ammonta ad euro 60.694,35

Il conto corrente postale è riferito per la sede di Sondrio ed ammonta ad euro 199,73

Cassa economale euro 6.217,13

Bg-cassa economale	euro 1.922,20
Lc-cassa economale	euro 1.738,20
So-cassa economale	euro 783,79
Bg-carta di credito aziendale prepagata	euro 1.772,94

Direttive Regionali Anno 2023 – DGR n. XI/7439 del 30/11/2022

Dall'*analisi degli indicatori di bilancio* si evince la capacità aziendale di attuare politiche di autofinanziamento legate a una controllata incidenza della morosità sull'emesso dei canoni e ad una razionalizzazione nella programmazione delle attività di manutenzione, ristrutturazione e di investimento nel prossimo triennio.

Le Direttive Regionali 2023 hanno come obiettivo principale il raggiungimento **dell'equilibrio economico-finanziario** che esprime la capacità aziendale di copertura dei costi del personale, degli ammortamenti, delle svalutazioni dei crediti e degli altri costi di esercizio. Il parametro ritenuto congruo dalle Direttive Regionali 2023 per l'Azienda è 60%. Tale percentuale è stata determinata sulla base di risultati storici e di un margine di recupero di efficienza compatibile con la struttura aziendale e si esprime con il rapporto tra il Margine Lordo di I livello escluse le manutenzioni e i ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni. Per l'esercizio 2023 il parametro si attesta al 56% risultando inferiore rispetto a quello assegnato dalle Direttive Regionali 2023. Tuttavia, si segnala un netto miglioramento del risultato 2023 rispetto a quanto previsto nel Bilancio di Previsione 2023 che aveva definito il target al 47%. Il miglioramento rispetto al B.P. 2023 è sostanzialmente dovuto ad un riassorbimento dei costi energetici ai livelli di mercato precedenti alla crisi politica-economica che ha caratterizzato tutto il 2022 e in parte il 2023.

Il risultato 2023 dipende da **a)** un alto livello dei costi legato alle sfittanze (costi condominiali a carico della proprietà); **b)** una minor richiesta di acconti spese fatta agli assegnatari, in attuazione degli indirizzi emanati da Regione nel corso del 2022/2023 per evitare di aggravare ulteriormente la situazione socio economica dei nostri assegnatari, **c)** un gettito dei canoni di locazione che pur in miglioramento, risente ancora dell'alto numero di sfittanze; **d)** un'incidenza degli oneri diversi di gestione crescente (IMU, IVA indetraibile).

D.G.R. n. XI/7439 del 30/11/2022	Equilibrio economico-finanziario
(33.368.859-18.527.310)/33.368.859	56%

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	euro	33.453.632	meno
Rimborsi e proventi per manutenzione	euro	(84.772,12)	
	A)	euro	33.368.859

Costi per servizi	euro	19.841.578	meno
Costi per manutenzione	euro	(5.000.029)	
	B)	euro	14.841.549

(A)-(B) = euro 33.368.859 - euro 14.841.549 = 18.527.310

L'indebitamento

Per quanto riguarda l'indebitamento aziendale di medio lungo periodo per il finanziamento degli investimenti effettuati dalle ex Aler Bergamo, Lecco e Sondrio negli scorsi esercizi in attività di costruzioni di ristrutturazione e di costruzione per la vendita, il livello aggregato è pari al 3%, in linea con quanto previsto dalle Direttive Regionali 2023. L'indice di indebitamento è dato dal rapporto fra i debiti da finanziamento e i ricavi da canoni, nel caso dell'Azienda ciò comporta che l'incidenza finanziaria delle quote di ammortamento dei mutui annualmente è relativamente bassa e non vi siano particolari difficoltà nel rimborsare le rate alle varie scadenze.

$$\text{Anno 2023} = 5.366.747/19.098.954 = 28\%$$

Di seguito viene riportato il riepilogo dei mutui in essere:

Borgo Palazzo	euro 4.190.000	euro 2.525.316,49	tasso 1,475% annuo scadenza 31/12/2013-31/12/2035
Romano di Lombardia	euro 2.078.900	euro 1.358.213,65	tasso 1,475% annuo scadenza 31/12/2013-31/12/2035
Trescore Balneario	euro 549.500	euro 359.007,19	tasso 1,475% annuo scadenza 31/12/2013-31/12/2035
Calusco d'Adda	euro 1.923.800	euro 1.124.179,99	tasso 1,466% annuo s cadenza 31/12/2010-31/12/2035

Il costo del personale

Il costo del personale 2023 ammonta ad euro 5.334.332 in linea con il costo del 2022, pari ad euro 5.230.000, e presenta un incremento del 1,96% pari ad euro 104.331. Il costo rappresenta l'intera spesa per il personale dipendente e comprende anche il costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratto collettivo di lavoro. Al 31/12/2023 il numero dei dipendenti compresi i dirigenti è pari a 98. Il *Costo del personale* è un altro parametro di estrema importanza per il rispetto dell'equilibrio economico finanziario aziendale. Le Direttive Regionali prevedono il contenimento dei costi del personale rispetto alle unità complessivamente gestite, sia di proprietà che gestite per conto terzi (gestione comunali-gestioni condominiali) e anche in rapporto al numero di dipendenti.

PERSONALE	31/12/2023
Dirigenti	5
Personale attivo totale	98
Unità immobiliari	19.812

Le Direttive Regionali 2023 prevedono come costi standard:

Costo del personale anno 2023	Unità immobiliari	Costo del personale per U.I.	Obiettivo Direttive 2023
5.334.332	19.812	269	≤ 280

Unità immobiliari anno 2023	Personale al 31/12/2022	U.I./personale	Obiettivo Direttive 2023
19.812	98	202	≥ 190

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti ALER è pari a n. 98 unità (di cui un dirigente in comando presso altro Ente, n. 16 a tempo parziale e n. 1 a tempo determinato). A partire dal mese di luglio 2023 si è ricorso al lavoro di somministrazione per n. 5 persone con contratto annuale (scadenza giugno/agosto 2024) e 1 persona con contratto semestrale (scadenza marzo 2024), per un ammontare complessivo di spesa pari ad euro di euro 97.385,43 oltre a ad euro 6.616,54 corrispettivo riconosciuto alla società di somministrazione. È stato contrattualizzato personale destinato all'area utenza (n.3 persone) e all'area tecnica (n.3 persone) a supporto delle attività relative all'anagrafe

utenza, assegnazioni, progettazione e segreteria tecnica. Il personale di somministrazione è stato ridistribuito sulle tre sedi. Il contratto nazionale di lavoro applicato agli impiegati è il CCNL FEDERCASA, il contratto applicato alla sfera dirigenziale è il CCNL Confservizi Federmanager per dirigenti delle imprese dei servizi pubblici locali.

Direttive Regionali anno 2023 – DGR n. XI/7139 del 30/11/2022 - Relazione Fondo Permanente per il Patrimonio

Come da Direttive Regionali **p.to 5.4 Area tecnica e patrimonio** “il Fondo permanente per il patrimonio viene confermato quanto specificato nelle precedenti Direttive, rispetto alla destinazione annuale di una quota di risorse con vincolo di reinvestimento sul patrimonio aziendale. Detta quota è conteggiata, annualmente, in almeno il 5% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ad esclusione dei corrispettivi per servizi a rimborso e dei ricavi da vendite immobiliari, se effettuate in base a piani di alienazione di patrimonio ERP. Vanno invece ricomprese nel conteggio dei ricavi le vendite di patrimonio non ERP. Tali somme comprendono, essendo di norma superiori, il mancato onere per IRAP a seguito dell’entrata in vigore della Legge Regionale 30 dicembre 2014, n. 36, “Legge di stabilità 2015”.

Accantonamento anno 2019: l'accantonamento di competenza anno 2019, versato nel 2020, è pari ad euro 995.047,00 di cui euro 500.000 stanziato con Provvedimento del Presidente n. 43 del 30/12/2020 come contributo di Solidarietà straordinario, già completamente erogato, in attuazione della DGR n. XI/3278 del 23/06/2020 ed euro 495.047,00 *destinato all'intervento in Ponte San Pietro via Colombo*.

località	Descrizione lavori	Costo stimato	Acc.to fondo permanente	Somme utilizzate	finanziato	Stato avanzamento
Ponte San Pietro	Riqualificazione edificio	2.145.239	495.047	495.047	1.685.336	completati

Accantonamento anno 2020: successivamente all’approvazione del Bilancio Consuntivo 2020, avvenuto con Provvedimento del Presidente n. 76 del 28/05/2021, in data 28/09/2021 l’importo di euro 951.155,21 di competenza anno 2021 è stato destinato al Piano triennale di manutenzione come da Provvedimento del Presidente n. 35 del 23/11/2020.

Accantonamento 2021: successivamente al Provvedimento del Presidente n. 19 del 31/05/2022 di approvazione del Bilancio Consuntivo 2021 la quota di competenza, accantonata sul conto corrente

dedicato n. 7645X08 - B.P.S., ammonta ad euro 970.979,00 e sarà destinata al Piano triennale di manutenzione come da Provvedimento del Presidente n. 35 del 23/11/2020.

Accantonamento 2022: successivamente al Provvedimento del Presidente n. 18 del 30/05/2023 di approvazione del Bilancio Consuntivo 2022 è stata accantonata sul conto corrente dedicato n. 7645X08 - B.P.S. la quota di competenza al Fondo pari ad euro 925.134. Tale quota è destinata al Piano triennale di manutenzione come da Provvedimento del Presidente n. 35 del 23/11/2020 e successive integrazioni/aggiornamenti.

In data 14/04/2023 è stata prelevato l'importo di euro 495.047 riferito acc.to competenza B.C. 2019, e la quota di euro 951.155,21 riferita acca.to competenza B.C. 2020, a copertura delle attività di manutenzione previste nel Piano Triennale di Manutenzione 2021-2023 eseguite:

Anno 2021 per euro 613.473

Anno 2022 per euro 447.207

Al 30 settembre 2023 il Fondo permanente per il patrimonio ammonta ad euro 1.901.082.

Area Utenza -Assegnazioni

Per quanto riguarda le assegnazioni di alloggi SAP, il 2023 ha visto un incremento rispetto al 2022 di 40 unità (254 VS 214) pari al 15.7%. A fronte di 1332 u.i. sfitte al 31/12/2022, di un saldo fisiologicamente negativo tra rilasci ed assegnazioni (+ 40), al netto degli alloggi messi a bando tra settembre e dicembre (-174), di alloggi indisponibili per interventi complessi (-287) e di alloggi inseriti in valorizzazione (-95) il numero di u.i. SAP sfitte al 31/12/2023 è di 816. La riduzione rispetto al 31/12/2020 (1073) è pari al 23,95%.

I numeri sopra riportati sono il risultato dell'attività svolta nel corso dell'anno 2023 in ottemperanza alle Direttive Regionali alle ALER – anno 2023, ponendosi come obiettivo non solo la riduzione degli sfitti ma anche la massimizzazione delle unità locate al fine di ottimizzare la gestione del patrimonio. L'attività si è svolta, tra l'altro, attraverso la definizione degli alloggi da fornire ai 22 ambiti nei quali ALER è presente con alloggi di proprietà, il supporto ai cittadini partecipanti agli avvisi pubblici per la compilazione della domanda e la contrattualizzazione delle unità immobiliari messe a bando negli anni 2022 e 2023, dei quali si riportano le tabelle riassuntiva al 31/12/2023:

PROGRAMMAZIONE OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE (SAP) - BANDI 2022
SITUAZIONE AL 31 DICEMBRE 2023

N. AVVISO	ETER. DEFINI.	AMBITO	COMUNE	A			D			N. all. residui	E			% D SU A	% E SU A
				N. ALLOGGI DISPONIB. ALER	N. DOMANDE	% A SU B	N. ALLOGGI ASSEGNATI (dati estermine)				N. ALLOGGI ASSEGNATI EFFETTIVI (fines contratti)				
							2022	2023	totale		2022	2023	totale		
BERGAMO															
5001	09 206 25/04/22	ISOLA BERGAMASCA	CAPRINO BERGAMASCO	1	31	3,23%			0	1			0	0%	0
5020	09 250 25/05/22	SERATE	SERATE	3	89	3,37%	1	2	3	0	2	1	3	100%	100
5021	09 258 30/05/22	VALLE SERIANA	ALBINO	2	21	9,52%	1	1	2	0	1	1	2	100%	100
			CENE	1	4	25,00%	1		1	0	1		1	100%	100
			NEMBRO	4	59	6,78%			4	0			4	100%	100
			RANICA	1	30	3,33%			1	0			1	100%	100
5320	06 816 27/06/23	BERGAMO	BERGAMO	50	675	7,41%	12	60	72	-22	9	62	71	144%	142
			TORRE BOLDONI	2	20	10,00%	1	1	2	0	1	1	2	100%	100
5483	06 822 15/09/22	DALMINE	DALMINE	4	84	4,76%	1	3	4	0	1	3	4	100%	100
			SFIZZANO	2	33	6,06%			2	2	0	2	2	100%	100
			LURIGIANO	1	40	10,00%			1	1	0	1	1	100%	100
			VERDELLINO	4	34	11,76%			3	3	1	3	3	75%	75
			ZANICA	1	9	11,11%			1	1	0	1	1	100%	100
5521	06 815 29/04/23	ALTO SEBINO	COSTA VOLPINO	2	34	5,88%			2	2	0	2	2	100%	100
			LOVERE	3	21	14,29%	1	2	3	0	1	1	2	100%	67
5540	06 379 15/02/23	VAL CAVALLINA	TRESCORE BALNEARIO	3	57	5,26%			3	3	0	3	3	100%	100
5580	06 402 26/07/22	ROMANO L.DO	MARTINENGO	3	4	75,00%	1	1	2	1	1	1	2	67%	67
			ROMANO L.DO	3	68	4,41%			1	1	2	1	1	33%	33
5600	06 596 15/10/22	GRUMELLO DEL MONTE	CASTELLI CALEPIO	2	30	6,67%	1	1	2	0	2	2	100%	100	
			CHIUDUNO	1	11	9,09%			1	1	0	1	1	100%	100
5660	06 434 29/05/22	TREVIGLIO	CARVAGGIO	4	28	14,29%			2	2	2	2	2	50%	50
			TREVIGLIO	19	229	8,30%	3	10	13	6	3	9	12	68%	63
5880	06 693 05/12/22	VALLE SERIANA SUP. E VALLE DI SCALVE	CLUSONE	3	26	11,54%			3	3	0	3	3	100%	100
			GANDELLINO	1	4	25,00%			0	1			0	0%	0
			PONTE NOSSA	2	4	50,00%			2	2	0	2	2	100%	100
			VALBONDIONE	1	1	100%			0	1			0	0%	0
6000	06 628 25/11/22	VALLE IMAGNA E VILLA D'ALME'	ALME'	2	19	10,53%			2	2	0	2	2	100%	100
			SANT'OMOBONO	3	7	42,86%			3	3	0	3	3	100%	100
6080	06 733 19/12/22	SERATE 2	COSTA DI MEZZATE	2	16	12,50%			2	2	0	2	2	100%	100
			TORRE DE' ROVERI	3	16	18,75%			1	1	2	1	1	33%	33
6440	06 664 26/12/22	ISOLA BERG.SCA 2	CALUSCO D'ADDA	1	39	2,56%			0	1			0	0%	0
			CAPRIATE S. GERVASIO	1	15	6,67%			1	1	0	1	1	100%	100
			PONTIDA	1	22	4,55%			0	1			0	0%	0
6480	06 10 15/01/23	MONTE BRONZONE	FORESTO SPARSO <small>assegnato</small>	1	1	100%			0	1			0	0%	0
			BASSO SEBINO	4	22	18,18%			4	4	0	3	3	100%	75
6560	06 14 29/05/23	DALMINE 2	DALMINE	1	57	1,75%			1	1	0	1	1	100%	100
			VERDELLINO	1	44	2,27%			0	1			0	0%	0
6600	06 78 30/05/23	VALLE BREMBANA	LENNA	1	0				0	1			0	0%	0
			ZOGNO <small>assegnato dalla provincia</small>	3	1	150%			1	1	2	1	1	33%	33
		assegnati anche extra-avviso	totale Bergamo	147	1.876	7,84%	21	122	145	2	20	121	141	98,64%	95,92%

PROGRAMMAZIONE OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE (SAP) - BANDI 2023

SITUAZIONE AL 31 DICEMBRE 2023

N. AVVISO	DETER. DEFINIT.	AMBITO	COMUNE	A			D		E		
				N. ALLOGGI DISPONIB. ALER	N. DOMANDE	% A su B	N. ALLOGGI ASSEGNATI (dato determine)	N. all. residui	N. ALLOGGI ASSEGNATI effettivi (firma contratto) 2023	% D su A	% E su A
BERGAMO											
7140	DG 351 14/06/2023	BERGAMO	BERGAMO	80	771	10,38%	36	44	32	45,00%	40,00%
			GORLE	2	17	11,76%	2	0	2	100%	100%
			TORRE BOLDONE	3	21	14,29%	3	0	3	100%	100%
7300	DG 432 26/06/2023	SERIATE	SERIATE	5	97	5,15%	2	3	1	40,00%	20,00%
			TORRE DE' ROVERI	2	10	20,00%	2	0	2	100%	100%
7360	DG 587 21/09/2023	VAL CAVALLINA	GORLAGO	2	23	8,70%		2		0,00%	0,00%
			TRESCORE BALNEARIO	3	34	8,82%		3		0,00%	0,00%
			ZANCOBBIO	1	12	8,33%		1		0,00%	0,00%
7380	DG 474 18/07/2023	DALMINE	DALMINE	2	51	3,92%	1	1		50,00%	0,00%
			OSIO SOTTO	2	45	4,44%	1	1	1	50,00%	50,00%
			URIGNANO	4	30	13,33%	1	3	1	25,00%	25,00%
			VERDELLO	3	40	7,50%		3		0,00%	0,00%
			VERDELLINO	3	29	10,34%		3		0,00%	0,00%
7520	DG 590 04/09/2023	TREVIGLIO	BRIGNANO GERA ADDA	2	21	9,52%		2		0,00%	0,00%
			CARAYAGGIO	3	37	8,11%		3		0,00%	0,00%
			SPIRANO	4	28	14,29%		4		0,00%	0,00%
			TREVIGLIO	16	139	11,51%		16		0,00%	0,00%
7540	DG 630 15/10/2023	GRUMIELLO DEL MONTE	CHIUDUNO	2	36	5,56%		2		0,00%	0,00%
			MONTE PALOSCO	2	20	10,00%		2		0,00%	0,00%
7560	DG 641 29/08/2023	ROMANO L.DO	CALCIO	3	18	16,67%		3		0,00%	0,00%
			MARTINENGO	5	52	9,62%		5		0,00%	0,00%
7840	prov. DG 739 04/12/2023	ISOLA B.SCA	CALUSCO D'ADDA	2	50	4,00%		2		0,00%	0,00%
			PONTE SAN PIETRO	3	85	3,53%		3		0,00%	0,00%
7940	DG 751 22/12/2023	VALLE IMAGNA - VILLA D'ALME	ALME'	2	29	6,90%		2		0,00%	0,00%
			PALAZZAGO	1	3	33,33%		1		0,00%	0,00%
8300	prov. DG 747 12/12/2023	VALLE SERIANA SUP. E VALLE DI SCALVE	GANDELLINO	1	3	33,33%		1		0,00%	0,00%
			VALBOMBIONE	4	1	400,00%		4		0,00%	0,00%
8560	DG 766 19/12/2023	VALLE SERIANA	ALZANO LOMBARDO	1	18	5,56%		1		0,00%	0,00%
			CENE	1	6	16,67%		1		0,00%	0,00%
			LEFFE	3	13	23,08%		3		0,00%	0,00%
			NEMBRO	2	32	6,25%		2		0,00%	0,00%
			PRADALUNGA	2	29	6,90%		2		0,00%	0,00%
8720		MONTE BRONZONE BASSO SEBINO	FORESTO SPARSO	1							
8721		ALTO SEBINO	COSTA VOLPINO	2							
			LOVERE	1							
totale Bergamo				175	1.800	9,72%	48	123	42	27,43%	24,00%

N. AVVISO	DETER. DEFINIT.	AMBITO	COMUNE	A			B			C			D			E			F		
				N. ALLOGGI DISPO. NID. ALER	N. DOMANDE	% A su B	N. ALLOGGI ASSEGNATI (dato determine)	N. all. residui	N. ALLOGGI ASSEGNATI (firma contratto)	% D su A	% E su A	N. ALLOGGI ASSEGNATI (dato determine)	N. all. residui	N. ALLOGGI ASSEGNATI (firma contratto)	% D su A	% E su A					
LECCO																					
5480	DG 388 26/07/22	LECCO	CALOLZIOCORTE	7	41	17,07%	7	7	0	7	7	100%	100								
			CIVATE	3	26	11,54%	3	3	0	3	3	100%	100								
			COSTA MASHAGA	3	27	11,11%	3	3	0	3	3	100%	100								
			DOLZAGO	1	10	10,00%	1	1	0	1	1	100%	100								
			GALBIATE	5	28	17,86%	1	4	5	0	1	4	5	100%	100						
			GARLATE	2	10	20,00%	1	1	2	0	1	1	100%	50							
			LECCO	8	84	9,52%	9	9	-1	9	9	113%	113								
			MALGRATE	1	13	7,69%	1	1	0	1	1	100%	100								
			OGGIONO	2	20	10,00%	2	2	0	2	2	100%	100								
			OLGINATE	1	19	5,26%	1	1	0	1	1	100%	100								
			VALMADRERA	3	17	17,65%	3	3	0	3	3	100%	100								
5569	DG 396 13/07/22	BELLANO	BELLANO	4	6	66,67%	1	1	2	2	1	1	50%	25							
			DERVIO	1	0		1	0	1	0	0	0%	0								
			MANDELLO DEL LARIO	5	14	35,71%	1	3	4	1	3	3	80%	60							
5620	296/2022 23/07/22	MERATE	CASATENOVO	2	30	6,67%	2	2	0	1	1	100%	50								
			MERATE	3	57	5,26%	2	2	1	1	1	100%	50								
			MESSAGLIA	1	13	7,69%	1	1	0	1	1	100%	100								
			OLGIATE MOLGORA	2	11	18,18%	1	1	1	0	0	0%	0								
			OSNAGO	1	10	10,00%	1	1	0	0	0	0%	0								
			VIGANO'	2	5	40,00%	2	2	0	2	2	100%	100								
			totale Lecco	57	441	12,93%	4	48	52	5	43	45	91,23%	78,95%							
SONDRIO																					
5680	DG 494 14/09/22	TIRANO	TEGLIO	1	3	33,33%	1	1	0	1	1	100%	100								
			TIRANO	8	53	15,09%	7	7	1	7	7	88%	88								
5780	DG 548 05/10/22	SONDRIO	COLORINA	2	0		0	2	0	0	0	0%	0								
			SONDRIO	20	134	14,93%	1	19	20	0	19	19	100%	95							
			TORRE SANTA MARIA	1	1	100%	0	1	0	0	0	0%	0								
5820	DG 538 29/09/22	MORBEGNO	COSIO VALTELLINO	1	7	14,29%	1	1	0	1	1	100%	100								
			DELEBIO	1	11	9,09%	1	1	0	1	1	100%	100								
			FORCOLA	1	0		0	1	0	0	0	0%	0								
			MORBEGNO	10	66	15,15%	7	7	3	7	7	70%	70								
6460	DG 25 15/03/23	CHIAVENNA	CHIAVENNA	2	15	13,33%	2	2	0	2	2	100%	100								
			PRATA CAMPFORTACCIO	3	6	50,00%	3	3	0	3	3	100%	100								
6620	DG 36 12/01/23	BORMIO	BORMIO	1	2	50,00%	0	1	0	0	0	0%	0								
			SONDALO	9	0		0	9	0	0	0	0%	0								
			VALDIDENTRO	2	3	66,67%	0	2	0	0	0	0%	0								
			VALDISOTTO	5	5	100,00%	1	4	1	1	1	20%	20								
			VALFURVA	1	1	100%	0	1	0	0	0	0%	0								
			totale Sondrio	68	326	20,86%	2	41	43	25	42	42	63,24%	61,76%							
TOTALE AZIENDALE BANDI 2022				272	2.643	10,29%	29	213	240	32	22	206	228	88,24%	83,82%						

N. AVVISO	DETER. DEFINIT.	AMBITO	COMUNE	A			B			C			D			E			F		
				N. ALLOGGI DISPONIB. ALER	N. DOMANDE	% A su B	N. ALLOGGI ASSEGNATI (dato determine)	N. all. residui	N. ALLOGGI ASSEGNATI (firma contratto)	% D su A	% E su A	N. ALLOGGI ASSEGNATI (dato determine)	N. all. residui	N. ALLOGGI ASSEGNATI (firma contratto)	% D su A	% E su A					
LECCO																					
7720	DG 728 28/11/2023	LECCO	BULCIAGO	1	11	9,09%				1		0,00%	0,00%								
			CALOLZIOCORTE	6	31	19,35%				6		0,00%	0,00%								
			DOLZAGO	2	22	9,09%				2		0,00%	0,00%								
			GALBIATE	2	27	7,41%				2		0,00%	0,00%								
			GARLATE	2	15	13,33%				2		0,00%	0,00%								
			LECCO	10	204	4,90%				10		0,00%	0,00%								
			NIBIONNO	1	4	25,00%				1		0,00%	0,00%								
			OGGIONO	3	52	5,77%				3		0,00%	0,00%								
			OLGINATE	1	13	7,69%				1		0,00%	0,00%								
			VALMADRERA	1	33	3,03%				1		0,00%	0,00%								
7780	DG 730 28/11/2023	BELLANO	BELLANO	3	10	30,00%				3		0,00%	0,00%								
			COU CO	1	12	8,33%				1		0,00%	0,00%								
			DERVIO	1	7	14,29%				1		0,00%	0,00%								
			MANDELLO DEL LARIO	1	6	16,67%				1		0,00%	0,00%								
7960	DG 727 27/11/2022	MERATE	MERATE	1	71	1,41%				1		0,00%	0,00%								
			OLGIATE MOLGORA	1	10	10,00%				1		0,00%	0,00%								
			totale Lecco	37	528	7,01%	0	36	0	0	0	0,00%	0,00%								
SONDRIO																					
8420	prov. DG 760 15/12/2023	TIRANO	TEGLIO	1	7	14,29%				1		0,00%	0,00%								
			TIRANO	3	30	10,00%				3		0,00%	0,00%								
8440	prov. DG 761 15/12/2023	SONDRIO	CASPOGGIO	1	1	100,00%				1		0,00%	0,00%								
			COLORINA	6		#DIV/0!				6		0,00%	0,00%								
			LANZADA	1		#DIV/0!				1		0,00%	0,00%								
			SONDRIO	25	185	13,51%				25		0,00%	0,00%								
			SPRIANA	2	1	200,00%				2		0,00%	0,00%								
			TORRE SANTA MARIA	2		#DIV/0!				2		0,00%	0,00%								
8520	DG 767 21/12/2023	MORBEGNO	ARDENNO	1	1	100,00%				1		0,00%	0,00%								
			COSIO VALTELLINO	2	13	15,38%				2		0,00%	0,00%								
			FORCOLA	1	1	100,00%				1		0,00%	0,00%								
			MANTELLO	1	3	33,33%				1		0,00%	0,00%								
			MORBEGNO	5	72	6,94%				5		0,00%	0,00%								
8680	prov. DG 762 15/12/2023	CHIAVENNA	CHIAVENNA	2	33	6,06%				2		0,00%	0,00%								
			PRATA CAMPFORTACCIO	1	5	20,00%				1		0,00%	0,00%								
8660		BORMIO	BORMIO	1		#DIV/0!				1		0,00%	0,00%								
			SONDALO	10		#DIV/0!				10		0,00%	0,00%								
			VALDIDENTRO	3		#DIV/0!				3		0,00%	0,00%								
			VALDISOTTO	5		#DIV/0!				5		0,00%	0,00%								
			VALFURVA	1		#DIV/0!				1		0,00%	0,00%								
			totale Sondrio	74	352	21,02%	0	74	0	74	0	0,00%	0,00%								
TOTALE AZIENDALE BANDI 2023				286	2.680	10,67%	48	233	42	233	42	16,78%	14,69%								

La bassa percentuale di assegnazioni su bandi pubblicati nel 2023 è dovuta al fatto che buona parte degli stessi è stata pubblicata nella seconda parte dell'anno; i tempi di raccolta delle domande, di pubblicazione delle graduatorie e di valutazione delle istanze hanno causato uno slittamento al 2024 delle assegnazioni.

Prendendo in considerazione anche i cambi, il numero di assegnazioni sale a 313; sebbene non sia un incremento che influisce sulla riduzione del numero di alloggi sfitti, si tratta comunque di un carico di lavoro sostenuto in parallelo dall'Ufficio Assegnazioni, unitamente all'attività svolta per i comuni convenzionati, ove previsto.

I tempi medi di assegnazione di un alloggio SAP variano a seconda delle 3 U.O.G. e si attestano su 84 giorni per Bergamo, 57 giorno per Lecco e 61 giorni per Sondrio.

Piano di valorizzazione 2023

In ottemperanza al dettato dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016 il quale prevede che, per esigenze di razionalizzazione, economicità e diversificazione della gestione del patrimonio, le Aler possano predisporre un programma per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico, nell'anno 2023 è stato elaborato un piano di valorizzazione, approvato da Regione Lombardia con D.G.R. XII/89 del 03/04/2023, per 97 alloggi in condominio messi a bando nelle UOG di Bergamo e Sondrio, in parte come già disponibili ed in parte in futura disponibilità.

L'attività di predisposizione dei bandi ha impegnato l'ufficio Assegnazioni fino alla pubblicazione degli stessi, terminata nei primi mesi del 2024 dovendosi attendere la disponibilità dei primi alloggi, mentre l'attività di assegnazione e contrattualizzazione è iniziata e sta proseguendo.

Per tutti gli alloggi individuati verrà applicato il regime locativo a canone concordato di cui alla L. 431/1998.

L'importo determinato quale incremento di valore del patrimonio generato dall'iniziativa ammonta ad euro 113.569, 88 annuale, per complessivi euro 1.703.548,18 sui 15 anni per i quali è prevista l'iniziativa.

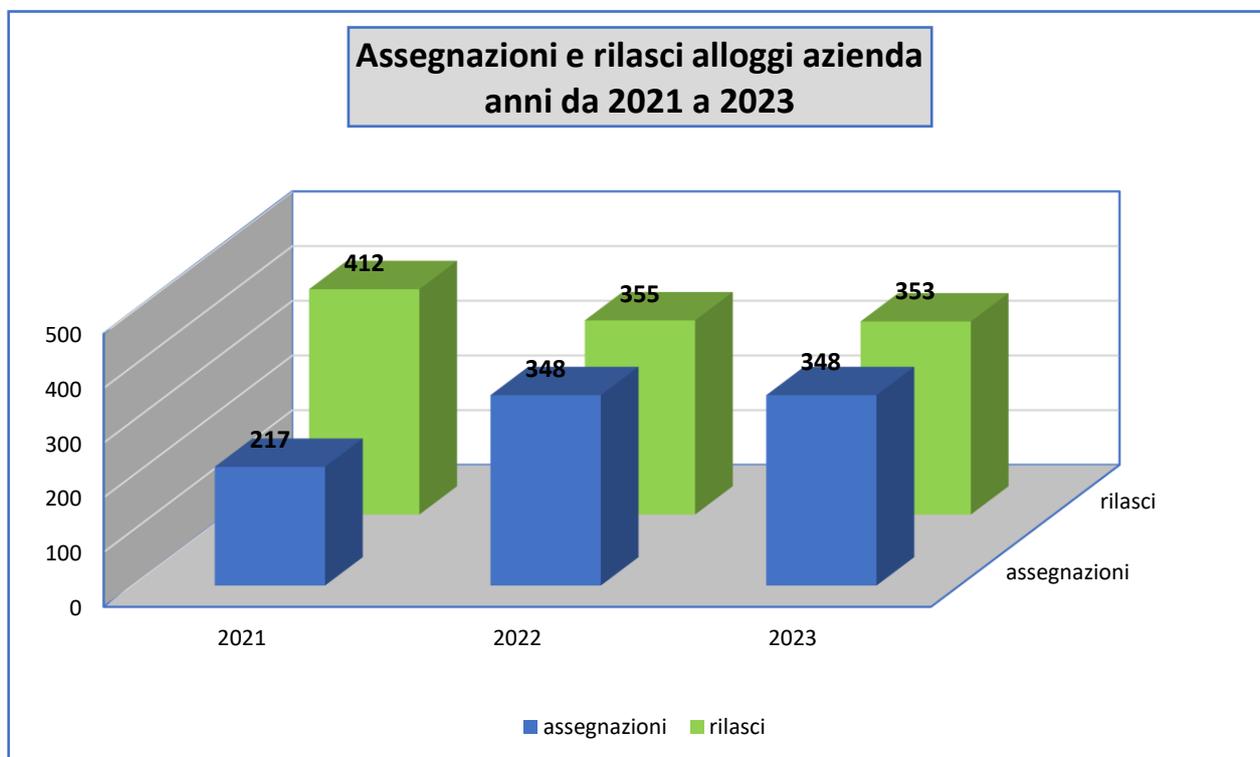
Aggiornamento Piattaforma Regionale

Con Decreto n. 15442 del 29/10/2019 Regione Lombardia ha fornito la disciplina attuativa e di dettaglio delle modalità di funzionamento della **banca dati regionale degli occupanti senza titolo**. Pertanto, l'ufficio è stato impegnato in attività di aggiornamento costante della Piattaforma Regionale in tema di alloggi sfitti e locati, avvisi pubblici di assegnazione e banca dati delle occupazioni abusive.

La cura e la puntualità dell'aggiornamento è stata rilevata di recente anche dalla Direzione Casa di Regione Lombardia che in sede di revisione dei dati ha confermato l'allineamento di quanto comunicato con quanto presente negli archivi digitali, rispetto alle altre ALER regionali.

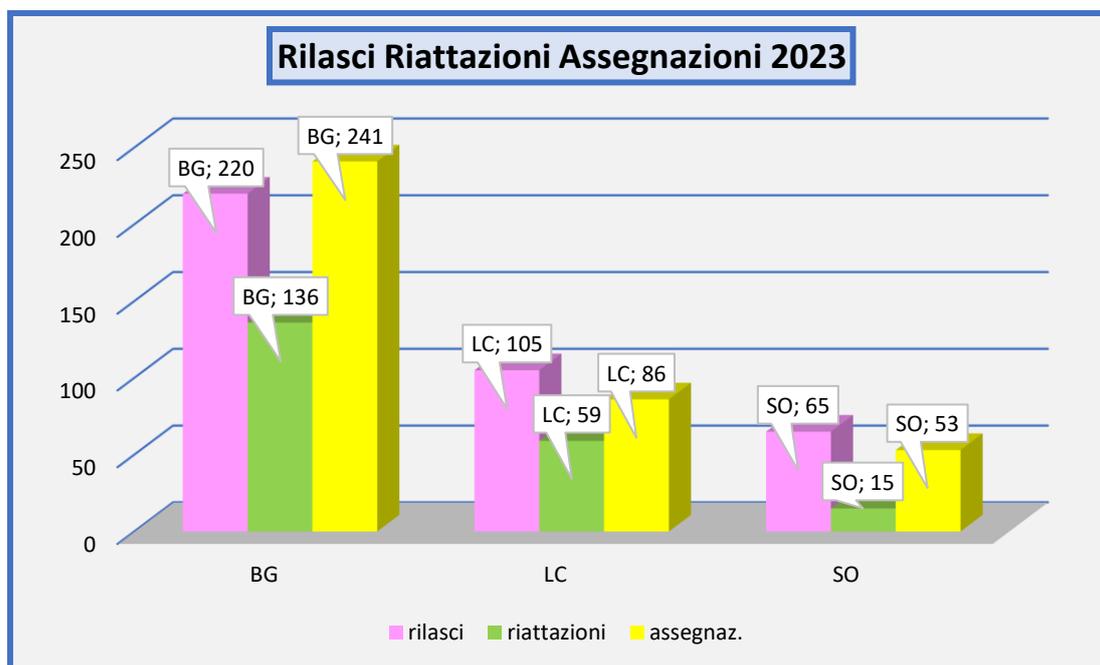
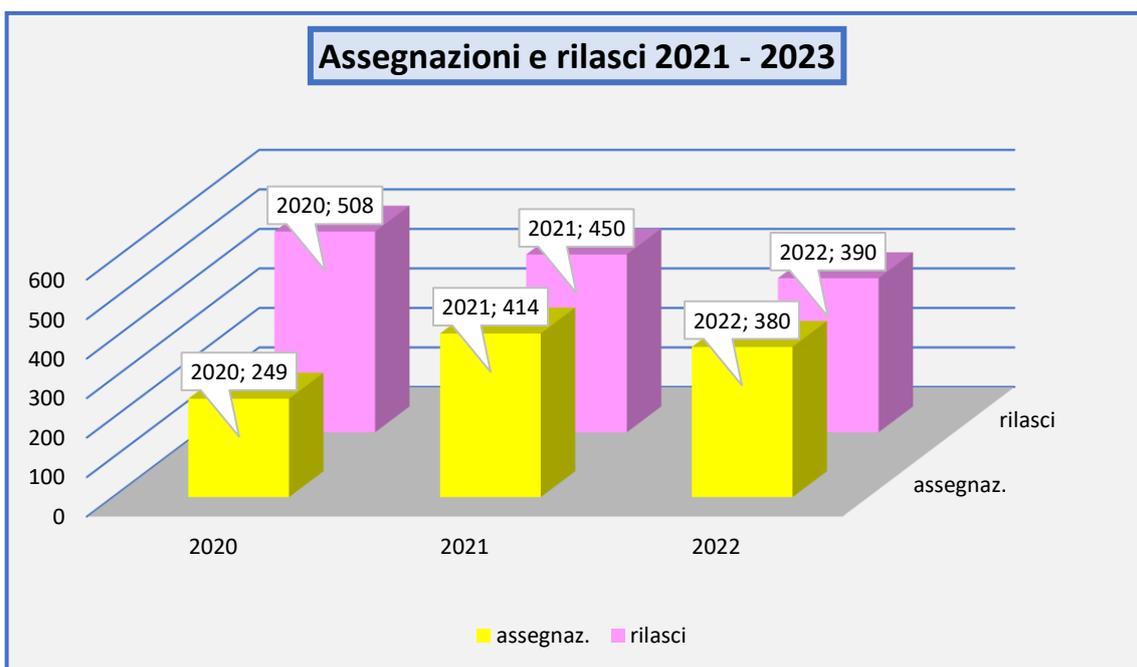
In sintesi: si riportano le tabelle riguardanti le assegnazioni di **alloggi ALER** effettuate dall'anno 2021 all'anno 2023 ed i rilasci alloggi ALER periodo corrispondente:

ALLOGGI ALER	2021	2022	2023
ASSEGNAZIONI	217	348	348
RILASCI	412	355	353



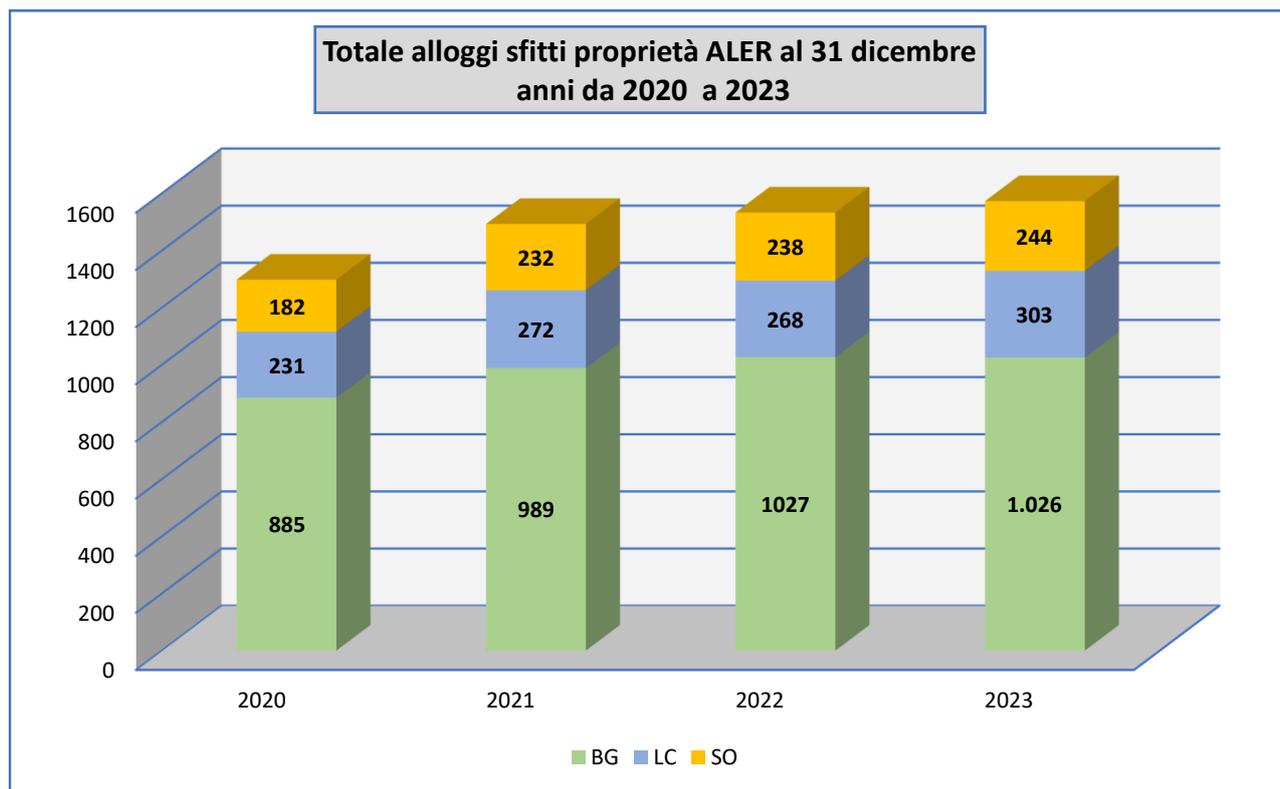
Di seguito si riportano le tabelle riguardanti **le assegnazioni complessive** effettuate ed i rilasci alloggi complessivi periodo 2021-2023:

ALLOGGI ALER - COMUNALI	2021	2022	2023
ASSEGNAZIONI	249	414	380
RILASCI	508	450	390
RIATTAZIONE	383	342	210



L'andamento degli alloggi sfitti ALER si riportano i dati per il periodo 2020-2023

	U.OG. BG	U.OG. LC	U.OG. SO	TOTALE
ANNO 2020	885	231	182	1298
ANNO 2021	989	272	232	1493
ANNO 2022	987	241	238	1466
ANNO 2023	953	258	244	1455



Area Utanza -Recupero Crediti

Il livello di morosità rimane contenuto su percentuali in linea con gli esercizi passati, ma ciò è dovuto ad una serie di contributi economici erogati da Regione Lombardia alle famiglie in difficoltà. In particolare, il contributo di solidarietà ordinario e straordinario garantisce almeno in parte la copertura delle spese condominiali e degli affitti. Si conferma così il perdurare della situazione di grande difficoltà economica e sociale attraversata dalle fasce più deboli che non riescono a sostenere i costi quotidiani della vita corrente anche a causa dell'aumento dei prezzi dei beni di prima necessità e delle spese energetiche.

Governo della morosità

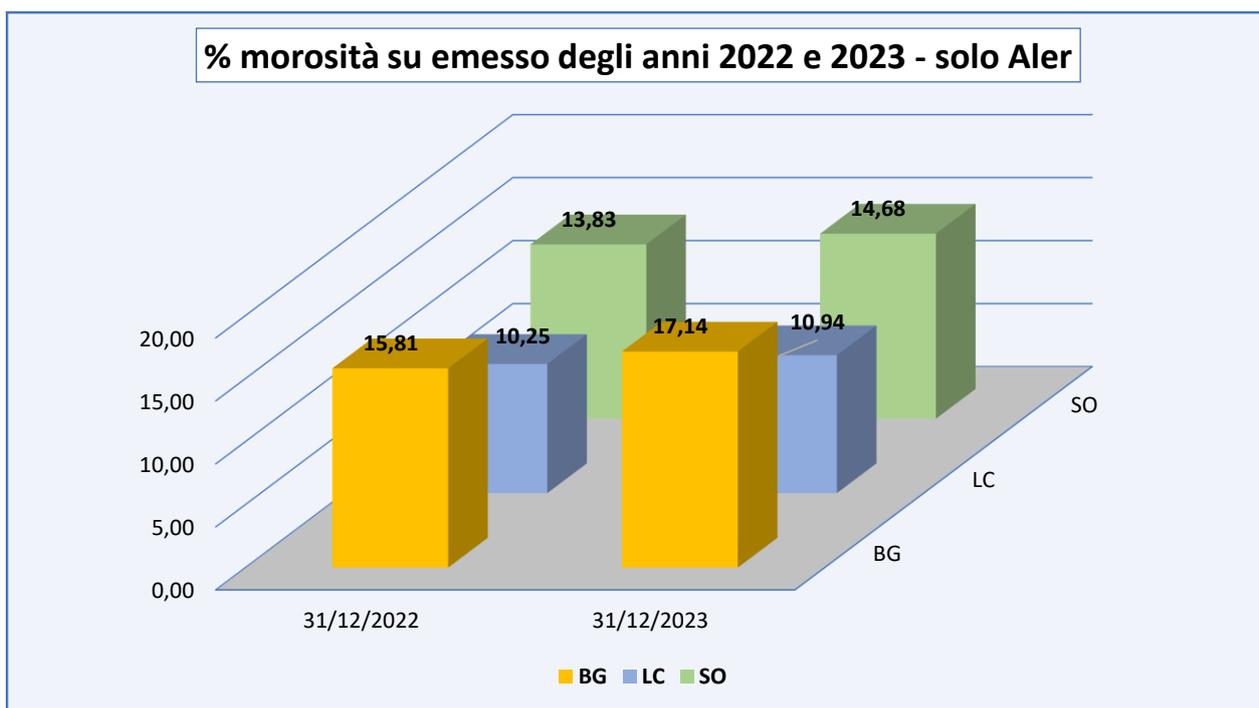
La morosità corrente complessiva sull'emesso dell'anno 2023 è pari al 15,13% con un incremento del 0,71% rispetto al 2022. Il dato si riferisce a tutte le conduzioni (ALER + comuni convenzionati):

	AL 31/12/2022				AL 31/12/2023			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	20.958.263	8.986.800	4.957.280	34.902.343	20.219.684	9.694.061	5.311.244	35.224.989
INCASSATO	17.513.294	8.077.368	4.280.155	29.870.817	16.729.013	8.635.406	4.532.787	29.897.206
MOROSITA'	3.444.969	909.432	677.125	5.031.526	3.490.671	1.058.655	778.457	5.327.784
% MOROSITA'	16,44	10,12	13,66	14,42	17,26	10,92	14,66	15,13



La morosità corrente riferita agli alloggi di proprietà ALER sull'emesso dell'anno 2023 è pari al 15,21% con un incremento del 1,09% rispetto al 2022. Il dato si riferisce a tutte le conduzioni ALER:

	AL 31/12/2022				AL 31/12/2023			
	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOTALE
EMESSO	17.899.123	7.422.460	4.802.330	30.123.913	19.225.718	8.029.842	5.146.810	32.402.370
INCASSATO	15.069.492	6.661.651	4.138.358	25.869.501	15.931.378	7.151.387	4.391.419	27.474.184
MOROSITA'	2.829.631	760.809	663.973	4.254.413	3.294.340	878.456	755.390	4.928.185
% MOROSITA'	15,81	10,25	13,83	14,12	17,14	10,94	14,68	15,21



Nella tabella seguente si riportano i dati relativi alla morosità progressiva rilevata sui soli utenti ALER con contratti attivi e cessati.

Government of arrears	Data relative to the year 2022	Data relative to the year 2023
n. nuclei morosi in area di protezione	2.248	2.316
n. nuclei morosi in area di accesso	1.034	1.005
n. nuclei morosi in area di permanenza	529	662
n. nuclei morosi in area di decadenza	351	386
Totale n. nuclei morosi	4.162	4.329

Il confronto con i valori a fine anno 2022 evidenzia un modesto incremento del numero di utenti morosi concentrato per lo più nella fascia di accesso. Tuttavia, i valori non tengono in considerazione i ritardi fisiologici nei pagamenti delle bollette degli ultimi mesi del 2023 che vengono registrati successivamente alla data di elaborazione di questo documento. La conferma deriva dal fatto che la morosità sull'emesso dell'anno si mantiene pressoché costante intorno al 15%. L'Area più problematica è quella della Decadenza, pari al solo 1,40% degli inquilini, dove la maggior parte degli utenti è rappresentata da coloro che non presentano l'anagrafe ed ai quali pertanto viene applicato il canone più alto.

Inoltre, la gestione dei morosi cessati è particolarmente complessa a causa delle difficoltà nel rintracciare eventuali eredi per esigere il credito; a ciò si aggiunga che spesso i cessati hanno morosità elevate. Per questo motivo, l'Azienda si è dotata di un regolamento, approvato con Provvedimento del Presidente n.3 del 29/01/2024, per la dichiarazione di inesigibilità e svalutazione dei crediti maturati per effetto di contratti di locazione cessati che verrà opportunamente applicato nel corso del 2024.

È tuttavia innegabile l'incidenza degli aumenti delle materie prime nel 2023 che ha portato a rincari sulle bollette di luce e gas, per i quali gli utenti delle fasce più fragili si sono trovati in difficoltà con i pagamenti.

Per i contratti attivi, tutti gli utenti morosi per un importo fino a 4.000 € ricevono periodicamente solleciti che a seconda della dimensione del debito arrivano alla messa in mora con preavviso di pratica legale. Oltre i 4.000 € di debito si valuta l'affidamento.

Si segnala che nel corso del 2023 sono stati eseguiti 14 sfratti per morosità nei confronti di quegli utenti che avevano un debito consistente (in media intorno ai 28.000 €) e non presentavano particolari condizioni di fragilità.

Si conferma, come relazionato per il 2022, che gli strumenti definiti con Determinazione DG n. 378 del 4 agosto 2021 per distinguere tra morosità colpevole e incolpevole nell'ambito dei procedimenti di decadenza dall'assegnazione in relazione al pagamento del canone o delle spese per servizi possono esprimere risultati solo a procedimenti conclusi. Sulla base dell'attività svolta, al 31/12/2023 sono stati emessi decreti per morosità colpevole ai sensi dell'art. 25, comma 4, del R.R. 4/2017 per euro 363.975,56 mentre la morosità cosiddetta non colpevole ammonta ad euro 136.280,19.

Il dato sulla morosità totale rispecchia quanto riportato in merito ai numeri relativi ai debitori del paragrafo precedente.

Morosità nell'anno 2022			Morosità anno 2023		
Morosità totale	Morosità incolpevole	Morosità colpevole	Morosità totale	Morosità incolpevole	Morosità colpevole
15.627.875 €	112.031,25 €	301.558,02 €	17.090.035 €	136.280,19 €	363.975,56 €

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

	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Valore della produzione	32.415.296	36.024.373	35.154.912	33.453.632
Crediti verso utenti	6.302.796	6.841.147	8.271.947	9.657.923
%crediti verso utenti su valore della produzione	19%	18,99%	23,52%	28,86%
Delta dei crediti verso utenti	917.397	538.351	1.430.800	1.385.976
% delta su crediti verso utenti su valore della produzione	2,83%	1,49%	4,07%	4,14%

Lotta all'abusivismo

Il R.R. 4 agosto 2017 n° 4 prevede all'art.23 Occupazioni senza titolo a, comma 3 che "In caso di occupazione con violenza o effrazione, il Comune o l'Aler intima immediatamente il rilascio dell'alloggio, dando un termine di quarantotto ore. Tale intimazione costituisce titolo esecutivo e non è soggetta a graduazione o proroghe.

Si provvede al recupero dell'alloggio occupato in via amministrativa ovvero con ricorso all'autorità giudiziaria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 633 del Codice penale."

Nel corso del 2023 la situazione delle occupazioni abusive ha visto il verificarsi alcune situazioni di illegalità o illiceità, perpetrate con effrazione o derivanti da determinazioni di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio e quindi più correttamente da indicare come occupazioni senza titolo. Su tutte queste situazioni c'è stato l'immediato intervento dell'Azienda, con la presenza fisica di personale dell'Area Utenza e con il supporto ove necessario delle Forze dell'Ordine e di personale addetto alla messa in sicurezza degli alloggi.

Complessivamente, il numero degli alloggi effettivamente occupati al 31/12/2023 è basso (2), grazie anche al lavoro di escomio svolto (3 alloggi liberati), mentre più alto è il numero di segnalazioni arrivate da cittadini o Forze dell'Ordine che però non è sfociato in casi occupazione vera e propria.

Sfratti, rilasci forzosi, decadenze

Gli anni 2020 e 2021, ovvero gli anni della pandemia, hanno visto un rallentamento delle attività di recupero forzoso degli alloggi Aler, che si è concentrato principalmente nelle esecuzioni delle decadenze e nei recuperi art. 21, peraltro per la sola UOG di Bergamo.

Nel 2022 sono stati recuperati forzosamente 14 alloggi, dei quali n. 7 per sfratto per morosità e n. 7 per decadenza (13 nell'area di Bergamo ed 1 a Lecco).

Nel 2023, sono stati eseguiti 23 recuperi, dei quali 14 sfratti per morosità, 3 per decadenza dall'assegnazione e 6 per recupero ex art. 21 (deceduti), con 18 operazioni nell'area di Bergamo 4 a Lecco ed 1 a Sondrio.

Rispetto alle posizioni eseguibili, è ancora una percentuale piuttosto bassa.

Il numero complessivo di decadenze con decreto attualmente in essere è di 122, delle quali 92 nella UOG di Bergamo, n. 15 a Lecco e n. 15 a Sondrio.

La casistica più comune è quella della Morosità colpevole, per 36 casi, seguita dalla non occupazione che complessivamente vede 26 casi.

Misure a sostegno dell'utenza

Sulla morosità nel 2023 è intervenuta l'erogazione del Contributo di Solidarietà anno 2022, quella del Contributo Straordinario per l'annualità 2022 (DGR XI/5083 - seconda tranche) e la misura premiale di abbuono temporaneo del canone di locazione inquilini over 70.

L'attività di attribuzione in partita contabile e di rendicontazione è stata portata avanti congiuntamente dall'ufficio Canoni e dall'ufficio Recupero Crediti ed ha visto elaborati contributi per euro 1.285.003,76 (contributo di solidarietà anno 2022) euro 630.285,04 (Contributo di solidarietà straordinario) ed euro 385.361,88 (Misura premiale over 70) rispettivamente per un totale di euro 2.300.650,68.

Nel corso del secondo semestre 2023 si è provveduto ad emanare l'avviso relativo al Contributo regionale di Solidarietà ordinario di cui alla D.G.R. XII/298, con data di inizio 11/09/2023 e data di conclusione 15/12/2023.

Per quanto riguarda il Contributo Premiale c.d. OVER 70 nel 2023 ne hanno beneficiato n.385 utenti, in modo pieno o parziale, per un importo totale di euro 385.361,88 con economie pari ad euro 18.140,88 rispetto a quanto validato che Regione valuterà di riassegnare a valere sul contributo ordinario di solidarietà nel 2024. La rendicontazione è stata trasmessa nel mese di marzo 2024. Si segnala che dal 2024 Regione Lombardia ha stabilito di non rinnovare questa misura premiale.

ASSEGNAZIONE CONTRIBUTO REGIONALE SOLIDARIETA' 2022

Determinazione DG n. 237 del 03/04/2023

RISORSE 2022	euro
DGR 25 luglio 2022 n. XI/6732	1.284.813,64
economie agli anni precedenti	190,12
totale	1.285.003,76

RISORSE DESTINATE AGLI INDIGENTI	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT
assegnatari 2020/2021/2022 indigenti	69	20	13	102
contributo indigenti	69.458,35	28.002,58	14.672,43	112.133,36

NON INDIGENTI	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT
DOMANDE PERVENUTE	1774	527	433	2734
Escluse per assenza requisiti/oltre il termine/documentazione incompleta/contratti cessati	108	45	44	197
Escluse in quanto beneficiari over 70	138	39	24	201
Escluse in quanto domanda presentata da assegnatari indigenti	6	0	0	6
Ammesse ed esaminate	1528	443	365	2336
n. beneficiari	639	143	144	926
contributo non indigenti	804.037,85	181.982,60	186.849,95	1.172.870,40

	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT
TOT CONTRIBUTO ASSEGNATO	873.496,20	209.985,18	201.522,38	1.285.003,76
% assegnato/risorse disp economie per 2023				100%
				0,00

morosità beneficiari (non indigenti) al 31/12/2022	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT
	1.002.129,05	121.865,83	177.250,66	1.301.245,54
% contributo/morosità				90%

valore contributo	da 20 a 249 €	da 250 a 499 €	da 500 a 999 €	da 1000 a 1499 €	da 1500 a 2700 €	TOT
n. beneficiari	45	84	230	330	339	1028
contributo tot assegnato	6.836,56	32.346,52	182.467,51	413.930,56	649.422,21	1.285.003,36
contributo medio	151,92	385,08	793,34	1.254,34	1.915,70	1.250,00
contributo erogato per emesso annualità 2020-2021-2022	422.948,89	92.613,12	114.723,03	630.285,04		
morosità beneficiari periodo 01/02/2020 - 31/12/2022	1.312.019,66	272.783,22	352.041,20	1.936.844,08		
% contributo/morosità						33%

valore contributo anno 2022	da 0 a 20 €	da 20 a 249 €	da 250 a 499 €	da 500 a 999 €	da 1000 a 1499 €	da 1500 a 2700 €	TOT
n. beneficiari	12	152	115	149	108	149	685
contributo tot assegnato	84,26	21.232,01	42.166,69	107.977,03	132.921,59	325.903,46	630.285,04
contributo medio	7,02	139,68	366,67	724,68	1.230,76	2.187,27	920,12

ASSEGNAZIONE CONTRIBUTO REGIONALE SOLIDARIETA' STRAORDINARIO 2022

Determinazione DG n. 365 del 01.06.2023

RISORSE 2021	euro
DGR 26 LUGLIO 2021 n. XI/5083	1.255.555,57
saldo 50% del budget pre-assegnato per gli anni 2020-2021	627.777,78
contributi revocati annualità 2020-2021 per sovrapposizione con bonus over 70	754,71
Contributi Revocati annualità 2020-2021 per sovrapposizione con contributo relativo all'avviso "Interventi di sostegno abitativo per coniugi separati" di cui alla DGR XI/4079 del 21.12.2020 e ss.mm.ii."	1.752,55
totale	630.285,04

	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT
DOMANDE PERVENUTE	2117	606	517	3240
Escluse per assenza requisiti/oltre il termine/documentazione incompleta/contratti cessati	304	71	61	436
Ammesse ed esaminate	1813	535	456	2804
Escluse per mancanza di morosità per emesso anno 2022	1320	435	341	2096
Esclusi perché beneficiari del massimo del contributo ordinario	3	1	0	4
Esclusi per assenza di spese residue anno 2022 e/o canoni residui anni 2020-2021 e/o con morosità su canoni 2022 ma in posizione successiva all'esaurimento delle risorse	11	4	4	19
n. beneficiari	479	95	111	685

	BERGAMO	LECCO	SONDRIO	TOT
TOT CONTRIBUTO ASSEGNATO	422.948,89	92.613,12	114.723,03	630.285,04
	% assegnato/risorse disp			100%
	economie			0,00

contributo erogato per emesso anno 2022	297.082,69	58.561,32	89.402,47	445.046,48
morosità beneficiari periodo 01/01/2022 - 31/12/2022	956.577,76	199.497,93	255.950,60	1.412.026,29
	% contributo/morosità			32%

contributo erogato per emesso anni 2020 - 2021	125.866,20	34.051,80	25.320,56	185.238,56
morosità beneficiari periodo 01/02/2020 - 31/12/2021	355.441,90	73.285,29	96.090,60	524.817,79
	% contributo/morosità			35%

contributo erogato per emesso annualità 2020-2021	422.948,89	92.613,12	114.723,03	630.285,04
morosità beneficiari periodo 01/02/2020 - 31/12/2022	1.312.019,66	272.783,22	352.041,20	1.936.844,08
	% contributo/morosità			33%

valore contributo anno 2022	da 0 a 20 €	da 20 a 249 €	da 250 a 499 €	da 500 a 999 €	da 1000 a 1499 €	da 1500 a 2700 €	TOT
n. beneficiari	12	152	115	149	108	149	685
contributo tot assegnato	84,26	21.232,01	42.166,69	107.977,03	132.921,59	325.903,46	630.285,04
contributo medio	7,02	139,68	366,67	724,68	1.230,76	2.187,27	920,12

Area Utenza - gestionale

L'attività dell'Ufficio Canoni nel 2023 è stata caratterizzata da una parte ordinaria, relativa ai processi di gestione dei contratti di locazione e da una parte straordinaria, che ha riguardato l'anagrafe utenza ed il rinnovo delle convenzioni con i Comuni del cui patrimonio ALER ha la gestione.

	VARIAZIONE CANONE	AMPLIAMENTI	OSPITALITA'	SUBENTRO	COABITAZIONE	TOTALE
UOG BERGAMO	575	180	92	112	22	981
UOG LECCO	248	63	18	29	10	368
UOG SONDRIO	141	53	12	15	0	221
TOTALE	964	296	122	156	32	1.570

Per quanto riguarda invece l'anagrafe, di seguito sono riportate le risultanze che riflettono l'elevata percentuale di chiusura del processo, pari all'89,3% per la UOG di Bergamo, al 96,6% per la UOG di Lecco ed all'87,1% per la UOG di Sondrio.

ANAGRAFE UTENZA	CONVOCATI	INSERITI ANNO 2023	MANCANTI AL 31/12/2023
UOG BERGAMO	6.074	5.423	651
UOG LECCO	2.339	2.260	79
UOG SONDRIO	1.386	1.207	179
TOTALE	9.799	8.890	909

Per quanto riguarda gli utenti mancanti, è in corso dall'inizio del 2024 un'attività di sollecito alla presentazione dei documenti, per il collocamento nella corretta fascia di canone ed il contrasto all'insorgere di morosità a seguito di bollettini con importi troppo alti (fascia decadenza).

Nel corso del 2023 sono state rinnovate n.64 convenzioni di gestione del patrimonio comunale che interessano complessivamente 1167 unità immobiliari di cui 982 alloggi. Le convenzioni rinnovate dell'U.O.G di Bergamo sono quelle amministrative mentre per l'U.O.G. di Lecco e Sondrio sono quelle complete che prevedono anche l'attività di manutenzione ordinaria.

CONVENZIONI GESTIONE ALLOGGI	attività svolte per convenzioni
UOG BERGAMO	54
UOG LECCO	2
UOG SONDRIO	6
TOTALE	62

Gestione conto terzi: alloggi in condominio

Nel 2023, parallelamente all'attività ordinaria di partecipazione ai condomini misti in cui ALER possiede quote di proprietà, è proseguita quella di dismissione dei condomini nei quali ALER funge da amministratore di condominio. Al momento rimangono 14 condomini da esternalizzare. Questa attività, a seguito della riorganizzazione pregressa, è di fatto interamente in carico all'Ufficio di Bergamo anche per i condomini afferenti alle UOG di Lecco e Sondrio.

Per quanto riguarda i cosiddetti "Condomini esterni", ovvero gestiti da Amministratori professionisti, al 31/12/2023 risultano essere 209:

Bergamo e provincia	Lecco e provincia	Sondrio e provincia
144	17	48

Nel corso del 2023 ALER ha partecipato alle assemblee indette dagli amministratori laddove la quantità di millesimi di proprietà sia superiore a 400, corrispondenti a 84 condomini, attraverso la presenza fisica dei colleghi o con collegamenti da remoto. Al fine di agevolare la partecipazione anche nei condomini più distanti è stata inviata una richiesta a tutti gli amministratori affinché organizzino la partecipazione on-line. Come conseguenza delle approvazioni dei preventivi e dei consuntivi proposti, si sono elaborate le quote ordinarie da chiedere agli inquilini ed i conguagli degli anni precedenti. È stata inoltre predisposta e trasmessa al nuovo gestore degli alloggi di proprietà del comune di Bergamo tutta la documentazione necessaria al passaggio di consegne dei 25 condomini.

PARTE SECONDA

Area Amministrativa- Appalti e Servizi Legali

In attuazione a quanto previsto dalle Direttive Regionali 2023, l'ufficio Appalti ha svolto le sottoelencate attività:

- **Direttive Regionali 2023: Punto 5.3. Area contratti.** *“Acquisire le categorie merceologiche descritte nel DPCM del dicembre 2015, aggiornate attraverso il DPCM del 11 luglio 2018, esclusivamente tramite i soggetti aggregatori. Aderire alle convenzioni attivate dall’Azienda Regionale per l’Innovazione e gli Acquisti S.p.a. (ARIA), tramite l’utilizzo del Negozio elettronico (NECA), agli accordi quadro e ad ogni altro strumento contrattuale attivo presso ARIA. Solo in caso di assenza di convenzioni, o di presenza di condizioni o altri elementi contrattuali non adeguati alle esigenze di ALER, è consentita l’adesione alle convenzioni di CONSIP o lo svolgimento di autonome procedure ai sensi della vigente normativa.”*

Nell’anno 2023 l’Azienda ha aderito alle seguenti Convenzioni ARIA/CONSIP:

Adesioni convenzioni NECA

N.	OGGETTO DELLA PROCEDURA	IMPORTO DI ADESIONE
1	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA PRESSO EDIFICI DI PROPRIETA' ALER O DA ESSA GESTITI, SUDDIVISI IN N. 8 LOTTI. ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA PER IL SERVIZIO DI COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE.	€ 37.920,57
2	PRATICHE PER VARIAZIONE CATASTALE DI BENI IMMOBILI IN BERGAMO, VIA MAZZINI N.32/A, E PER RICHIESTA DI COPIA DELLE SCHEDE CATASTALI DI N. 49 UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN BERGAMO, VIA DELL'ERA N. 12 A/B/C/D/E. ADESIONE ALLA CONVENZIONE SUL NECA PER I SERVIZI TECNICI DI SUPPORTO AL RUP - LOTTO N. 2 CIG 8654361C9D.	€ 827,38
3	ADESIONE ALLA CONVENZIONE ARIA PER IL SERVIZIO DI PUBBLICAZIONE DI AVVISI E BANDI DI GARA E SERVIZI CONNESSI - LEXMEDIA - ARIA_2022_071 - LOTTO UNICO CIG 9511499148.	€ 128.000,00
4	ADESIONE ALLA CONVENZIONE ARIA 2021_012 LOTTO 1 “CARTA CONFEZIONATA IN RISME” FORMATO A4 E A3 - VALSECCHI CANCELLERIA SRL - CIG 9238353212	€ 50.000,00
5	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA PER IL SERVIZIO DI COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE PER I LAVORI DI: -MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA SOSTITUZIONE DEI SERRAMENTI ESTERNI, DEGLI OSCURANTI ED AL SOPRALZO A NORMA DEI PARAPETTI DELLE FINESTRE IN EDIFICI DI PROPRIETÀ ALER O DA ESSA GESTITI, SUDDIVISI IN N. 9 LOTTI - CUP B29J21031230005, CUP B31I20001610005; - MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLO STABILE DI PROPRIETA' ALER IN TALAMONA (SO), VIA SAN GIROLAMO N. 469 / VIA SPINI N. 164 - CUP B97H21007620005.	€ 48.460,95
6	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA PER IL SERVIZIO DI PROGETTAZIONE DEL LIVELLO DEFINITIVO RELATIVA ALL'INTERVENTO DI ECOEFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEI FABBRICATI ESISTENTI DESTINATI A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DI ALER E DEI COMUNI APPARTENENTI ALLE PRIME CINQUE CLASSI DI FABBISOGNO EX PRERP 2014-2016. PR FESR 2021-27 ASSE 2 AZIONE 2.1.2. COMUNE DI ALBINO (BG) – VIA SOTTOCORNA, NN. 39/41/43. CUP B84F23001770007.	€ 60.674,10
7	RILASCIO DI N. 117 ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) RELATIVAMENTE A SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI SFITTE IN EDIFICI MULTIPIANO (CONDOMINIO) DI PROPRIETÀ ALER ED UBICATE NEI COMUNI DI BERGAMO E SONDRIO E NELLE RELATIVE PROVINCE. ADESIONE ALLA CONVENZIONE SUL NECA PER I SERVIZI TECNICI DI SUPPORTO AL RUP - LOTTO N. 4 CIG 8654363E43.	€ 39.546,00

8	FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA. PROGRAMMA "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA". ADESIONE ALLE CONVENZIONI SUL NECA PER I SERVIZI DI COLLAUDO STATICO IN CORSO D'OPERA E FINALE E COLLAUDO IMPIANTI IN CORSO D'OPERA E FINALE.	COLLAUDO IMPIANTI € 38.286,97 COLLAUDO STATICO € 48.351,90
9	FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA. PROGRAMMA "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA". ADESIONE ALLA CONVENZIONE SUL NECA PER L'AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI DIREZIONE OPERATIVA DELLE OPERE EDILI E DEGLI IMPIANTI DEI SEGUENTI INTERVENTI: ID 3354085 – CUP B79J21034250006 - INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE SUD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 53 ID 3354132 - CUP B79J21034260006 - INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 43 ID 3357053 – CUP B79J21034240006 - INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-OVEST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 80	€ 38.768,93
10	PROGETTAZIONE DEL LIVELLO ESECUTIVO RELATIVA ALL'INTERVENTO DI ECOEFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEI FABBRICATI ESISTENTI DESTINATI A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DI ALER E DEI COMUNI APPARTENENTI ALLE PRIME CINQUE CLASSI DI FABBISOGNO EX PRERP 2014-2016. PR FESR 2021-27 ASSE 2 AZIONE 2.1.2. COMUNE DI ALBINO (BG) – VIA SOTTOCORNA, NN. 39/41/43. CUP B84F23001770007.	€ 92.898,07
11	PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE (PINQUA). INTERVENTO IN BERGAMO, ID 1682, "CASE DI PIAZZALE VISCONTI: UN PROGETTO DI RESILIENZA E RIGENERAZIONE URBANA". ADESIONE ALLE CONVENZIONI SUL NECA PER I SERVIZI DI DIREZIONE LAVORI E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE DEL SEGUENTE INTERVENTO: INCARICO DI DIRETTORE LAVORI, DIRETTORE OPERATIVO DELLE STRUTTURE, DIRETTORE OPERATIVO DEGLI IMPIANTI E COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE DEI SEGUENTI N. 2 LOTTI DI INTERVENTO: LOTTO N. 1: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI N. 2 EDIFICI DI PROPRIETÀ ALER; LOTTO N. 3: RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DI PIAZZALE VISCONTI E FORMAZIONE NUOVE SUPERFICI INTERRATE DA DESTINARE A POSTI AUTO/AUTORIMESSE E LOCALI VARI; NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE (PINQUA). INTERVENTO IN BERGAMO, ID 1682, "CASE DI PIAZZALE VISCONTI: UN PROGETTO DI RESILIENZA E RIGENERAZIONE URBANA".	€ 312.134,20

Adesioni convenzioni CONSIP

N.	OGGETTO DELLA PROCEDURA	IMPORTO DI ADESIONE
1	ADESIONE ALL'ACCORDO QUADRO CONSIP S.P.A. CYBERSECURITY 2 - FORNITURA DI PRODOTTI PER LA SICUREZZA PERIMETRALE, PROTEZIONE DEGLI ENDPOINT E ANTI-APT ED EROGAZIONE DI SERVIZI CONNESSI – LOTTO 2 CIG 8898075BC5 PER LA FORNITURA DI N. 1 FIREWALL FORTIGATE 200F E RELATIVI SERVIZI DI SUPPORTO PER LA SEDE AZIENDALE DI BERGAMO	€ 7.205,97
2	ADESIONE ALLA CONVENZIONE CONSIP S.P.A. "TELEFONIA MOBILE 8" CIG 782331756B PER LA PRESTAZIONE DI SERVIZI DI TELEFONIA MOBILE E SERVIZI CONNESSI. ATTIVAZIONE DI NUOVI PIANI TARIFFARI VOCE/DATI A PACCHETTO E ATTIVAZIONE SERVIZIO DI NOLEGGIO E MANUTENZIONE DI APPARATI DI TELEFONIA MOBILE	€ 6.248,20
3	CONVENZIONE CONSIP CARBURANTI EXTRARETE E GASOLIO DA RISCALDAMENTO ED. 12 – LOTTO 11. CIG 8996269408 ADESIONE E NOMINA SOGGETTO AUTORIZZATO AD EFFETTUARE GLI ACQUISTI, RUP E DEC PER LA UOG DI SONDRIO	€ 296.805,00
4	ADESIONE CONVENZIONE CONSIP "APPARECCHIATURE MULTIFUNZIONE A NOLEGGIO 1 – LOTTO 6" CIG 8457690295 PER LA FORNITURA A NOLEGGIO 36 MESI DI N. 5 MULTIFUNZIONE A3 A COLORI PER LE SEDI AZIENDALI DI LECCO E SONDRIO.	€ 18.498,84

- Direttive Regionali 2023: Punto 5.3. Area contratti. “Le procedure effettuate in via autonoma dalle ALER dovranno svolgersi sulla piattaforma regionale SINTEL, così come normato dall’art. 1, comma 6 della L.R. 33/2007; eventuali deroghe dovranno avere motivazioni tracciabili negli atti assunti. Tali contratti dovranno prevedere, di norma, una condizione risolutiva in caso di dinego da parte del contraente ad adeguarsi alle condizioni di maggior vantaggio economico per ALER che dovessero derivare dalla successiva disponibilità di strumenti negoziali delle riferite centrali di committenza.”

È stata utilizzata la Piattaforma Sintel per qualsiasi tipologia di affidamento (procedure aperte, procedure negoziate, affidamenti diretti), per le indagini di mercato e per gli avvisi pubblici, salvo rari e motivati casi data la tipologia e/o esiguità dell’importo dell’affidamento.

Di seguito si riporta una sintesi degli affidamenti svolti dall’Ufficio Appalti nell’anno 2023:

Sintesi affidamenti anno 2023				
TIPOLOGIA	numero affidamenti	% affidamenti	importi affidamenti	% importi affidamenti
A) AFFIDAMENTO DIRETTO	59	30,57%	€ 1.420.445,40	5,09%
B) AFFIDAMENTO DIRETTO - SOMMA URGENZA	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
C) AFFIDAMENTO DIRETTO - art. 17 c.1 lett d) D.Lgs. 50/2016	15	7,77%	€ 102.182,16	0,37%
D) AFFIDAMENTO DIRETTO PREVIA RICHIESTA DI PREVENTIVI	8	4,15%	€ 111.284,38	0,40%
E) AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE A CONVENZIONE	37	19,17%	€ 1.503.672,02	5,39%
F) AFFIDAMENTO DIRETTO - PROROGA IN ATTESA ADESIONE A CONVENZIONE	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
G) AFFIDAMENTO DIRETTO - DA ELENCO PROFESSIONISTI + COMPARAZIONE CV	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
H) AFFIDAMENTO DIRETTO - FORNITORE UNICO O OBBLIGATORIO	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
I) PROCEDURA APERTA	53	27,46%	€ 23.304.323,35	83,51%
L) PROCEDURA NEGOZIATA	12	6,22%	€ 1.450.344,59	5,20%
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	2	1,04%	€ 0,00	0,00%
N) ALTRI AFFIDAMENTI	7	3,63%	€ 15.038,00	0,05%
TOTALE	193	100%	€ 27.907.289,91	100%

CON RICORSO A SINTEL				
TIPOLOGIA	numero affidamenti	% affidamenti	importi affidamenti	% importi affidamenti
A) AFFIDAMENTO DIRETTO	40	24,24%	€ 1.383.918,40	4,97%
B) AFFIDAMENTO DIRETTO - SOMMA URGENZA	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
C) AFFIDAMENTO DIRETTO - art. 17 c.1 lett d) D.Lgs. 50/2016	13	7,88%	€ 89.088,95	0,32%
D) AFFIDAMENTO DIRETTO PREVIA RICHIESTA DI PREVENTIVI	8	4,85%	€ 111.284,38	0,40%
E) AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE A CONVENZIONE	37	22,42%	€ 1.503.672,02	5,40%
F) AFFIDAMENTO DIRETTO - PROROGA IN ATTESA ADESIONE A CONVENZIONE	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
G) AFFIDAMENTO DIRETTO - DA ELENCO PROFESSIONISTI + COMPARAZIONE CV	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
H) AFFIDAMENTO DIRETTO - FORNITORE UNICO O OBBLIGATORIO	0	0,00%	€ 0,00	0,00%

I) PROCEDURA APERTA	53	32,12%	€ 23.304.323,35	83,70%
L) PROCEDURA NEGOZIATA	12	7,27%	€ 1.450.344,59	5,21%
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	2	1,21%	€ 0,00	0,00%
N) ALTRI AFFIDAMENTI	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
TOTALE	165	100%	€ 27.842.631,70	100%

SENZA RICORSO A SINTEL				
TIPOLOGIA	numero affidamenti	% affidamenti	importi affidamenti	% importi affidamenti
A) AFFIDAMENTO DIRETTO	19	67,86%	€ 36.527,00	56,49%
B) AFFIDAMENTO DIRETTO - SOMMA URGENZA	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
C) AFFIDAMENTO DIRETTO - art. 17 c.1 lett d) D.Lgs. 50/2016	2	7,14%	€ 13.093,21	20,25%
D) AFFIDAMENTO DIRETTO PREVIA RICHIESTA DI PREVENTIVI	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
E) AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE A CONVENZIONE	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
F) AFFIDAMENTO DIRETTO - PROROGA IN ATTESA ADESIONE A CONVENZIONE	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
G) AFFIDAMENTO DIRETTO - DA ELENCO PROFESSIONISTI + COMPARAZIONE CV	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
H) AFFIDAMENTO DIRETTO - FORNITORE UNICO O OBBLIGATORIO	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
I) PROCEDURA APERTA	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
L) PROCEDURA NEGOZIATA	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	0	0,00%	€ 0,00	0,00%
N) ALTRI AFFIDAMENTI	7	25,00%	€ 15.038,00	23,26%
TOTALE	28	100%	€ 64.658,21	100%

- *Direttive Regionali 2023: Punto 5.3. Area contratti.” Comunicare, entro la data che verrà definita dal Tavolo tecnico appalti, attraverso gli opportuni strumenti informatici messi a disposizione da ARIA Spa, o comunque in base alle tempistiche comunicate da ARIA o dalla Direzione Generale, l’elenco dei fabbisogni per l’anno seguente relativamente ad approvvigionamenti di beni, servizi e lavori, al fine di contribuire alla Programmazione regionale degli appalti, come stabilito dalla DGR n. 3440 del 24 aprile 2015. Al fine di utilizzare correttamente ed essere sempre aggiornati sulle modifiche apportate al Modulo Budget, le Aziende dovranno garantire la partecipazione ai corsi di formazione organizzati da ARIA.”*

L’Ufficio Appalti ha raccolto i fabbisogni dell’Ente relativamente ad approvvigionamenti di beni, servizi e lavori per il successivo triennio 2024/2026 con finalità di gestione della Programmazione Triennale degli acquisti nell’ambito del Tavolo Tecnico degli Appalti e ha trasmesso gli stessi attraverso la compilazione del Modulo Programmazione Acquisti entro la scadenza fissata al 03/10/2023.

- **Direttive Regionali 2023: Appendice B. Area contratti.** “*Predisposizione con cadenza semestrale dell’elenco degli atti di affidamento di appalti di lavori, servizi e forniture in formato Excel e secondo il format definito nella DGR n. 5763/2016 (Direttive 2017). Nell’elenco occorre specificare se i singoli affidamenti siano avvenuti in adesione alle convenzioni di CONSIP Spa o di ARIA Spa. In caso di situazioni nelle quali l’Azienda non sia ricorsa all’utilizzo di SINTEL indicare le specifiche motivazioni. Tale elenco viene allegato alle relazioni semestrale sugli obiettivi aziendali.*”

L’Ufficio Appalti ha provveduto a trasmettere alla Direzione l’“allegato 2 DGR 5763/2016” per il primo semestre in data 17/08/2023 e per il secondo semestre 2023 in data 18/01/2024.

Relativamente agli obiettivi strategici aziendali tra cui la “*Gestione delle attività inerenti agli interventi finanziati da risorse PiNQuA e PNRR con eventuale esternalizzazione delle attività tecniche*”, nel corso del 2023 sono state svolte le sottoelencate attività:

- Gestione Adesioni a NECA per servizi tecnici e gestione stipula contratti;
- Richiesta CIG per servizi pubblicità legale; gestione pagamenti contributo ANAC Stazione Appaltante;
- Gestione stipula contratti integrati PNRR/ PiNQuA.

Attivazione contratti specifici di cui all'A.Q. INVITALIA

N.	OGGETTO DELLA PROCEDURA	IMPORTO DI AGGIUDICAZIONE
1	PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR): MISSIONE M5 (INCLUSIONE E COESIONE), COMPONENTE C2 (INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE, COMUNITA' E TERZO SETTORE), AMBITO INTERVENTO/MISURA 2 (RIGENERAZIONE URBANA E HOUSING SOCIALE), INVESTIMENTO 2.3 (PROGRAMMA INNOVATIVO DELLA QUALITÀ DELL'ABITARE – PINQUA). INTERVENTO IN COMUNE DI BERGAMO, ID 1682, “CASE DI PIAZZALE VISCONTI: UN PROGETTO DI RESILIENZA E RIGENERAZIONE URBANA”. CUP H13D21000200005. SOGGETTO BENEFICIARIO: COMUNE DI BERGAMO, SOGGETTO ATTUATORE: ALER BERGAMO LECCO SONDRIO. AUTORIZZAZIONE ALL'ATTIVAZIONE DEI CONTRATTI SPECIFICI N. 1 E N. 2 DI CUI ALL'ACCORDO QUADRO 1 (A CURA DI INVITALIA) – LOTTO GEOGRAFICO 2: LOMBARDIA – CLUSTER AQ1 BERGAMO – SUB-LOTTO PRESTAZIONALE 1: SERVIZI TECNICI.	€ 519.115,97
2	PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR): MISSIONE M5 (INCLUSIONE E COESIONE), COMPONENTE C2 (INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE, COMUNITA' E TERZO SETTORE), AMBITO INTERVENTO/MISURA 2 (RIGENERAZIONE URBANA E HOUSING SOCIALE), INVESTIMENTO 2.3 (PROGRAMMA INNOVATIVO DELLA QUALITÀ DELL'ABITARE – PINQUA). INTERVENTO IN COMUNE DI BERGAMO, ID 1682, “CASE DI PIAZZALE VISCONTI: UN PROGETTO DI RESILIENZA E RIGENERAZIONE URBANA”. CUP H13D21000200005. SOGGETTO BENEFICIARIO: COMUNE DI BERGAMO, SOGGETTO ATTUATORE: ALER BERGAMO LECCO SONDRIO. AUTORIZZAZIONE ALL'ATTIVAZIONE DEI CONTRATTI SPECIFICI N. 1, N. 2 E N. 3 DI CUI ALL'ACCORDO QUADRO 1 (A CURA DI INVITALIA) – LOTTO GEOGRAFICO 2: LOMBARDIA – CLUSTER AQ1 BERGAMO – SUB-LOTTO PRESTAZIONALE 2: SERVIZI DI VERIFICA.	€ 130.888,99

3	<p>MISSIONE M5 (INCLUSIONE E COESIONE), COMPONENTE C2 (INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE, COMUNITA' E TERZO SETTORE), AMBITO INTERVENTO/MISURA 2 (RIGENERAZIONE URBANA E HOUSING SOCIALE), INVESTIMENTO 2.3 (PROGRAMMA INNOVATIVO DELLA QUALITA' DELL'ABITARE - PINQUA).</p> <p>INTERVENTO IN COMUNE DI BERGAMO, ID 1682, "CASE DI PIAZZALE VISCONTI: UN PROGETTO DI RESILIENZA E RIGENERAZIONE URBANA". CUP H13D21000200005. SOGGETTO BENEFICIARIO: COMUNE DI BERGAMO, SOGGETTO ATTUATORE: ALER BERGAMO LECCO SONDRIO. AUTORIZZAZIONE ALL'ATTIVAZIONE DEI CONTRATTI SPECIFICI N. 3 DI CUI ALL'ACCORDO QUADRO 1 (A CURA DI INVITALIA) - LOTTO GEOGRAFICO 2: LOMBARDIA - CLUSTER AQ1 BERGAMO - SUB-LOTTO PRESTAZIONALE 1: SERVIZI TECNICI.</p>	€ 330.817,02
---	--	--------------

Contratti PNRR

N.	OGGETTO DELLA PROCEDURA	IMPORTO DI AGGIUDICAZIONE
1	<p>PROGETTAZIONE ESECUTIVA E L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BG LC SO SITO IN COMUNE DI BERGAMO VIA G.B. MORONI 307-319 identificato con ID 3356417 nell'ambito del Programma "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" (art. 1 co. 2 lett. c punto 13 del D.L. n. 59/2021 e s.m.i.) - D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021 di cui al FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA. Intervento finanziato dall'Unione Europea - NextGenerationEU. CUP B19J21022990006 - CIG 9557502C25</p>	€ 7.202.869,37
2	<p>PROGETTAZIONE ESECUTIVA E L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BG LC SO SITO IN COMUNE DI BERGAMO VIA G.B. MORONI 350-356 identificato con ID 3356785 nell'ambito del Programma "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" (art. 1 co. 2 lett. c punto 13 del D.L. n. 59/2021 e s.m.i.) - D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021 di cui al FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA. Intervento finanziato dall'Unione Europea - NextGenerationEU. CUP B19J21023010006 - CIG 9557540B81</p>	€ 4.910.856,86
3	<p>PROGETTAZIONE ESECUTIVA E L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA DELLE GARDENIE 3-5-7/VIA GUZZANICA 3 identificato con ID 3357270 nell'ambito del Programma "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" (art. 1 co. 2 lett. c punto 13 del D.L. n. 59/2021 e s.m.i.) - D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021 di cui al FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA. Intervento finanziato dall'Unione Europea - NextGenerationEU. CUP B59J21025880006 - CIG 9557562DA8</p>	€ 3.655.037,00

4	<p>PROGETTAZIONE ESECUTIVA E L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 7 identificato con ID 3357178 nell'ambito del Programma "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" (art. 1 co. 2 lett. c punto 13 del D.L. n. 59/2021 e s.m.i.) - D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021 di cui al FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA. Intervento finanziato dall'Unione Europea - NextGenerationEU. CUP B59J21025890006 - CIG 9557580C83</p>	€ 4.268.416,67
5	<p>PROGETTAZIONE ESECUTIVA E L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI STABILI DI PROPRIETA' ALER SITI IN COMUNE DI LECCO (LC), VIA TURBADA NN. 12/18/24 identificato con ID 3354011 nell'ambito del Programma "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" (art. 1 co. 2 lett. c punto 13 del D.L. n. 59/2021 e s.m.i.) - D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021 di cui al FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA. Intervento finanziato dall'Unione Europea - NextGenerationEU.CUP B11B21005300006 - CIG 9557638C60</p>	€ 5.591.964,11
6	<p>L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 43 identificato con ID 3354132 nell'ambito del Programma "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" - D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021 di cui al FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (art. 1 co. 2 lett. c punto 13 del D.L. n. 59/2021 e s.m.i.) - D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021 di cui al FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA. Intervento finanziato dall'Unione Europea - NextGenerationEU. CUP B79J21034260006 - CIG 97645888EC</p>	€ 2.759.669,63
7	<p>L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE SUD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 53 identificato con ID 3354085 nell'ambito del Programma "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" - D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021 di cui al FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (art. 1 co. 2 lett. c punto 13 del D.L. n. 59/2021 e s.m.i.) - D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021 di cui al FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA. Intervento finanziato dall'Unione Europea - NextGenerationEU. CUP B79J21034250006 - CIG 9764310384</p>	€ 2.423.009,02

8	PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-OVEST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 80 identificato con ID 3357053 nell'ambito del Programma "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" - D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021 di cui al FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (art. 1 co. 2 lett. c punto 13 del D.L. n. 59/2021 e s.m.i.) - D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021 di cui al FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA. Intervento finanziato dall'Unione Europea - NextGenerationEU. CUP B79J21034240006 - CIG 97646457F6	€ 2.872.319,97
---	--	----------------

Attività inerenti ai servizi legali

In merito alla gestione delle pratiche legali, non concernenti le competenze dell'ufficio recupero crediti, l'ufficio svolge una costante attività di interfaccia con i legali esterni, al fine di mantenere aggiornato lo status delle pratiche e fornire ai legali medesimi i necessari documenti e informazioni, reperiti presso gli altri uffici aziendali coinvolti nella questione.

Nell'affidamento di nuove pratiche l'ufficio ha svolto attività di indagine, mediante richiesta di preventivi ai legali, di verifica della congruità delle offerte raffrontandole con i tabellari di parametro del D.M. 147/2022 e di redazione degli atti per l'affidamento.

Nell'anno 2023 sono state aperte n. 11 pratiche e chiuse n. 8 pratiche, oltre, come prima evidenziato, alla gestione delle pratiche già in essere e versanti in differenti gradi di giudizio.

Le pratiche riguardano sia procedure di mediazione/conciliazione che pratiche dinanzi al Tribunale in differenti gradi di giudizio.

Si allega prospetto riepilogativo dello status delle pratiche legali in itinere:

PRATICA	OGGETTO	RADICAMENTO	LEGALE	STATO
Porracchio + 16	prezzo acquisto alloggi "profughi Dalmazia"	riassunzione C.A. Brescia	Avv. Bramani	udienza di trattazione 29/11/23
Parlagreco Tommaso	opposizione a decadenza assegnazione alloggio	Corte di Appello Brescia	Avv. Canu	p.c. 23/10/24
Speci srl	"Stallazzo Spirano" impugnazione Lodo x inadempimento contrattuale	riassunzione C.A. Roma	Avv. Bramani	p.c. 12/02/26
Vivai Antonio Marrone srl	"conv_Aria x verde" inadempimento contrattuale Aler	Tribunale Milano	Avv. Goldaniga	Il Giudice ha rimandato la causa in data 27/01/2026 per

	riconvenzionale per inadempimento Marrone			precisione delle conclusioni
Seli Manutenzioni_Generali srl	"Lecco Polvara" ristrutturazione - a.t.i. Mit - Seli; Aler paga Mit; Seli d.i. per pagamento a lei; opposizione Aler a d.i.	Corte di Appello Milano	Avv.Mauri	ricorso promosso da Aler avverso sentenza C.A. Milano per ottenere restituzione interessi di mora illegittimamente applicati (e pertanto non dovuti) su importo liquidato in esito a sentenza C.A.
Zanchi Alessio	Avvalimento in Appalto lavori da fabbro Penale art 353 "turbata libertà degli incanti" Aler parte offesa reato	Tribunale Bergamo	Avv.Ricci	Richiesto all'Avv. Ricci parere in merito alla convenienza per ALER di costituirsi parte civile.
fall. Steda spa in liquidazione	appalto "Borgo Palazzo"; inadempimento contratto Steda; Steda apre fallimento, poi revocato da C.A. Venezia; Cassazione rinvia a C.A. Venezia che conferma fallimento; Trib. Vicenza condanna Aler a pagamento somme; sentenza precettata; opposizione a precetto	Tribunale Bergamo	Avv. DiLascio	Fallimento Steda precetta ad Aler, in forza di sentenza Trib. di Vicenza, importo € 1.352.245,76; Aler paga solo quota parte corrispondente a quota capitale (€ 828.142,76) e contesta, con opposizione a precetto, debenza delle altre voci liquidate unilateralmente da fall. Steda (interessi, IVA , spese legali, etc.)
Factorit spa/fall. Steda	appalto "Borgo Palazzo"; Factorit (cessionaria pro solvendo crediti) ha contratto factoring con Steda ; chiede ad Aler pagamento SAL che Aler rifiuta causa inadempimenti Steda	C.A. Venezia - appello incidentale fall. Steda per riforma sentenza Trib. Vicenza nei confronti di Aler - R.G. 2398/21	Avv. Di Lascio	sentenza: ricorso Factorit spa/fallimento Steda rigettato; conferma I° grado (condanna Aler pagamento SAL 15 e 16, rideterminando in diminuzione il quantum richiesto in ragione dell'applicazione di penali per il ritardo, e decadendo fall. Steda da possibilità di far valere riserve) condanna solidale (50%) Factorit/fall. Steda a pagamento ad Aler € 24.064 con notifica sentenza 02 aprile 2024 - 60 gg per eventuale ricorso
De Marchi Impianti srl	appalto "Borgo Palazzo"; inadempimento contratto, Aler chiede danni a De	C.A. Brescia r.g. 159/2020	Avv. Di Lascio	ricorso Aler contro sentenza Trib. Bergamo che respingeva richiesta di risarcimento danni per

	Marchi; Trib. Bg respinge;			€ 437.211,29 oltre danno ad immagine quantificato in € 20.000 verso De Marchi per inadempimenti contrattuali e/o precontrattuali nell'affidamento lavori edili che comportava grave ritardo in affidamento ed esecuzione lavori. Causa pendente in Corte di Appello
Icef srl	appalto "Treviglio Peschiera" inadempimento contrattuale; Trib. Bg condanna Icef a pagamento; C.A. Brescia rigetta appello Icef	Corte di Cassazione	Avv.Di Vita	Aler si è costituita con controricorso per resistere al ricorso di Icef che chiede la cassazione od il rinvio della sentenza d'appello che la vedeva soccombente
Mediazione-ABILAG Cernusco Lombardone		Mediazione presso Organo di Mediazione Lecco	Avv. Corti	Siamo in attesa che avv. Cuffari proponga una soluzione per il trasferimento di proprietà degli alloggi c.d. abilag di proprietà del Demanio. Aler ex IACP Como negli anni '70 era ente attuatore dell'intervento.
Albanese Pasquale	ricorso per esdebitazione; Aler creditore; locazione un box in Osio Sotto, con morosità	tribunale Bergamo		presupposti per esdebitazione; comunicare legale di controparte credito effettivo Aler al 31/07/2023
Scalese Serafino	danni fisici x caduta c/o cortile alloggi Aler	tribunale Lecco	gestita direttamente da legale Assicurazione	prima udienza 14/02/24
G.G.		Cassazione	Avv. Borghi	In attesa di sentenza
L.M.		tribunale Milano	Avv.Uberti	richiesta formulata da Aler nei confronti del sig. L.M. € 135.436,90 ----- domanda riconvenzionale sig. L.M. € 12.078,92

L.S.		tribunale Bergamo	Avv.Borghi	Siamo in fase di redazione atto transattivo conclusivo in sede protetta.
------	--	-------------------	------------	--

Attività inerenti ai servizi assicurativi

Per quanto attiene alla gestione dei sinistri, nell'anno 2023, sono stati aperti e gestiti n. 10 sinistri, che hanno coinvolto principalmente la polizza "globale fabbricati" per danni agli immobili e per responsabilità civile verso terzi, n. 6 pratiche inerenti alla polizza "tutela legale" e n. 1 pratica per la polizza "TCM Dirigenti", oltre alla gestione delle pratiche pregresse.

L'Ufficio ha svolto le attività di gestione contrattuale, di liquidazione dei premi assicurativi, delle richieste di regolazione dei premi (nelle polizze in cui è previsto), nonché la gestione delle appendici della polizza "P.O. Colpa Lieve" relative alle polizze dei professionisti interni aventi responsabilità in cantiere (Progettisti; Verificatori).

L'attività connessa ai servizi assicurativi ha visto l'ufficio fortemente impegnato, in stretta collaborazione con il broker assicurativo, nelle attività propedeutiche all'indizione della gara aperta europea multilotto per l'affidamento delle polizze a copertura dei rischi aziendali, di cui detto in precedenza.

L'attività è consistita nel reperimento di numerosi dati aziendali, con particolare attenzione al dato inerente alla valutazione del patrimonio aziendale da mettere in copertura con la polizza "globale fabbricati". Con Determina del Direttore n.768 del 19/12/2023 è stata approvata l'indizione gara dei servizi assicurativi. Siamo in fase di aggiudicazione.

Area Tecnica -interventi edilizi in corso di realizzazione

La presente relazione ha lo scopo di illustrare la situazione del consuntivo dell'anno 2023 di cui allo Schema di Programma Triennale delle Opere Pubbliche per il triennio 2023/2024/2025, nonché l'Elenco Annuale delle Opere Pubbliche per l'anno 2023, redatto su indirizzo dell'Amministrazione, ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

Lo sviluppo operativo della programmazione, in quanto momento attuativo del processo di identificazione e quantificazione dei bisogni della collettività e delle proprietà amministrate, rappresenta pertanto uno degli elementi cardine e di interfaccia con il bilancio consuntivo, di cui costituisce parte fondamentale.

La presente relazione non fa altro che fotografare lo stato attuativo delle opere programmate nell'annualità 2023 o riferite ad interventi su programmazione precedente, in ordine ai relativi finanziamenti.

Tutte le attività sviluppate hanno perseguito l'obiettivo di incrementare con azioni concrete il rispetto dell'ambiente e il risparmio energetico, facendo in modo che gli interventi sugli edifici costituiscano un esempio per la popolazione riguardo alle opportunità di risparmio e gestione energetica efficiente, promuovendo azioni atte a realizzare una efficace sostenibilità ambientale, in linea con gli indirizzi programmatici aziendali e regionali.

In particolare, è stata individuata come ordine di priorità la tematica che riguarda lavori di manutenzione con recupero/riqualificazione del patrimonio esistente e completamento, nel rispetto dei dettami del D.lgs. 50/2016 art. 21 poi art. 37 del D.lgs 36/2023.

Le linee di azione sono state prevalentemente due:

- manutenzione ordinaria/riattazione alloggi sul patrimonio Aler Bergamo Lecco Sondrio/ comunale gestito da convenzioni;
- manutenzione straordinaria/riqualificazione patrimonio edilizio su diverse linee di intervento.

La prima linea di azione si è concentrata sull'esecuzione di quelli che sono gli interventi di manutenzione ordinaria/riattazione alloggi sul patrimonio Aler e comunali e che si concretizza con copertura degli interventi a guasto e di pronto intervento, oltre che di adeguamento delle unità alloggiative.

Questa azione si è rilevata della massima importanza in quanto garantisce le risoluzioni nell'immediato di tanti piccoli problemi sul patrimonio che se trascurati possono generare interventi successivi di grande portata con notevole incidenza sugli investimenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sugli stabili aziendali consentono pertanto di garantire l'adeguatezza, la buona efficienza e la conservazione del patrimonio immobiliare dell'Aler.

A tale scopo, Aler per le manutenzioni ordinarie degli stabili di sua proprietà ed in gestione ha previsto per le tre U.O.G un piano di investimenti in tre anni pari a € 12.000.000,00 di q.t.e. e per gli affidamenti alle ditte artigiane che opereranno esclusivamente sui territori gestiti dalle U.O.G. di Bergamo per il biennio 2023 e 2024, ha stanziato un impegno di spesa da q.t.e. € 2.760.000,00.

Nel corso dell'anno 2023, Aler ha concluso i contratti di appalto relativi all'anno precedente 2022 ed ha dato corso a quelli previsti per il biennio 2023 e 2024 consegnando i relativi lavori.

La seconda linea di azione ha riguardato la priorità assoluta nella risposta alla domanda di abitazione, ponendo in essere per il triennio 2023-2024-2025 un'efficace e straordinaria azione di recupero di ulteriori n. 1000 alloggi che si concretizza con l'esecuzione dell'ultima tranche del

piano di investimento triennale 2021-2022-2023 iniziato nell'anno 2021 con la previsione di recupero di 303 alloggi sap (in proprietà e in gestione) e un impegno di spesa da q.t.e. pari a € 6.577.650,38, proseguito nell'anno 2022 con la previsione di recupero di 285 alloggi (in proprietà e in gestione) e un impegno di spesa da q.t.e. pari a € 6.577.650,38 e che si è ultimato con l'esecuzione dell'ultima tranche di n.351 alloggi.

Il triennio vede la programmazione anche di ulteriori n. 649 alloggi che, sommati all'ultima tranche di cui sopra, comporta la previsione di n. 1000 alloggi da riattare. Aler Bergamo Lecco Sondrio procederà all'appalto dei lavori di manutenzione straordinaria per l'esecuzione di tali interventi con la suddivisione in n. 16 lotti suddivisi sulle tre U.O.G. Bergamo Lecco e Sondrio mediante Accordo Quadro ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs. 50/2016 su tre anni e l'opzione per il quarto, indicando nell'anno 2023 la procedura europea con offerta economicamente più vantaggiosa per una spesa totale programmata da q.t.e pari a € 31.672.500,00.

Il quadro esigenziale di riattazione per il triennio 2023-2024-2025 è il seguente:

Anno	2023*	2024	2025	Totali
N. alloggi ALER	351	325	324	1000
N. alloggi comunali
Investimenti	€ 10.546.942,50	€ 10.546.942,50	€ 10.578.615,00	€ 31.672.500,00
A carico Aler	€ 8.132.649,50	€ 8.132.649,50	€ 8.164.321,72	€ 24.429.620,72
A carico Regione	€ 2.414.293,00	€ 2.414.293,00	€ 2.414.293,20	€ 7.242.879,28

**L'annualità 2023 riguarda la rimodulazione del piano triennale di manutenzione straordinaria parzialmente finanziato da Regione Lombardia, approvato con provvedimento del presidente n. 84 del 30 giugno 2021 e per le altre due annualità 2024/2025, è stato previsto un importo di € 9.000.000,00 di q.t.e. a carico Aler, in linea con il trend di fabbisogno standard del turnover di riattazione.*

Il piano triennale 2021/2022/2023 si è complessivamente concluso nell'anno 2023 e sono in corso le chiusure contabili (stati finali dei lavori) e la redazione dei relativi certificati di regolare esecuzione, oltre che le rendicontazioni con Regione Lombardia.

L'appalto di A.Q. per la riattazione di n. 1.000 alloggi è stato aggiudicato con Determinazione del Direttore Generale n. 686 in data 16 novembre 2023, avente per oggetto:

“Procedura aperta telematica per la conclusione di un accordo quadro con piu' operatori economici per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla riattazione di complessivi n. 1000 alloggi sfitti di proprietà aler o da essa gestiti, articolati in n. 16 lotti distinti (u.o.g. Bergamo: 10 lotti; u.o.g. Lecco: 4 lotti; u.o.g. Sondrio: 2 lotti). aggiudicazione definitiva.

UOG BERGAMO – CUP B92D22000250007 - UOG LECCO – CUP B52D22000160007 -UOG SONDRIO – CUP B42D22000060007”

Si è completato il PRERP 2014-2016, approvato con DGR X74142 del 8/10/2015. Di questo piano, di cui al d.d.s. n. 10891 del 3 dicembre 2015 di approvazione dei piani triennali e in particolare del piano triennale presentato da Aler Bergamo-Lecco-Sondrio con impegno a favore dell'Azienda di € 9.413.007,88, nel 2021, si sono avviati gli ultimi due cantieri ultimati durante il corso dell'anno 2023, che nello schema di seguito indicato vengono evidenziati in colore verde. Nella tabella seguente viene riassunto lo stato di attuazione indicando gli interventi stralciati e ultimati.

P.R.E.R.P. 2014-2016 "Linea di azione B" approvato con D.G.R. X/4142 dell'08.10.2015 e successiva parziale modifica approvata con D.G.R. X/7428 del 28.11.2017										
ID	Ubicazione			Tipologia di intervento ammissibile (*)	Finanziamento richiesto (max da riparto)	Finanziamento con importo a base di gara (**)	Finanziamento con importo di contratto (***)	Varianti in corso d'opera	Finanziamento presunto per i nuovi interventi ad integrazione (5)=(4)+(3)-(1)	Finanziamento rimodulato con importo di contratto + varianti in corso d'opera al 02.11.2022 (6) = (1)
	Comune	Via	Civico							
					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Tirano	Cattaneo	3/5	Efficientamento energetico	€ 429 668,58	€ 448 800,00	€ 404 894,29	€ 11 253,30	-€ 13 520,99	€ 416 147,59
2	Marbegno	Fumagalli	139a-b	Efficientamento energetico	€ 137 500,89	€ 142 890,00	€ 122 435,05	€ 4 717,21	-€ 10 348,63	€ 127 152,26
3	Chiavenna	Tre LegheTognoni		Efficientamento energetico	€ 632 830,00	€ 932 910,00	€ 806 074,37	€ 123 139,06	€ 296 383,43	€ 929 213,43
4	Calalziocorte	Di Vittorio e Corso Europa		MS	€ 247 500,00	€ 237 593,40	€ 198 794,97	€ 33 687,57	-€ 15 017,46	€ 232 482,55
5	Bellano	Bonzeno	39/A39/B	Efficientamento energetico	€ 324 500,00				-€ 324 500,00	€ 0,00
6	Dervio	Don Invernizzi	24	Efficientamento energetico	€ 265 100,00				-€ 265 100,00	€ 0,00
7	Costamasnaga	Giovanni XXIII		Efficientamento energetico	€ 198 000,00				-€ 198 000,00	€ 0,00
8	Mandello	Segantini	53-55-57	Efficientamento energetico	€ 407 000,00	€ 434 815,21	€ 319 406,37	-€ 23 864,55	-€ 111 458,18	€ 295 541,82
9	Calalziocorte	Di Vittorio	7-9-11-13	Efficientamento energetico	€ 211 200,00	€ 302 611,35	€ 182 214,57	€ 0,00	-€ 28 985,43	€ 182 214,56
10	Calalziocorte	C.so Europa e Di Vittorio	72-74 e 2-4-6	Efficientamento energetico	€ 260 700,00	€ 247 182,38	€ 222 036,22	-€ 20 185,09	-€ 58 848,87	€ 201 851,13
11	Garlate	Strencetta	407-499	Rimozione amianto	€ 66 000,00				-€ 66 000,00	€ 0,00
12	Bergamo	Luzzati (lotto 1)	7 - 53	Efficientamento energetico	€ 313 191,51	€ 512 521,60	€ 385 034,20	€ 0,00	€ 71 842,69	€ 385 034,20
	Bergamo	Luzzati (lotto 2)	7 - 53	Efficientamento energetico	€ 313 191,50	€ 495 362,11	€ 390 632,67	€ 0,00	€ 77 441,17	€ 390 632,67
	Bergamo	Luzzati (lotto 3)	7 - 53	Efficientamento energetico	€ 313 191,50	€ 333 821,58	€ 286 322,34	€ 0,00	-€ 26 869,16	€ 286 322,34
13	Bergamo	Piazza Ampere	2 - 5 - 7	Efficientamento energetico	€ 447 459,62	€ 411 354,79	€ 254 704,19	€ 0,00	-€ 192 755,43	€ 254 704,19
14	Bergamo	Righi (lotto 1)	7-9-15-21	Efficientamento energetico	€ 190 858,71	€ 245 583,86	€ 169 616,45	€ 0,00	-€ 21 242,26	€ 169 616,45
	Bergamo	Righi (lotto 2)	11-13-17-19	Efficientamento energetico	€ 190 858,71	€ 246 740,18	€ 212 205,82	€ 0,00	€ 21 347,11	€ 212 205,82
	Bergamo	Righi/Tremana (lotto 3)	56 - 58	Efficientamento energetico	€ 190 858,71	€ 194 627,11	€ 160 722,94	-€ 3 814,76	-€ 33 950,53	€ 156 908,18
15	Bergamo	Santa Caterina	23	Efficientamento energetico	€ 83 874,72	€ 199 732,43	€ 152 161,68	€ 18 933,05	€ 87 220,01	€ 171 094,73
16	Bergamo	Tremana	31-33	Efficientamento energetico	€ 246 867,95	€ 191 179,57	€ 130 289,72	€ 0,00	-€ 116 578,23	€ 130 289,72
	Bergamo	Tremana	21-29	Efficientamento energetico	€ 246 867,95	€ 191 118,21	€ 136 161,21	€ 0,00	-€ 110 706,74	€ 136 161,21
	Bergamo	Tremana	23-25-27	Efficientamento energetico	€ 246 867,95	€ 282 571,41	€ 192 922,83	-€ 2 017,60	-€ 55 962,72	€ 190 905,25
17	Bergamo	Mendel	1 - 7	Efficientamento energetico	€ 456 854,04	€ 2 000 728,10	€ 456 854,04	€ 0,00	€ 0,00	€ 478 162,75
18	Bergamo	Morali	2-2A-2B-2C	Efficientamento energetico	€ 486 853,41	€ 341 543,41	€ 211 826,86	-€ 3 233,66	-€ 278 260,21	€ 208 593,20
19	Bergamo	Gorizia	8 - 10	Efficientamento energetico	€ 249 429,58	€ 355 950,06	€ 240 424,61	€ 47 052,98	€ 38 048,01	€ 287 477,60
20	Bergamo	Pignolo	42 - 44 - 46	Efficientamento energetico	€ 248 007,82	€ 400 068,80	€ 307 602,66	€ 29 959,42	€ 89 554,26	€ 337 562,07
21	Bergamo	Dell'Era	2a-b-c-d-e	Efficientamento energetico	€ 699 569,98	€ 1 200 400,64	€ 906 752,69	€ 161 744,32	€ 368 927,03	€ 1 068 497,01
23	Verdello	Don Gnocchi	26	Efficientamento energetico	€ 377 158,29	€ 837 456,41	€ 627 347,35	€ 77 663,29	€ 327 852,35	€ 705 010,64
24	Treviglio	Peschiera	30-32	Efficientamento energetico	€ 303 493,65	€ 694 287,48	€ 538 535,92	€ 15 435,66	€ 250 477,93	€ 553 971,59
25	Bergamo	Celadina	201	Efficientamento energetico	€ 251 025,13	€ 631 819,33	€ 487 931,57	€ 40 797,49	€ 277 703,93	€ 528 727,25
26	Costa Volpino	Degli Alpini	2-14	Efficientamento energetico	€ 376 527,68	€ 1 230 010,88	€ 376 527,68	€ 0,00	€ 0,00	€ 376 527,68
				TOTALE	€ 9 413 007,88	€ 13 743 680,30	€ 8 880 433,26	€ 532 574,77	€ 0,00	€ 9 413 007,88

Gli interventi previsti come prioritari negli anni 2023, 2024 e 2025, con i costi di intervento programmati sull'annualità, intesi come avvio della procedura sono di seguito descritti.

In particolare, per **l'anno 2023**, al netto degli interventi di manutenzione ordinaria sugli stabili Aler e di quelli straordinari per la riattazione alloggi di cui si è già detto in precedenza, si rappresenta lo stato dell'arte per i seguenti interventi di manutenzione straordinaria in sintesi così raggruppati.

U.O.G. di Bergamo:

- completamento delle urbanizzazioni secondarie da realizzare in via Borgo Palazzo al n. 132, opere a scomputo, inserite nell'ambito dell'Accordo di Programma denominato "Palatenda" con il comune di Bergamo, la Provincia di Bergamo e la Regione Lombardia, per un totale aggiornato di € 1.230.000,00 di q.t.e. Allo stato attuale, pur avendo il Comune di Bergamo modificato il tracciato del percorso ciclopedonale, prolungandolo sulla strada sterrata di proprietà della Provincia di Bergamo che interseca la via Castel Regina, ha concluso l'iter amministrativo con l'Ente Provincia e di conseguenza inviato il benestare in data 23 novembre 2023, a mezzo Delibera di Giunta Comunale, ad ALER attuatore dell'intervento a scomputo oneri di urbanizzazione. Intanto, si procede con l'aggiornamento degli elaborati grafici inerenti il nuovo percorso della pista ciclopedonale e con ad aggiornare secondo le NTC 2018 il progetto strutturale del ponticello in acciaio da realizzarsi sulla roggia, quale raccordo della pista ciclopedonale con la via Daste e Spalenga. L'intervento riprogrammato a seguito richiesta nel mese di luglio 2021 del comune di Bergamo della modifica dell'asse di pista ciclopedonale e oggetto di convenzionamento del comune medesimo con l'ente Provincia di Bergamo proprietaria di una porzione area occupata dal nuovo asse. Al 31/12/2023 si è completato il progetto definitivo per richiedere il Permesso di Costruire come stabilito nella segreteria tecnica dell'Accordo di Programma Pala Tenda.
- interventi di efficientamento energetico del sistema edificio-impianto consistenti nel miglioramento delle dispersioni termiche dell'involucro e della riqualificazione degli impianti di riscaldamento centralizzati con trasformazione da gasolio a metano e implementazione dei dispositivi di termoregolazione e contabilizzazione del calore negli edifici di seguito:
 - Albino (BG) via Parri n.4/12 e Albino (BG) via Sottocorna 39/41/43 per un importo di q.t.e. pari a € 646.078,13

- Zanica (BG) via Caravaggio n.3/5 per un importo di q.t.e. pari a € 158.287,50

Al 31/12/2023, si è proceduto alla verifica ed alla validazione del progetto esecutivo dell'ecoefficientamento energetico di Albino (BG), mentre i lavori di riqualificazione energetica di Zanica si sono ultimati al netto della bonifica del serbatoio interrato di stoccaggio gasolio.

- eliminazione di barriere architettoniche con installazione di nuovi ascensori in Bergamo, Treviglio (BG) e Costa Volpino (BG) per un importo di q.t.e. di € 854.000,00, riproposti a seguito approfondimenti progettuali relativamente ai n. 6 impianti previsti nei tre edifici con modifica dei vani scala in via degli Alpini in Costa Volpino: al 31 dicembre 2023 il progetto è in fase di redazione.
- rifacimento degli asfalti, della segnaletica verticale e orizzontale dei piazzali, dei cortili esterni di pertinenza dei fabbricati e delle reti idriche interrate in Bergamo, Brembate (BG) e Treviglio (BG) per un importo di q.t.e. di € 910.192,50: alla data del 31/12/2023 è in corso la progettazione esecutiva.
- realizzazione di impianti fotovoltaici sulle coperture e di sistemi di accumulo degli edifici adibiti a servizi abitativi pubblici nella prospettiva dell'autoconsumo collettivo in Bergamo via Galmozzi 10 A/B/C/D/E/F e Via Martin Luther King 101/A/B/C/D/E/F per un importo di q.t.e. pari a € 736.106,31 con finanziamento regionale pari a € 450.000,00 come da D.G.R. XI/6544 del 20/06/2022: al 31/12/2023 i lavori si sono ultimati.

U.O.G. di Lecco

- La realizzazione del nuovo parcheggio pubblico e riqualificazione parco urbano presso il complesso immobiliare di "Villa Ciceri" in piazza Mon. Citterio n. 11- via F. Rocca in comune di Valmadrera (LC) per un importo di q.t.e. di € 268.295,64, intervento convenzionato con il Comune di Valmadrera, viene riprogrammato in quanto è stato necessario aggiornare l'importo dei lavori e le parcelle dei professionisti esterni incaricati ed si è concluso l'iter procedurale per l'acquisizione del mappale dell'area a favore di Aler avendo individuato l'ente proprietario.

Al 31 Dicembre 2023 è stato consegnato l'avvio dei lavori e la relativa cantierizzazione.

Interventi in comune a UOG di Lecco e a UOG di Sondrio:

- Opere di messa in sicurezza consistenti nel rifacimento dei muri di sostegno in c.a. ubicati in Dolzago (LC) e in Valdisotto (SO) per un importo di q.t.e. di € 250.000,00.

Al 31 Dicembre 2023 i lavori sono stati consegnati ed avviati.

Interventi in comune alle tre UOG di Bergamo, di Lecco e di Sondrio:

“Ricognizione delle necessità e definizione di linee guida volte ad individuare la tipologia degli interventi della qualità e del comfort abitativo di cui allo stanziamento appostato nella programmazione delle opere 2023-2024-2025”

Tale intervento viene riproposto, in quanto si è dato corso nell'anno 2023 ad eseguire piccoli interventi manutentivi atti a migliorare il comfort abitativo soprattutto in presenza di utenza anziane con problema di disabilità. Si è provveduto in tale senso ad utilizzare i fondi a disposizione dell'appalto di manutenzione ordinaria con interventi programmati durante il corso dell'anno a seguito di sopralluoghi mirati. Per il raggiungimento di tale obiettivo, prendendo in considerazione piccoli interventi di manutenzione e adeguamento che possano essere eseguiti in concomitanza con l'ordinaria attività abitativa dell'inquilinato, si sono individuate tre possibili linee guida per gli interventi: abbattimento delle barriere architettoniche, incremento della sicurezza abitativa e miglioramento della qualità abitativa.

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE:

La Carta costituzionale riconosce tra i Principi Fondamentali che “tutti i cittadini hanno pari dignità sociale” e l'attenzione sul problema delle barriere architettoniche nell'edilizia residenziale pubblica ricorre nella legislatura già a partire dalla fine degli anni '60.

Nel corso degli anni la nozione di barriera architettonica si è evoluta fino a comprendere “tutto ciò che, nell'ambito del costruito, ostacola la persona nel compimento di un'azione, in quanto non adeguato alle capacità fisiche, sensoriali e psichiche della persona stessa”. Tale concetto esula dalla concezione classica, legata principalmente alle persone portatrici di handicap e/o disabilità fisica, andando ad abbracciare anche menomazioni di tipo sensoriale, psicologico o, più semplicemente, dovuto all'anzianità.

Facendo riferimento a quanto appena indicato si possono individuare svariati interventi di abbattimenti di tali barriere, quali:

- Realizzazione di rampe di accesso agli edifici complementari e/o sostitutive delle scalinate esistenti;
- Sostituzione dei citofoni con videocitofoni: come detto le barriere architettoniche non sono solo di tipo fisico ma anche di tipo sensoriale;
- Installazione di servoscale;
- Installazione di percorsi tattili per non vedenti;

- Adeguamento architettonico e della disposizione interna dei bagni;
- Sostituzione degli avvolgitori delle tapparelle con modelli elettrici;
- Implementazione di sistemi di apertura automatica delle basculanti dei garage.

INCREMENTO DELLA SICUREZZA ABITATIVA:

In ambito residenziale la sicurezza rappresenta uno degli aspetti fondamentali della quotidianità. Ne consegue che un incremento della sicurezza abitativa comporti un sostanziale miglioramento del comfort abitativo.

Al fine di aumentare la sicurezza è possibile attuare i seguenti interventi:

- Potenziamento dell'illuminazione nei vani scala, negli spazi comuni interni e in vialetti e corselli;
- Sostituzione dei sistemi di cottura a gas con sistemi ad induzione elettrica;
- Installazione di corrimani;
- Adeguamento delle altezze dei parapetti agli standard di legge;
- Sostituzione delle canne fumarie più datate con nuove canne fumarie isolate;
- Sostituzione delle caldaie più vetuste con pompe di calore;
- Rinforzo e/o sostituzione dei pannelli vetrati dei parapetti dei balconi.

INCREMENTO DELLA QUALITA' ABITATIVA:

Ulteriori interventi possono essere rivolti ad aspetti dell'attività residenziale prettamente legati al benessere e alla comodità di utilizzo degli edifici.

Si può quindi procedere alla realizzazione di opere di:

- Implemento di arredo urbano, come ad esempio le panchine, nei vialetti e nelle corti e/o aree verdi private dei condomini;
- Sistemazione delle pavimentazioni di vialetti e corselli;
- Realizzazione di nuovi casellari postali;
- Sostituzione dei serramenti dei vani scale con nuovi serramenti più prestanti dal punto di vista energetico. In particolare, per l'anno 2024 si prevedono:
 - - Interventi di manutenzione ordinaria sugli stabili di proprietà Aler Bergamo Lecco Sondrio per un importo di q.t.e. pari a € 4.000.000,00;
 - - Interventi di eliminazione delle barriere architettoniche con la realizzazione di n.3 nuovi impianto ascensori interni al vano scala esistente in Bergamo ed in Nembro (BG) per un importo di q.t.e. pari a € 486.780,00;
 - - Interventi di rifacimento della copertura a falde in coppi con relative lattronerie dell'edificio in Bergamo in via Borgo Canale 1/3/5, di cui si è già in possesso dell'autorizzazione

comunale, e lavori di riqualificazione degli ingressi e delle passerelle dell'edificio in Sondalo (SO) via Bertacchi per un importo di q.t.e. pari a € 640.000,00.

P.I.N.Q.U.A.-PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE

Con provvedimento presidenziale n. 48 del 15/03/2021 è stato approvato l'Accordo di collaborazione con il Comune di Bergamo per la candidatura del progetto "Case di piazzale Visconti, un progetto di resilienza e rigenerazione urbana", finalizzato a riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo secondo i principi e gli indirizzi dettati dall'Unione Europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City), al fine di concorrere al disagio abitativo con particolare riferimento alle periferie e di favorire lo scambio tra le varie realtà regionali.

Nell'ambito di tale progetto l'Aler di Bergamo Lecco Sondrio ha proposto la demolizione e la ricostruzione con aumento del numero di alloggi, dei due edifici di sua proprietà, oltre che partecipare in quota ai lavori di riqualificazione della piazza con la realizzazione di posti auto interrati.

L'importo complessivo di q.t.e. dell'intervento (compreso la ristrutturazione dei tre edifici di proprietà comunale con il sistema dell'esoscheletro funzionale), approvato con Determinazione del Direttore Generale n.677 del 28/11/2022, è pari a € 14.777.000,00 a valere su Aler per un importo complessivo di € 9.860.000,00 di cui € 1.149.224,48 con fondi propri ed € 8.710.775,52 con propria quota del finanziamento concesso al MIT.

Nel presente piano triennale è stato inserito l'intervento secondo il quadro tecnico economico ed il cronoprogramma allegato e condiviso con il Comune di Bergamo.

QUADRO ECONOMICO - ALLEGATO DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP)

QUADRO ECONOMICO - ALLEGATO DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP) - PARTE A

LAVORI A BASE D'ASTA	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3		LOTTO 3	LOTTO 1 + 2 + 3
Proprietario	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So + COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So + COMUNE Bg
Intervento	REALIZZAZIONE NUOVE RESIDENZE	RISTRUTTURAZIONE	REALIZZAZIONE NUOVO SUOLO CON BOX INTERRATI		TOTALE	TOTALE
Ripartizioni Quote	quota: 1/1	quota: 1/1	quota: 2/3	quota: 1/3	quota: 1/1	quota: 1/1
1 Importo lavori a corpo (97%)	6.271.954,12 €	3.024.201,33 €	858.385,33 €	429.192,67 €	1.287.578,00 €	10.583.733,46 €
2 Oneri per l'affuazione del piano di sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta (3%)	193.977,96 €	93.532,00 €	26.548,00 €	13.274,00 €	39.822,00 €	327.331,96 €
A) TOTALE LAVORI A BASE D'ASTA	6.465.932,09 €	3.117.733,33 €	884.933,33 €	442.466,67 €	1.327.400,00 €	10.911.065,42 €
Quota parte recupero ribassi d'asta	300.000,00 €	200.000,00 €				500.000,00 €
SOMME A DISPOSIZIONE	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3		LOTTO 3	LOTTO 1 + 2 + 3
	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So + COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So + COMUNE Bg
	REALIZZAZIONE NUOVE RESIDENZE	RISTRUTTURAZIONE	REALIZZAZIONE NUOVO SUOLO CON BOX INTERRATI		TOTALE	TOTALE
3 IVA 10% sui lavori a base d'asta						
3.1 IVA 10%. TUE art.3 comma 1, n.127 quaterdecies) tabella A, parte III, Decreto IVA (dei punti 1 e 2)						
3.2 IVA abbattimento barriere architettoniche: 4%. Dpr n. 633/1972 - Tabella A, Parte II, punto 41-ter), da eventualmente applicabile ai lavori relativi al lotto 2						
B1 TOTALE IVA SUI LAVORI A BASE D'ASTA	646.593,21 €	311.773,33 €	88.493,33 €	44.246,67 €	132.740,00 €	1.091.106,54 €
4 Imprevisti 3,5% (dei punti 1 e 2)						
B2 TOTALE IMPREVISTI	226.307,62 €	109.120,67 €	30.972,67 €	15.486,33 €	46.459,00 €	381.887,29 €
5 SPESE TECNICHE						
5.1 SPESE TECNICHE: Spese tecniche generali - (accatastamenti,)						
5.2 SPESE TECNICHE: Progettazione						
5.3 SPESE TECNICHE: verifica e validazione						
5.4 SPESE TECNICHE: Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione						
5.5 SPESE TECNICHE: Direzione dei Lavori						
5.6 SPESE TECNICHE: Collaudo						
B3 TOTALE SPESE TECNICHE						1.694.840,11 €
5.7 SPESE TECNICHE: cassa 4% - somma (da 5.1 a 5.6) x 0,04						
5.8 SPESE TECNICHE: IVA 22% - somma (da 5.1 a 5.7) x 0,22						
B4 TOTALE TASSE SPESE TECNICHE GENERALI						455.573,02 €
6 ALTRE SPESE						
6.1 ALTRE SPESE: Allacciamento e spostamento sottoservizi						
6.2 ALTRE SPESE: Incentivo per funzioni tecniche - Art. 113 D. Lsg 50/2016						
6.3 ALTRE SPESE: Spese per pubblicità, bollettini, ottenimento pareri enti esterni						
6.4 ALTRE SPESE: Arrotondamenti						
B5 TOTALE ALTRE SPESE						242.527,62 €
TOTALE COMPLESSIVO PER SOMME A DISPOSIZIONE (B1+B2+B3+B4+B5)						3.865.934,58 €
TOTALE COMPLESSIVO (A + B)						14.777.000,00 €

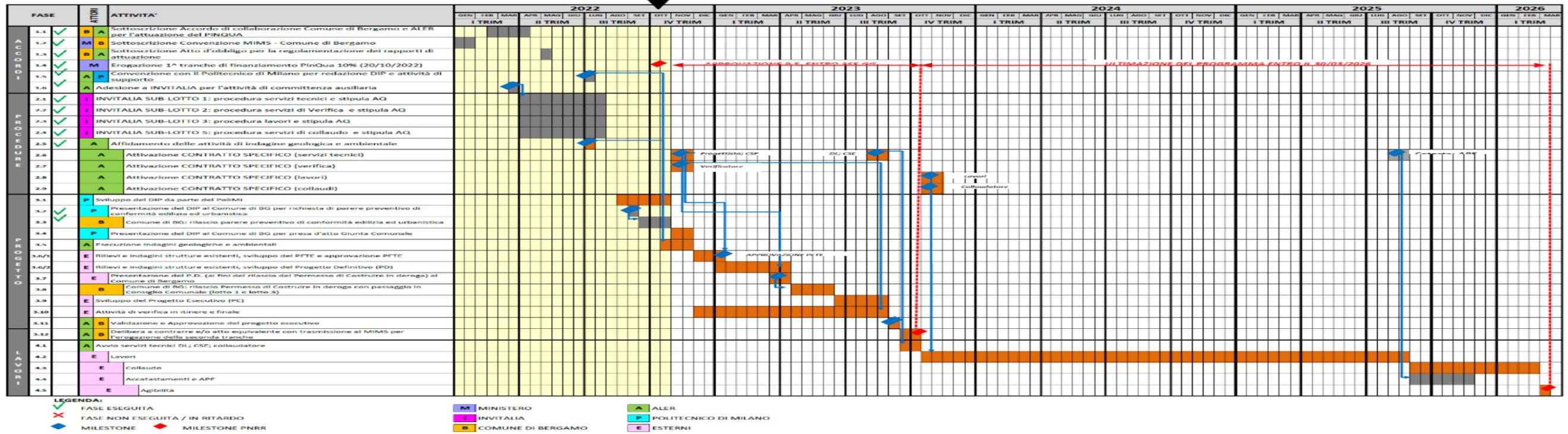
QUADRO ECONOMICO - ALLEGATO DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP) - PARTE B

RISORSE FINANZIATE	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3		LOTTO 3	LOTTO 1 + 2 + 3
	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So + COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So + COMUNE Bg
	REALIZZAZIONE NUOVE RESIDENZE	RISTRUTTURAZIONE	REALIZZAZIONE NUOVO SUOLO CON BOX INTERRATI		TOTALE	TOTALE
7 Lavori a base d'asta compresi di IVA (A+B1)	7.112.525,30 €	3.429.506,66 €	973.426,66 €	486.713,34 €	1.460.140,00 €	12.002.171,96 €
8 Spese tecniche 5% dei lavori (del punto 1 e 2)	323.296,60 €	155.886,67 €	44.246,67 €	22.123,33 €	66.370,00 €	545.553,27 €
9 Imprevisti (B2)	226.307,62 €	109.120,67 €	30.972,67 €	15.486,33 €	46.459,00 €	381.887,29 €
C) TOTALE RISORSE FINANZIATE (7+8+9)	7.662.129,52 €	3.694.514,00 €	1.048.646,00 €	524.323,00 €	1.572.969,00 €	12.929.612,52 €
RISORSE PROPRIE (al netto del finanziamento)						
10 Spese tecniche (B3+B4-B)						1.604.859,86 €
11 Altre spese						242.527,62 €
D) TOTALE RISORSE PROPRIE (10+11)						1.847.387,48 €

RIEOLOGO FINANZIAMENTI - ALER Bg-Lc-So	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3		LOTTO 1+3
	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So
	REALIZZAZIONE NUOVE RESIDENZE	RISTRUTTURAZIONE	REALIZZAZIONE NUOVO SUOLO CON BOX INTERRATI		TOTALE
12 Finanziamento concesso al MIT - quota ALER Bg-Lc-So	2.903.591,84 €		5.807.183,68 €		8.710.775,52 €
13 Co-finanziamento erogato da ALER Bg-Lc-So	766.149,65 €		383.074,83 €		1.149.224,48 €
E) TOTALE - ALER Bg-Lc-So (12+13)	3.669.741,49 €		6.190.258,51 €		9.860.000,00 €
Finanziamento richiesto al MIT - quota ALER Bg-Lc-So %					88,34%
Co-finanziamento erogato da ALER Bg-Lc-So %					11,66%

RIEOLOGO FINANZIAMENTI - COMUNE Bg	LOTTO 2	LOTTO 3	LOTTO 1+3
	COMUNE Bg	ALER Bg-Lc-So	COMUNE Bg
	RISTRUTTURAZIONE	REALIZZAZIONE NUOVO SUOLO CON BOX INTERRATI	
14 Finanziamento concesso al MIT - quota COMUNE Bg	2.812.558,00 €		4.218.837,00 €
15 Co-finanziamento erogato da COMUNE Bg	465.442,00 €		698.163,00 €
F) TOTALE - COMUNE Bg (14+15)	3.278.000,00 €		4.917.000,00 €
Finanziamento richiesto al MIT - quota COMUNE Bg %			85,80%
Co-finanziamento erogato da COMUNE Bg %			14,20%

PROGRAMMA INNOVATIVO QUALITÀ DELL'ABITARE (PINQUA)
ID 477: "Case di Piazzale Visconti: un progetto di resilienza e rigenerazione urbana" - Comune di Bergamo
CRONOPROGRAMMA (aggiornamento 21 Novembre 2022)



Descrizione dell'intervento

“Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR): Missione M5 (inclusione e coesione), componente C2 (infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore), ambito intervento/misura 2 (rigenerazione urbana e housing sociale), investimento 2.3 (programma innovativo della qualità dell'abitare – PINQUA).

Intervento in comune di Bergamo, ID 1682, ID proposta n. 477 “Case di Piazzale Visconti: un progetto di resilienza e rigenerazione urbana”, Lotti 1-3.

Soggetti coinvolti: Comune di Bergamo quale Ente beneficiario ed ALER quale Ente partner nonché soggetto attuatore. Il Politecnico di Milano interviene nella figura di consulente.

Stato di fatto: inquadramento generale dell'esistente comparto: n.2 edifici Aler, n.3 edifici Comune di Bergamo + proprietà privata n. cinque alloggi, piazzale Visconti parte interrata e parte fuori terra. Come da indicazioni di P.D.R. di P.G.T., trattasi di n.5 fabbricati di tipo residenziale, insistenti su *“aree destinate a Residenza Sociale, impianto a medio-alta densità e prospicienza su piazza pubblica pavimentata”*. Area di mq.5.668,69, di cui destinata ad edilizia residenziale mq.1.057,87, di cui destinata a piazze ed aree pubbliche pavimentate mq.1.151,21; vincolo aeroportuale con limite altezza di 274,96 m slm; classificazione sismica Z4-L2-3 : *“area soggetta ad amplificazione litologica con necessità di valutare l'esatto fattore di classificazione sismica della singola area presa in esame”*; classe geologica 3-a : *“consistenti limitazioni d'uso tale per cui sono da accertare le caratteristiche geomeccaniche ed idrogeologiche del sottosuolo”*, da osservare esplicitato modus operandi in caso di rilevazione di ristagno di acqua negli strati superficiali; valutazione di impatto paesistico di *“classe media”*. Non è soggetta quest'area a vincoli ambientali, idraulici, storico-artistici, archeologici, né paesaggistici. Lo specifico P.D.R. di PGT disciplina con proprio art.27 gli *“interventi consentiti”*, specificando che *“...sono consentiti gli interventi di Nuova Costruzione e di Demolizione con Ricostruzione”* e ancora che *“...sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento, qualora il lotto disponga di residua capacità edificatoria...”*, e ancora che *“si prevede che tali modalità siano prevalenti rispetto alle previsioni generali indicate dalla normativa”*.

Le opere in progetto non prevedono procedure di esproprio per pubblica utilità.

Gli alloggi del Comune sono stati realizzati in telaio c.a., in numero di 24 unità, suddivisi in 8 per ciascuno dei tre edifici con tipologia a torre, tutti di uguale s.l.p. pari a circa 86 mq. + 9 mq. di balcone; altezze utili interne all'intradosso di solaio cm.300; si presentano in stato di precaria manutenzione, con barriere architettoniche, privi di opere di coibentazione termica, privi di ascensore, destinatari di trascorsi interventi manutentivi sull'impianto elettrico, presentano oggi un livello minimo dei requisiti di abitabilità. La manutenzione degli impianti esistenti verrà in ogni caso eseguita in ragione

del singolo e specifico stato dei luoghi che verrà riscontrato presso ogni singolo alloggio. Ciascuno dei tre edifici si caratterizza ed è facilmente identificabile per le facciate Est e Ovest rivestite con mattoncini faccia a vista.

Ciascuno dei 24 alloggi è dotato di tre locali + cucina + bagno + balcone, tutti disposti secondo lo stesso asse eliotermico: le due camere da letto ad Ovest, il soggiorno, la cucina e il balcone ad est, il bagno a sud o a nord, a seconda della collocazione dell'alloggio in lato destro o in lato sinistro rispetto alla scala centrale di accesso.

Gli alloggi dell'Aler sono realizzati con murature d'ambito in blocchi di laterizio portante, in numero anch'essi di 24, suddivisi in n.8 nella palazzina con ingresso Est, quella più piccola, e n.16 nella palazzina con ingresso da Sud, quella maggiore. Vi sono distinti n.3 diversi tagli dimensionali: n.4 alloggi con s.l.p. 45 mq., n.12 alloggi con s.l.p. 55 mq., n.8 alloggi con s.l.p. 65 mq.; orientamento asse eliotermico variabile e non degno di nota.

Gli alloggi risultano oggi completamente inadatti a soddisfare i più elementari requisiti dell'abitabilità, sia per quanto riguarda l'igiene degli ambienti confinati, sia per quanto riguarda manufatti costruttivi, impianti tecnici complementari, finiture ecc... Se ne prevede pertanto l'abbattimento raso suolo e la ricostruzione con moderna tecnologia "Cross Lam".

Gli spazi esterni sono completamente ammalorati, tali da risultare inutilizzati non solo da parte dell'inquilinato che risiede nelle 5 palazzine Comune-Aler, ma anche da parte di tutti i residenti della zona.

I caratteri tipologici e il grado di vetustà degli elementi costruttivi delle facciate di questi due fabbricati denotano un luogo che ha esaurito il proprio ciclo vitale, ormai spento, morente, adibito al solo parcheggio delle auto che vi si trovano in stato di perenne sosta. Un dormitorio di automobili.

Obiettivi: Il previsto progetto di riqualificazione di questo comparto urbano è moderno, innovativo, ambizioso e assolutamente paradigmatico nell'ambito dell'Edilizia propriamente definita come *"Residenziale e Pubblica"*, il quale si propone il raggiungimento di due importanti obiettivi.

Il primo obiettivo è quello di produrre nuovi alloggi destinati alle esigenze abitative di persone portatrici di condizioni sociali fragili: disabili, donne sole con figli, studenti fuori sede, nuclei familiari in difficoltà economica, nuclei di persone percorrenti cammini di recupero e di inserimento e/o reinserimento sociale. Il nuovo fulcro urbano riuscirà a soddisfare un aumento complessivo della domanda abitativa di queste persone grazie ad un incrementato complessivo del numero degli alloggi disponibili, che dai n.24 del Comune + n.24 di Aler, passerà a n.27 del Comune + n.40 di Aler, per complessivi n.67 alloggi, più 19 unità rispetto alla situazione attuale. Tutto ciò grazie ad un nuovo e moderno impianto architettonico, capace di realizzare un incremento complessivo della superficie

lorda di pavimento da mq.1.755,40 a mq.2.882,50, il tutto con un limitato incremento di suolo utilizzato.

Il secondo obiettivo è quello di promuovere nuove forme di incontro sociale all'interno del quadrilatero residenziale di Piazzale Visconti, destinato a divenire un vero luogo di aggregazione delle persone residenti lungo le Vie S. Ambrogio, Delle Cave, Berchet e Grossi, che lo delimitano. Lo spazio di raccolta della vita sociale, la nuova Agorà del quartiere, si qualifica nella grande e omonima piazza centrale Ermes Visconti, finalmente dotata di percorsi di transito coperti che la collegano con le vie circostanti, con le nuove costruzioni, con le costruzioni esistenti, e ora persino con un grande e nuovo parcheggio interrato pertinenziale Aler e Comune Bergamo. Questi percorsi di transito continueranno a vivere in un unico continuum spaziale lungo i camminamenti delle facciate dei nuovi corpi di fabbrica, sui quali la tecnologia Platform Lamb del massello di legno si sposa e si fonde con quella dell'acciaio, capace di offrire ampi e vigorosi sporti a sbalzo, complementari luoghi dell'incontro tra i residenti, secondo un ben riuscito processo di osmosi tra luoghi chiusi abitati dai singoli utenti e spazi esterni abitati dalla collettività. Integreranno il carattere di "housing sociale" del progetto i due luoghi adibiti a "dispensa sociale" e a "spazio comune", rispettivamente collocati al piano terra del nuovo edificio prospiciente su Via Berchet e sul piano ultimo di copertura di entrambi i nuovi edifici Aler del lotto 1. Completeranno infine l'intervento nuove superfici adibite ad impianto fotovoltaico installate sulla copertura di entrambi gli anzidetti nuovi edifici.

Nuove consistenze: I nuovi volumi residenziali ALER del lotto 1 si articoleranno nei due nuovi corpi di fabbrica così identificati: corpo "A", tipologia *edificio in linea* prospiciente su Via Berchet, mappale 6751 e corpo "B", analoga tipologia *edificio in linea* prospiciente su Via Delle Cave, mappale 1874.

I piani in progetto del lotto 1 saranno articolati come di seguito descritto.

Piano Terra.

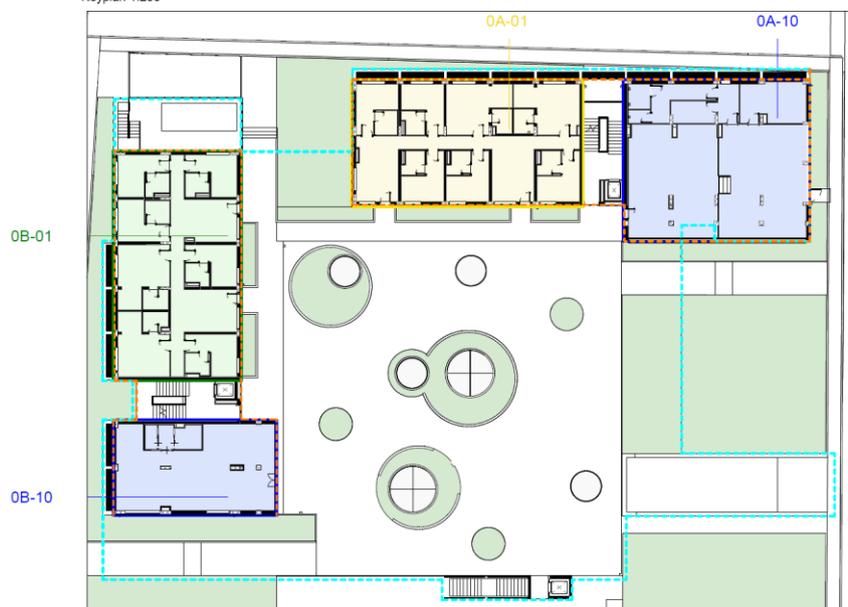
Edificio A: N.1 Dispensa sociale con cucina, spogliatoio e bagno e N. 1 Cluster composto da 7 monolocali + ingresso e area relax in comune + cucina in comune (conta come un alloggio).

Edificio B: N.1 Cluster composto da n. 7 monolocali + ingresso e area relax in comune + cucina in comune (conta come un alloggio) e N. 1 locale adibito a portierato sociale.

Legenda

- Alloggi ERP tradizionali
- Alloggi integrati per gli studenti
- Alloggi privati
- Alloggi ERP per utenti fragili e categorie svantaggiate
- Aree comuni

Keyplan 1:200

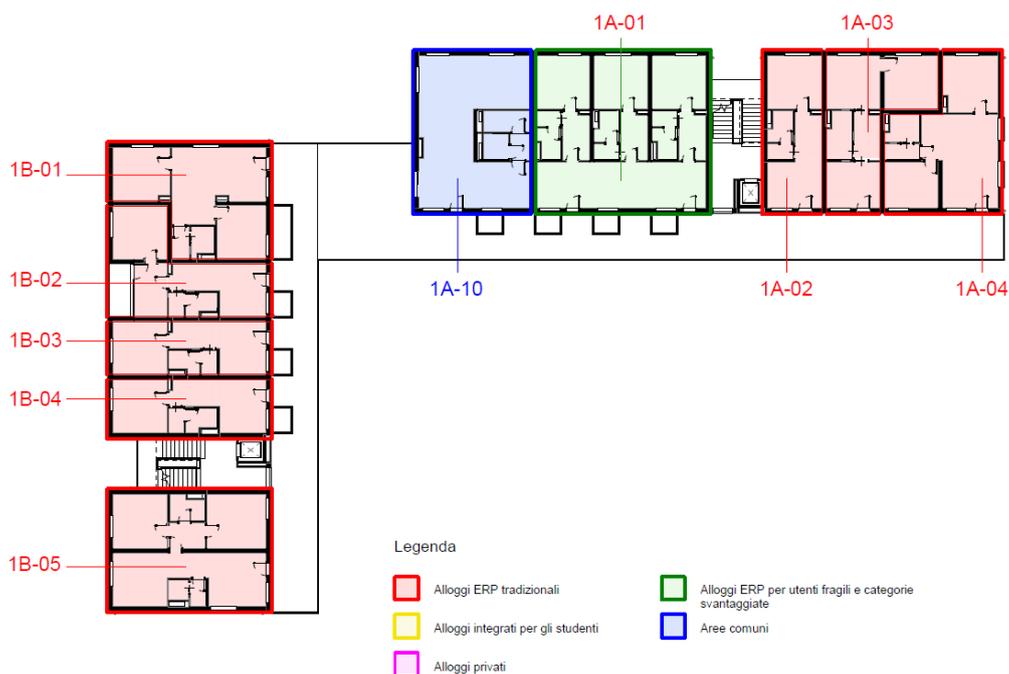


Piano Primo.

Edificio A: N. 1 Cluster composto da uno spazio comune cucina che serve n. 3 monocalci (conta come un alloggio), N. 1 bilocale con un bagno, N. 2 trilocali con un bagno e N.1 spazio comune adibito a cucina.

Edificio B: N.1 trilocale con due bagni, N.1 trilocale con un bagno, N.3 bilocali con un bagno.

Keyplan 1:200



Piano Secondo.

Edificio A: N. 7 bilocali con un bagno e N. 1 trilocale con un bagno;

Edificio B: N. 1 trilocale con due bagni, N. 3 bilocali con un bagno e N. 1 trilocale con un bagno.

Keyplan 1:200



Piano Terzo.

Edificio A: N. 7 bilocali con un bagno e N. 1 trilocale con un bagno.

Edificio B: N. 1 trilocale con due bagni, N. 3 bilocali con un bagno e N. 1 trilocale con un bagno.

Keyplan 1:200



I nuovi corpi di fabbrica del lotto 1 verranno realizzati con sistema innovativo in pannelli di legno massello disposti a fibre ortogonali, strutturati in varie forme e stratigrafia, configuranti altrettante varietà di veri e propri setti strutturali in elevazione perimetrale, setti di tamponamento, ma anche solai orditi con nervature strutturali in massello di legno e integrative pannellature di alleggerimento, fonoassorbimento, sottofondo e complementare calpestio. Il sistema strutturale sarà integrato con pannellature verticali e orizzontali, all'interno delle quali verranno collocate tutte le opere impiantistiche deputate al trasporto dell'energia, dei fluidi in ingresso e in uscita, oltre che tutte le linee capaci di servire i nuovi spazi, in ossequio ai requisiti della più compiuta e confortevole abitabilità e innovazione tecnologica (riscaldamento e raffrescamento a pavimento con deumidificazione, teleriscaldamento, pompa di calore, collettori solari, termoregolazione ambienti e contabilizzazione, domotica). Il nuovo sistema verrà impiegato per la realizzazione di tutte le nuove porzioni immobiliari in elevazione a partire dal piano primo; il piano interrato dei box e il primo piano fuori terra verranno invece realizzati con tradizionale tecnologia in calcestruzzo armato in getto a piè d'opera e complementari finiture "ad umido".

Completeranno il nuovo polo residenziale-sociale di Piazzale Visconti i n.3 fabbricati già esistenti di proprietà mista Comune di Bergamo / privati (n.5 famiglie), in seno ai quali verranno realizzate opere di miglioramento sismico, opere di efficientamento energetico, opere di abbattimento delle barriere architettoniche, opere complementari in grado di osservare ogni sopraggiunto e inderogabile ex Lege requisito di abitabilità. Un nuovo quadrilocale per studenti universitari verrà inoltre realizzato in sopraelevazione presso il solo edificio centrale con tipologia a torre di proprietà Comunale. Una nuova progettazione dei tre edifici di proprietà Comunale permetterà inoltre di ottenere la realizzazione di due nuovi alloggi, che da 24 diventeranno 26, senza incremento di cubatura. In conclusione, gli alloggi del Comune passeranno dagli attuali n.24 a n.27.

L'intervento di rigenerazione urbana permetterà inoltre di ottenere un generale miglioramento della viabilità carrabile e ciclopedonale, nuovi spazi da adibire a zona verde e ad aree per servizi pubblici attrezzati, nuovi parcheggi pubblici, nuovi parcheggi ad uso privato, nuovi ambiti di salvaguardia ambientale (sottosuolo e alcune specie autoctone) e nuovi ambiti per la mitigazione dei possibili rischi idrogeologici (pozzi drenanti permanenti).

Deroghe: Con delibera del Consiglio Comunale n.45 del 25/07/2023 è stata approvata la procedura di deroga, ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 - n.12, dei limiti di densità, altezze e distanze, modalità di intervento e destinazione d'uso disciplinate dal PGT del Comune di Bergamo per gli alloggi s.a.p. di piazzale Visconti.

L'art.40 della L.R. 11-03-2005, n.12 prevede rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale e senza interferenze della Regione.

Lo stesso art.1 del Piano delle Regole di PGT prevede egualmente la medesima possibilità di deroga alle prescrizioni del PDR di PGT nei casi in cui vengono realizzate attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Abbiamo così ottenuto che:

L'incremento di slp del lotto 1, pari a mq.1.127,10, ha potuto trovare accoglimento in deroga a quanto stabilito dall'art.15 del Piano Servizi, che avrebbe consentito un più limitato incremento (max +20% dell'esistente);

L'incremento di volume del lotto 1, pari a mc.3.656,57, trova accoglimento nello stesso testo dell'art. 40 della L.R. 12/2005, il quale specifica che la deroga "può riguardare limiti di densità ...;

La riduzione al valore 0,207 dell'indice di permeabilità della superficie dei lotti 1-3 ha potuto trovare accoglimento ex art.52 del Regolamento Edilizio, in deroga al previsto valore 0,3 stabilito dal Piano Delle Regole grazie alla previsione progettuale di fattibili "sistemi alternativi di drenaggio artificiale delle acque";

Gli edifici insistenti sul lotto 1 si trovano a distanza minima di 10 metri, come previsto dal D.M. 1444/1968, in deroga a quanto disposto dal Regolamento Edilizio, che fissa la distanza per edifici fra essi contrapposti nella misura equivalente all'altezza del fabbricato di maggiore altezza (sarebbero quindi stati metri 16);

I medesimi edifici insistenti sul lotto 1 non si trovano alla distanza minima di metri 5,00 rispetto ai confini stradali delle Vie Delle Cave e Berchet stabilita dall'art.46 del Regolamento Edilizio, ma la deroga è stata resa possibile grazie all'osservanza del distacco minimo tra edifici stabilita dal D.M. 1444/1968.

Importo dell'intervento pari a € 14.004.786,34.

Al 31/12/2023 i lavori eseguiti sono:

- 28/11/2023 – Validazione progetto esecutivo;
- 28/11/2023 – Approvazione progetto esecutivo e autorizzazione all'attivazione del contratto;
- 05/12/2023 – Ottenimento Permesso di Costruire;
- Allestimento cantiere;
- Spostamento di sottoservizi da parte degli Enti erogatori;

Non sono stati effettuati pagamenti.

IL PROGRAMMA “SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA”

Con D.L. n. 59/2021, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 101/2021, è stato approvato il Piano nazionale per gli Investimenti Complementari, finalizzato ad integrare, con risorse nazionali, il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

L’art. 1 del menzionato decreto ha inoltre disposto, al co. 2 lett. c), che siano assegnati al Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili fondi per l’attuazione di diversi programmi e interventi, tra i quali rientra, al punto 13, il Programma “*Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica*”, che ha, in sintesi, l’obiettivo di migliorare l’efficienza energetica, la resilienza e la sicurezza sismica del patrimonio residenziale pubblico, nonché la condizione sociale dei suoi residenti, spazi allocandosi in complementarità con la *Missione 2 - Rivoluzione verde e transizione ecologica* e la *Componente 3 - Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici* del PNRR.

Con D.G.R. n. XI/5355 del 11/10/2021 e successivo Decreto n. 14210 del 22/10/2021, Regione Lombardia ha approvato il bando per l’individuazione delle proposte di intervento da presentare per il Programma “Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica”.

Trattasi di interventi di efficientamento energetico, miglioramento sismico e riqualificazione degli spazi esterni di pertinenza.

d.u.o. 22 ottobre 2021 - n. 14210					
Fondo complementare al P.N.R.R. (art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 del d.l. 59/2021 convertito con mod. dalla l. 101/2021)					
n	UOG	ANNO DI COSTRUZIONE	COMUNE	INDIRIZZO	NUMERO U.I.
1	LC	1964	LECCO	via Turbada, 12/18/24	44
2	BG	1987	BERGAMO	via Moroni, 307/319	108
	BG	1978	BERGAMO	via Moroni, 350/356	54
3	BG	1989	TREVIGLIO	via Peschiera, 38C	29
	BG	1989	TREVIGLIO	via Peschiera, 40C	29
4	SO	1976	SONDRIO	Torre N.O. via Maffei, 80	33
	SO	1976	SONDRIO	Torre S.E. via Maffei, 53	31
	SO	1976	SONDRIO	Torre N.E. via Maffei, 43	32
5	BG	1978	DALMINE	via Guzzanica, 3 via delle Gardenie, 3/5/7	33
	BG	1976	DALMINE	via Papa Giovanni XXIII, (2 EDIFICI: scale A/B/C - scale D/E)	30
					423

	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE - RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI
	MIGLIORAMENTO SISMICO ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO - RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI
	RIPARAZIONE LOCALE SISMICA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO - RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

ID	CUP	DENOMINAZIONE DELL'INTERVENTO	PROVINCIA	Corrispettivo per progettazione esecutiva	Importo per l'esecuzione dei lavori	Importo totale soggetto a ribasso d'asta	Costi della sicurezza	Importo totale a base d'appalto	Q.T.E. GENERALE €	Contributo complessivo concesso FC-PNRR €	Spese tecniche di progettazione	Spese indagini strutturali	Spese verificatori	Direttore Lavori/ Direttore Operativo Strutture e Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione	Certificatore energetico
				soggetto a ribasso d'asta a	soggetto a ribasso d'asta b		c=a+b								
3354011	B11B21005300006	INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI STABILI DI PROPRIETA' ALER SITI IN LECCO (LC), VIA TURBADA NN. 12/18/24	LC	131 949,57	5 225 573,17	5 357 522,74	261 228,98	5 618 751,72	7 909 000,00	5 663 088,00	287 138,44	0,00	38 208,28	155 067,68	da nominare
3354085	B79J21034250006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE SUD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 53	SO	74 308,26	2 369 486,80	2 443 795,06	260 250,39	2 704 045,45	3 571 700,00	2 876 300,00	151 231,19	0,00	18 798,57	34 340,75	da nominare
3354132	B79J21034260006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 43	SO	79 111,27	2 749 089,11	2 828 200,38	256 712,29	3 084 912,67	4 068 000,00	3 000 000,00	160 479,41	0,00	20 162,23	36 461,11	da nominare
3357053	B79J21034240006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-OVEST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 80	SO	82 548,58	2 859 112,94	2 941 661,52	268 949,52	3 210 611,04	4 239 870,00	3 000 000,00	171 412,74	0,00	21 746,50	38 070,68	da nominare
3356417	B19J21022990006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE BERGAMO VIA G.B. MORONI, 307-319	BG	154 196,20	6 551 569,20	6 705 765,40	691 571,17	7 397 336,57	9 948 129,74	11 980 598,57	466 750,10	0,00	60 039,03	70 856,44	da nominare
3356785	B19J21023010006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI BERGAMO VIA G.B. MORONI, 350-356	BG	115 065,87	4 553 061,13	4 668 127,00	378 105,54	5 046 232,54	6 762 973,67	6 311 116,12	289 721,03	0,00	36 541,48	53 261,51	da nominare
3357178	B59J21025890006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 7	BG	110 875,41	4 320 017,21	4 430 892,62	265 548,28	4 696 440,90	6 187 171,16	3 000 000,00	167 330,00	10 492,82	32 161,85	53 788,98	da nominare
3357270	B59J21025880006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA GARDENIE, 3-5-7/VIA GUZZANICA, 3	BG	97 143,84	3 524 844,69	3 621 988,53	285 501,07	3 907 489,60	5 145 225,40	3 000 000,00	134 960,00	8 380,96	26 495,68	46 202,28	da nominare
TOTALE				845 199,00	32 152 754,25	32 997 953,25	2 667 867,24	35 665 820,49	47 832 069,97	38 831 102,69	1 829 022,91	18 873,78	254 153,62	488 049,43	-

Si riportano di seguito gli aggiornamenti al 31/12/2023 dei lotti gestiti dall'UOG di Bergamo:

Lotto n. 4 : Comune di Bergamo via G.B. Moroni, civ. 307-319:

“Intervento di manutenzione straordinaria finalizzata al miglioramento della sicurezza sismica ed al miglioramento dell'efficientamento energetico dell'edificio di proprietà Aler Bergamo Lecco Sondrio sito in comune di Bergamo via G.B. Moroni, civ. 307-319.

D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021 - decreti nn. 14210 del 22/10/2021 e 15241 del 10/11/2021.

Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza: programma “sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica” - art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 D.L. 59/2021 convertito con modif. dalla L. 101/2021.”

Importo dell'intervento pari a € 11.310.087,32

Al 31/12/2023 i lavori eseguiti sui civici 307-309-311-313/nord fino al completamento della C.T. (Fase 1, metà edificio) sono:

- Completata l'installazione del ponteggio;
- Preparazione della facciata per la posa del sistema antiribaltamento;
- Posa sistema antiribaltamento;
- Predisposte le armature, i casseri e gettati i setti in c.a. fino al secondo piano di centrale termica, di scala 307, 309 e 311;
- Predisposte le armature dei setti fino alla gronda;
- Realizzata l'opera di fondazione nel setto scala 311;
- Ripristinati gli ammaloramenti e i distacchi di tutti i c.a. a vista;
- Realizzato il parcheggio temporaneo nelle aiuole del lato sud-est;
- Installazione di VMC, adeguamenti impianti elettrici ed installazione piastra ad induzione, forni e boiler il tutto elettrico.

I lavori si attestano al 20%

Sono stati effettuati i seguenti pagamenti:

ANTICIPAZIONE	01/08/2023	20,000 %	1.440.573,87
SAL 1 AL 29/11/2023	30/11/2023	10,126 %	567.765,32

Lotto n. 5 : Comune di Bergamo via G.B. Moroni, civ. 350-356:

“Intervento di manutenzione straordinaria finalizzata al miglioramento della sicurezza sismica ed al miglioramento dell’efficientamento energetico dell’edificio di proprietà Aler sito in comune di Bergamo via G.B. Moroni, civ. 350-356.

D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021 - decreti nn. 14210 del 22/10/2021 e 15241 del 10/11/2021.

Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza: programma “sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica” - art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 D.L. 59/2021 convertito con modif. dalla L. 101/2021.”

Importo dell’intervento pari a € 7.000.000,00.

Al 31/12/2023 i lavori eseguiti sono:

- Realizzazione pali di fondazione ed opere di rinforzo strutturale nel locale Centrale Termica onde consentire nuovo allacciamento al Teleriscaldamento comunale e previa sistemazione ed adeguamento del locale centrale termica al nuovo utilizzo;
- Realizzazione dei pali di fondazione in corrispondenza dei setti oggetto di rinforzo strutturale lato sud-est dell’edificio ove posizionati gli ingressi pedonali dei civici n. 350-352-354-356;
- Realizzazione dei pali di fondazione in corrispondenza dei setti oggetto di rinforzo strutturale lato nord-est dell’edificio dei civici n.350-352-354-356;
- Realizzato un nuovo tratto di rete del riscaldamento posta sul lato nord est a causa dello stato di degrado delle tubazioni rinvenute durante le operazioni di scavo;
- Realizzazione delle fondazioni e degli impalcati del piano primo e secondo nella misura di circa il 35% sul totale
- Installazione del ponteggio sul 90% della superficie totale prevista in progetto.
- Preparazione delle facciate ed installazione del sistema antiribaltamento per tutta la porzione di edificio su cui sono stati in precedenza montati i ponteggi, previa rimozione soglie finestre.

I lavori si attestano al 25%

Sono stati effettuati i seguenti pagamenti:

ANTICIPAZIONE	01/08/2023	20,000 %	982.171,17
SAL 1 AL 19/12/2023	21/12/2023	10,456 %	398.936,97

Lotto n. 6: Comune di Dalmine (BG), via Delle Gardenie 3-5-7 / via Guzzanica 3

“Intervento di manutenzione straordinaria finalizzata al miglioramento della sicurezza sismica ed al miglioramento dell’efficientamento energetico dell’edificio di proprietà ALER Bergamo Lecco Sondrio sito in comune di Dalmine (BG) via delle Gardenie 3-5-7/via Guzzanica 3.

D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021 - decreti nn. 14210 del 22/10/2021 e 15241 del 10/11/2021.

Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza: programma “sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica” - art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 D.L. 59/2021 convertito con modif. dalla L. 101/2021.”

Importo dell’intervento pari a € 5.500.000,00.

Al 31/12/2023 i lavori eseguiti sono:

- Completato l’installazione del ponteggio su tutto il fabbricato;
- Completato il miglioramento sismico di fondazione e realizzate le due lame in C.A. a tutta altezza sui vani scala del fabbricato;
- Al fine del miglioramento sismico, in fase di realizzazione l’installazione di profilati metallici fissati longitudinale ai solai;
- Completato lo spostamento dei contatori gas sul muro di recinzione fronte strada, all’interno di nuovi vani in ferro;
- In fase di realizzazione la coibentazione dei porticati e box;
- Ultimato il sistema antiribaltamento sulle tamponature di facciata.

I lavori si attestano al 25,041%

Sono stati effettuati i seguenti pagamenti:

ANTICIPAZIONE	10/10/2023	20,000 %	731.007,40
---------------	------------	----------	------------

Lotto n. 7: Comune di Dalmine (bg), via Papa Giovanni XXIII, 7

“Intervento di manutenzione straordinaria finalizzata al miglioramento della sicurezza sismica ed al miglioramento dell’efficientamento energetico dell’edificio di proprietà ALER Bergamo Lecco Sondrio sito in comune di Dalmine (BG) via Papa Giovanni XXIII, 7

D.G.R. XI/5355 del 11/10/2021 - decreti nn. 14210 del 22/10/2021 e 15241 del 10/11/2021.

Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza: programma “sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica” - art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 D.L. 59/2021 convertito con modif. dalla L. 101/2021.”

Importo dell’intervento pari a € 6.500.000,00.

Al 31/12/2023 i lavori eseguiti sono:

Edificio scale A-B-C

- Completato il miglioramento sismico di rinforzo delle fondazioni con getto di nuove travi di collegamento;
- Realizzato nuovo impianto fognario corpo di fabbrica est;
- Ultimati i lavori di coibentazione dei soffitti box;
- In fase di ultimazione la posa nuove tubazioni coibentate interrare distribuzione acqua calda sanitaria e fredda;
- Ripristino delle sotto-pavimentazioni dei porticati demolite per il miglioramento sismico;
- In fase di installazione del ponteggio dell'edificio sulle scale A e B.

Edificio scale D-E

- Completato l'installazione del ponteggio su tutto il fabbricato;
- Ultimato il sistema antiribaltamento sulle tamponature di facciata.
- Eseguito integralmente il cappotto termico sulle facciate;
- In fase di posa dei serramenti in pvc negli alloggi;
- Realizzate tutte le forometrie all'interno degli alloggi per nuova impiantistica;

I lavori si attestano al 29,833%

Sono stati effettuati i seguenti pagamenti:

ANTICIPAZIONE	10/10/2023	20,000 %	853.683,33
---------------	------------	----------	------------

Si riportano di seguito gli aggiornamenti al 31/12/2023 dei lotti gestiti dall'UOG di Sondrio;

Interventi di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico, il miglioramento della sicurezza sismica e la riqualificazione degli spazi pubblici di pertinenza degli edifici Aler denominati torre nord-est, torre sud-est e torre nord-ovest siti in Sondrio, via Maffei 43/53/80.

ID	DENOMINAZIONE DELL'INTERVENTO	Contributo complessivo PNC-PNRR	di cui:	
			per l'edilizia residenziale pubblica	per la riqualificazione degli spazi pubblici
3354085	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE SUD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 53	2 876 300,00	2 301 723,00	574 577,00

3354132	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 43	3 000 000,00	2 557 379,00	442 621,00
3357053	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-OVEST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 80	3 000 000,00	2 470 248,00	529 752,00
TOTALE		8 876 300,00		

1. TEMPI DI ATTUAZIONE

Il cronoprogramma procedurale del Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" prevede attualmente il rispetto delle seguenti milestones:

TRIMESTRE	OBIETTIVO
IV/2022	approvazione della progettazione finale ed esecutiva
	pubblicazione dei bandi di gara per la realizzazione dell'opera
I/2023	aggiudicazione dei contratti
II/2023	consegna/avvio dei lavori
IV/2024	realizzazione del 50% dei lavori
I/2026	ultimazione dei lavori con certificato di collaudo finale

2. ITER AUTORIZZATIVO DEL PROGETTO DA PORRE A BASE D'APPALTO

<ul style="list-style-type: none"> Approvazione Progetti di fattibilità tecnica ed economica 	Determinazione DG n. 480 in data 14/09/2022
<ul style="list-style-type: none"> Approvazione Progetti Definitivi da porre a base dell'appalto integrato di progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori 	Torre SE: Determinazione DG n. 716 del 13/12/2022 Torre NE: Determinazione DG n. 718 del 13/12/2022 Torre NO: Determinazione DG n. 717 del 13/12/2022
<ul style="list-style-type: none"> Pratiche edilizie 	Torre SE: S.C.I.A. n. 35484/2022 e n. 932/2022 Torre NE: S.C.I.A. n. 35482/2022 e n. 1015/2022 Torre NO: S.C.I.A. n. 35483/2022 e n. 1004/2022

ITER PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

- Centrale di Committenza ex artt. 37 e 38 del D.Lgs. n. 50/2016 | Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. - INVITALIA (Determinazione DG n. 622 del 09/11/2022 e Convenzione in data 15/11/2022)

1^ PROCEDURA (andata deserta)

<ul style="list-style-type: none"> • Determinazione a contrarre 	<p>Determinazione DG n. 754 in data 22/12/2022 di autorizzazione all'espletamento di procedura aperta articolata in 7 lotti (tra cui i 3 in argomento) ai sensi dell'art. 60 e 95 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'appalto integrato di progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Pubblicazione 	<ul style="list-style-type: none"> – piattaforma telematica INVITALIA in data 22/12/2022; – Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana al n° 151 del 28/12/2022; – Gazzetta Ufficiale dell'Unione 2022/S 250-730843 del 28/12/2022
<ul style="list-style-type: none"> • Aggiudicazione 	<p>Lotti andati deserti</p>

2^ PROCEDURA

<ul style="list-style-type: none"> • Determinazione a contrarre 	<p>Determinazione DG n. 227 in data 28/03/2023 di autorizzazione all'espletamento di n. 3 procedure aperte ai sensi dell'art. 60 e 95 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'appalto integrato di progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.</p> <p>Importi a base d'appalto:</p> <p>TORRE SE: € 2.704.045,45, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> – € 2.443.795,06 per lavori e progettazione esecutiva, soggetto a ribasso d'asta; – € 260.250,39 per costi della sicurezza non soggetto a ribasso d'asta. <p>TORRE NE: € 3.084.912,67, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> – € 2.828.200,38 per lavori e progettazione esecutiva, soggetto a ribasso d'asta; – € 256.712,29 per costi della sicurezza non soggetto a ribasso d'asta. <p>TORRE NO: € 3.210.611,04, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> – € 2.941.661,52 per lavori e progettazione esecutiva, soggetto a ribasso d'asta; – € 268.949,52 per costi della sicurezza non soggetto a ribasso d'asta.
<ul style="list-style-type: none"> • Pubblicazione della procedura 	<ul style="list-style-type: none"> – piattaforma telematica INVITALIA in data 17/04/2023; – Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana al n° 45 del 19/04/2023;

<ul style="list-style-type: none"> • Aggiudicazione definitiva 	<ul style="list-style-type: none"> – Gazzetta Ufficiale al n. 2023/S 079-233972 del 21/04/2023 – TORRE SE: INVITALIA prot. n. 0184679 del 23/06/2023 – TORRE NE: INVITALIA prot. n. 0184688 del 23/06/2023 – TORRE NO: INVITALIA prot. n. 0184682 del 23/06/2023
<ul style="list-style-type: none"> • Presa d'atto aggiudicazione e autorizzazione alla consegna in via d'urgenza sotto riserva di legge del servizio di progettazione esecutiva 	Determinazione DG n. 464 in data 11/07/2023
<ul style="list-style-type: none"> • Efficacia dell'aggiudicazione 	Torre SE: Comunicazione INVITALIA prot. n. 0258796 in data 13/09/2023 Torre NE: Comunicazione INVITALIA prot. n. 0258784 in data 13/09/2023 Torre NO: Comunicazione INVITALIA prot. n. 0258780 in data 13/09/2023

3.SOGGETTI COINVOLTI

<ul style="list-style-type: none"> • Progettazione di fattibilità tecnico economica e Definitiva da porre a base dell'appalto integrato 	A cura della società ARTELIA ITALIA S.p.A., con sede in Roma, Piazza Guglielmo Marconi 25 (adesione convenzione ARIA con Determinazione n. 263 del 26/05/2022 e contratto in data 27/06/2022)
<ul style="list-style-type: none"> • Verifica del progetto 	A cura della società ICMQ S.p.A. (adesione convenzione ARIA con Determinazione n. 281 del 9/06/2022 e contratto in data 07/07/2022)
<ul style="list-style-type: none"> • Aggiudicatari dell'appalto integrato 	Tutte e tre le gare sono state aggiudicate al CONSORZIO ARTEK (operatore singolo), con sede in via Giuseppe Scarabelli n. 6 - 00157 Roma - P.IVA/C.F. 11533421001. Consorziata esecutrice: CFC SRL, con sede in Via Fontana dell'Oste 27 - 00034 Colleferro (Roma) - P.IVA/C.F. 09249161002
<ul style="list-style-type: none"> • Progettazione Esecutiva (in capo agli appaltatori) 	A cura del gruppo di progettazione indicato dall'appaltatore e così costituito: <ul style="list-style-type: none"> – GIAMOGANTE ENGINEERING SRLS – ING. FABIO SANTORI – ING. SIMONE GEMINI

4.PROGETTO ESECUTIVO, STIPULA DEL CONTRATTO E AVVIO DEI LAVORI

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Avvio del servizio di progettazione esecutiva | verbali in via d'urgenza in data 21/07/2023 |
|---|---|

<ul style="list-style-type: none"> Approvazione Esecutivo 	Progetto Torre SE: Determinazione DG n. 793 in data 21/12/2023 Torre NE: Determinazione DG n. 791 in data 21/12/2023 Torre NO: Determinazione DG n. 792 in data 21/12/2023
<ul style="list-style-type: none"> Contratto d'appalto 	torre SE: Rep. n° 181 registrato a Bergamo in data 29/11/2023 al n. 51704 S1T torre NE: Rep. n° 180 registrato a Bergamo in data 29/11/2023 al n. 51702 S1T torre NO: Rep. n° 182 registrato a Bergamo in data 29/11/2023 al n. 51705 S1T
<ul style="list-style-type: none"> Sconto offerto 	11,50000% sull'importo soggetto a ribasso d'asta
<ul style="list-style-type: none"> Importo di contratto 	torre SE: € 2 423 009,02 torre NE: € 2 759 669,63 torre NO: € 2 872 319,97
<ul style="list-style-type: none"> Consegna/avvio dei lavori 	Verbali in data 28/12/2023
<ul style="list-style-type: none"> Data presunta di ultimazione dei lavori 	30/09/2025
<ul style="list-style-type: none"> Stato di attuazione 	accantieramento

5.COSTI COMPLESSIVI DA QTE E RELATIVE COPERTURE FINANZIARIE

TORRE SE:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	IMPORTO Q.T.E.	COPERTURA FINANZIARIA	
		Fondi PNC-PNRR	Fondi ALER
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	2 911 519,99	2 301 723,00	609 797,00
RIQUALIFICAZIONE SPAZI PUBBLICI	660 180,00	574 577,00	85 603,00
TOTALE	3 571 700,00	2 876 300,00	695 400,00

TORRE NE:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	IMPORTO Q.T.E.	COPERTURA FINANZIARIA	
		Fondi PNC-PNRR	Fondi ALER
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	3 542 870,00	2 557 379,00	985 491,00
RIQUALIFICAZIONE SPAZI PUBBLICI	525 130,00	442 621,00	82 509,00
TOTALE	4 068 000,00	3 000 000,00	1 068 000,00

TORRE NO:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	IMPORTO Q.T.E.	COPERTURA FINANZIARIA	
		Fondi PNC-PNRR	Fondi ALER
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	3 542 820,00	2 470 248,00	1 072 572,00
RIQUALIFICAZIONE SPAZI PUBBLICI	697 050,00	529 752,00	167 298,00
TOTALE	4 239 870,00	3 000 000,00	1 239 870,00

6.DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Premessa

Gli interventi consistono nella manutenzione straordinaria degli edifici denominati torri SUD-EST, NORD-EST e NORD-OVEST, ai fini della loro riqualificazione energetica, impiantistica e sismica, nonché della loro rivitalizzazione mediante la rivisitazione e sistemazione degli spazi pubblici esterni di pertinenza.

Gli edifici esistenti

Gli edifici, edificati negli anni '70, sono ubicati in un'area a prevalente destinazione residenziale e, unitamente ad altri stabili, contribuiscono alla composizione del quartiere di edilizia sociale "La Piastra" di Sondrio.

Sono caratterizzati da una pianta regolare con forma a croce, composta da 9 piani fuori terra con porticati e vani commerciali a piano terra, alloggi ai piani superiori e autorimesse, cantine e locali tecnici al piano interrato.

Ogni edificio è caratterizzato da un accesso al piano pilotis e da un vano scala in c.a., che disimpegna, tramite scale e n. 2 ascensori, in media quattro appartamenti a piano, per un totale di n. 37 alloggi. Gli appartamenti sono di ampie dimensioni e dotati di 3 o 4 camere da letto. Alcuni appartamenti sono stati nel tempo ristrutturati internamente e frazionati in appartamenti più piccoli.

Ai piani 3 e 6 si hanno dei lunghi terrazzi sulla testata di ogni petalo e la pianta degli appartamenti differisce sensibilmente rispetto a quella degli altri livelli.

Dal punto di vista costruttivo, gli edifici sono caratterizzati da struttura in setti perimetrali e pilastri in cemento armato. Gli orizzontamenti sono in latero cemento con cordolo continuo perimetrale in c.a. dello spessore di 15/20cm e altezza 110 cm. I paramenti esterni, in mattoni forati, sono completati

sul lato interno con uno strato isolante in lana minerale di spessore di 3 cm e un contro tavolato in forati dello spessore di 8 cm.

I serramenti esterni degli alloggi, di varie dimensioni con forma generalmente rettangolare, apribili ad ante, di colore rosso-arancio sia sul lato interno che quello esterno, sono in ferro verniciato del tipo “Secco”, tipici dell’epoca, dotati di vetro singolo senza camera d’aria, di cassonetto copri rullo monoblocco in lamiera e di avvolgibile in PVC. L’altezza delle finestre dal piano di calpestio dell’alloggio è inferiore a quella minima prevista dalla normativa vigente

La riqualificazione sismica

Ai piani bassi dei tre edifici sono presenti dei locali/negozi non di proprietà di ALER e pertanto, non potendo effettuare opere sulle strutture portanti nella loro interezza, non è stato possibile ipotizzare né il miglioramento né l’adeguamento sismico degli immobili.

L’intervento si pone quindi l’obiettivo di aumentare la sicurezza sismica dei tre edifici, mediante la realizzazione di opere puntuali/locali di seguito descritte.

Le strutture portanti dell’edificio verranno riportate alle condizioni iniziali di sicurezza, intervenendo sulle parti ammalorate mediante un ciclo di lavorazione che prevede la rimozione delle parti superficiali di calcestruzzo ammalorate (copri ferri espulsi), la pulizia e passivazione dei ferri di armatura affioranti e il successivo ripristino delle porzioni di calcestruzzo rimosse.

Tutte le superfici in cemento armato a vista verranno inoltre trattate con un impregnate protettivo al fine di preservarle meglio nel tempo negli anni futuri.

Ai tamponamenti perimetrali in muratura verrà aggiunto un intonaco armato con funzione antiribaltamento.

La riqualificazione energetica

Per migliorare le prestazioni termiche dell’edificio, ridurre i consumi ed aumentare il confort abitativo verranno realizzati una serie di interventi di isolamento termico sui principali elementi edilizi.

Tutte le facciate verranno rivestite con un cappotto in lana minerale, coordinando gli spessori con i valori di legge e rivestendo gli elementi di rinforzo strutturale al fine di ottenere una facciata omogenea. Anche le coperture saranno isolate termicamente e verranno sostituite tutte le lattonerie.

Al piano terra verrà migliorato l’isolamento del pavimento degli appartamenti al piano primo, installando uno strato di isolamento termico a plafone dei locali di proprietà di ALER.

Saranno sostituiti tutti i serramenti degli appartamenti e delle zone comuni, con nuovi termoisolanti a norma di legge.

I progetti prevedono inoltre la sostituzione dei parapetti dei balconi ed il rifacimento dei pavimenti, previo isolamento del ponte termico.

La messa in sicurezza impiantistica degli appartamenti e l'installazione di fonti rinnovabili per l'approvvigionamento dell'energia elettrica

Gli interventi prevedono la messa in sicurezza degli edifici, mediante la rimozione del gas autonomo e l'installazione di cucine a induzione e di sistemi di accumulo a pompa di calore per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

A tal fine, gli edifici saranno dotati di sistema di approvvigionamento di energia elettrica da fonte rinnovabile, mediante l'installazione di impianti fotovoltaici dotati di batterie di accumulo.

Sistemazioni esterne

Nei giardini condominiali sono presenti numerosi alberi ad alto fusto e diversi arbusti, posizionati per lo più in modo disordinato e senza un disegno unitario.

Gli alberi/arbusti presenti nelle aree verdi sopra la soletta del piano interrato verranno rimossi per consentire il rifacimento delle impermeabilizzazioni e dei percorsi pedonali.

Detti percorsi saranno realizzati in osservanza ai regolamenti in materia di accessibilità e verranno realizzati nuovi spazi di socialità, ad estensione dei porticati coperti, dotati di panchine in calcestruzzo decorativo rifinito in graniglia martellinata.

Tutte le aree pedonali saranno illuminate con nuovi lampioni a basso consumo energetico e con un livello di illuminazione allineato alle attuali normative.

I lucernai di ventilazione delle autorimesse saranno riqualificati, sostituendo i grigliati attuali con nuovi grigliati in acciaio zincato a caldo e tintecciando il cemento armato faccia a vista della struttura perimetrale.

Nelle nuove aree destinate a verde verranno create localmente delle collinette di terreno e piantumati nuovi alberi/arbusti.

Le nuove aree pedonali esterne, realizzate in continuità con i porticati presenti, verranno raccordate ai percorsi pedonali esistenti sul perimetro del lotto in modo da mantenere i percorsi di collegamento già presenti.

Tutti i percorsi di nuova realizzazione sono progettati in osservanza ai regolamenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEGLI INTERVENTI E DEI FINANZIAMENTI

ID	INDIRIZZO	ANNO DI COSTRUZIONE	N°U.I.	IMPORTO COMPLESSIVO DI INTERVENTO (QTE)	di cui: FONDI PNC (*)	di cui: FONDI ALER	AGGIUDICATARIO LAVORI	ESTREMI DEL CONTRATTO	IMPORTO CONTRATTO	VERBALE DI CONSEGNA DEI LAVORI
3354085	SONDRIO, VIA MAFFEI 53 TORRE «SUD-EST»	1977	36	3 571 700,00	2 876 300,00	695 400,00	CONSORZIO ARTEK	rep. 181 del 27/11/2023	2 423 009,02	28/12/2023
3354132	SONDRIO, VIA MAFFEI 43 TORRE «NORD-EST»	1977	37	4 068 000,00	3 000 000,00	1 068 000,00	CONSORZIO ARTEK	rep. 180 del 27/11/2023	2 759 669,63	28/12/2023
3357053	SONDRIO, VIA MAFFEI 80 TORRE «NORD-OVEST»	1977	37	4 239 870,00	3 000 000,00	1 239 870,00	CONSORZIO ARTEK	rep. 182 del 27/11/2023	2 872 319,97	28/12/2023
TOTALE			110	11 879 570,00	(*) 8 876 300,00	3 003 270,00				

(*) FINANZIAMENTO CONCESSO NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA"

Appaltatore: **CONSORZIO ARTEK – Roma**
 Consorziata esecutrice: **CFC SRL - Colleferro (Roma)**
 Data di inizio lavori: **28/12/2023**
 Data presunta di fine lavori: **30/09/2025**

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI STABILI DI PROPRIETA' ALER SITI IN LECCO (LC), VIA TURBADA NN. 12/18/24

per questo intervento è stato assegnato un co-finanziamento complessivo pari a € 5.663.088,00, di cui:

- € 5.193.338,00 destinati all'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA;
- € 469.750,00 destinati alla RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA.

1.TEMPI DI ATTUAZIONE

Il cronoprogramma procedurale del Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" prevede attualmente il rispetto delle seguenti milestones:

TRIMESTRE	OBIETTIVO
IV/2022	approvazione della progettazione finale ed esecutiva
	pubblicazione dei bandi di gara per la realizzazione dell'opera
I/2023	aggiudicazione dei contratti
II/2023	consegna/avvio dei lavori
IV/2024	realizzazione del 50% dei lavori
I/2026	ultimazione dei lavori con certificato di collaudo finale

2. ITER AUTORIZZATIVO DEL PROGETTO DA PORRE A BASE D'APPALTO

• Approvazione Progetto di fattibilità tecnica ed economica	Determinazione DG n. 480 in data 14/09/2022
• Approvazione Progetto Definitivo da porre a base dell'appalto integrato di progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori	Determinazione DG n. 719 in data 13/12/2022
• Pratica edilizia	S.C.I.A. n. 1142/2022

3. ITER PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

• Centrale di Committenza ex artt. 37 e 38 del D.Lgs. n. 50/2016	Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. - INVITALIA (Determinazione DG n. 622 del 09/11/2022 e Convenzione in data 15/11/2022).
• Determinazione a contrarre	Determinazione DG n. 756 in data 22/12/2022 di autorizzazione all'espletamento di procedura ristretta ai sensi dell'art. 61 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'appalto integrato di progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo. Importo a base d'appalto € 5.618.751,72, di cui: – € 5.357.522,74 per lavori e progettazione esecutiva, soggetto a ribasso d'asta; – € 261.228,98 per costi della sicurezza non soggetto a ribasso d'asta.
• Pubblicazione della procedura	– piattaforma telematica INVITALIA in data 28/12/2022; – Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana al n° 152 del 30/12/2022; – spedita in Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea in data 28/12/2022 con pubblicazione al n. 2023/S 001 del 02/01/2023
• Aggiudicazione definitiva	Provvedimento INVITALIA prot. n. 0097747 del 31/03/2023
• Presa d'atto e aggiudicazione e autorizzazione alla consegna in via d'urgenza	Determinazione DG n. 242 in data 07/04/2023

sotto riserva di legge del servizio di progettazione esecutiva	
• Efficacia dell'aggiudicazione	Comunicazione INVITALIA prot. n. 0162854 in data 01/06/2023

4.SOGGETTI COINVOLTI

• Progettazione di fattibilità tecnico economica e Definitiva da porre a base dell'appalto integrato	A cura della società ARTELIA ITALIA S.p.A., con sede in Roma, Piazza Guglielmo Marconi 25 (adesione convenzione ARIA con Determinazione n. 247 del 23/05/2022 e contratto in data 27/06/2022)
• Verifica del progetto	A cura della società ICMQ S.p.A. (adesione convenzione ARIA con Determinazione n. 280 del 9/06/2022 e contratto in data 07/07/2022)
• Aggiudicatario dell'appalto integrato	Raggruppamento Temporaneo costituito da: – CLV COSTRUZIONI LARIANE VALTELLINESI S.R.L. (Mandataria) – LEGNOTECH S.P.A. (Mandante) – C.R.S. IMPIANTI S.R.L. (Mandante)
• Progettazione Esecutiva (in capo all'appaltatore)	A cura del gruppo di progettazione indicato dall'appaltatore e così costituito: – ARCH. MAXIMILAN FATTARINA – BRINGSOL S.R.L. – STUDIO MONCECCHI ASSOCIATI DEGLI ING. MARCO E PAOLO MONCECCHI – ING. MANUEL CASTELLANELLI

5.PROGETTO ESECUTIVO, STIPULA DEL CONTRATTO E AVVIO DEI LAVORI

• Avvio del servizio di progettazione esecutiva	verbale in via d'urgenza in data 12/04/2023
• Approvazione Progetto Esecutivo	Determinazione DG n. 403 in data 16/06/2023
• Contratto d'appalto	Rep. n° 168 del 15/06/2023, registrato a Bergamo il 16/06/2023 NR. 26010 SERIE 1T
• Sconto offerto	0,50000% sull'importo soggetto a ribasso d'asta
• Importo di contratto	€ 5.591.964,11, oltre IVA di legge

• Consegna/avvio dei lavori	Verbale in data 22/06/2023
• Data presunta di ultimazione dei lavori	24/09/2025
• Stato di attuazione	Concluse le opere di bonifica e demolizione. Sono attualmente in corso di realizzazione le opere strutturali del piano terra.

6.COSTO COMPLESSIVO E COPERTURA FINANZIARIA

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	IMPORTO Q.T.E.	COPERTURA FINANZIARIA	
		Fondi PNC-PNRR	Fondi ALER
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	7 382 841,00	5 193 338,00	2 189 503,00
RIQUALIFICAZIONE SPAZI PUBBLICI	526 159,00	469 750,00	56 409,00
TOTALE	7 909 000,00	5 663 088,00	2 245 912,00

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Premessa

L'intervento prevede la completa demolizione dei fabbricati esistenti, realizzati negli anni '60 e a destinazione residenziale e commerciale per un totale di n. 38 alloggi S.A.P. e di n. 6 negozi, e la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione interamente residenziale costituito da n. 30 alloggi S.A.P., di minore impatto e tecnologicamente all'avanguardia.

Bonifica e demolizione degli edifici esistenti

Previa bonifica dell'amianto e dei materiali pericolosi presenti negli edifici esistenti, si procederà con lo strip out, metodo di rimozione selettiva che consiste nell'eliminazione di componenti del fabbricato non strutturali, ed alla demolizione dei corpi di fabbrica, per un volume complessivo, vuoto per pieno, di 16.000 mc con la conseguente produzione di circa 5.500 mc di materiale di risulta.

Ai fini del rispetto dei principi del PNRR, del DNSH e dei CAM, in cantiere è prevista l'installazione di frantoio mobile, che consentirà il recupero del materiale proveniente dalle demolizioni e la sua trasformazione in materia prima. Al fine di ridurre al minimo l'impatto ambientale dell'intervento di demolizione, il materiale, ridotto a piccola pezzatura, verrà così riutilizzato all'interno del cantiere o presso altro cantiere limitrofo.

Il nuovo edificio

Il progetto del nuovo edificio, a destinazione interamente residenziale, prevede la realizzazione di n. 30 appartamenti e delle relative pertinenze, con finalità di locazione a canone sociale S.A.P. e con

metrature differenziate atte a soddisfare il fabbisogno di famiglie da 1 a 4 utenti, di cui 6 destinati ad utenza diversamente abile.

Orientato sull'asse Nord-Est / Sud-Ovest parallelamente alla via Turbada, è concepito come un corpo in linea con un'asse di simmetria centrale, caratterizzato sul perimetro esterno da diverse inclinazioni, atte ad introdurre un sistema di visuali e sfondati che contribuiscono a rendere l'edificio non monolitico. È dotato di due vani scala, il cui ingresso pedonale avviene sia da Via Turbada che dal cortile interno. È caratterizzato, in altezza, da 5 piani fuori terra sul fronte di via Turbada e da 6 piani sul lato cortile (due piani in meno rispetto agli edifici attuali).

Al fine di garantire contemporaneamente un'elevata qualità dell'abitare e rapidità nell'esecuzione dei lavori, il progetto prevede che nuovo edificio venga realizzato principalmente con sistemi a secco, operando nel pieno rispetto delle attuali norme energetico-ambientali e di sicurezza:

- i piani residenziali verranno realizzati in pannelli strutturali di legno X-Lam proveniente da boschi a piantumazione regolata. Le strutture, adeguate ai più attuali criteri di sicurezza antisismica, saranno rivestite sul lato esterno da un sistema di tenuta all'aria e da un cappotto termoisolante in lana di roccia sp. cm 18, in grado di proteggere l'edificio sia dal freddo che dal surriscaldamento;
- i nuovi serramenti esterni degli alloggi saranno realizzati in PVC e dotati di tripli vetri e persiane esterne scorrevoli o a libro;
- le pareti interne, di varie stratigrafie, saranno realizzate con struttura metallica rivestita in lastre di gesso fibra con materassino di lana minerale inserito nell'intercapedine;
- i massetti saranno realizzati a secco e completati con pavimentazione in gres porcellanato;
- i solai saranno rivestiti, all'intradosso, con controsoffitti aventi resistenza al fuoco R60.

Dal punto di vista impiantistico, per motivi di sicurezza non è prevista la realizzazione di impianti gas ed il nuovo stabile sarà dotato di:

- sistema di approvvigionamento energetico, mediante l'installazione di impianti fotovoltaici integrati della potenza complessiva di 31,20kWp, dotati di batterie di accumulo;
- cucina ad induzione con forno a posa indipendente in ogni appartamento;
- ascensori di tipo elettrico, senza locale macchine, a norma per utenza diversamente abile;
- impianti autonomi per la climatizzazione invernale ed estiva, del tipo ad espansione diretta costituiti da unità esterne motocondensanti a pompa di calore e da unità interne a parete monosplit o multisplit;

- impianti autonomi di ventilazione meccanica controllata con recuperatore di calore a flussi incrociati, che limitino la dispersione termica, il consumo di energia, l'ingresso dall'esterno di agenti inquinanti e di aria calda nei mesi estivi;
- impianti autonomi per la produzione di acqua calda sanitaria, mediante bollitori in pompa di calore ad alta temperatura dotati di accumulo integrato e distribuzione mediante tubi multistrato termicamente isolati;
- sistemi di riduzione di flusso, di controllo di portata e di controllo della temperatura dell'acqua e sistemi di contabilizzazione dei consumi idrici.

Nel complesso, i metodi costruttivi applicati al nuovo edificio consentiranno il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- massima affidabilità e sicurezza;
- alta efficienza energetica e conseguimento, in tutte le stagioni, delle migliori condizioni di comfort termoigrometrico, con consumi energetici ridottissimi;
- minimizzazione dell'impatto ambientale in termini di inquinamento d'aria, acqua e suolo ed acustico;
- completo abbattimento delle barriere architettoniche e pieno rispetto dei requisiti acustici passivi;
- facilità di manutenzione, grazie all'ispezionabilità ed alla sostituibilità dei componenti;
- maggiore controllo dei costi di manutenzione programmata e di esercizio connessi all'intero ciclo di vita dell'edificio.

TABELLA DI RIEPILOGO DELL'INTERVENTO

PIANO NAZIONALE PER GLI INVESTIMENTI COMPLEMENTARI (PNC)																			
PROGRAMMA "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA"																			
COMPLEMENTARITÀ CON LA MISSIONE 2 - RIVOLUZIONE VERDE E TRANSIZIONE ECOLOGICA - COMPONENTE 3 - EFFICIENZA ENERGETICA E RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI (M2C3) DEL PNRR																			
ID BANDO	UOS	ANNO DI COSTRUZIONE	COMUNE	INDIRIZZO	NUMERO U.J.	COSTO DI REALIZZAZIONE E TECNICA (Lavori/Costruzione)	IMPORTO Q.T.E.	SPESA AMMISSIBILE AL FINANZIAMENTO FONDO COMPLEMENTARE PNRR	SPESA NON AMMISSIBILE AL FINANZIAMENTO FONDO COMPLEMENTARE PNRR	IMPORTO CONTRATTUALE	IMPORTO CONTRATTUALE DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	IMPRESA MANDATARIA	IMPRESA MANDATARIA	COSTITUZIONE RT	RIBASSO	VERBALE DI CONSEGNA DEL SERVIZIO DI PROGETTAZIONE	STIPULA CONTRATTO	VERBALE DI CONSEGNA DEI LAVORI	
INTERVENTI FINANZIATI																			
3354011	LC	1964	LECCO	via Turbada, 12/18/24	44	€ 5 486 802,15	€ 7 909 000,00	€ 5 663 088,00	€ 2 245 912,00	€ 5 591 964,11	€ 5 460 674,29	CIV. COSTRUZIONI S.R.L. (SOCIETÀ PER AZIENDA) P. IVA 088 0800005 Via Longhi, 10/A, 22 22027 Montebello (CO)	ED. INFERIORE S.P.A. P. IVA 02800 20000 Via Milano dal Lavoro, 33 20121 San Felice (MI)	Impresa Dotti, Anon. Paolo Gianfranco Via Cassale, 4 22030 Sarnano (CO)		0,500%	12/04/2023	01.06.2023 RT P. 152 Impresa Dotti P. 10.06.2023 RT n. 20205 San Felice	22/06/2023

SITUAZIONE PROGETTI AL 31.12.2023

CUI	CUP	OGGETTO	RUP	QTE	TIME NOW	AGG. al 31/12/2023
L00225430164202100007	B29J21031230005	SOSTITUZIONE SERRAMENTI ESTERNI: SERIATE VIA DEGLI ALPINI, 8 E VIA DEGLI ALPINI, 12; - SONDRIO EDIFICIO Z19 + EDIFICIO Z20	RUOTOLO	€ 1.662.430,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA CON DET. 725 DEL 16.12.2022	Gara di appalto in corso
L00225430164202200028	B31I20001610005	SOSTITUZIONE SERRAMENTI ESTERNI: - TREVIGLIO VIA JENNER, 11 + VIA JENNER 12; - LOMAGNA VIA PER OSNAGO 2 – SONDRIO TORRE S/E + EDIFICIO Z18"	RUOTOLO	€ 1.986.465,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA CON DET. 725 DEL 16.12.2022	Gara di appalto in corso
L00225430164202100019	B97H21007620005	RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA TALAMONA VIA SPINI	BORDONI	€ 114.000,00	APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO IL CON DET. DG N. 671 DEL 24.11.2022	Lavori ultimati e collaudati
L00225430164202200020	B11B21005300006	INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI STABILI DI PROPRIETA' ALER SITI IN COMUNE DI LECCO (LC) VIA TURBADA NN. 12/18/24.	BORDONI	€ 8.400.000,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA DICEMBRE 2022	Lavori in corso eseguito il 15%
L00225430164202200021	B79J21034250006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE SUD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 53.	BORDONI	€ 4.100.000,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA DICEMBRE 2022	Lavori in corso – grave ritardo eseguito il 1%
L00225430164202200022	B79J21034260006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 43.	BORDONI	€ 4.600.000,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA DICEMBRE 2022	Lavori in corso – grave ritardo eseguito il 1%
L00225430164202200023	B79J21034240006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-OVEST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 80.	BORDONI	€ 4.800.000,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA DICEMBRE 2022	Lavori in corso – grave ritardo eseguito il 1%
L00225430164202200024	B19J21022990006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO ALER SITO IN COMUNE BERGAMO VIA G.B. MORONI, 307-319.	RUOTOLO	€ 11.310.087,32	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA DICEMBRE 2022	Lavori in corso eseguito il 10%
L00225430164202200025	B19J21023010006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI BERGAMO VIA G.B. MORONI, 350-356.	RUOTOLO	€ 7.000.000,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA DICEMBRE 2022	Lavori in corso eseguito il 10%
L00225430164202200026	B59J21025890006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 7.	RUOTOLO	€ 6.500.000,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA DICEMBRE 2022	Lavori in corso eseguito il 10%
L00225430164202200027	B59J21025880006	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI	RUOTOLO	€ 5.500.000,00	INDIZIONE PROCEDURA DI GARA DICEMBRE 2022	Lavori in corso eseguito il 10%

L00225430164202100010	B59J21027970005	DALMINE (BG) VIA GARDENIE, 3-5-7/VIA GUZZANICA, 3. BONIFICA, METANIZZAZIONE, CONTABILIZZAZIONE E VALVOLE TERMOSTATICHE: ZANICA VIA CARAVAGGIO 3/5 + COSIO V. VIA OLANO 2 + TRESENDA VIA VALGELLA 18	RUOTOLO	€ 292.130,00	RIPROPOSTO IN TRIENNALE 2023/2025, ELENCO ANNUALE 2023. INTERVENTO SUDDIVISO IN DUE LOTTE: 1) ZANICA € 158.287,50 2) COSIO/TRESENDA € 280.402,50	Ultimati i lavori di via Caravaggio n. 3/5 a Zanica (BG), stralciati gli altri interventi
L00225430164202100012	B87H21011710005	OPERE DI MESSA IN SICUREZZA: RIFACIMENTO MURO DI SOSTEGNO DOLZAGO VIA PUCCINI 8; RIFACIMENTO MURO DI CONTENIMENTO STRADA DI ACCESSO A EDIFICIO ALER IN VALDISOTTO L.457 PIATTA VIA CASERICC	RUOTOLO	€ 134.000,00	INCARICO A PROGETTISTA ESTERNO IL 06.07.2022 RIPROPOSTO IN TRIENNALE 2023/2025, ELENCO ANNUALE 2023. INTERVENTO SUDDIVISO IN DUE LOTTE: 1) VALDISOTTO € 130.000,00 2) DOLZAGO € 120.000,00	Consegnati i lavori di Dolzago e contratto lavori Valdisotto stipulato e da consegnare i lavori
L00225430164202100014	B47H21008330005	ASFALTI: - BERGAMO VIA LAGRANGE 6-12 - TREVIGLIO VIA DEI MULINI, 13-15 - BERGAMO VIA CARNOVALI 5-25 - DALMINE VIA DELLE GARDENIE 3-5-7, VIA GUZZANICA 3	SALIGARI	€ 401.226,00	NON RIPROPOSTO E NON AVIATO IN QUANTO I LAVORI IN COMUNE DI DALMINE SONO STATI SUCCESSIVAMENTE RICOMPRESI IN INTERVENTO FINANZIATO DAL PNRR. I RESTANTI INTERVENTI ACCORPATI ALL'INTERVENTO CUI L00225430164202300002 ELENCO ANNUALE 2023	Progetto in validazione
L00225430164202100016	B87H21011730005	ASCENSORI: - COSTA VOLPINO VIA DEGLI ALPINI, 4-6 -8-10-12-14 - TREVIGLIO VIA CRIPPA, 36 - BERGAMO VIA DOMENICO SAVIO 16	RUOTOLO	€ 486.960,00	INCARICO A PROGETTISTA ESTERNO DELL'08.09.2022. RIPROPOSTO IN TRIENNALE 2023/2025, ELENCO ANNUALE 2023. € 880.000,00	Verifica del progetto esecutivo in corso
L00225430164202200001	B61F18000340005	REALIZZAZIONE DI NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO E RIQUALIFICAZIONE PARCOURBANO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DI "VILLACICERI" PIAZZA MONS. CITTERIO 11 IN VALMADRERA	CALVERI	€ 268.295,64	RIPROPOSTO IN TRIENNALE 2023/2025, ELENCO ANNUALE 2023. PARI IMPORTO.	Consegnati i lavori
L00225430164202200002	B18D18000020005	BERGAMO BORGO PALAZZO OPERE DI COMPLETAMENTO URBANIZZAZIONE	RUOTOLO	€ 324.489,32	RIPROPOSTO IN TRIENNALE 2023/2025, ELENCO ANNUALE 2023. € 1.320.000,00	Presentazione del Permesso di Costruire OO. UU. secondarie
L00225430164202200005		INTERVENTI MIGLIORATIVI DELLA QUALITA' E DEL CONFORT ABITATIVO - ALLOGGI VARI	SORTE	€ 1.000.000,00	RIPROPOSTO IN TRIENNALE 2023/2025, ELENCO ANNUALE 2023. € 2.000.000,00	Interventi in corso con manutenzione ordinaria
L00225430164202200013		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA FABBRO	SORTE	€ 84.500,00	RIPROPOSTO IN TRIENNALE 2023/2025, ELENCO ANNUALE 2023. € 300.000,00	Consegnati i lavori
L00225430164202200016		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA ANTENNISTA	SORTE	€ 150.000,00	RIPROPOSTO IN TRIENNALE 2023/2025, ELENCO ANNUALE 2023. € 230.000,00	Consegnati i lavori

* LAVORI STRALCIATI E RIPROPOSTI NELL'ANNUALE 2023

SITUAZIONE LAVORI AL 31.12.2023

CUI	CUP	OGGETTO	RUP	QTE	TIME NOW	AGG. al 31/12/2023
L00225430164202200004	B77H21009970007	RECUPERO ALLOGGI SFITTI UOG BG LC SO	RUOTOLO	€ 6.577.3650,38	LAVORI CONSEGNATI TRA AGOSTO E SETTEMBRE 2022	Lavori ultimati
L00225430164202200003		MANUTENZIONE ORDINARIA STABILI PROPRI E GESTITI ANNO 2022	SORTE	€ 3.919.226,22	LAVORI CONSEGNATI TRA SETTEMBRE E NOVEMBRE 2022	Lavori in corso
L00225430164202200011		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA IDRAULICO	SORTE	€ 937.814,85	LAVORI CONSEGNATI TRA SETTEMBRE E NOVEMBRE 2022	Lavori in corso
L00225430164202200006	B17H21006000007	ID 3161944 - SOSTITUZIONE CALDAIA INQUINANTE E ALLACCIAMENTO ALLA RETE DI TELERISCALDAMENTO EDIFICIO IN BERGAMO VIA CADUTI SUL LAVORO 19-21-23-25-27	RUOTOLO	€ 128.347,32	CONSEGNA LAVORI NOVEMBRE 2022. AVANZAMENTO PARI A 0%	Lavori ultimati
L00225430164202200007	B17H21006010007	ID 3162148 - SOSTITUZIONE CALDAIA INQUINANTE E ALLACCIAMENTO ALLA RETE DI RISCALDAMENTO EDIFICIO IN BERGAMO VIA DIAZ 8-10-12.	RUOTOLO	€ 105.938,10	CONSEGNA LAVORI NOVEMBRE 2022. AVANZAMENTO PARI A 0%	Lavori ultimati
L00225430164202200008	B17H21006020007	ID 3167763 - SOSTITUZIONE CALDAIA INQUINANTE E ALLACCIAMENTO ALLA RETE DI TELERISCALDAMENTO EDIFICIO IN	RUOTOLO	€ 98.629,51	CONSEGNA LAVORI NOVEMBRE 2022. AVANZAMENTO PARI A 0%	Lavori ultimati

L00225430164202200009	B97H21006660007	BERGAMO VIA MEUCCI 1-3, CURIE 11. ID 3167771 – SOSTITUZIONE CALDAIA INQUINANTE CON GENERATORE A BASSISSIME EMISSIONI EDIFICIO IN BORMIO VIA SERTORELLI 78	RUOTOLO	€ 84.973,78	CONSEGNA LAVORI NOVEMBRE 2022. AVANZAMENTO PARI A 0%	Lavori ultimati
L00225430164202200010	B97H21006670007	ID 3167806 – SOSTITUZIONE CALDAIA INQUINANTE CON GENERATORE A BASSISSIME EMISSIONI EDIFICIO IN VALDISOTTO FRAZIONE PIATTA VIA CASERICCO 4	RUOTOLO	€ 79.895,36	CONSEGNA LAVORI NOVEMBRE 2022. AVANZAMENTO PARI A 0%	Lavori ultimati
L00225430164202000015	B95J17000110007	POSA CAPPOTTO TERMICO, SOSTITUZIONE INFISSI E COPERTURA VIA DEGLI ALPINI COSTA VOLPINO	RUOTOLO	€ 2.289.732,11	LAVORI CONSEGNATI LUGLIO 2021. AVANZAMENTO PARI ALL'80%	Lavori ultimati
L00225430164202000014	B15J18000280007	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA VIA MENDEL (POSA NUOVO MANTO DI COPERTURA, ISOLAMENTO SOTTOTETTO, CAPPOTTO, LINEA VITA)	RUOTOLO	€ 2.187.458,32	LAVORI CONSEGNATI AGOSTO 2021. AVANZAMENTO PARI AL 60%	Lavori ultimati
L00225430164202100020	B79J21001520005	INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI N. 24 IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA FOTOVOLTAICA SULLE COPERTURE DI EDIFICI ADIBITI A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI DI PROPRIETÀ	BORDONI	€ 1.692.764,40	LAVORI ULTIMATI	
L00225430164202200017	B77H21009980005	RIFACIMENTO RETE IDRICA VIA MONSIGNOR MAGGIONI 14, 20	RUOTOLO	€ 149.628,20	LAVORI ULTIMATI	
L00225430164202000007	B14B15000470007	SOSTITUZIONE SERRAMENTI E POSA CAPPOTTO VIA DELL'ERA 2-2A-2B-2C-2D-2E	RUOTOLO	€ 1.342.266,17	LAVORI ULTIMATI	
L00225430164202000030	B32H19000240002	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO PONTE SAN PIETRO VIA C. COLOMBO 9	SALIGARI	€ 2.145.239,26	LAVORI ULTIMATI	
L00225430164202000023	B32H19000230002	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TIRANO VIA I MAGGIO 6	BORDONI	€ 644.745,63	LAVORI ULTIMATI	
L00225430164202000024	B28E19008240007	RIATTAZIONE N. 16 ALLOGGI VIA OLEANDRI N. 4 – VERDELLINO –	RUOTOLO	€ 1.014.565,50	LAVORI ULTIMATI	
L00225430164202000004		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – OPERE DA ELETTRICISTA – UOG BG E LC	SORTE	€ 652.392,94	LAVORI ULTIMATI	
L00225430164202000005		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – OPERE DA FABBRO – UOG BG E LC	SORTE	€ 243.430,20	LAVORI ULTIMATI	
L00225430164202000031		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – OPERE DA FALEGNAME- UOG BG E LC	SORTE	€ 931.120,52	LAVORI ULTIMATI	
L00225430164202000032		LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO – OPERE DA IMBIANCHINO- UOG BG E LC	SORTE	€ 413.831,34	LAVORI ULTIMATI	
L00225430164202000034	B12H16000020004	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO MEDIANTE SOSTITUZIONE SERRAMENTI E GRIGLIE NEI FABBRICATI DI PROPRIETA' COMUNALE IN LECCO VIA ARLENICO 5, VIA BUOZZI 12, VIA CAMPANELLA 32/38, VIA MOVEDO 37	CALVERI	€ 232.438,31	LAVORI ULTIMATI	

SITUAZIONE INCARICHI ESTERNI AL 31.12.2023

CUI	OGGETTO	RUP	STIMA DEI COSTI	TIME NOW	AGG. al 31/12/2023
S00225430164202200007	SERVIZIO DI COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE PER L'INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI 24 IMPIANTI FOTOVOLTAICI SU COPERTURE DI EDIFICI ADEIBITI A SERVIZI SAP	BORDONI	€ 62.400,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 30 DEL 31.01.2022	Contratto concluso
S00225430164202200008	SERVIZIO DI COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE PER L'INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA	RUOTOLO	€ 65.000,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 609 DEL 03.11.2022	Contratto concluso
S00225430164202200009	SERVIZIO DI COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE PER L'INTERVENTO DI RIATTAZIONE ALLOGGI	RUOTOLO	€ 100.000,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 541 DEL 04.10.2022	Contratto concluso
S00225430164202200019	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE E DEFINITIVA). INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI STABILI DI PROPRIETA' ALER SITI IN COMUNE DI LECCO (LC) VIA TURBADA NN. 12/18/24.	BORDONI	€ 364.321,25	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 247 DEL 23.05.2022	Contratto concluso
S00225430164202200022	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE E DEFINITIVA). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA	BORDONI	€ 191.882,13	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 263 DEL 26.05.2022	Contratto concluso

	SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE SUD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 53.				
S00225430164202200023	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE E DEFINITIVA). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 43.	BORDONI	€ 203.616,28	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 263 DEL 26.05.2022	Contratto concluso
S00225430164202200024	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE E DEFINITIVA). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-OVEST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 80.	BORDONI	€ 217.488,47	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 263 DEL 26.05.2022	Contratto concluso
S00225430164202200021	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE E DEFINITIVA). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO ALER SITO IN COMUNE BERGAMO VIA G.B. MORONI, 307-319.	RUOTOLO	€ 592.212,52	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 262 DEL 26.05.2022	Contratto concluso
S00225430164202200020	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE E DEFINITIVA). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI BERGAMO VIA G.B. MORONI, 350-356.	RUOTOLO	€ 367.598,04	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 261 DEL 26.05.2022	Contratto concluso
S00225430164202200018	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE E DEFINITIVA). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 7.	RUOTOLO	€ 212.308,30	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 244 DEL 19.05.2022	Contratto concluso
S00225430164202200017	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE (PFTE E DEFINITIVA). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA GARDENIE, 3-5-7/VIA GUZZANICA, 3.	RUOTOLO	€ 171.237,25	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 243 DEL 19.05.2022	Contratto concluso
S00225430164202200025	SERVIZIO DI VERIFICA (PFTE, DEFINITIVO ED ESECUTIVO). INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI STABILI DI PROPRIETA' ALER SITI IN COMUNE DI LECCO (LC) VIA TURBADA NN. 12/18/24.	BORDONI	€ 48.478,66	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 280 DEL 09.06.2022	Contratto concluso
S00225430164202200026	SERVIZIO DI VERIFICA (PFTE, DEFINITIVO ED ESECUTIVO). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE SUD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 53.	BORDONI	€ 23.851,62	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 281 DEL 09.06.2022	Contratto concluso

S00225430164202200027	SERVIZIO DI VERIFICA (PFTE, DEFINITIVO ED ESECUTIVO). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 43.	BORDONI	€ 25.581,84	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 281 DEL 09.06.2022	Contratto concluso
S00225430164202200028	SERVIZIO DI VERIFICA (PFTE, DEFINITIVO ED ESECUTIVO). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-OVEST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 80.	BORDONI	€ 27.591,95	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 281 DEL 09.06.2022	Contratto concluso
S00225430164202200031	SERVIZIO DI VERIFICA (PFTE, DEFINITIVO ED ESECUTIVO). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO ALER SITO IN COMUNE BERGAMO VIA G.B. MORONI, 307-319.	RUOTOLO	€ 76.177,52	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 284 DEL 10.06.2022	Contratto concluso
S00225430164202200032	SERVIZIO DI VERIFICA (PFTE, DEFINITIVO ED ESECUTIVO). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI BERGAMO VIA G.B. MORONI, 350-356.	RUOTOLO	€ 43.363,83	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 285 DEL 10.06.2022	Contratto concluso
S00225430164202200030	SERVIZIO DI VERIFICA (PFTE, DEFINITIVO ED ESECUTIVO). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 7.	RUOTOLO	€ 40.806,96	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 283 DEL 10.06.2022	Contratto concluso
S00225430164202200029	SERVIZIO DI VERIFICA (PFTE, DEFINITIVO ED ESECUTIVO). INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA GARDENIE, 3-5-7/VIA GUZZANICA, 3.	RUOTOLO	€ 33.617,72	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 282 DEL 10.06.2022	Contratto concluso
S00225430164202200034	PROGRAMMA INNOVATIVO PER LA QUALITA' DELL'ABITARE (PINQU). AFFIDAMENTO AL POLITECNICO DI MILANO DEL SERVIZIO DI CONSULENZA TECNICO-SCIENTIFICA PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO "CASE DI PIAZZALE VISCONTI: UN PROGETTO DI RESILIENZA E RIGENERAZIONE URBANA".	MOTTA	€ 168.970,00	DET. 355 DEL 12.07.2022	Contratto concluso
S00225430164202200038	SERVIZIO DI DIREZIONE DEI LAVORI E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE. INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI STABILI DI PROPRIETA' ALER SITI IN COMUNE DI LECCO (LC) VIA TURBADA NN. 12/18/24.	BORDONI	€ 197.000,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 630 DELL' 11.11.2022	Contratto in corso
S00225430164202200039	SERVIZIO DI DIREZIONE OPERATIVA E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA	BORDONI	€ 44.000,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 630 DELL' 11.11.2022	Contratto in corso

	SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE SUD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 53.				
S00225430164202200040	SERVIZIO DI DIREZIONE OPERATIVA E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-EST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 43.	BORDONI	€ 46.500,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 630 DELL' 11.11.2022	Contratto in corso
S00225430164202200041	SERVIZIO DI DIREZIONE OPERATIVA E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO ALER DENOMINATO "TORRE NORD-OVEST" SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 80.	BORDONI	€ 48.500,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 630 DELL' 11.11.2022	Contratto in corso
S00225430164202200042	SERVIZIO DI DIREZIONE OPERATIVA E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO ALER SITO IN COMUNE BERGAMO VIA G.B. MORONI, 307-319.	RUOTOLO	€ 90.000,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 630 DELL' 11.11.2022	Contratto in corso
S00225430164202200043	SERVIZIO DI DIREZIONE OPERATIVA E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI BERGAMO VIA G.B. MORONI, 350-356.	RUOTOLO	€ 68.000,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 630 DELL' 11.11.2022	Contratto in corso
S00225430164202200044	SERVIZIO DI DIREZIONE OPERATIVA E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 7.	RUOTOLO	€ 68.500,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 630 DELL' 11.11.2022	Contratto in corso
S00225430164202200045	SERVIZIO DI DIREZIONE OPERATIVA E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA ED AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER BERGAMO LECCO SONDRIO SITO IN COMUNE DI DALMINE (BG) VIA GARDENIE, 3-5-7/VIA GUZZANICA, 3.	RUOTOLO	€ 59.000,00	ADESIONE ALLA CONVENZIONE NECA CON DET. 630 DELL' 11.11.2022	Contratto in corso

PARTE TERZA

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

CERTIFICAZIONE DI SISTEMA GESTIONE QUALITÀ AZIENDALE

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

Gli obiettivi che ALER si propone mediante la certificazione del Sistema Qualità sono evidenziati nella politica per la qualità aggiornata dal Direttore Generale in data 15 gennaio 2024.

Il Sistema Gestione Qualità di ALER risulta certificato, sia a livello di singole UOG che a livello aziendale congiunto, ai sensi della normativa UNI ISO 9001:2015, con prima emissione del certificato a far data dal 25 maggio 2020 e con scadenza al 24 maggio 2023; in data 10 maggio 2023, a seguito di verifica del Sistema da parte dell'organismo di certificazione, ALER ha ottenuto il rinnovo dei certificati con nuova scadenza al 24 maggio 2026.

A far data dall'anno 2020 il servizio di certificazione del Sistema Gestione Qualità risulta affidato alla società Rina Services S.p.A. con sede in Genova.

L'attività, condotta dall'Ufficio Qualità, ha coinvolto tutti gli uffici dell'Azienda e tutte le Unità Operative Gestionali. Sono state analizzate procedure (per le quali è in atto una fase di revisione ed aggiornamento) e modulistica; è stata raccolta la documentazione inerente alle schede del personale, alla formazione svolta ed alla valutazione di tale formazione; il sistema delle responsabilità e delle deleghe; è stata raccolta evidenza del Piano per la Formazione del personale e dell'Organigramma della Sicurezza delle singole UOG relativo alle figure professionali operanti sul tema - sicurezza e salute dei lavoratori - previste dal decreto legislativo n. 81/08 e s.m.i.; è stata verificata l'operatività degli uffici mediante attività di audit interni; sono state richieste valutazioni sui fornitori dell'Azienda; è stata predisposta la mappatura degli archivi aziendali, sia per quanto concerne la normativa che la documentazione di origine esterna; nell'anno 2022 sono state svolte due importanti customer cares rivolte rispettivamente agli utenti ed al personale, i cui risultati sono agli atti dell'ufficio.

Un'importante attività di aggiornamento ed implementazione delle procedure di sistema è stata posta in essere in occasione dell'aggiornamento del MOGC al fine di integrare lo stesso con le procedure del Sistema Qualità.

Sono state aggiornate le registrazioni del Sistema Qualità, l'analisi del contesto aziendale interno ed esterno e l'analisi dei rischi; si è proceduto al riesame di direzione del Sistema Qualità e sono state approntate le necessarie azioni in relazione alle osservazioni espresse durante la visita dell'Ente di certificazione.

Fondamentali per la normativa ISO 9001:2015 sono, inoltre, l'approccio per processi aziendali e l'analisi di rischi ed opportunità in connessione con obiettivi aziendali per la qualità; a tal uopo sono stati verificati gli obiettivi del piano 2023/2024 e proposti nuovi obiettivi per l'anno 2024/2025.

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

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

A) INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE

a) informazioni obbligatorie su personale:

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

b) informazioni obbligatorie sull'ambiente

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso del 2024 si procederà ad un potenziamento dell'ufficio assegnazioni e recupero credito nonché dell'ufficio tecnico così come previsto dalle Direttive Regionali 2024 approvate con D.G.R. n. XII/1845 del 05/02/2024. Il potenziamento della struttura aziendale è già stato comunicato con la trasmissione del Piano di fabbisogno triennale del personale approvato con Provvedimento del Presidente n.18 del 30/04/2024 e trasmesso all'Assessorato casa in data 30/04/2024. Entro la fine di giugno saranno approvati e pubblicati concorsi per assunzione di personale amministrativo e tecnico. Il trend della **morosità** corrente anno 2024 dovrebbe mantenersi sui livelli registrati nel corso del 2023 con una previsione peggiorativa. Potrà essere contenuta se nei prossimi esercizi verrà confermata la politica di sostegno sociale che Regione Lombardia sta portando avanti per le persone più disagiate.

Entro il 31/12/2024 si procederà alla chiusura definitiva della rendicontazione di tutti i credit/debiti aggiornati con le attività conseguenti e successive alla scadenza della convenzione con il Comune di Bergamo.

PNRR-PINQUA

Nel quadro delle disposizioni di governance del PNRR dettate dal D.L. n. 77/2021, convertito dalla Legge n. 108/2021, ciascuna Amministrazioni centrale titolare di interventi previsti nel PNRR provvede *“al coordinamento delle relative attività di gestione, nonché al loro monitoraggio, rendicontazione e controllo”*. A tal fine la nostra Azienda sta procedendo alla definizione di una struttura a livello dirigenziale generale di riferimento fino al completamento degli interventi di PNRR. La complessità delle iniziative e i tempi stretti definiti per il relativo avanzamento dei lavori stanno impegnando, con grande profusione di energie, la struttura aziendale ed in particolare l'Area Tecnica a presidio della corretta e tempestiva implementazione delle misure in corso.

Al momento i Responsabili Unici del Procedimento degli interventi in corso, di seguito riportati:

FC-PNRR Lotto n. 4 : via Moroni n. 307- Bergamo

FC-PNRR Lotto n. 5: via Moroni n. 350 -Bergamo

FC-PNRR Lotto n. 6: via Delle Gardenie e via Guzzanica -Dalmine (BG)

FC-PNRR Lotto n. 7: via Papa Giovanni n. 7 - Dalmine (BG).

V FC-PNRR Lotto n.8 Via Turbada- Lecco

segnalano che l'andamento dei lavori prosegue con regolarità e continuità e ad oggi non ci sono rilevanti criticità tali da dover disattendere il crono programma dei lavori che vede come obiettivo improrogabile del PNRR l'esecuzione del 50 % dei lavori, contrattualizzati, entro il 31/12/2024.

Per quanto riguarda il PINQUA, intervento di rigenerazione urbana Lotti n. 1 e n. 3 Ente beneficiario il Comune di Bergamo e cantiere estremamente complesso, nonostante la consegna dei lavori sia avvenuta in pendenza di contratto in data 22/01/2024 per Lotti n. 1 e n. 3, e poi successivamente ratificata con la firma del contratto nel mese di Aprile 2024, ad oggi non si ravvedono criticità rilevanti, dal momento che le lavorazioni in corso sono in linea con il cronoprogramma dei lavori.

FC-PNRR lotti n. 1-2-3 Sondrio- TORRI SE/NE/NO

Aler ha messo in mora l'appaltatore Consorzio ARTEK in data 15/03/2024 per grave ritardo ed inadempimento contrattuale. A seguito di richiesta di sostituzione della consorziata, in data 10/05/2024 sono state sottoscritte le appendici ai contratti d'appalto, per il subentro della EMME.GI in sostituzione di CFC SRL.

Per quanto riguarda le tempistiche, attualmente l'appaltatore è in grave ritardo e dovrebbe recuperare sui lavori con il subentro della nuova consorziate. A tal fine è stato richiesto un aggiornamento del programma esecutivo, atto a dimostrare il rispetto dei termini essenziali del programma.

Resta inteso che trattandosi di attività in capo agli appaltatori, stante i vincoli temporali serrati, e le quotidiane difficoltà operative, non si possono escludere eventuali future cause impreviste/inadempimenti dell'appaltatore, variazioni economiche derivanti da aggiornamenti

normativi (obbligo di aggiornamento dei prezzi ex art. 26 del D.L. 50/22) che possano influire sull'andamento delle commesse sia dal punto di vista delle esecuzioni lavori e sia dal punto di vista finanziario.

F) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE (ART.2428 COMMA 3, N.6 C.C.)

Nessun commento

G) INFORMAZIONI SU RISCHI ASSUNTI DALL'IMPRESA CON IL POSSESSO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI (ART.2428 COMMA 3 N. 6 BIS C.C.)

Non vi sono tali rischi

H) SEDI SECONDARIE (ART.2428 COMMA 5 C.C.)

A seguito della fusione per incorporazione di ALER Bergamo con Aler Lecco e Sondrio, oltre alla sede di Bergamo, via Mazzini 25/A vi sono altre 2 sedi operative denominate Unità Operativa Gestionale, quella di Lecco con sede in via Giusti 12 e quella di Sondrio con sede in piazza Radovljica 1.

I) PROPOSTA IN ORDINE ALLA DESTINAZIONE DEL RISULTATO D' ESERCIZIO

L'utile di esercizio pari a euro 562.382,88 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 28.119,14 a riserva legale, e per euro 534.263,73 alla "riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)".

il Presidente

Ing. Corrado Zambelli

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

STATO PATRIMONIALE	anno 2023	anno 2022
ATTIVITA'	363.966.624,61	363.524.928,27
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0,00	0,00
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali:		
1) costi di impianto e di ampliamento		
2) costi di sviluppo		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	52.936,78	65.456,53
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
TOTALE I	52.936,78	65.456,53
II - Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni e fabbricati	282.921.427,80	280.695.730,60
2) impianti e macchinario	3.497,34	5.055,84
3) attrezzature industriali e commerciali	0,00	0,00
4) altri beni	79.430,93	82.938,84
5) immobilizzazioni in corso e acconti	15.962.200,36	16.569.502,04
TOTALE II	298.966.556,43	297.353.227,32
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in:	50.000,00	50.000,00
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) altre imprese	50.000,00	50.000,00
2) crediti:	317.665,71	185.715,26
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri	317.665,71	185.715,26
entro 12 mesi	0,00	0,00
oltre 12 mesi	317.665,71	185.715,26
3) altri titoli	0,00	0,00
4) strumenti finanziari derivati attivi.	0,00	0,00
TOTALE III	367.665,71	235.715,26
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	299.387.158,92	297.654.399,11
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I - Rimanenze:		
1) materie prime, sussidiarie e consumo	3.820.209,01	3.820.209,01
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.707.877,20	1.707.877,20
3) lavori in corso su ordinazione		
4) prodotti finiti e merci	4.055.750,06	4.055.750,06
5) acconti		
TOTALE I	9.583.836,27	9.583.836,27
II - Crediti		
1) verso clienti	9.657.923,48	8.271.947,02
entro 12 mesi	9.657.923,48	8.271.947,02
oltre 12 mesi	0,00	0,00
2) verso imprese controllate		
3) verso imprese collegate		
4) verso imprese controllanti		
5) verso imprese sottoposte al controllo di controllanti		
5-bis) crediti tributari	536.830,16	47.705,69
entro 12 mesi	394.397,22	47.705,69
oltre 12 mesi	142.432,94	
5-ter) imposte anticipate	2.229.529,31	1.891.135,41

entro 12 mesi		
oltre 12 mesi	2.229.529,31	1.891.135,41
5-quater) verso altri	17.600.679,31	10.309.381,86
entro 12 mesi	16.444.827,07	8.919.724,56
oltre 12 mesi	1.155.852,24	1.389.657,30
TOTALE II	30.024.962,26	20.520.169,98
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:		
1) partecipazioni in imprese controllate		
2) partecipazioni in imprese collegate		
3) partecipazioni in imprese controllanti		
3-bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo di controllanti		
4) altre partecipazioni		
5) strumenti finanziari derivati attivi		
6) altri titoli	6.412.444,94	6.412.444,94
TOTALE III	6.412.444,94	6.412.444,94
IV - Disponibilità liquide:		
1) depositi bancari e postali	17.732.834,54	28.543.933,09
2) assegni	0,00	
3) denaro e valori in cassa	6.217,13	9.416,83
TOTALE IV	17.739.051,67	28.553.349,92
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	63.760.295,14	65.069.801,11
D) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI	819.170,55	800.728,05
PASSIVITA' E NETTO		
363.966.624,27	363.524.928,27	
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	3.077.527,27	3.077.527,27
II - Riserve da sovrapprezzo azioni		
III - Riserve di rivalutazione	275.552,77	275.552,77
IV - Riserve legali	805.624,58	793.288,37
V - Riserve statutarie	2.829.952,28	2.829.952,28
VI - Altre riserve distintamente indicate	205.740.865,38	197.366.517,63
Riserva straordinaria		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti conto copertura perdite		
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.	181.626.834,74	173.497.870,40
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.		
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)		
Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982		
Fondi di accantonamento (art. 2 legge n. 168/1992)		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione/arrotondamento in EURO		
Altre...	24.114.030,64	23.868.647,23
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	562.383,00	246.724,31
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	213.291.905,28	204.589.562,63
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1) per trattamento di quiescenza, ecc..		
2) per imposte anche differite	482.605,35	438.364,30
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri	19.010.711,95	19.001.861,33
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	19.493.317,30	19.440.225,63
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	998.810,43	1.181.753,23
D) DEBITI		

1) obbligazioni		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche	7.922.389,38	8.278.634,80
entro 12 mesi	356.245,42	563.713,98
oltre 12 mesi	7.566.143,96	7.714.920,82
5) debiti verso altri finanziatori		
6) acconti		
7) debiti verso fornitori	10.268.280,62	12.504.904,59
entro 12 mesi	10.268.280,62	12.504.904,59
oltre 12 mesi		
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
9) debiti verso imprese controllate		
10) debiti verso imprese collegate		
11) debiti verso controllanti		
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo di controllanti		
12) debiti tributari	-9.321,60	434.209,12
entro 12 mesi	-9.321,60	434.209,12
oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	143.615,40	149.164,93
entro 12 mesi	143.615,40	149.164,93
oltre 12 mesi		
14) altri debiti	12.186.620,46	16.386.096,82
entro 12 mesi	1.851.586,48	8.276.340,61
oltre 12 mesi	10.335.033,98	8.109.756,21
TOTALE DEBITI (D)	30.511.584,26	37.753.010,26
E) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	99.671.007,00	100.560.376,37
CONTO ECONOMICO	anno 2023	anno 2022
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.030.453,44	32.033.668,66
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interi		
5) altri ricavi e proventi (con separata indicazione dei contributi in conto esercizio)	2.423.178,58	3.121.243,00
vari	751.406,20	1.510.634,00
contributo in conto esercizio	51.013,60	0,00
contributi correlati amm.to finanziario	1.620.758,78	1.610.609,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	33.453.632,02	35.154.911,66
B) COSTI DI PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo, merci	2.998,90	2.992,00
7) per servizi	19.816.542,15	19.328.417,00
8) per godimento di beni di terzi	25.036,56	25.957,00
9) per personale:	5.334.331,60	5.230.000,00
a) salari e stipendi	3.851.307,00	3.702.907,00
b) oneri sociali	1.212.882,26	1.177.679,00
c) trattamento di fine rapporto	268.544,81	349.340,00
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	1.597,53	74,00
10) ammortamento e svalutazioni:	2.970.565,60	2.331.399,00
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	43.836,75	47.308,00
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.208.415,48	2.187.884,00
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide	718.313,37	96.207,00
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo o merci	0,00	0,00
12) accantonamento per rischi	145.851,05	341.274,00
13) altri accantonamenti	0,00	1.857.668,00
14) oneri diversi di gestione	4.950.526,44	4.548.247,00
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE (B)	33.245.852,30	33.665.954,00
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DI PRODUZIONE (A - B)	207.779,72	1.488.957,66

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari:	1.375.985,35	227.039,00
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni diversi dalle partecipazioni c) da titoli iscritti nell'attivo circolante diversi dalle partecipazioni d) proventi diversi (con separata indicazione di quelli da imprese controllate, collegate e controllan	1.375.985,35	227.039,00
17) interessi e oneri finanziari	95.567,04	102.137,00
17-bis) utili e perdite su cambi		
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	1.280.418,31	124.902,00
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
18) rivalutazioni:	0,00	0,00
a) di partecipazioni b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni d) di strumenti finanziari derivati		
19) svalutazioni:	0,00	0,00
a) di partecipazioni b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni d) di strumenti finanziari derivati		
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)	0,00	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B +/-C +/-D)	1.488.198,03	1.613.859,66
22) imposte sul reddito d'esercizio correnti, differite e anticipate	925.815,13	1.367.136,00
Utile (perdita) dell'esercizio	562.383,00	246.723,66

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Bergamo-Lecco-Sondrio

Sede in Via G. Mazzini 32/a – 24128 BERGAMO
Reg. Imp. di BG n. 444145/1996 - r.e.a. di BG n. 0293663
Codice Fiscale/Partita IVA 00225430164

Nota integrativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023

Premessa

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale è un ente pubblico di natura economica, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale e contabile e di proprio Statuto, che ha il compito di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica nel quadro della programmazione regionale, provinciale e comunale anche mediante la realizzazione di attività imprenditoriali.

ALER Bergamo-Lecco-Sondrio è organizzata in una struttura con tre sedi decentrate sul territorio provinciale, denominate unità operative gestionali, dotate di bacino ottimale di alloggi che garantisce una gestione aziendale economicamente efficiente

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

Bilancio – Principi di redazione

Il bilancio d'esercizio 2023 è stato redatto secondo le disposizioni del Codice Civile di cui agli artt. 2423 commi 1-6, 2423 bis comma 2, 2423 ter comma 2, 2424, 2425, 2426 commi 1, 2, 3, 10, 11, e 2427, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427, comma 2, del Codice Civile e in ossequio alla DGR Lombardia n. 6074/2016 e al Decreto Dirigenziale n. 5387/2017, come prescritto al punto 5.1-Regole di Gestione - della DGR n. XII/1845 del 5.2.2024 (Direttive regionali alle Aler per il 2024).

Parte A – Criteri di valutazione

Principi contabili e criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati sono conformi alle disposizioni legislative vigenti, integrate ed interpretate dai principi contabili nazionali enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori

Commercialisti e degli Esperti Contabili recentemente aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.), oltre alla legislazione nazionale e regionale specifica per gli IACP, comunque denominati.

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

I principi contabili utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2023, di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica degli elementi attivi e passivi considerati.

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento. Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la

destinazione e la durata tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio ben rappresentato dalle aliquote applicate.

Nell'esercizio in cui il cespite viene acquistato, l'ammortamento viene ridotto alla metà, nel convincimento che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione del deperimento tecnico temporale del bene.

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

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

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

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

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

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

[Immobilizzazioni finanziarie](#)

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

[Crediti e Debiti](#)

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

[Debiti](#)

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

Ratei e risconti attivi e passivi

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

Rimanenze di magazzino

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Imposte sul reddito d'esercizio

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

Riconoscimento di ricavi e costi

Sono esposti in bilancio secondo i principi della competenza e della prudenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi ed i proventi sono indicati al netto di resi, abbuoni, revisioni, e delle

imposte direttamente connesse con la prestazione dei servizi. I costi ed oneri sono imputati in bilancio secondo criteri analoghi a quelli di riconoscimento dei ricavi.

Dati sull'occupazione

Al 31/12/2023 l'organico aziendale, ripartito per categorie, ha subito rispetto al precedente esercizio le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni	31/12/2021
Dirigenti	5	5	0	6
Impiegati	93	95	-2	91
Altri	0	0	//	0
Totale	98	100	-2	97

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti era pari a n. 98 unità (di cui un dirigente in comando presso altro Ente, n. 16 impiegati a tempo parziale e n. 1 impiegati a tempo determinato). Il contratto nazionale di lavoro applicato agli impiegati è il CCNL FEDERCASA, il contratto applicato alla sfera dirigenziale è il CCNL Confservizi Federmanager per dirigenti delle imprese dei servizi pubblici locali.

Parte B – Informazioni sullo Stato Patrimoniale

A) Crediti per versamenti ancora dovuti

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

B) Immobilizzazioni

BI. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
52.936,00	65.456,53	-12.520,53

Totale movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali

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

Descrizione	valore al 31/12/2022	incrementi d'esercizio	decrementi d'esercizio	amm.to d'esercizio	valore al 31/12/2023
Diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	65.456,53	31.317,00		43.836,75	52.936,78
Altre immobilizzazioni					
totale	65.456,53	31.317,00	0,00	43.836,75	52.936,78

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

Il costo storico al termine dell'anno è così composto:

Descrizione	costo storico	fondo amm.to	rivalutazione	svalutazione	valore netto
Diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	842.406,86	-789.470,08			52.936,78
Altre immobilizzazioni					
totale	842.406,86	-789.470,08	0,00	0,00	52.936,78

BII. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, a fine esercizio, espongono un saldo di euro 298.966.556,43.

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
298.966.556,43	297.353.227,32	1.613.329,11

La voce *Terreni e Fabbricati* presenta un saldo di euro 282.921.427,80 con un incremento pari ad euro 1.458.862,58 dovuto alla capitalizzazione dei lavori di riattazione alloggi ricompresi nel Programma Triennale di manutenzione 2021-2023, finanziati con somme trasferite da Regione Lombardia a valere su capitoli di investimento esclusivamente destinati all'incremento del patrimonio aziendale come da Direttive Regionali 2023:

Stabili di proprietà in locazione:

Sondrio via Maffei 66	euro 23.946,34
Sondrio via Del Grosso 1	euro 26.475,77
Sondrio via Fiume 60	euro 24.114,98
Sondrio via Bosatta 10	euro 24.644,78
Sondrio via Tonelli 9	euro 25.817,15
Sondrio via Fiume 74	euro 20.614,63
Sondrio via Fiume 24	euro 18.531,09
Sondrio via Arquino	euro 22.665,78
Sondrio via Lambertenghi 7	euro 24.403,80

Bergamo-Via Luzzati 19	euro 20.511,28
Bergamo Via Luzzati 23	euro 17.844,58
Bergamo Via Luzzati 37	euro 18.805,38
Bergamo via Cairoli 13	euro 13.888,61
Bergamo Piazza Ampere	euro 15.802,60
Treviglio via Cellini 7	euro 23.790,27
Treviglio via Pasteur 18	euro 20.049,14
Calolziocorte via G. Di Vittorio 13	euro 21.604,74
Calolziocorte via G. Di Vittorio 7	euro 23.778,74
Calolziocorte via G. Di Vittorio 6	euro 17.091,91
Calolziocorte via G. Di Vittorio 7	euro 19.508,16
Calolziocorte via Cavour 13/B	euro 21.825,14
Calolziocorte via Cavour 13/C	euro 22.814,88
Calolziocorte via SS. Cosma e Damiano	euro 20.175,24
Calolziocorte Corso Europa 74	euro 13.122,30
Lecco via Roccolo/Via Grandi 21	euro 14.728,42
Lecco via Roccolo/via Grandi 23	euro 15.247,13
Lecco via Roccolo/via Grandi 23	euro 21.558,58
Lecco via Besonda 5	euro 15.915,00

Stabili in proprietà superficiaria

Sondrio via Maffei n.53	euro 35.218,09
Martinengo via Moro 6/B	euro 19.530,61
Martinengo via Gramsci 10/B	euro 37.068,20
Martinengo via Gramsci 2/B	euro 24.897,12
Martinengo via Gramsci 2/B	euro 29.037,10
Zandobbio via Doppoli 4	euro 15.638,02
Zandobbio via Doppoli 4	euro 14.822,19
Bergamo via Ruggieri 33/F	euro 17.095,44
Gorlago via Tasso 18	euro 14.685,32
Gorlago via Tasso 18	euro 14.241,53
Treviglio Via Dei Mulini 10	euro 15.556,14
Treviglio via Dei Mulini 10	euro 19.918,80
Calusco d'Adda via Adda 175	euro 15.489,03
Calusco d'Adda via Adda 120	euro 31.356,63
Calusco d'Adda via Adda 120	euro 38.922,13
Treviglio via Contessa Piazzoni 21	euro 20.723,66
Treviglio via Dei Mulini 18	euro 20.669,64
Treviglio via Monti 15	euro 16.492,99
Treviglio via Monti 15	euro 18.749,07
Osio Sotto via T.Tasso 7/C	euro 18.251,34
Osio Sotto via T.Tasso 7/D	euro 16.358,61

Osio Sotto via T.Tasso 7/E	euro 18.871,71
Seriate via Degli Alpini 8	euro 14.618,04
Pradalunga via 1°Maggio 5/A	euro 23.077,67
Trescore Balneario via Benti 17/B	euro 21.609,91
Trescore Balneario via Benti 17/A	euro 21.939,29
Trescore Balneario via Benti 17/C	euro 21.141,84
Bergamo via Ruggieri 33/D	euro 15.612,34
Gorle via Don Mazzucotelli 10	euro 14.415,35
Lecco via A.Moro 8A	euro 14.950,30
Lecco via A.Moro 6C	euro 19.830,62
Lecco via Giusti 23	euro 16.131,32
Nibionno via dei Donatori 2	euro 19.728,73
Garlate via Strencetta n. 407	euro 13.523,40
Colico via Case Nuove 1	euro 14.881,64
Galbiate via Rondegallo 8	euro 15.476,84
Valmadrera via Promessi Sposi 127	euro 16.909,63

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

descrizione	importo
costo storico	326.236.222,06
ammortamenti esercizi precedenti	-45.540.491,46
saldo al 01/01/2023	280.695.730,60
acquisizioni dell'esercizio	4.409.011,18
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-2.183.313,98
saldo al 31/12/2023	282.921.427,80

Terreni e Fabbricati	valore lordo	Fondo amm.to	valore netto
terreni	22.460.537,68		22.460.537,68
stabili di proprietà in locazione	149.965.226,00	-5.811.226,43	144.153.999,57
stabili di proprietà in diritto di superficie in locazione	155.549.590,04	-40.072.099,41	115.477.490,63
stabili in proprietà ad uso diretto	2.649.771,69	-1.840.059,12	809.712,57
aree	19.687,35		19.687,35
totale	330.644.812,76	-47.723.384,96	282.921.427,80

descrizione		valore
Terreni (aree) (Bg)		15.752.263,49
Terreni (aree) (Lc)		5.639.526,58
Terreni (aree) (So)		1.068.747,61
Stabili di proprietà in locazione (Bg)		95.033.013,63
Stabili di proprietà in locazione (Lc)		36.830.872,96
Stabili di proprietà in locazione (So)		18.101.339,41
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Bg)		92.973.789,14
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (Lc)		29.450.175,29
Stabili di proprietà alloggi in diritto di superficie (So)		33.125.625,61
Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (Bg)		760.814,86
di cui area	25.869,75	
Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (Lc)		1.073.071,66
di cui area	153.791,41	
Stabili di proprietà ad uso diretto uffici sede (So)		815.885,17
di cui area	148.847,98	
Fondo ammortamento stabili in proprietà (Bg)		-2.328.651,07
Fondo ammortamento stabili in proprietà (Lc)		-2.453.448,12
Fondo ammortamento stabili in proprietà (So)		-1.029.127,24
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Bg)		-25.294.347,37
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (Lc)		-8.321.197,41
Fondo ammortamento stabili in proprietà di superficie (So)		-6.456.554,63
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Bg)		-331.247,78
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (Lc)		-896.411,11
Fondo ammortamento stabili in proprietà ad uso diretto (So)		-612.400,23
LC - Aree provincia Lecco		19.687,35
saldo al 31/12/2023		282.921.427,80

La voce *Impianti e macchinari* ammonta ad euro 3.947,34:

descrizione	importo
costo storico	205.225,51
ammortamenti esercizi precedenti	-200.169,67
saldo al 01/01/2023	5.055,84
acquisizioni dell'esercizio	0,00
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-1.558,50
saldo al 31/12/2023	3.497,34

La voce *altri beni* ammonta ad euro 79.430,93 e comprende le seguenti voci: la voce **mobili** per un importo di euro 16.315,18; la voce **arredi** per euro 13.561,33; la voce **macchine ufficio elettroniche** per un importo di euro 17.599,25; la voce **autovetture** che ammonta ad euro 12.836,09; la voce **altri beni materiali** per un importo di euro 19.119,89.

voce altri beni	01/01/2023	incremento	decremento	ammortamento	31/12/2023
mobili	639.118,34	0,00	0,00		639.118,34
fondo ammortamento mobili	-617.152,11	0,00		-5.651,05	-622.803,16
arredi	60.715,78			0,00	60.715,78
fondo ammortamento	-47.154,45			0,00	-47.154,45
SALDO	35.527,56	0,00	0,00	-5.651,05	29.876,51
macchine d'ufficio elettroniche	705.105,81	310,00	0,00		705.415,81
fondo amm.to macchine d'ufficio elettroniche	-672.302,12		0,00	-15.514,44	-687.816,56
SALDO	32.803,69	310,00	0,00	-15.514,44	17.599,25
autovetture e furgono	201.028,68				201.028,68
fondo amm.to autovetture e furgoni	-188.192,59			0,00	-188.192,59
SALDO	12.836,09			0,00	12.836,09
altri beni materiali	66.064,67	19.725,09	0,00		85.789,76
fondo altri beni materiali	-64.293,17		0,00	-2.377,51	-66.670,68
SALDO	1.771,50	19.725,09	0,00	-2.377,51	19.119,08

descrizione	importo
costo storico	1.832.304,06
ammortamenti esercizi precedenti	-1.749.365,22
saldo al 01/01/2023	82.938,84
acquisizioni dell'esercizio	20.035,09
decrementi dell'esercizio	0,00
ammortamenti dell'esercizio	-23.543,00
saldo al 31/12/2023	79.430,93

La voce *immobilizzazioni in corso ed acconti* è pari ad euro 15.962.200,36 con un decremento delle immobilizzazioni pari ad euro 607.301,68 riferito a:

- lavori in corso, manutenzione straordinaria per efficientamento energetico, sostituzione serramenti ed infissi rifacimento facciate ed abbattimento barriere architettoniche per euro 2.693.714,88- interventi Linea B Sondrio-PRERP capitalizzate nella voce Terreni e Fabbricati;
- lavori di riattazione alloggi in attuazione del Piano Triennale Manutenzione Programmata, approvato con Provvedimento del Presidente n.35 del 23 novembre 2020 che ha quantificato in n. 939 alloggi SAP da riattare nell'arco del triennio 2021-2022-2023. Il Piano Triennale è finanziato da Regione Lombardia mediante risorse in parte derivanti da debiti autorizzati ma non contratti (c.d. finanziamenti DANC) che hanno comportato la capitalizzazione dell'attività di riattazione alloggi nella voce Terreni e Fabbricati per un importo di euro 1.458.862,76 di cui per lavori euro 1.340.937,20 e IVA Indetraibile (87%) per euro 117.925,56.

Di seguito il dettaglio delle immobilizzazioni in corso:

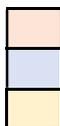
UOG	LOCALITA'	IMPORTO
Bg	Man. Str. BG-contratto calore	11.242,48
Bg	PROGETTO THE4BEES	10.577,71
Bg	VERDELLINO ANTICIPAZIONE PER ACQUISTO FABBRICATI	271.594,09
Bg	ZINGONIA ANTICIPAZIONE PER ACQUISTO FABBRICATI	8.565,03
Bg	MANUTENZIONE STRAORDINARIA AMPLIAMENTO SEE	92.466,53
Bg	INTERVENTO DI RIATTAZIONE ALLOGGI VERDELLINO	287.887,77
Bg	M.S. EFFICIENTAMENTO ENERGETICO BERGAMO VIA DELL'ERA	1.006.700,43
Bg	M.S. Efficientamento Ponte San Pietro via Colombo carico ALER	85.365,94
Bg	M.S. Efficientamento Ponte San Pietro via Colombo carico R.L.	1.648.086,45
Bg	BG-M.S. EFFICIENTAMENTO ENERGETICO COSTA VOLPINO	2.141.025,31
Bg	BG-M.S. EFFICIENTAMENTO ENERGETICO ALBINO VIA SOTTOCORNA	37.860,64
Bg	BG-INTERVENTI INSTALLAZIONE IMPIANTI FOTOVOLTAICI	1.261.251,37
Bg	M.S. BERGAMO VIA CERASOLI ASFALTI E FOGNATURE	410.452,30
Bg	BG-SUPERBONUS CONDOMINI VARI	451.547,58
Bg	M.S.-SUPERBONUS CONDOMINI VARI	209.390,75
Bg	M.S. LINEA B- via mendel lotto 1	1.692.198,45
Bg	M.S. LINEA B- via veladina 201	496.485,14
Bg	M.S. LINEA B- COSTA VOLPINO Via degli Alpini	100,00
	TOTALE	10.122.797,97
Lc	VALMADRERA -VILLA CICERI PARCHEGGIO	20.889,40
Lc	LC-M.S. EFFICIENTAMENTO -VIA GIUSTI 19-21-23	553.353,31
Lc	LC-M.S. EFFICIENTAMENTO -SOST.SERRAMENTI COMUNE DI LECCO	207.262,87
Lc	LC-INTERVENTI INSTALLAZIONE FOTOVOLTAICO	200.347,19
Lc	LC-M.S.INSTALLAZIONI IMPIANTI VIDEOSORVEGLIANZA	53.090,13
Lc	M.S.-LINEA B - LECCO VIA TURBADA	7.631,89
	TOTALE	1.042.574,79
SO	SO-SUPERBONUS CONDOMINI VARI	56.815,73
So	SO-M.S. EFFICIENTAMENTO ENERGETICO TIRANO VIA I° MAGGIO	628.709,82
So	SO-INTERVENTI INSTALLAZIONE FOTOVOLTAICO	195.084,00
So	SO-M.S. TALAMONA VIA SPINI	78.909,42
	TOTALE	823.793,82
	PIANO TRIENNALE MAN.PROGRAMMATA 2021-2023	
Bg	B.A. Piano triennale 2021-2023 abbattimento barriere architettoniche	139.020,76
Lc	B.A. Piano triennale 2021-2023 abbattimento barriere architettoniche	121.258,73
So	B.A. Piano triennale 2021-2023 abbattimento barriere architettoniche	23.206,70
	TOTALE	283.486,19
	TOTALE	12.272.652,77

- Interventi del PNRR che sono stati iscritti per le spese sostenute nel corso del 2023, pari ad euro 3.642.375,59 riferiti all'attività di progettazione e di validazione dei progetti finalizzate alla predisposizione dei bandi di gara per l'aggiudicazione dei lavori così dettagliati:

PNRR INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA		
BG	PNRR-DALMINE VIA GARDENIE 3-5-7	276.953,77
BG	PNRR-DALMINE V VIA PAPA GIOVANNI XXIII	316.049,45
BG	PNRR-BERGAMO VIA MORONI 350-356	485.754,14
BG	PNRR-BERGAMO VIA MORONI 307-319	1.472.844,79
SO	PNRR- SONDRIO VIA MAFFEI 80	223.605,70
SO	PNRR- SONDRIO VIA MAFFEI 43	209.204,43
SO	PNRR- SONDRIO VIA MAFFEI 53	197.006,20
LC	PNRR-LECCO VIA TURBADA 12/18/24	460.957,11
TOTALE		3.642.375,59

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva degli interventi PNRR proposti e inviati in Regione Lombardia entro la scadenza del 2 dicembre 2021, così come era previsto dal bando di partecipazione. Trattasi di interventi di efficientamento energetico, miglioramento sismico e riqualificazione degli spazi esterni di pertinenza.

d.u.o. 22 ottobre 2021 - n. 14210 Fondo complementare al P.N.R.R. (art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 del d.l. 59/2021 convertito con mod. dalla l. 101/2021)					
n	UOG	ANNO DI COSTRUZIONE	COMUNE	INDIRIZZO	NUMERO U.I.
1	LC	1964	LECCO	via Turbada, 12/18/24	44
2	BG	1987	BERGAMO	via Moroni, 307/319	108
	BG	1978	BERGAMO	via Moroni, 350/356	54
3	BG	1989	TREVIGLIO	via Peschiera, 38C	29
	BG	1989	TREVIGLIO	via Peschiera, 40C	29
4	SO	1976	SONDRIO	Torre N.O. via Maffei, 80	33
	SO	1976	SONDRIO	Torre S.E. via Maffei, 53	31
	SO	1976	SONDRIO	Torre N.E. via Maffei, 43	32
5	BG	1978	DALMINE	via Guzzanica, 3 via delle Gardenie, 3/5/7	33
	BG	1976	DALMINE	via Papa Giovanni XXIII, 7 (2 EDIFICI: scale A/B/C - scale D/E)	30
					423



DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE - RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

MIGLIORAMENTO SISMICO ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO - RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

RIPARAZIONE LOCALE SISMICA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO - RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

- PINQUA -INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA-Bergamo Piazzale Visconti: le spese sostenute al 31/12/2023 ammontano ad euro 210.774,58

Infine gli interventi costruttivi, di efficientamento energetico, di ristrutturazione in corso sono stati iscritti al costo. Questi cantieri si riferiscono ad immobili locati o che verranno locati, e i lavori di manutenzione sono straordinari in quanto incrementativi e non ricorrenti. I lavori in corso d'esecuzione sono iscritti in base al criterio dello stato d'avanzamento: i costi sono riconosciuti e imputati in funzione dell'avanzamento effettivo dei lavori.

BIII. Immobilizzazioni Finanziarie

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
367.665,71	235.715,26	131.950,45

Le immobilizzazioni finanziarie sono pari ad euro 367.665,71 e ricomprendono la voce 1.d bis) "partecipazioni in altre imprese" per un importo pari ad euro 50.000,00 riferito alla voce "Fondo Pro Valtellina", partecipazione iscritta in bilancio nell'esercizio 2009 a seguito della costituzione di un fondo Aler Sondrio presso la Fondazione no – profit Pro Valtellina, mentre la voce "Crediti" ammonta ad euro 317.665,71 ed è così dettagliata:

Descrizione	31/12/2022	incrementi	decrementi	31/12/2023
crediti verso altri	185.715,26	155.962,44	24.011,99	317.665,71
crediti per cessioni L.560/93	0,00			0,00
crediti verso utenti	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	185.715,26	155.962,44	24.011,99	317.665,71

C) ATTIVO CIRCOLANTE

CI. Rimanenze

Saldo al 31/12/2023	saldo al 31/12/2022	Variazione
9.583.836,27	9.583.836,27	0,00

descrizione	31/12/2022	incrementi	decrementi	31/12/2023
Area destinata alla vendita	3.820.209,01	0,00		3.820.209,01
Nuove costruzioni in corso di edilizia sovvenzionata destinate alla vendita	1.707.877,20			1.707.877,20
Fabbricati ultimati di edilizia sovvenzionata destinati alla vendita	4.055.750,06		0,00	4.055.750,06
Totale	9.583.836,27	0,00	0,00	9.583.836,27

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

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

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

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

CII. Crediti

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
31.309.466,98	21.800.301,29	9.509.165,69

I crediti sono tutti di origine nazionale e presentano un saldo così dettagliato secondo le scadenze:
(rif. Art.2427 bis, primo comma, n. 6, C.c.).

descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 anni	totale
crediti verso utenti e clienti	9.657.923,49			9.657.923,49
crediti verso stato	0,00	109.525,98		109.525,98
crediti verso altri enti territoriali	99.215,85	1.284.504,74		1.383.720,59
crediti tributari	394.397,22	142.432,98		536.830,20
crediti per imposte anticipate		2.229.529,31		2.229.529,31
crediti verso altri	16.345.611,15	1.046.326,26	0,00	17.391.937,41
saldo al 31/12/2023	26.497.147,71	4.812.319,27	0,00	31.309.466,98

I *crediti verso clienti ed utenti* ammontano ad euro 9.657.923,49 sono iscritti al netto del Fondo Svalutazione Crediti di Euro-15.774.923,49:

descrizione	31/12/2022	31/12/2023
crediti verso clienti	19.245.877,21	20.847.166,16
crediti per servizi a rimborso	18.209,68	18.675,40
corrispettivi e rimborsi alloggi comunali	3.523.401,62	3.400.113,04
crediti per dilazione pagamenti		
crediti verso altri clienti	329.959,65	917.686,31
crediti per fatture da emettere	211.033,44	249.130,53
fondo svalutazione crediti	-15.056.534,58	-15.774.847,95
totale	8.271.947,02	9.657.923,49

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

descrizione	f.do svalutazione ex art.2426 Codice Civile	f.do svalutazione ex art.106 D.P.R. 917/1986	Totale
saldo al 31/12/2022	14.713.283,79	343.250,79	15.056.534,58
utilizzo nell'esercizio	0,00	0,00	0,00
accantonamento nell'esercizio	612.635,00	105.678,37	718.313,37
saldo al 31/12/2023	15.325.918,79	448.929,16	15.774.847,95

L'ammontare del fondo svalutazione crediti è pari ad euro 15.774.847,95 e copre il 74,64% dell'ammontare dei crediti vs. inquilini Aler; in particolare il fondo svalutazione crediti fiscalmente deducibile è stato incrementato per un importo pari ad euro 105.678,37 ed ammonta ad euro 448.929,16 mentre il fondo svalutazioni crediti tassato è pari ad euro 15.325.918,79 e presente un incremento di euro 612.635.

La disamina dei crediti verso inquilini iscritti a Bilancio è così dettagliata:

- per quanto riguarda *i crediti verso gli inquilini cessati* che ammontano a euro 9.652.773,62 con un incremento del 14,93%, pari ad euro 1.440.925,58, rispetto all'esercizio passato che ammontava ad euro 8.211.848,04 essendo di difficile esazione sono completamente coperti dal fondo svalutazione crediti già postato negli esercizi precedenti;
- per quanto riguarda *i crediti riferiti ad inquilini attivi* che ammontano ad euro 11.029.619,77 con un incremento del 3,95% pari ad euro 453.279,69 rispetto all'esercizio passato che ammonta ad euro 11.029.619,77. I crediti sono coperti dal fondo con alcune percentuali differenti rispetto a quelle previste nel 2022.

Di seguito viene riportata l'analisi dei crediti, suddivisi per unità operativa, fra cessati e attivi e questi ultimi suddivisi per range di valori economici, correlati con le percentuali di copertura. L'importo complessivo coperto dal fondo è pari ad euro 15.774.847,95, suddiviso per euro 11.889.376,31 a copertura del monte crediti riferiti agli assegnatari della sede di Bergamo, per euro 1.936.166,84 a copertura del monte crediti riferiti agli assegnatari della sede di Lecco e per euro 1.949.304,80 a copertura del monte crediti riferiti agli assegnatari della sede di Sondrio.

Sede Sondrio		RANGE	VALORE CREDITI 2023	COPERTURA %	COPERTURA CREDITI 2023
	cessati		934.451,38	100%	934.451,38
	attivi	> 8.000	1.041.638,01	75%	781.228,51
		7.999-6.000	199.152,19	55%	109.533,70
		5.999-4.000	143.775,74	30%	43.132,72
		3.999-3.000	118.899,27	25%	29.724,82
		2.999-0000	341.557,82	15%	51.233,67
		totale	2.779.474,41		1.949.304,80
Sede Lecco		RANGE	VALORE	COPERTURA %	VALORE
	cessati		1.305.485,99	100%	1.305.485,99
	attivi	> 8.000	637.754,69	75%	478.316,02
		7.999-6.000	149.762,29	55%	7.488,11
		5.999-4.000	187.024,68	30%	56.107,40
		3.999-3.000	121.757,58	25%	30.439,40
		2.999-0000	388.866,11	15%	58.329,92
		totale	2.790.651,34		1.936.166,84
Sede Bergamo		RANGE	VALORE	COPERTURA %	VALORE
	cessati		7.412.836,25	100%	7.412.836,25
	attivi	> 8.000	4.814.662,32	75%	3.610.996,74
		7.999-6.000	519.744,67	55%	285.859,57
		5.999-4.000	785.903,27	30%	235.770,98
		3.999-3.000	471.573,50	25%	117.893,38
		2.999-0000	1.560.827,32	15%	226.019,40
		totale	15.565.547,33		11.889.376,31
		totale	21.135.673,08		15.774.847,95

La morosità corrente complessiva al 31/12/2023 si attesta al 15,13% (morosità/emesso complessivo) mentre al 31/12/2022 era pari al 14,42%. Lo scostamento fra le due annualità è pari a 0,71%, registrando un incremento complessivo pari ad euro 296.258,00.

Sulla morosità nel 2023 è intervenuta l'erogazione del Contributo di Solidarietà anno 2022, quella del Contributo Straordinario per l'annualità 2022 (DGR XI/5083 - seconda tranche) e la misura premiale di abbuono temporaneo del canone di locazione inquilini over 70. Gli importi relativi ai contributi sono pari complessivamente ad euro 2.300.650,68.

Nel corso del secondo semestre 2023 si è provveduto ad emanare l'avviso relativo al Contributo regionale di Solidarietà ordinario di cui alla D.G.R. XII/298, con data di inizio 11/09/2023 e data di conclusione 15/12/2023.

È ormai confermato che in assenza di contributi regionali l'andamento della morosità non potrà che essere crescente. La perdurante instabilità continua a deteriorare le condizioni socioeconomiche degli inquilini appartenenti alle fasce reddituali più basse (si pensi al costo sostenuto per i rincari dei beni primari nel corso del 2022-2023).

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

morosità complessiva:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE				
	anno 2022	anno 2023		
anno	totale	totale	attivi	cessati
ante 2006	431.049,20	416.089,59	72.820,38	343.269,21
2006	113.394,61	109.991,50	9.177,31	100.814,19
2007	104.797,43	101.400,27	6.725,67	94.674,60
2008	140.874,79	79.392,35	2.655,61	76.736,74
2009	198.478,70	193.394,72	9.117,82	184.276,90
2010	292.991,24	290.003,06	13.938,31	276.064,75
2011	441.308,31	434.691,10	18.075,52	416.615,58
2012	560.071,84	552.578,89	29.861,89	522.717,00
2013	813.568,84	783.239,55	47.445,29	735.794,26
2014	962.308,19	904.474,93	126.691,15	777.783,78
2015	1.105.995,54	1.065.457,18	175.472,90	889.984,28
2016	1.099.284,00	1.054.109,31	259.658,44	794.450,87
2017	1.587.845,05	1.490.657,82	416.334,37	1.074.323,45
2018	1.747.373,37	1.597.008,33	546.840,25	1.050.168,08
2019	2.167.680,68	1.983.488,67	843.447,08	1.140.041,59
2020	2.191.481,78	1.820.737,45	932.680,31	888.057,14
2021	3.298.554,55	2.699.175,55	1.477.662,22	1.221.513,33
2022	5.031.525,85	2.949.011,93	1.899.492,09	1.049.519,84
2023	0,00	5.326.178,07	4.703.438,37	622.739,70
TOTALE	22.288.583,97	23.851.080,27	11.591.534,98	12.259.545,29

morosità sede Bergamo:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE				
	anno 2022	anno 2023		
anno	totale	totale	attivi	cessati
ante 2006	407.584,94	394.960,20	72.820,38	322.139,82
2006	90.696,52	89.593,86	9.121,71	80.472,15
2007	77.733,58	75.474,80	6.442,65	69.032,15
2008	123.793,00	62.377,43	2.581,54	59.795,89
2009	157.612,21	154.055,91	9.096,99	144.958,92
2010	259.135,02	257.070,14	13.936,50	243.133,64
2011	397.007,91	392.223,06	18.070,50	374.152,56
2012	496.328,85	491.054,68	29.861,89	461.192,79
2013	677.211,38	655.274,44	47.441,69	607.832,75
2014	808.985,55	758.566,01	123.990,09	634.575,92
2015	879.128,64	846.526,21	167.685,50	678.840,71
2016	912.063,34	865.776,07	231.643,38	634.132,69
2017	1.276.426,89	1.195.659,56	353.000,23	842.659,33
2018	1.351.641,71	1.235.471,77	440.639,05	794.832,72
2019	1.620.448,53	1.490.491,59	628.962,32	861.529,27
2020	1.530.650,08	1.248.525,00	624.120,45	624.404,55
2021	2.315.510,37	1.896.315,17	957.933,80	938.381,37
2022	3.444.968,98	2.087.748,86	1.277.970,49	809.778,37
2023		3.490.671,30	3.105.726,81	384.944,49
TOTALE	16.826.927,50	17.687.836,06	8.121.045,97	9.566.790,09

morosità sede Lecco:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE				
	anno 2022	anno 2023		
anno	totale	totale	attivi	cessati
ante 2006	314,83	0,00	0,00	0,00
2006	55,60	55,60	55,60	0,00
2007	283,02	283,02	283,02	0,00
2008	323,19	323,19	74,07	249,12
2009	5.162,35	5.162,35	20,83	5.141,52
2010	7.421,48	7.421,48	1,81	7.419,67
2011	10.804,84	10.269,50	5,02	10.264,48
2012	30.469,89	30.469,89	0,00	30.469,89
2013	83.479,71	81.492,94	3,60	81.489,34
2014	67.705,39	65.628,91	109,07	65.519,84
2015	138.136,88	133.947,20	657,62	133.289,58
2016	119.521,24	112.997,83	9.531,65	103.466,18
2017	169.392,51	154.027,44	15.002,97	139.024,47
2018	234.547,35	210.642,24	36.240,50	174.401,74
2019	316.168,02	269.974,67	75.155,88	194.818,79
2020	363.093,71	303.154,28	119.437,53	183.716,75
2021	564.982,23	459.640,55	265.130,60	194.509,95
2022	909.432,31	499.808,89	313.631,22	186.177,67
2023		1.058.655,35	899.057,92	159.597,43
TOTALE	3.021.294,55	3.403.955,33	1.734.398,91	1.669.556,42

morosità sede Sondrio:

MOROSITA' SUDDIVISA PER ANNO DI FORMAZIONE				
	anno 2022	anno 2023		
anno	totale	totale	attivi	cessati
ante 2006	23.149,43	21.129,39	0,00	21.129,39
2006	22.642,49	20.342,04	0,00	20.342,04
2007	26.780,83	25.642,45	0,00	25.642,45
2008	16.758,60	16.691,73	0,00	16.691,73
2009	35.704,14	34.176,46	0,00	34.176,46
2010	26.434,74	25.511,44	0,00	25.511,44
2011	33.495,56	32.198,54	0,00	32.198,54
2012	33.273,10	31.054,32	0,00	31.054,32
2013	52.877,75	46.472,17	0,00	46.472,17
2014	85.617,25	80.280,01	2.591,99	77.688,02
2015	88.730,02	84.983,77	7.129,78	77.853,99
2016	67.699,42	75.335,41	18.483,41	56.852,00
2017	142.025,65	140.970,82	48.331,17	92.639,65
2018	161.184,31	150.894,32	69.960,70	80.933,62
2019	231.064,13	223.022,41	139.328,88	83.693,53
2020	297.737,99	269.058,17	189.122,33	79.935,84
2021	418.061,95	343.219,83	254.597,82	88.622,01
2022	677.124,56	361.454,18	307.890,38	53.563,80
2023		776.851,42	698.653,64	78.197,78
TOTALE	2.440.361,92	2.759.288,88	1.736.090,10	1.023.198,78

C II 5-bis) - La voce *crediti tributari*, che ammonta ad euro 536.830,16 comprende:

- ✓ Il “credito verso Erario per istanza di rimborso IRES anno 2007/2011” per euro 24.595,12: si tratta di IRES per mancata deduzione dell’IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato per gli anni dal 2007 al 2011 (D.L. 201/2011);
- ✓ Il credito verso Erario per saldo IRES per euro 109.274,54;
- ✓ Il credito verso l’Erario per imposta sostitutiva rivalutata TFR per euro 33.617,48;
- ✓ Il credito – LC crediti per rimborsi Ires-Irap per euro 3.237,54;
- ✓ Crediti verso erario per imposta di bollo per euro 4.912,00;
- ✓ Credito verso Erario c/IVA ,come da Dichiarazione IVA/2024 per euro 218.760,00.
- ✓ Crediti tributari da superbonus relativi a IVA per lavori trainati sostenuti per alloggi in condominio per euro 142.432,94;

C II 5 ter) - La voce *crediti imposte anticipate* ammonta ad euro 2.229.523,31 ed è determinata dall'effetto fiscale connesso alle differenze temporanee dei componenti positivi di reddito rilevati contabilmente e rinviati fiscalmente in esercizi futuri.

Il bilancio al 31 dicembre 2023 evidenzia componenti negative di reddito a tassazione anticipata (accantonamenti al Fondo svalutazione crediti, al fondo per accertamenti IMU) relativamente alle quali sono state rilevate imposte differite attive per euro 91.018,33 per IRES. Inoltre, sono state rilevate imposte anticipate pari ad euro 12.913,71 per utilizzo fondi rischio per accertamento IMU per euro 107.614,23.

C II 5 quater) - La voce *crediti verso altri* ammonta ad euro **17.600.679,31** ed è costituita principalmente da crediti:

entro 12 mesi per un importo di euro 16.444.827,07 di cui le voci principali:

- per un importo di euro 4.038.580,00 riferiti a crediti verso Regione Lombardia per finanziamenti da ricevere;
- per euro 791.782,63 riferiti a crediti verso condomini Sondrio per anticipo spese reversibili;
- per euro 1.493.267,32 riferiti a crediti verso condomini Bergamo per anticipo spese reversibili conto inquilini;
- per un importo di euro 1.127.476,57 riferiti a crediti per servizi a rimborso vs. inquilini del Comune di Bergamo;
- per euro 6.387.917,56 riferiti ad anticipazioni su contratto riconosciute alle ditte aggiudicatrici dei lavori in corso in particolare:
 - ✓ sede Bergamo euro 4.668.873,56
 - ✓ sede Lecco euro 202.631,20
 - ✓ sede Sondrio euro 1.516.413,63
- per euro 2.087.032,06 riferiti ad anticipazioni su contratto riconosciute alle ditte aggiudicatrici dei lavori relative alla Manifestazione di interessi recupero unità abitative proprietà Aler in particolare:
 - sede Bergamo euro 41.781.999,17
 - sede Lecco euro 301.869,21
 - sede Sondrio euro 3.164,06
- per euro 300.167,00 riferiti ad anticipazioni su contratto riconosciute alle ditte aggiudicatrici dei lavori relative alla Manifestazione di interessi recupero unità abitative proprietà dei Comuni convenzionati con Aler;

oltre 12 mesi per un importo di euro 1.154.852,24 di cui:

- -per euro 998.139,87 riferiti a crediti relativi intervento eseguito da Steda spa,
- per euro 109.525,98 riferiti a crediti verso enti mutuanti per somme da erogare.

Nel Bilancio IV Dir. CEE la voce *crediti verso altri* viene esposta al netto dei Crediti INPS verso Tesoreria dello Stato pari ad un importo di euro 1.284.504,94.

CIII. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
6.412.444,94	6.412.444,94	0,00

C III 6) - La voce *attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni* ammonta ad euro 6.412.244,94 e comprende somme depositate presso Banca d'Italia e presso Banca Popolare di Sondrio (cassiere) che devono essere impiegate in nuove costruzioni, ristrutturazioni e attività di manutenzione straordinaria in attuazione di piani di reinvestimento soggetti ad autorizzazione da parte di Regione Lombardia.

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

CIV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
17.739.051,67	28.553.349,97	-10.814.298,30

La voce *depositi bancari e postali* ammonta ad euro 17.732.834,54 ed è così dettagliata:

- ✓ Depositi bancari presso cassiere per euro 17.671.940,46: nel corso dell'esercizio 2023 sono stati applicati tassi di interesse attivi con un range ricompreso fra 2,0850% (31/01/2023) a 4,03070% (31/12/2023). Di seguito è riportato il dettaglio dei Depositi bancari presso cassiere:

descrizione	31/12/2022	31/12/2023
B.P.S.-Fondi ordinari c/c10003/38	18.575.364,49	9.096.912,21
B.P.S. C/C 6987/24 L.R. 27/2009 ART.13	100,00	7.330,05
B.P.S.-Fondo Permanente M.S. c/c7645/08	2.415.194,54	1.834.809,40
B.P.S.-Fond Contributi S.R. c/c 07740X06 art.25 L.R. 16/2016	1.265.261,53	4.079,04
B.P.S.-Fondi Over 70 Contributo Premiale . c/c 13126 D.G.R. XI/985 del	406.166,47	407.104,37
PNRR C/C 1378X30- Programma Sicuro Verde e Sociale D.G.R. XI/5355/2021	5.824.665,41	6.321.705,39
totale	22.662.087,03	17.671.940,46

Il conto riferito ai fondi ordinari presente una contrazione dovuta principalmente all'incremento delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuate nel corso dell'esercizio e all'implementazione dei lavori previsti nell'elenco annuale dei lavori anno 2023 con il completamento dei lavori ricompresi nell'Elenco annuale dei lavori 2021-2022. Infine, si è registrato un forte incremento di anticipazioni finanziarie per un importo di euro 8.474.949,62.

Di seguito il dettaglio dei Depositi postali per euro 60.894,08 di cui

- BG-C/C postale n. 382242 per euro 60.694,35
- SO-C/C postale n. 30058434 per euro 199,73

La voce *denaro e valori in cassa* ammonta ad euro 6.173,13 così dettagliata:

descrizione	importo
Bg -Cassa Economale interna	1.928,20
Lc -Cassa Economale interna	1.738,20
So -Cassa Economale interna	783,79
BG-CRTA PREPAGATA	1.722,94
saldo al 31/12/2021	6.173,13

D. Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
819.170,55	800.728,05	18.442,50

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

descrizione	importo
compensi amministrazione stabili diversi in condominio sede Sondrio:	342,22
saldo al 31/12/2023	342,22

La voce *risconti attivi* è pari ad un importo di euro 818.828,33 così dettagliato:

a) Risconti attivi ammontano ad euro 312.993,61 come da tabella sottostante:

descrizione	importo
risconti attivi	
Spese rendicontazione gestione condomini	147.354,84
Abbonamenti e canoni	0,00
Polizze R.C.T.O.+KASKO	136.781,52
Software	2.291,83
cancelleria	3.088,26
risconti passivi pluriennali	23.477,16
saldo al 31/12/2022	312.993,61

b) risconti attivi sede Lecco ammontano ad euro 505.834,36:

descrizione	importo
risconti pluriennali fabbricati comunali in convenzione: Lecco via Caprera	475.336,08
risconti pluriennali fabbricati comunali in convenzione: Sirone via Fimuli	30.498,28
saldo al 31/12/2022	505.834,36

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

A) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2023	31/12/2022	Variazione
213.291.905,28	204.589.562,63	8.702.342,65

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 sono riportate nel seguente prospetto:

descrizione	al 31/12/2022	incrementi	decrementi	al 31/12/2023
Capitale di dotazione	3.077.527,27			3.077.527,27
riserva di rivalutazione	275.552,77			275.552,77
Fondo riserva legale	793.288,37	12.336,21		805.624,58
riserve statutarie e regolamentari	2.829.952,28			2.829.952,28
altre riserve (riserve contributi)	188.493.346,66	8.217.496,96	77.537,19	196.633.306,43
utile o perdite portate a nuovo	8.873.170,77	234.388,10		9.107.559,07
utile o perdite d'esercizio	246.724,31	562.382,88	246.724,31	562.382,88
	204.589.562,43	9.026.604,15	324.261,50	213.291.905,28

Sul Patrimonio netto si forniscono le seguenti informazioni complementari:

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

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

descrizione	importo	possibilità utilizzo (*)	quota disponibile	utilizzo effettivo nei 3 esercizi precedenti per copert.perdite	utilizzo effettivo nei 3 esercizi precedenti per altre cause
capitale	3.077.527,27	B	3.077.527,27		
riserve di rivalutazione L.74/1952	275.552,77	B	275.552,77		
Riserve legali	805.624,58	B	805.624,58		
riserve statutarie	2.829.952,28	B	2.829.952,28		
altre riserve	196.633.306,43	B	196.633.306,43		
utili portati a nuovo (riserva straordinaria)	9.107.558,95	B	9.107.558,95		
utile d'esercizio	562382,88	B	562382,88		
totale	212.729.522,28		212.729.522,28		

(*) A per aumento capitale

(*) B per copertura perdite

(*) C per distribuzioni soci

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

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

Il trattamento fiscale delle altre riserve che ammontano ad euro 181.626.834,74 così costituite:

IV.	<i>Riserva contributi di Stato ed altri Enti (1992) esenti</i>	euro 2.933.443,43
V.	<i>Riserva contributi 1993/1997 tassati al 50%</i>	euro 10.105.219,97
VI.	<i>Riserva contributi tassati fino al 2007</i>	euro 75.596.121,21
VII.	<i>Riserva contributi finanziamento art.88 TUIR</i>	euro 92.626.193,70
VIII.	<i>Riserva Fondo pensioni L.124/93 e L.335/95</i>	euro 90.303,66
IX.	<i>Riserva di rivalutazione L.74/1992</i>	euro 275.552,77

Finanziamenti erogati nel 2023 ma di competenza anno 2022:

Descrizione Impegno Competenza	Tipo Spesa	Importo Assestato Impegno (C)	Modifiche impegno	Importo Pagato Impegno (C)	Importo residuo	Riaccertamento	Economie
PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI	CAPITALE	282.409,60	-	-	282.409,60		
LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018	CAPITALE	304.920,00	-	304.920,00	-		
PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI	CAPITALE	609.804,80	-	-	609.804,80		
LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018	CAPITALE	75.176,30	77.283,70	75.176,30	-		77.283,70
(R02020)- LINEA B - II RIPARTO - ALER BG	CAPITALE	120.000,00	-	120.000,00	-		
(R02020)- PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014-2016 - DGR N. X/4142 DEL 8/10/2015.	CAPITALE	200.218,54	-	200.218,54	-		
ESTERNALIZZAZIONI ATTIVITA' TECNICA E PRESTAZIONI PROFESSIONALI	CORRENTI OPERATIVE	2.736,00	-	2.736,00	-		
L. 80/2014 - LINEA A II RIPARTO - IMPEGNO FINANZIAMENTO CONCESSO INTERVENTO ID 1 (QUOTA 2022)	CAPITALE	60.000,00	-	-	60.000,00		
LEGGE 80/2014 - LINEA A - ID1	CAPITALE	270.000,00	-	-	270.000,00		
LEGGE 80/2014 - LINEA A - ID1	CAPITALE	285.000,00	-	-	285.000,00		
(R02020)- PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014-2016 - DGR N. X/4142 DEL 8/10/2015.	CAPITALE	332.059,42	-	332.059,42	-		
(R02021)-LINEA B - II RIPARTO - ALER BG	CAPITALE	103.950,00	-	103.950,00	-		
(R02020)- LINEA B - II RIPARTO - ALER BG	CAPITALE	87.900,00	-	87.900,00	-		
(R02020)- PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014-2016 - DGR N. X/4142 DEL 8/10/2015.	CAPITALE	706.308,98	-	706.308,98	-		
Somma:		3.440.483,64	-	1.933.269,24	1.507.214,40	-	77.283,70

-Fondo complementare al P.N.R.R. (art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 del d.l. 59/2021 convertito con mod. dalla l. 101/2021)

Descrizione Impegno Competenza	Tipo Spesa	Importo Assestato Impegno (C)	Modifiche impegno	Importo Pagato Impegno (C)	Importo residuo	Riaccertamento	Economie	Credito al 31/12/2023
FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3354085	CAPITALE	74.614,79	-	-	74.614,79		-	74.614,79
PROGETTI PER LA SICUREZZA DEI QUARTIERI DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP)	CAPITALE	-	38.708,00	-	-	38.708,00	-	
FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3354011	CAPITALE	849.463,20	-	849.463,20	-		-	
FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3356417	CAPITALE	1.797.089,78	-	1.797.089,78	-		-	
FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3354085	CAPITALE	356.830,21	-	-	356.830,21		-	356.830,21
FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3357178	CAPITALE	600.394,00	-	450.000,00	150.394,00		-	150.394,00
FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3354132	CAPITALE	450.000,00	-	-	450.000,00		-	450.000,00
FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3357053	CAPITALE	450.000,00	-	-	450.000,00		-	450.000,00
FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3356785	CAPITALE	946.667,42	-	946.667,42	-		-	
FPV ANNO 2023 - FC PNRR SICURO VERDE SOCIALE - ID 3357270	CAPITALE	450.000,00	-	450.000,00	-		-	
IMPEGNI COMPETENZA		6.155.059,40	83.708,00	4.673.220,40	1.481.839,00	83.708,00	-	1.481.839,00

**D.d.u.o. 17 gennaio 2022 - n. 264: Fondo complementare al P.N.R.R. (art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 del d.l. 59/2021 convertito con mod. dalla l. 101/2021)
Approvazione piano interventi - B.U.R.L. SERIE ORDINARIA N. 3 DEL 19/01/2022**

TOTALE PUNTEGGI	ID PROGR.	ID BANDO	UOG	ANNO DI COSTRUZIONE	COMUNE	INDIRIZZO	NUMERO U.I.	COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (lavori+sicurezza)	STIMA TOTALE Q.T.E.	SPESE AMMISSIBILI AL FINANZIAMENTO FONDO COMPLEMENTARE PNRR	SPESE NON AMMISSIBILI AL FINANZIAMENTO FONDO COMPLEMENTARE PNRR	AGGIUDICATARI	RIBASSO
ALLEGATO "A" - PIANO DEGLI INTERVENTI FINANZIABILI													
63	170	3354085	SO	1976	SONDRIO	Torre S.E. via Maffei, 53	31	€ 2.629.737,19	€ 3.571.700,00	€ 2.876.300,00	€ 695.400,00		
63	173	3354132	SO	1976	SONDRIO	Torre N.E. via Maffei, 43	32	€ 3.005.801,40	€ 4.068.000,00	€ 3.000.000,00	€ 1.068.000,00		
59	207	3357178	BG	1976	DALMINE	via Papa Giovanni XXIII, 7 (2 EDIFICI: scale A/B/C - scale D/E)	30	€ 4.585.565,49	€ 6.187.171,16	€ 3.000.000,00	€ 3.187.171,16	BENIS COSTRUZIONI S.R.L. (mandataria) TERMOTECNICA SEBINA S.R.L. A SOCIO UNICO (mandante) (progettisti indicati) ARPOSTUDIO S.R.L., NANI DOTT. ING ALESSANDRO, ELETTRTECNICO GUERINI PER. IND. GRAZIANO, ING. MASSIMO ROTA	9,660%
59	209	3357270	BG	1978	DALMINE	via Guzzanica, 3 via delle Gardenie, 3/5/7	33	€ 3.810.345,76	€ 5.145.225,40	€ 3.000.000,00	€ 2.145.225,40	BENIS COSTRUZIONI S.R.L. (mandataria) TERMOTECNICA SEBINA S.R.L. A SOCIO UNICO (mandante) (progettisti indicati) ARPOSTUDIO S.R.L., NANI DOTT. ING ALESSANDRO, ELETTRTECNICO GUERINI PER. IND. GRAZIANO, ING. MASSIMO ROTA	6,970%
58	169	3354011	LC	1964	LECCO	via Turbada, 12/18/24	44	€ 5.486.802,15	€ 7.909.000,00	€ 5.663.088,00	€ 2.245.912,00	CLV COSTRUZIONI LARIANE VALTELLINESI S.R.L. (mandataria) LEGNOTECH S.P.A. (mandante) C.R.S. IMPIANTI S.R.L. (mandante) BRINGSOL S.R.L. (progettista indicato) MAXIMILIAN FATTARINA (progettista indicato) STUDIO MONCECCHI ASSOCIATI - DEGLI ING. MARCO E PAOLO MONCECCHI (progettista indicato) MANUEL CASTELLANELLI (progettista indicato)	0,500%
58	204	3357053	SO	1976	SONDRIO	Torre N.O. via Maffei, 80	33	€ 3.128.062,46	€ 4.239.870,00	€ 3.000.000,00	€ 1.239.870,00		
53	195	3356417	BG	1987	BERGAMO	via Moroni, 307/319	108	€ 7.243.140,37	€ 9.948.129,74	€ 11.980.598,57	-€ 2.032.468,83	EDILCO S.R.L. EDILIZIA COORDINATA (mandataria) DUSSMANN SERVICE S.R.L. (mandante) AEGIS S.R.L. CANTARELLI & PARTENERS (progettisti indicati)	2,900%
53	200	3356785	BG	1978	BERGAMO	via Moroni, 350/356	54	€ 4.931.166,67	€ 6.762.973,67	€ 6.311.116,12	€ 451.857,55	EDILCO S.R.L. EDILIZIA COORDINATA (mandataria) DUSSMANN SERVICE S.R.L. (mandante) AEGIS S.R.L. CANTARELLI & PARTENERS (progettisti indicati)	2,900%
TOTALI							365	€ 34.820.621,49	€ 47.832.069,97	€ 38.831.102,69	€ 9.000.967,28		
ALLEGATO "B" - INTERVENTI ULTERIORI AMMISSIBILI NON FINANZIATI													
51	203	3357026	BG	1989	TREVIGLIO	via Peschiera, 38C	29		€ 3.964.476,13	€ 3.516.338,12	€ 448.138,01		
51	206	3357120	BG	1989	TREVIGLIO	via Peschiera, 40C	29		€ 3.966.170,56	€ 3.517.923,62	€ 448.246,94		
							58		€ 7.930.646,69	€ 7.034.261,74	€ 896.384,95		

Finanziamenti di competenza anno 2023 ed erogati nel corso dell'esercizio relativi a:

- *Contributo di Solidarietà Straordinario DGR XI/5803*
- *Misura Premiale DGR n. XI/985-*
- *Progetto per la sicurezza nei quartieri di servizi abitativi (SAP)*
- *Vaucher Aziendali: Formazione continua*

Descrizione Impegno Competenza	Tipo Spesa	Importo Assestato Impegno (C)	Modifiche Impegno	Importo Pagato Impegno (C)	Importo residuo	Riaccertamento	Economie
VOUCHER AZIENDALI - FORMAZIONE CONTINUA	CORRENTI OPERATIVE	6.600,00	-	6.600,00	-		-
VOUCHER AZIENDALI - FORMAZIONE CONTINUA	CORRENTI OPERATIVE	22.000,00	-	22.000,00	-		-
VOUCHER AZIENDALI - FORMAZIONE CONTINUA	CORRENTI OPERATIVE	15.400,00	-	15.400,00	-		-
CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETA' 2023	CORRENTI OPERATIVE	1.460.703,20	-	1.460.703,20	-		-
MISURA PREMIALE A FAVORE DI INQUILINI OVER 70 ANNO 2023	CORRENTI OPERATIVE	403.502,76	-	403.502,76	-		-
PROGETTI PER LA SICUREZZA DEI QUARTIERI DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP)	CAPITALE	-	38.708,00	-	-	38.708,00	-

Finanziamenti di competenza anno 2023 ed erogati nel corso dell'esercizio relativi a:

- *Piano triennale di manutenzione straordinario 2014-2016 (PRERP);*
- *Piano triennale di rimozione dell'amianto DGR n. XI/3814-DGR XI/4793;*
- *Piano di manutenzione programmata degli alloggi SAP DGR n. XI/3814;*
- *Contributi destinati a recupero di unità abitative adibite a SAP non assegnabili per carenze manutentive -DGR n. XI/2660;*
- *Programma di recupero e razionalizzazione immobili ERP DGR n. XI/4336;*
- *L.R. n.9/2020 Efficientamento Energetico DGR n. XI/4020;*
- *Installazioni impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici adibiti a servizi abitativi pubblici- DGR n. XI/6544;*
- *L.R. n.9/2020 bando interventi di ristrutturazione immobili -Interventi di sostituzione caldaie inquinanti DGR n. XI/4485;*

Descrizione Impegno Competenza	Tipo Spesa	Importo Assestato Impegno (C)	Modifiche impegno	Importo Pagato Impegno (C)	Importo residuo	Riaccertamento	Economie	Credito al 31/12/2023
PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA	CAPITALE	-	162.605,19	-	-	162.605,19	-	-
PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA	CAPITALE	-	406.694,34	-	-	-	406.694,34	-
PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA	CAPITALE	-	99.282,18	-	-	-	99.282,18	-
PIANO TRIENNALE RIMOZIONE AMIANTO - ID1	CAPITALE	364.142,62	-	-	364.142,62	-	-	364.142,62
MANUTENZIONE STRAORDINARIA E REALIZZAZIONE IMPIANTI ELEVATORI	CAPITALE	-	132.000,00	-	-	132.000,00	-	-
PIANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - ID 17	CAPITALE	85.582,89	-	85.582,89	-	-	-	-
PIANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - ID 26	CAPITALE	112.958,31	-	112.958,31	-	-	-	-
PIANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - ID 17	CAPITALE	57.538,77	-	57.538,77	-	-	-	-
PDMP SAL SFITTI ID 2022/1 BG L.2-3-9, 2022/1 LC L.10-12, 2022/1 BG L.4-6-7-8-11	CAPITALE	406.694,34	-	406.694,34	-	-	-	-
PDMP SAL SFITTI ID 2022/1 BG L.2-3-9, 2022/1 LC L.10-12, 2022/1 BG L.4-6-7-8-11	CAPITALE	99.282,18	-	31.181,99	68.100,19	-	-	68.100,19
(R02020)- PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014-2016 - DGR N. X/4142 DEL 9/10/2015.	CAPITALE	85.305,37	1.389,23	85.305,37	-	-	1.389,23	-
(R02022)-RECUPERO DI UNITA ABITATIVE ADIBITE A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP) NON ASSEGNABILI PER CARENZE MANUTENTIVE.	CAPITALE	1.066.983,44	133.016,56	1.066.983,44	-	133.016,56	-	-
(R02022)-PROGRAMMA TRIENNALE RIMOZIONE AMIANTO - INTERVENTO ID 1	CAPITALE	209.030,88	-	-	209.030,88	-	-	209.030,88
(R02022)-INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI SULLE COPERTURE DEGLI EDIFICI ADIBITI A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI	CAPITALE	-	162.187,09	-	-	162.187,09	-	-
(R02022)-IMPEGNO BANDO CALDAIE	CAPITALE	-	27.815,87	-	-	27.815,87	-	-
(R02022)-BANDO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI ENTI LOCALI: SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI	CAPITALE	-	32.336,92	-	-	32.336,92	-	-
(R02022)-PIANO LOMBARDIA L.R. 9/2020: BANDO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI ENTI LOCALI: SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI	CAPITALE	-	29.674,45	-	-	29.674,45	-	-
(R02022)-BANDO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI ENTI LOCALI: SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI	CAPITALE	-	6.300,00	-	-	6.300,00	-	-
(R02022)-PIANO LOMBARDIA L.R. 9/2020: BANDO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI ENTI LOCALI: SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI	CAPITALE	-	3.872,75	-	-	3.872,75	-	-
(R02022)-L.R. 9/2020 - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICI - ID INTERVENTO 1757282 - COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (BG) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N.9	CAPITALE	130.064,44	-	-	130.064,44	-	-	130.064,44
(R02022)-L.R. 9/2020 - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICI - ID INTERVENTO 1764033 - TIRANO (SO), VIA PRIMO MAGGIO N. 6	CAPITALE	278.189,17	-	-	278.189,17	-	-	278.189,17
IMPEGNI COMPETENZA		2.895.772,41	1.197.174,58	1.846.245,11	1.049.527,30	689.808,83	507.365,75	1.049.527,30

Capitalizzazione risorse DANC:

le capitalizzazioni hanno interessato:

le attività di riattazione alloggi (Piano di Manutenzione Programmata 2021-2023), installazioni impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici adibiti a servizi abitativi pubblici (DGR 6544 del 20/06/2022); Piano di Manutenzione straordinaria approvato ai sensi del secondo programma di attuazione del PRERP2014-2018. Di seguito vengono riportate le risorse trasferite da Regione sui capitoli cosiddetti DANC per euro 644.233,11:

importo trasferito	Capitolo bilancio regionale	Provvedimento/note di liquidazione
Euro 57.538,77	011115	n. 68301 del 19/12/2023
Euro 406.694,34	014452	n.69007 del 21/12/2023
Euro 180.000,00	28279	n.56330 del 14/11/2023

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2023	31/12/2022	Variazione
19.493.317,30	19.440.225,63	53.091,67

La voce *fondi per rischi ed oneri* ammonta ad euro 19.493.317,30 comprende i seguenti fondi:

a) *fondo imposte e altri fondi*: ammonta ad euro 4.085.110,12:

Descrizione	31/12/2022	decrementi	incrementi	31/12/2023
Fondo imposte per accertamento IMU	438.364,30	123.252,09	167.493,14	482.605,35
Fondo contribuito cassiere per Tesoreria	65.013,09			65.013,09
Fondo rischi per attività contenzioso	600.000,00			600.000,00
Fondo spese per controversie legali	20.823,68			20.823,68
Fondo Premio Incentivante	1.097.068,00			1.097.068,00
Fondo per maggiori costi energetici	760.600,00			760.600,00
Fondo svalut.immobilizzazione materiale	1.059.000,00			1.059.000,00
Totale	4.040.869,07	123.252,09	167.493,14	4.085.110,12

Il *Fondo accantonamento per accertamento IMU* ammonta ad euro 482.605,35; il decremento è dovuto al pagamento dell'imposta IMU accertata per un importo pari ad euro 107.614,23 comprensivo degli interessi. È stato previsto un accantonamento di euro 145.851,05 a seguito di alcuni avvisi di accertamento da parte di comuni per IMU non versata, notificati prima della chiusura del B.C.2023. L'importo è comprensivo dell'imposta, delle sanzioni e degli interessi; di seguito il dettaglio:

	ANNO RIFERIMENTO	COMUNE	TOTALE	IMPOSTA	INTERESSI	SANZIONI
ACCERTAMENTI IMU	2018	COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA	€ 14.840,39	€ 13.926,00	€ 914,39	
ACCERTAMENTI TASI	2018	COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA	€ 4.810,37	€ 4.514,00	€ 296,37	
ACCERTAMENTI IMU	2018	COMUNE DI SPIRANO	€ 18.585,14	€ 17.473,83	€ 1.111,31	
ACCERTAMENTO TASI	2018	COMUNE DI SPIRANO	€ 4.079,87	€ 3.836,00	€ 243,87	
ACCERTAMENTI IMU	2020	COMUNE DI OSIO SOTTO	€ 12.844,00	€ 9.402,38	€ 621,62	€ 2.820,00
ACCERTAMENTI IMU	2021	COMUNE DI OSIO SOTTO	€ 10.813,00	€ 7.948,66	€ 480,24	€ 2.384,10
ACCERTAMENTI IMU	2018	COMUNE DI GHISALBA	€ 1.749,00	€ 1.277,26	€ 89,24	€ 382,50
ACCERTAMENTO IMU	2018	COMUNE DI MERATE	€ 50.757,96	€ 44.374,00	€ 3.055,96	€ 3.328,00
ACCERTAMENTO IMU- FABBRICATO IN VIALE MONTEGRAPPA	2018		€ -			
ACCERTAMENTO IMU	2018	COMUNE DI OLGiate MOLGORA	€ 27.371,32	€ 25.588,00	€ 1.771,32	€ 12,00
			145.851,05 €	128.340,13 €	8.584,32 €	8.926,60 €

Per quanto riguarda l'accertamento IMU anno imposta 2017 emesso dal Comune di Lecco, in sintesi, si riassumono le attività svolte nel corso del 2023:

- in data 27/03/2022 è stato notificato l'accertamento IMU periodo di imposta 2017 per un importo complessivo di euro 215.536,92 così dettagliato:

Totale imposta dovuta per l'anno 2017	euro 184.709,46
Imposta versata	euro 23.298,00

Differenza imposta da versare	euro 161.411,46
sanzioni	euro 48.423,43
interessi	euro 5.702,03
TOTALE DA PAGARE	euro 215.536,92

-In data 17/04/2023 è stata l'istanza di accertamento con adesione ai sensi dell'art. 7 del Regolamento per l'applicazione dell'accertamento con adesione, la quale ha prodotto l'effetto di sospendere, per un periodo di 90 giorni dalla data di presentazione della stessa, sia i termini per l'impugnazione sia quelli per il pagamento del tributo.

-dopo una serie di incontri interlocutori con il Responsabile dell'ufficio tributi di Lecco, in data 3/8/2023 in modalità telematica si è tenuto il contraddittorio fra il Comune di Lecco ed ALER;

-in data 04/08/2023 il Comune di Lecco ha trasmesso via pec ad ALER il Verbale del Contraddittorio accertamento con adesione IMU 2017;

-In data 11/10/2023 è stato depositato il ricorso n. 157/2023 presso la Corte Tributaria della Provincia di Lecco avverso l'avviso di accertamento n. 0031050/2023 relativo all'imposta municipale per l'anno 2017;

-In data 21/12/2023 la Corte tributari di Lecco ha depositato la sentenza n.129/2023 che in parziale accoglimento del ricorso, annulla l'atto impugnato limitatamente alle sanzioni con spese di lite integralmente compensate tra le parti;

-in accordo con il Comune di Lecco si è richiesto che le somme dovute vengano versate ratealmente con n.36 rate bimestrali.

-In data 18/04/2024 il Comune di Lecco accoglie la nostra richiesta di pagamento rateale delle somme dovute per imposta IMU anno 2017 in n.36 rate bimestrali a condizione che ALER presenti a garanzia una polizza fidejussoria o una fidejussione bancaria che copra l'importo totale comprensivo degli interessi e avente scadenza 6 mesi dopo la scadenza dell'ultima rata e che tale garanzia dovrà contenere tra le clausole contrattuali la rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione;

Fondo contributo Cassiere per servizio Tesoreria per ad euro 65.013,09: riguarda il contributo erogato dalla Banca Tesoriere (Banca Popolare di Sondrio) per attività istituzionali e non è stato movimentato;

il "*Fondo rischi per attività contenziosa*" al 31/12/2023 ammonta ad euro 600.000 ed è riferito all'azione giudiziale promossa in data 27 gennaio 2017 dalla procedura fallimentare della Società STEDA SPA appaltatrice dell'opera in Bergamo, via Borgo Palazzo, con la quale è stata domandata la condanna di Aler al pagamento di somme a titolo di riconoscimento delle riserve iscritte nel registro di contabilità. Tale importo è comprensivo anche degli onorari;

il "*Fondo spese per controversie legali*" al 31/12/2023 ammonta ad euro 20.823,68 L'importo accantonato è in riferimento alla controversia intentata avanti la sezione lavoro del Tribunale di Bergamo (R.G. 1777/20) da parte di un ex dipendente;

il “Fondo Incentivi Funzioni Tecniche” di cui all’art.113 del D.Lgs. 50/2016 ammonta ad euro 1.097.068 - comprensivi degli oneri previdenziali ed assistenziali a carico Azienda – alla luce del “Regolamento sulla determinazione e ripartizione del fondo incentivante lo svolgimento di funzioni tecniche” approvato con Provvedimento del Presidente n. 9 del 9/03/2023. Il fondo è destinato per una quota pari all’80% al personale che ha svolto prestazioni oggetto di incentivo nel periodo 2016-2021 e per una quota pari al 20% all’acquisto di beni, strumentazioni e tecnologie funzionali a progetti/investimenti futuri;

il “Fondo per maggiori costi energetici” ammonta ad euro 760.600,00 ed è destinato a sostenere parte delle spese a carico degli assegnatari riferite al riscaldamento della prima parte della stagione termica 2022-2023. La misura interesserà gli inquilini appartenenti alle fasce più deboli e con forte disagio economico, in ottemperanza alle Direttive Regionali alle Aler per l’anno 2023;

il Fondo svalutazione immobilizzazione materiale ammonta ad euro 1.059.000 ed è correlato al valore dell’area di Zingonia iscritto nelle Rimanenze.

Il “Fondo manutenzione a medio lungo termine”: al 31/12/2023 l’importo del fondo per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009 ammonta ad euro 15.408.207,18 così dettagliato:

Descrizione	31/12/2022	decrementi	incrementi	31/12/2023
Fondo 2013 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	646.604,69	0,00	0,00	646.604,69
Fondo 2014 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	819.918,00	0,00	0,00	819.918,00
Fondo 2015 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	2.254.214,87	388,50	9.239,12	2.263.065,49
Fondo 2016 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2009	2.200.000,00	0,00	0,00	2.200.000,00
recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2010	2.100.000,00	0,00	0,00	2.100.000,00
recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2010	2.350.000,00	0,00	0,00	2.350.000,00
recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2011	2.560.000,00	0,00	0,00	2.560.000,00
Fondo 2020 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2012	1.318.619,00	0,00	0,00	1.318.619,00
Fondo 2021 per manutenzione recupero sviluppo patrimonio L.R. 27/2012	1.150.000,00	0,00	0,00	1.150.000,00
Totale	15.399.356,56	388,50	9.239,12	15.408.207,18

Il fondo deve intendersi, così come previsto dall'art.33 comma 5 legge 27/2009, alla realizzazione di opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria di alloggi E.R.P. finanziati con fondi propri e/o parzialmente finanziate con Fondi Regionali, Nazionali ed Europei. Tale finalità è perseguita anche in caso di riduzione dei finanziamenti PNRR già assegnati.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2023	31/12/2022	Variazione
2.283.315,35	2.461.884,54	-178.569,19

importo	
TFR al 31/12/2022	1.181.753,23
accantonamento d'esercizio (*)	256.293,26
rivalutazione netta d'esercizio	37.427,70
utilizzo nell'esercizio:	
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio	-201.777,97
per devoluzioni a fondi pensioni	-122.197,96
per versamenti tesoreria INPS	-152.687,83
TFR c/o datore lavoro al 31/12/2023	998.810,43
TFR al 31/12/2022	1.280.131,31
rivalutazione netta d'esercizio	19.863,26
accantonamento d'esercizio	132.824,57
per liquidazioni/anticipazioni d'esercizio	-148.314,22
TFR c/o Tesoreria INPS al 31/12/2023	1.284.504,92
saldo al 31/12/2023	2.283.315,35

Nel Bilancio IV Dir. CEE il fondo TFR viene esposto al netto dell'anticipazione iscritta nei Crediti INPS verso Tesoreria dello Stato.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
30.511.584,12	37.753.010,26	-7.241.426,14

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

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

descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 anni	totale
debiti bancari e postali		2.555.672,62		2.555.672,62
mutui	356.245,42	1.424.981,68	3.585.489,66	5.366.716,76
debiti verso fornitori	10.268.280,02			10.268.280,02
debiti verso stato(CER) per gestione speciale		3.336.261,50		3.336.261,50
debiti tributari	-9.321,61			-9.321,61
debiti verso Istituti previdenziali	143.615,40	0,00		143.615,40
altri debiti	1.851.586,00	5.805.035,43	1.193.738,00	8.850.359,43
saldo al 31/12/2023	12.610.405,23	13.121.951,23	4.779.227,66	30.511.584,12

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

La voce *mutui* ammonta ad euro 5.366.717,32 così dettagliata:

Mutui	31/12/2022	31/12/2023
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Calusco d'Adda	1.199.025,08	1.124.179,99
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Romano di Lombardia	1.444.371,28	1.358.213,65
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Trescore B.rio	381.780,59	359.007,19
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Borgo Palazzo	2.697.785,79	2.525.316,49
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via ghislanzoni	0,00	0,00
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via Dell'Eremo	0,00	0,00
	5.722.962,74	5.366.717,32

La voce *debiti verso fornitori* ammonta ad euro 10.268.280,02 di cui euro 6.668.988,09 sono debiti riferiti ai fornitori, euro 3.519.183,82 riferiti a debiti per fatture da ricevere ed euro 88.038,91 di compensi da pagare di competenza anno 2023.

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

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

La voce *debiti tributari* ammonta ad -9.321,61 e comprende per euro 7.665,90 debiti verso l'erario per il saldo imposta sost.11% su rivalutazione TFR, per euro 17.007,87 credito verso erario per ritenute.

La voce *debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale* è pari ad euro 143.615,40 ed è costituita da contributi a carico azienda, sul premio di risultato e ferie non godute, di competenza dell'esercizio 2023 e che verranno liquidati nel corso dell'esercizio 2024.

La voce *Altri Debiti* è pari ad euro 8.850.358,83 come da dettaglio seguente:

descrizione	31/12/2022	31/12/2023
Depositi Cauzionali	2.334.904,36	2.387.476,97
Enti diversi	67.615,22	57.476,22
Debiti verso il personale dipendente e coll. coord. e cont.	517.035,09	494.139,47
debiti diversi	13.811.088,68	10.671.848,25
debiti per conguaglio spese	-4.271.613,09	-5.343.993,55
anticipi da assegnatari	6.433,99	6.158,41
debiti speciali	584.371,07	577.253,06
	13.049.835,32	8.850.358,83

La voce *depositi cauzionali* è pari ad euro 2.387.476,97 e comprende i depositi cauzionali versati dagli assegnatari in sede di sottoscrizione dei contratti di locazione:

descrizione	importo
BG-Depositi cauzionali	1.254.532,85
LC-Depositi cauzionali	777.643,30
SO-Depositi cauzionali	314.078,33
BG-Depositi cauzionali Comune di Bergamo	38.725,24
Depositi cauzione definitiva per affidamenti	2.497,25
	2.387.476,97

La voce *enti diversi* è pari ad euro 57.476,22 così dettagliato nelle voci più significative:

- Debiti vs/ Regione Lombardia per euro 103.713,99 per l'attuazione degli accordi di programma di riqualificazione dell'area di Zingonia;
- Debiti vs/ Regione Lombardia per euro 46.237,74 somme riferite all'acquisto di alloggi in Verdellino (BG) via Oleandri e l'installazione della tensostruttura nel comune di Verdellino, che devono essere recuperate dagli assegnatari.

La voce *debiti verso il personale dipendente e collaborazioni Coordinate e continuative* è pari ad euro 494.139,47 e comprende le voci accantonamento premio di produttività 2023 e ferie non godute di competenza.

La voce *debiti diversi* ammonta ad euro 10.671.848,25 ed è così composta:

descrizione	al 31/12/2022	al 31/12/2023
Debiti verso comune di Lecco - Ostello della gioventù	2.521.382,14	11.470,27
SO-debiti verso comuni- gestione comunale	304.619,14	221.316,00
BG-debiti verso comuni- gestione comunale	1.116.691,88	1.305.102,77
BG-debiti verso Comune di Bergamo- gestione comunale	3.185.815,35	3.011.264,79
BG- contributo di solidarietà Comune di Bergamo da erogare	12.104,66	12.104,66
Debiti verso inquilini per interessi su depositi cauzionali	136.972,68	118.831,26
LC-debiti verso comuni gestione comunali	300.069,86	320.249,27
Debiti per somme da erogare- SFITTI COMMERCIALI- DGR 5882	164.071,77	164.071,77
Debiti v/Regione contributo assegnatari over 70	24.085,24	19.548,28
Debiti verso regione per contributo di solidarietà	1.914.599,33	1.461.766,29
Debiti per Fondi G.S. tesoreria dello stato	2.144.833,20	2.144.833,20
Debiti per contributi vincolati 1.560/93	1.831.733,10	1.831.733,10
Debiti diversi	154.110,33	49.556,59
	13.811.088,68	10.671.848,25

In particolare:

- *Debiti verso Comune di Lecco - Ostello della gioventù*, ammonta ad euro 11.470,27. I lavori si sono conclusi con il collaudo effettuato a fine 2021;
- *Debiti verso comune di Bergamo - gestione comunale* che ammontano ad euro 3.011.264,79 e si riferiscono alle somme da incassare o già incassate ma non utilizzate di titolarità del Comune di Bergamo in attuazione della convenzione di gestione con ALER scaduta il 31/12/2022.
- *Di seguito l'importo così dettagliato:*

Debiti v/comune di Bergamo conguaglio canoni 2010-2011-2012	euro 65.106,51
Debiti v/comune di Bergamo per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. incassata	euro 430.042,29
Debiti v/comune di Bergamo per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. da incassare	euro 748.551,40
Debiti v/comune di Bergamo per contributo incassata	euro 322.540,43
Debiti v/comune di Bergamo per contributo da incassare	euro 48.999,09
Debiti v/comune di Bergamo per spese reversibili	euro 425.397,98

Debiti v/comune di Bergamo per compenso canoni da incassare	euro 272.962,34
Debiti v/comune di Bergamo per per condomini amministrati da terzi incassata	euro 309.531,91
Debiti v/comune di Bergamo per per condomini amministrati da terzi da incassare	euro 189.345,09
Debiti v/comune di Bergamo per spese reversibili versi inquilini in condominio	euro 198.787,75

- *Debiti per fondi di gestione speciale tesoreria dello Stato* che ammonta ad euro 2.144.833,20 sono depositati presso la gestione speciale di Banca di Italia e sono somme a disposizione per reinvestimenti in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza UOG di Bergamo;
- *Debiti per contributi vincolati L.560/93* che ammonta ad euro 1.831.733,10 sono depositati presso la gestione speciale di Banca di Italia e sono somme a disposizione per reinvestimenti in ristrutturazione, costruzione e conservazione del patrimonio di competenza UOG di Bergamo;
- *Debiti verso Regione per contributo di solidarietà* per euro 1.461.766,29: sulla morosità nel 2023 è intervenuta l'erogazione del Contributo di Solidarietà anno 2022, quella del Contributo Straordinario per l'annualità 2022 (DGR XI/5083 - seconda tranche) per un totale di euro 2.300.650,68. Nel corso del secondo semestre 2023 si è provveduto ad emanare l'avviso relativo al Contributo regionale di Solidarietà ordinario di cui alla DGR XII/298, con data di inizio 11/09/2023 e data di conclusione 15/12/2023
- *Debiti per somme da erogare - recupero spazi commerciali DGR n. XI/5083* che ammonta ad euro 164.071,77;
- *Debiti diversi che ammonta ad euro 49.556,59* comprende le quote da riversare ai sindacati inquilini e le quote trattenute ai fornitori a garanzia dei lavori dello 0,50 come da normativa.

La voce *debiti per conguaglio spese* che ammonta ad euro -5.343.993,55 si riferisce ai conguagli spese annuali che vengono rendicontati agli assegnatari per le spese di gestione quali acqua, riscaldamento, taglio erba, spurghi ect.; il conguaglio spese 2023 è in linea con l'esercizio 2022. L'impatto negativo è sempre dovuto alla volatilità dei prezzi delle materie prime e, in particolare, dei costi energetici a causa dell'instabilità politica internazionale e alla speculazione sui mercati.

La voce *debiti speciali* ammonta ad euro 577.253,06 e comprende "So-Contributo Regione Lombardia - Legge 179 – Chiavenna" per euro 578.709,92, rappresenta il contributo erogato da parte di Regione per l'intervento in Chiavenna che dovrà essere restituito in 14 anni senza interessi a partire dall'anno 2031.

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2023	31/12/2022	Variazione
99.528.844,34	100.560.376,57	-1.031.532,23

La voce *ratei e risconti passivi* ammonta ad euro 99.528.844,34 e comprende:

ratei e risconti passivi	importo
ratei passivi	0,00
risconti passivi	105.202,82
saldo al 31/12/2023	105.202,82

ratei e risconti passivi pluriennali	importo
SO- risconti passivi pluriennali	14.842.664,47
LC- risconti passivi pluriennali	20.225.759,75
BG- risconti passivi pluriennali	64.355.217,30
saldo al 31/12/2022	99.423.641,52

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

I risconti passivi pluriennali iscritti a bilancio per euro 99.423.641,52 si riferiscono a contributi percepiti per fabbricati in diritto di superficie, oltre al diritto d'uso unità immobiliare per 30 anni (scadenza 2032) al Comune di Castione della Presolana.

Il saldo è al netto del decremento contabilizzato a seguito dell'utilizzo a copertura dell'ammortamento finanziario.

Conti d'ordine

I conti d'ordine ammontano a Euro **100.062.082,10** e sono così costituiti:

conti d'ordine	importo
Enti diversi per stabili in gestione	197.636,93
Depositi e cauzioni di terzi	17.575.614,60
Fondo L.560/93 - L. 513/77 e Valore locativo	2.170.442,00
Recuperi edilizi Conto Comuni Finanz. CER	60.891.152,58
Fondi ex Cer Gestione Speciale art. 25 L.513/77 e 0,50% valore locativo	3.321.478,70
garanzie reali	14.475.000,00
Depositari nostri beni	1.430.757,29
saldo al 31/12/2023	100.062.082,10

PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
33.453.632,02	35.154.911,94	-1.701.279,92

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni ammonta ad euro 31.012.632,33 e comprende:

- La voce *canoni da locazione* iscritta per un importo di euro 19.098.954,80

Di seguito viene riportato il dettaglio dei canoni emessi complessivamente:

descrizione	31/12/2022	31/12/2023	delta
canone sociale	13.328.603,60	13.773.705,30	445.101,70
canone moderato	939.902,85	1.218.551,93	278.649,08
altri canoni erp	621.219,54	666.201,83	44.982,29
altri canoni non erp	532.403,83	531.980,02	-423,81
canoni box	2.124.064,20	2.331.499,95	207.435,75
canoni negozi	309.874,30	280.138,67	-29.735,63
altri canoni unità immob. diverse	5.487,96	2.892,89	-2.595,07
canoni alloggi c/terzi	649.195,50	291.564,68	-357.630,82
canoni di locazione competenza esercizi precedenti	-8.069,48	2.419,53	10.489,01
totale	18.502.682,30	19.098.954,80	596.272,50

Si riporta il dettaglio dei canoni di locazione per UOG:

U.O.G. Bergamo

descrizione	31/12/2022	31/12/2023	delta
canone sociale	7.857.882,09	8.076.506,47	218.624,38
canone moderato	380.608,95	603.435,69	222.826,74
altri canoni erp	543.799,98	588.352,19	44.552,21
altri canoni non erp	341.271,98	335.548,17	-5.723,81
canoni box	1.173.299,80	1.310.156,54	136.856,74
canoni negozi	269.050,61	248.730,49	-20.320,12
altri canoni unità immob. diverse			0,00
canoni alloggi c/terzi	294.843,44	-88,65	-294.932,09
canoni diversi	5.487,96	2.286,65	-3.201,31
canoni locazione competenza anni precedenti	-8.069,48	2.419,53	10.489,01
totale	10.858.175,33	11.167.347,08	309.171,75

U.O.G. Lecco

descrizione	31/12/2022	31/12/2023	delta
canone sociale	3.270.454,70	3.361.972,63	91.517,93
canone moderato	559.293,90	615.116,24	55.822,34
altri canoni erp	13.746,36	14.176,44	430,08
altri canoni non erp	156.731,11	171.073,71	14.342,60
canoni box	620.721,69	670.428,74	49.707,05
canoni negozi	25.498,13	16.082,62	-9.415,51
altri canoni unità immob. diverse			0,00
canoni alloggi c/terzi	354.352,06	291.653,33	-62.698,73
canoni diversi			0,00
canoni locazione competenza anni precedenti			0,00
totale	5.000.797,95	5.140.503,71	139.705,76

U.O.G. Sondrio

descrizione	31/12/2022	31/12/2023	delta
canone sociale	2.200.266,81	2.335.226,20	134.959,39
canone moderato			0,00
altri canoni erp	63.673,20	63.673,20	0,00
altri canoni non erp	34.400,74	25.358,14	-9.042,60
canoni box	330.042,71	350.914,67	20.871,96
canoni negozi	15.325,56	15.325,56	0,00
altri canoni unità immob. diverse		606,24	
canoni alloggi c/terzi			
canoni diversi			
canoni locazione competenza anni precedenti			
totale	2.643.709,02	2.791.104,01	146.788,75

Di seguito vengono riportati i proventi e rimborsi riferiti all'amministrazione e alla manutenzione degli stabili, che ammontano ad euro 11.910.617,80:

descrizione	31/12/2022	31/12/2023
proventi per amministrazione stabili	603.571,98	626.288,48
rimborsi per amministrazione stabili	12.860.526,78	11.199.557,19
rimborsi da inquilini per spese di manutenzione	63.011,58	84.772,12
corrispettivi diversi	962,78	0,01
totale	13.528.073,12	11.910.617,80

La voce *proventi per amministrazione stabili* ammontano ad euro 626.288,48 e comprende:

- Corrispettivo gestione UI cedute per euro 2.715,60
- corrispettivi gestione unità immobiliari in locazione per euro 202.454,78
- compenso gestione alloggi c/terzi per euro 290.821,46
- compenso per gestioni condominiali per euro 97.170,24
- compensi diversi per euro 33.126,40

La voce *rimborsi per amministrazione stabili* ammonta ad euro 11.199.557,19 ed è così composta:

U.O.G. Bergamo

descrizione	31/12/2022	31/12/2023
rimborsi per stipulazione contratti	139.648,54	127.131,74
rimborsi per procedimenti legali	102.108,16	73.210,17
rimborsi per servizi e utenze	6.515.238,56	6.082.589,22
rimborsi per servizi diversi, bollettazione, riscossione	312.908,87	279.872,76
rimborsi utenze e servizi inq. Comune di Bergamo		36.602,52
totale	7.069.904,13	6.599.406,41

U.O.G. Lecco

descrizione	31/12/2022	31/12/2023
rimborsi per stipulazione contratti	68.172,50	67.141,00
rimborsi per procedimenti legali	64.726,13	41.098,28
rimborsi per servizi e utenze	3.135.002,84	2.602.905,18
rimborsi per servizi diversi	127.159,47	123.995,60
totale	3.395.060,94	2.835.140,06

U.O.G. Sondrio

descrizione	31/12/2022	31/12/2023
rimborsi per stipulazione contratti	39.965,50	39.692,00
rimborsi per procedimenti legali	1.783,48	2.059,49
rimborsi per servizi e utenze	2.177.931,47	1.649.391,07
rimborsi per servizi diversi	70.269,01	73.868,16
totale	2.289.949,46	1.765.010,72

La voce *rimborsi da inquilini per spese di manutenzione* ammonta ad euro 84.772,12 e comprende:

- BG - Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 71.140,46
- LC - Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 9.002,14
- SO - Rimborsi da inquilini per spese di manutenzione euro 1.160,88
- SO - Rimborsi Comuni vari per spese di manutenzione euro 2.440,94
- LC - Rimborsi Comuni vari per spese di manutenzione euro 1.027,70

La voce *Corrispettivi diversi* per altri interventi e c/terzi ammonta ad euro 962,78.

2) *variazione dei lavori in corso su ordinazione*

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

5) *altri ricavi e proventi*

La voce *altri ricavi e proventi* è pari ad euro 2.440.999,69 così dettagliata:

descrizione	31/12/2022	31/12/2023
rimborsi e proventi diversi	1.510.633,81	769.227,31
proventi da alienazione beni Parimoniali		
contributi in conto esercizio	1.610.609,47	1.671.772,38
totale	3.121.243,28	2.440.999,69

La voce "rimborsi e proventi diversi" pari ad euro 769.227,31 comprende: il recupero spese istruttorie pratiche diverse per euro 6.116,04; i rimborsi assicurativi per euro 37.478,59; i rimborsi spese diritti di segreteria per stipula contratti per euro 194.710,39; altri proventi diversi per euro 528.132,29 di cui euro 308.824,20 riferiti a diritti di prelazione.

La voce *contributi c/esercizio* ammonta ad euro 1.671.772,38 di cui euro 1.620.758,78 riferiti a contributi/esercizio a copertura degli ammortamenti finanziari determinati per i fabbricati in diritto di superficie.

Di seguito l'importo suddiviso per UOG:

descrizione	importo
contributi c/esercizio amm.to finanz. Bergamo	1.049.994,60
contributi c/esercizio amm.to finanz. Lecco	330.637,83
contributi c/esercizio amm.to finanz. Sondrio	240.126,35
totale	1.620.758,78

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
33.245.852,30	33.665.953,53	-420.101,23

La voce *costi della produzione* ammonta ad euro 33.245.852,30 ed è così costituita:

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

La voce *costi della produzione per immobili destinati alla vendita* per euro 2.998,90.

7) per servizi

La voce *costi per servizi generali* ammonta ad euro 19.816.542,15 e registra un decremento di costi pari ad euro 448.125,15 dovuto al decremento delle spese generali e delle spese per servizi a rimborso a carico degli inquilini. Si rileva un incremento dei costi per la gestione dei fabbricati, in particolar modo per quanto riguarda le spese condominiali, legate ad un alto numero di unità immobiliari sfitte, a carico di ALER.

Il numero di alloggi di proprietà ALER sfitti al 31/12/2023 conferma un trend di miglioramento seppur minimo rispetto al dato del 2021:

	Sede Sondrio	Sede Lecco	Sede Bergamo	Totale
Anno 2020	182	231	885	1298
Anno 2021	232	272	989	1493
Anno 2022	238	241	987	1466
Anno 2023	258	244	953	1455
	910	988	3814	

Il numero degli alloggi sfitti è comunque alto e genera un impatto negativo sull'andamento dei costi per servizi generali, in quanto i costi di gestione delle unità immobiliari sfitte continuano a registrare dei forti incrementi (IMU sugli alloggi sfitti, spese condominiali a carico ALER). Infine, anche dal punto di vista dei ricavi si registra un minor gettito dei canoni di locazione, in particolare per gli alloggi SAP rispetto agli anni ante 2022.

Di seguito il dettaglio dei costi per servizi generali:

descrizione	31/12/2022	31/12/2023	delta
spese generali	1.332.212,30	1.288.325,33	-43.886,97
spese amministrazione stabili	3.232.039,80	2.946.597,45	-285.442,35
spese di manutenzione stabili	3.354.879,93	5.000.029,04	1.645.149,11
spese servizi a rimborso a carico assegnatari	11.318.786,78	9.940.971,22	-1.377.815,56
spese per interventi edilizi	90.497,51	640.619,13	550.121,62
totale	19.328.416,32	19.816.542,17	488.125,85

La voce *spese generali* ammonta ad euro 1.288.325,33 come di seguito ricostruito:

descrizione	al 31/12/2022	al 31/12/2023
indennità e compensi amministratori	55.272,72	54.809,82
indennità e compensi collegio sindacale	42.723,02	43.632,02
rimborsi amministratori	881,12	5.278,04
rimborsi spese sindaci		559,52
spese rappresentanza	0,00	34,00
spese per servizi e manutenzione sede	203.076,16	210.142,96
spese postali e telefoniche	69.951,14	69.261,08
cancelleria, stampati e pubblicazioni	72.835,02	34.677,59
gestione automezzi	15.012,45	13.946,62
manutenzione e canoni macchine di ufficio	11.766,68	20.484,59
gestione sistema informatico	172.878,01	158.828,81
contributi associativi diversi	36.954,00	33.311,00
partecipazione a corsi e convegni	53.099,00	4.230,43
consulenze e prestazioni professionali diverse	221.607,77	256.616,02
organismo di vigilanza	27.412,32	27.412,72
certificazione della qualità	1.400,00	2.450,00
spese su depositi bancari	1.983,35	8.213,82
altre spese generali	133.038,41	128.738,48
rimborsi missione ed indennità km	36.148,92	19.967,00
buoni pasto	84.557,35	87.210,59
spese per comunicazione e pubblicità	0,00	0,00
spese varie per il personale	42.326,86	48.737,14
costo personale interinale	0,00	6.616,54
assicurazioni diverse	49.104,23	53.166,54
spese generali esercizi precedenti	183,77	0,00
totale	1.332.212,30	1.288.325,33

La voce *spese di amministrazione stabili* ammonta ad euro 2.946.597,45 così dettagliate:

descrizione	al 31/12/2022	al 31/12/2023
assicurazioni stabili	245.263,45	224.872,42
bollettazione e riscossione canoni	122.724,79	121.063,36
contributo di solidarietà	6.024,49	2.000,00
procedimenti legali	14.173,27	9.135,99
quote per amministrazioni per alloggi condominio	402.930,70	417.046,23
spese sociali per l'utenza	2.797,26	2.962,03
spese per mobilità, traslochi e custodia mobilio		20.049,68
costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	2.180.960,27	1.870.076,80
altre spese di amministrazione stabili	247.260,09	265.449,49
spese di amministrazione stabili esercizi precedenti	9.905,48	13.941,45
totale	3.232.039,80	2.946.597,45

Da segnalare il livello alto dei costi a carico di ALER relativo agli alloggi sfitti che ammonta ad euro 1.870.076,80 così dettagliato:

descrizione	al 31/12/2022	al 31/12/2023	delta
BG-Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	1.458.411,68	1.205.523,46	-252.888,22
LC-Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	398.673,38	343.984,48	-54.688,90
SO-Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	323.875,21	320.568,86	-3.306,35
totale	2.180.960,27	1.870.076,80	-310.883,47

La voce *spese manutenzione degli stabili* ammonta ad euro 5.000.029,04 ed è riferito ad attività di manutenzione ordinaria, pronto intervento, manutenzione programmata e riattazione alloggi. In particolare, l'attività di riattazione alloggi è legata al completamento del Piano di Programma Triennale di manutenzione 2021-2023 dal quale discende l'erogazione dei finanziamenti accordati ad Aler da parte di Regione Lombardia. Le quote di finanziamento di competenza vengono erogate a fronte della presentazione di rendicontazioni che tengono conto dello stato avanzamento dei lavori. Nel corso del 2023 sono state sostenute spese di riattazione alloggi per euro 693.457,46 e capitalizzate spese per riattazione alloggi pari ad euro 1.458.862,58. Si evidenzia che nel corso dell'esercizio le attività di manutenzione eseguite sul patrimonio comunale, come previsto dalle convenzioni di gestione sottoscritte, ammontano ad euro 431.968,25 per gli alloggi comunali della provincia di Lecco.

La voce *spese a rimborso a carico degli assegnatari* ammonta ad euro 9.940.971,22; come previsto dalle Direttive 2016 DGR n. X/4279 del 6/11/2015, si riporta il dettaglio delle spese a rimborso anno 2022, che vengono **addebitate agli assegnatari** con i criteri illustrati di seguito per le tre UOG:

U.O.G. Bergamo

descrizione	al 31/12/2022	al 31/12/2023
acqua	965.587,74	922.473,71
energia elettrica	636.044,21	464.955,14
riscaldamento	3.714.360,70	3.348.232,14
servizi in condominio	122.556,78	124.049,89
manutenzioni ascensori ed altri impianti	190.959,72	469.408,06
servizi ambientali e verde	236.162,04	174.775,40
spese legali a carico inquilini	99.768,96	122.773,20
imposta di bollo e registro	153.796,50	114.650,00
altre spese a carico inquilini	124.256,37	156.184,98
	6.243.493,02	5.897.502,52
Spese servizi a rimborso assegnatari Comune di Bergamo*	965.587,74	95.957,27

****Le spese a carico inquilini del Comune di Bergamo vengono rendicontate secondo quanto previsto dalla convenzione di gestione, che è terminata al 31/12/2022***

Criteri di ripartizione Bergamo

Acqua:	n. persone o contatori
Energia elettrica illuminazione	mq alloggio
Forza motrice ascensori	millesimi ascensore (mq e piano)
Riscaldamento e conduzione	metri cubi ui o contatori
Apriporta e serrature	mq alloggio
Vetri, cancelli e recinzioni	mq alloggio
Linee telef., licenze e manut. ascensori	millesimi ascensore
Manutenzione impianti idrici	mq alloggio
Giardinaggio	mq alloggio
Fognature e pozzetti	mq alloggio
Disinfestazione e derattizzazione	mq alloggio
Pulizia scale	non gestiamo
Opere edili	mq alloggio
Opere elettricista	mq alloggio
Varie (piccole manutenzioni)	mq alloggio/parti uguali

U.O.G. Lecco

descrizione	al 31/12/2022	al 31/12/2023
acqua	965.587,74	632.283,84
energia elettrica	203.363,52	298.748,36
riscaldamento	1.736.898,44	984.320,17
servizi in condominio	8.644,62	10.548,47
manutenzioni ascensori ed altri impianti	109.081,35	105.577,19
servizi mbientali e verde	91.743,30	279.840,04
spese legali a carico inquilini	68.876,75	34.770,58
imposta di bollo e registro	77.652,50	81.609,00
altre spese a carico inquilini	71.618,61	106.424,34
spese a carico assegnatari anni precedenti		
totale	3.333.466,83	2.534.121,99

Criteri di ripartizione Lecco

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

U.O.G. Sondrio

descrizione	al 31/12/2022	al 31/12/2023
acqua	245.329,37	247.972,13
energia elettrica	118.275,51	115.748,64
riscaldamento	1.396.521,70	894.833,19
servizi in condominio		
manutenzioni ascensori ed altri impianti	103.481,02	75.334,51
servizi ambientali e verde	81.022,11	124.637,67
spese legali a carico inquilini	3.589,72	7.426,89
imposta di bollo e registro	46.209,00	43.393,68
totale	1.994.428,43	1.509.346,71

Criteria di ripartizione Sondrio

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

La voce *spese per interventi edilizi* ammonta ad euro 640.619,13 e si riferisce a **costi di progettazione** per euro 217.804,18 a **costi per direzione lavori** per euro 2.256,58 a **costi per procedimenti legali** per euro 17.559,94 a **spese per pubblicazione bandi per appalti** per euro 150.000,00 e **per altre spese tecniche** per euro 252.998,43.

8) costi per godimento beni terzi

La voce *leasing finanziario e noleggi* ammonta ad euro 25.036,56 e si riferisce al noleggio di materiale informatico.

9) costo del personale

La voce costo del personale è pari ad euro 5.334.331,60 e rappresenta l'intera spesa per il personale dipendente, che comprende il costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratto collettivo di lavoro. Tale voce comprende anche il costo del personale in somministrazione che ha

prestato la propria attività nel corso del 2023, presso l'Area Utente e l'Area Tecnica dell'Azienda, per un valore complessivo pari ad euro 97.385,43. Il costo del personale presenta un incremento pari ad euro 104.331,13 rispetto all'esercizio precedente.

Al 31/12/2023 il numero dei dipendenti compreso i dirigenti è pari a 98 (di cui 1 dirigente in posizione di comando presso altro Ente) mentre il costo del personale tiene conto del numero effettivo di dipendenti attivi nel corso dell'esercizio.

descrizione	al 31/12/2022	al 31/12/2023
Stipendi	3.702.907,42	3.753.921,57
retribuzioni	3.244.977,66	3.277.112,35
lavoro straordinario	57.929,76	54.764,41
premio produttività	325.000,00	325.000,00
premio produttività dirigenti	75.000,00	75.000,00
premio incentivante ex art. 18 L.109		22.044,81
Oneri sociali	1.177.678,86	1.212.882,26
contributi assicurativi e previdenziali	1.177.678,86	1.212.882,26
Trattamento di fine rapporto	349.339,99	268.544,81
Altri costi del personale	74,20	98.982,96
totale	5.230.000,47	5.334.331,60

10) Ammortamenti e svalutazioni

La voce *ammortamenti delle immobilizzazioni* è pari a euro 2.970.565,60 così suddivise:

- 10.a) ammortamenti Immobilizzazioni immateriali per euro 43.836,75
- 10.b) ammortamenti Immobilizzazioni materiali per euro 2.208.415,48
- 10.c) svalutazioni delle immobilizzazioni per euro 0
- 10.d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circ. per euro 718.313,37

10.a) Ammortamenti Immobilizzazioni immateriali per euro 43.836,75 si riferisce ad ammortamenti di software in licenza d'uso acquistati nel corso degli anni e nell'anno 2023.

10.b) Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali per euro 2.208.415,48 che si riferiscono ad ammortamenti per stabili in locazione, diritto di superficie ed uso diretto per euro 2.183.313,98 e ad ammortamenti per beni materiali per euro 25.101,50.

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

descrizione	al 31/12/2022	al 31/12/2023
ammortamento delle immobilizzazioni materiali		
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	411.784,96	411.726,75
ammortamento stabili in diritto di superficie	1.658.023,50	1.703.033,29
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	68.554,04	68.553,94
totale	2.138.362,50	2.183.313,98

U.O.G. Bergamo

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	215.301,92
ammortamento stabili in diritto di superficie	1.065.596,33
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	22.048,35
totale	1.302.946,60

U.O.G. Lecco

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	152.427,74
ammortamento stabili in diritto di superficie	340.299,00
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	28.057,78
totale	520.784,52

U.O.G. Sondrio

descrizione	importo
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
ammortamento stabili di proprietà in locazione (boxes)	43.997,09
ammortamento stabili in diritto di superficie	297.137,96
ammortamento stabili in uso diretto (sedi)	18.447,81
totale	359.582,86

L'ammortamento tecnico con aliquota 3% è stato calcolato sui beni strumentali e sulle tre UOG, mentre per quanto riguarda l'ammortamento finanziario sui fabbricati in diritto di superficie è stato calcolato in base alla durata delle convenzioni in essere.

Nei contributi in conto esercizio è stata rilevata la quota di risconti pluriennali di competenza che ammonta ad euro 1.620.758,78.

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

descrizione	aliquota	importo
ammortamento impianti generici	20%	
ammortamento impianti specifici	20%	1.558,50
ammortamento attrezzature	15%	2.124,51
ammortamento impianti allarme, fotografici	20%-30%	
ammortamento mobili e arredi	12%-10%	5.904,05
ammortamento autovetture e auto furgoni	25%	
ammortamento macchine ufficio elettroniche	20%	15.514,44
totale		25.101,50

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

10.d) La voce *svalutazione dei crediti* ammonta ad euro 718.313,37, si riferisce alla quota di svalutazione calcolata sulla base dei crediti iscritti a bilancio nei limiti fiscali dell'0,50% per un importo di euro 105.678,37 ed alla quota di svalutazione crediti accantonata al fondo svalutazione crediti tassato per euro 612.635,00.

12) *Accantonamenti per rischi*

La voce accantonamenti per rischi ammonta ad euro 145.851,05 ed è riferita ad avvisi di accertamento IMU notificati prima della chiusura del B.C. 2023.

13) *Altri accantonamenti*

La voce altri accantonamenti non è stata movimentata.

14) *Oneri diversi di gestione*

La voce *oneri diversi di gestione* ammonta ad euro 4.950.526,44 di seguito viene riportato il dettaglio:

descrizione	al 31/12/2022	al 31/12/2023
imposta di bollo e di registro	466.722,11	421.684,24
IVA indetraibile pro-rata	2.489.332,45	2.839.215,57
altre imposte e tasse	1.592.191,95	1.671.181,89
perdite su crediti		
altri oneri diversi da gestione		17.092,46
oneri diversi di gestione anni precedenti		1.352,28
totale	4.548.246,51	4.950.526,44

Le voci più significative degli oneri diversi di gestione sono riferite a:

- Imposta di bollo versata per le registrazioni dei contratti, rinnovi e disdette che ammontano ad euro 421.684,24, pari al 50% dell'imposta che è a carico dell'azienda;
- IVA indetraibile ammonta ad euro 2.839.215,57 imputabile principalmente alle attività di costruzione e di manutenzione. La percentuale di detraibilità è pari al 13% che si evince dalla dichiarazione annuale dell'IVA/2023;

- IMU: l'imposta pagata nell'esercizio ammonta ad euro 1.450.270,75 ed è stata calcolata sugli alloggi sfitti ai sensi dell'art. 1, comma 741 lett. c) n. 3 L.n. 160/2019 e sulle U.I. diverse dagli alloggi.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
1.280.148,31	124.902,24	1.155.246,07

16) altri proventi finanziari

La voce *proventi finanziari* ammonta ad euro 1.375.715,35 si riferiscono ad interessi di mora per euro 547.297,92 verso inquilinato mentre gli interessi attivi bancari sono pari ad euro 828.417,43.

17) interessi ed oneri finanziari

La voce *oneri finanziari* ammonta ad euro 95.567,04 ed è così composta: per euro 87.439,45 interessi passivi sui finanziamenti attivi, per euro 8.122,47 per interessi su depositi cauzionali restituiti, infine per euro 5,12 per oneri diversi. La contrazione degli interessi passivi è dovuta all'entrata in vigore dei nuovi tassi di interessi come previsto dai contratti di finanziamento sottoscritti con Banca Intesa già Banca Infrastrutture ed Investimento e sviluppo.

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

D) rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Voci non movimentate

22) Imposte sul reddito

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
925.815,13	1.367.136,44	-441.321,31

L'imposta IRES è stata calcolata assoggettando il reddito fiscale all'aliquota del 12% (50% dell'aliquota ordinaria) così come previsto dall'art. 6, lettera c bis del DPR 601/1973.

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata.

Fiscalità differita/anticipata

Le imposte differite e anticipate iscritte in bilancio sono relative a differenze temporanee iscritte negli esercizi precedenti e nell'esercizio 2023. Si precisa che l'aliquota applicata per la rilevazione delle imposte anticipate è quella entrata in vigore al 1° gennaio 2017 come prevista dalla legge di stabilità 2016, la fiscalità differita/anticipata è stata calcolata con le aliquote in vigore, IRES 12%. Si ricorda che con la Legge Regionale di stabilità anno 2015 l'aliquota IRAP è stata azzerata pertanto nell'esercizio sono state rilevate le imposte di competenza ai fini IRES e quelle anticipate in correlazione con l'utilizzo dei fondi e gli accantonamenti dell'anno

La voce *imposte sul reddito di esercizio* è pari ad euro 925.815,13 di seguito si riporta il dettaglio:

descrizione	importo
IMPOSTE CORRENTI	1.264.209,03
imposte ai fini IRES	1.264.209,03
IMPOSTE ANTICIPATE	-338.393,90
imposte anticipate ai fini Ires	-338.393,90
totale	925.815,13

Nel seguito si espone la determinazione dell'imponibile IRES:

RICONCILIAZIONE AI FINI IRES	Importi
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti	1.488.198,04
Accantonamento imposte differite	
Accantonamento imposte anticipate	351.307,61
Utilizzo imposte differite	
Utilizzo imposte anticipate	12.913,71
Utile/perdita d'es. ante imposte correnti	1.826.591,94
Variazione in aumento	27.296.919,52
acc.to al Fondo Incentivi tecnici	0,00
acc.to al Fondo maggiori costi energetici	0,00
acc.to al Fondo rischi per Accertamenti Imu	145.851,05
acc.to al Fondo rischi per controversie legali	0,00
acc.to al Fondo Manutenzione Straordinaria Programmata	0,00
acc.to al Fondo Svalut. Immobilizzazione materiale	0,00
Totale variazione in aumento	27.442.770,57
Variazione in diminuzione	18.578.123,28
imponibile fiscale	10.691.239,23
A.C.E.	-145.163,35
Reddito imponibile	10.546.075,88

- Imponibile fiscale ai fini IRES Euro 10.546.075,88 – Aliquota 12%
Imposta euro 1.265.529,11 al lordo della detrazione della 2° rata risparmio energetico (euro 1.320,08)

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

a) *Indennità degli amministratori e collegio sindacale*

Il compenso del Presidente per indennità di carica dell'anno 2023 ammonta ad euro 54.809,82, di cui

- euro 45.504,56 compenso di competenza arch. Fabio Danesi
- euro 11.572,80 compenso di competenza ing. Corrado Zambelli

Il compenso per il Collegio Sindacale per l'indennità di carica ammonta complessivamente ad euro 42.723,02 così dettagliato;

dott.ssa Moro Federica	presidente	euro	17.725,52
dott. Giudici Matteo	componente	euro	11.817,00
dott.ssa Cioffi Livia	componente	euro	11.362,50
Rimborsi/contributi INPS		euro	1.818,00

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

Così nel dettaglio *le consulenze e prestazioni professionali* dell'esercizio 2023 che ammontano ad euro 256.616,02:

decrizione	Importi
incarichi professionali	135.354,85
consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrativa, fiscale	81.880,25
consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrative, tecniche	39.380,92
Reddito imponibile	256.616,02

Per quanto riguarda le spese legali a carico degli assegnatari la somma ammonta ad euro 164.970,67 così dettagliate:

decrizione	Importi
UOG BG- spese legali a carico degli assegnatari	122.773,20
UOG LC- spese legali a carico degli assegnatari	34.770,58
UOG SO- spese legali a carico degli assegnatari	7.426,89
totale	164.970,67

Di seguito viene riportato l'elenco Consulenze ed incarichi professionali aggiornato al 31/12/2023:

	NOME	PROVVEDIMENTO DI INCARICO	OGGETTO DELL'INCARICO	DURATA INCARICO	COMPENSO	STATO ESECUZIONE (attivo/ esaurito)	TIPO PROCEDURA DI SELEZIONE E N° DEI PARTECIPANTI
1	Studio Tecnico Martignago Sas del Geom. Oreste Martignago	Determinazione del Direttore Generale n. 773 in data 28 dicembre 2022	Servizio di redazione di Perizia di stima asseverata in Tribunale dei beni mobili presenti in n. 7 alloggi di proprietà dell'Azienda	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 3.500,00	ATTIVO	Affidamento diretto
2	Notaio Dott.ssa Nicoletta Morelli	Provvedimento del Presidente n. 29 del 28 novembre 2022	Conferimento di incarico al Notaio dott.ssa Nicoletta Morelli per prestazioni professionali finalizzate alla procedura di recupero delle indennità provvisorie di esproprio di unità immobiliari ubicate nelle ex torri denominate "Anna" ed "Athena" in Ciserano (BG) - località Zingonia, acquisite con accordo bonario	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 6.400,00 comprensivi di visure ipotecarie di aggiornamento, bolli, redazioni delle certificazioni ventennali, verifica delle opposizioni, IVA – ritenuta d'acconto	ATTIVO	Affidamento diretto
3	QSM S.r.l.	Determinazione del Direttore Generale n. 631 del 11 novembre 2022	Incarico professionale per l'aggiornamento del modello di organizzazione, gestione e controllo (MOGC) ex D.Lgs. 231/2001	Termini massimi: - mesi 7, decorrenti dalla sottoscrizione del contratto o dall'eventuale sua anticipazione, per quanto concerne l'attività di revisione ed aggiornamento del MOGC; - mesi 12, ulteriori e decorrenti dalla conclusione delle attività di cui al punto precedente, per l'attività di formazione del personale	Compenso € 18.000,00	ATTIVO	Selezione pubblica comparativa per curriculum. N. 4 partecipanti
4	Bottasini Giuseppe (Sistema Susio)	Provvedimento del Presidente n. 24 del 1 settembre 2022	Incarico consulenza - Responsabile della protezione dei dati (DPO) ai sensi dell'art. 37 del Regolamento UE 2016/679	Anni cinque	Compenso € 40.000,00	ATTIVO	Selezione pubblica - n. 7 partecipanti
5	Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Provvedimento del Presidente n. 21 del 12 luglio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio avanti la Corte di Appello di Brescia	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 14.370,00	ATTIVO	Affidamento diretto
6	Politecnico di Milano Dipartimento Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito - Oscar Eugenio Bellini	Determinazione del Direttore Generale n. 355 del 12 luglio 2022	Incarico consulenza - Supervisione architettonica e urbanistica per l'attuazione dell'intervento "Case di Piazzale Visconti: Un progetto di resilienza e rigenerazione urbana"	Fino a conclusione progetto	Compenso € 130.000,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
7	Francesco Bramani	Provvedimento del Presidente n. 18 del 24 maggio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio avanti la Corte di Appello di Roma	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 9.415,00.	ATTIVO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 2 partecipanti
8	Gabriele Goldaniga	Provvedimento del Presidente n. 17 in data 18 maggio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in opposizione ad atto di precetto.	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 2.295,00 per attività stragiudiziale. Per eventuale assistenza legale in attività di mediazione/negoziazione € 3.060,00	ATTIVO	Affidamento diretto
9	Andrea Di Lascio	Provvedimento del Presidente n. 16 in data 18 maggio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in opposizione ad atto di precetto.	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 12.650,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
10	Andrea Di Lascio	Provvedimento del Presidente n. 10 in data 07 aprile 2022	Integrazione Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio avanti la Corte di Appello	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 13.221,00.	ATTIVO	Affidamento diretto

NOME	PROVVEDIMENTO DI INCARICO	OGGETTO DELL'INCARICO	DURATA INCARICO	COMPENSO	STATO ESECUZIONE (attivo/ esaurito)	TIPO PROCEDURA DI SELEZIONE E N° DEI PARTECIPANTI
Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Provvedimento del Presidente n. 9 in data 01 aprile 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 2.790,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Andrea Di Lascio	Provvedimento del Presidente n. 3 in data 31 gennaio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio davanti la Corte di Appello	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 19.160,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Michele Iannantuoni	Determinazione del Direttore Generale n. 19 del 21 gennaio 2022	Consulenza in ambito diritto societario, aziendale, tributario, fiscale e di bilancio e servizio di gestione CU/770 dei condomini.	Anni due	Compenso € 64.000,00	ATTIVO	Selezione pubblica comparativa per curriculum. N. 3 partecipanti
Andrea Di Lascio	Provvedimento del Presidente n. 1 in data 14 gennaio 2022	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in opposizione ad atto di pignoramento presso terzi.	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 1.336,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Nicoletta Morelli	Determinazione del Direttore Generale n. 623 del 31 dicembre 2021	Servizi notarili - Prestazione professionale finalizzata alla procedura di vendita di Aree	Mesi nove	Compenso € 20.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Luigi Cosenza	Provvedimento del Presidente n. 102 in data 15 dicembre 2021	Organismo di Vigilanza.	01/01/2022 - 31/12/2024	Compenso mensile Presidente OdV € 750,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 a seguito manifestazione di interesse - N. 3 partecipanti
Mauro Arcaini	Provvedimento del Presidente n. 102 in data 15 dicembre 2021	Organismo di Vigilanza.	01/01/2022 - 31/12/2024	Compenso mensile componente OdV € 580,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 a seguito manifestazione di interesse - N. 1 partecipante
Ugo Venanzio Gaspari	Provvedimento del Presidente n. 102 in data 15 dicembre 2021	Organismo di Vigilanza.	01/01/2022 - 31/12/2024	Compenso mensile componente OdV € 580,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 a seguito manifestazione di interesse - N. 3 partecipanti
Nicoletta Morelli	Provvedimento del Presidente n. 96 del 11 novembre 2021	Servizi notarili - Integrazione atto di fusione e aggiornamento catastale	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 1.216,10.	ATTIVO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 2 partecipanti
SZA Studio Legale	Determinazione del Direttore Generale n. 466 del 18 ottobre 2021	Incarico di supporto in materia di "Diritto del Lavoro"	Anni due	Compenso € 40.000,00	ATTIVO	Selezione pubblica comparativa per curriculum. N. 2 partecipanti
Goldaniga Gabriele SGHS LAW FIRM	Determinazione del Direttore Generale n. 461 del 12 ottobre 2021	Incarico legale di supporto in materia di "Diritto del Condominio"	Anno uno	Compenso € 15.000,00	ATTIVO	Selezione pubblica comparativa per curriculum. N. 2 partecipanti
Massimo Canu	Provvedimento del Presidente n. 93 del 03 settembre 2021	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio davanti al Tribunale Amministrativo Regionale	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 4.505,55	ATTIVO	Affidamento diretto
Massimo Canu	Provvedimento del Presidente n. 83 del 22 giugno 2021	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio davanti al Tribunale	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 5.078,00	ATTIVO	Affidamento diretto
Nicoletta Morelli	Provvedimento del Presidente n. 81 del 21 giugno 2021	Servizi notarili - Trascrizione atto in Pubblici Registri	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 2.675,20.	ATTIVO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 2 partecipanti
Luca Donegana	Provvedimento del Presidente n. 72 del 03 maggio 2021	Servizi notarili - Istruttoria, redazione e stipula di atti	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 3.020,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Maria Grazia Corti	Provvedimento del Presidente n. 71 del 30 aprile 2021	Incarico legale - Patrocinio nella mediazione d'acquisto con usucapione	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 1.980,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Lisa Brembati	Provvedimento del Presidente n. 65 del 26 aprile 2021	Incarico legale - Istanza smaltimento beni	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 500,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Dimitri Colombi	Provvedimento del Presidente n. 64 del 26 aprile 2021	Incarico legale - Istanza smaltimento beni	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 500,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Teresina Zucchetti	Provvedimento del Presidente n. 63 del 26 aprile 2021	Incarico legale - Istanza smaltimento beni	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 500,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Provvedimento del Presidente n. 52 del 31 marzo 2021	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio davanti al TAR	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 3.500,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Oscar Eugenio Bellini - Politecnico di Milano Dipartimento Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito	Provvedimento del Presidente n. 49 del 15 marzo 2021	Incarico consulenza - Definizione informazioni progettuali Bando "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare"	Fino a conclusione progetto	Compenso € 2.000,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Carmine Mallardo	Provvedimento del Presidente n. 46 del 01 marzo 2021	Servizi notarili - Autenticazione e certificazione di atti	Fino al 31/12/2022	Compenso massimo € 4.000,00.	ATTIVO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 2 partecipanti
Elisabetta Mariotti	Provvedimento del Presidente n. 45 del 19 febbraio 2021	Incarico legale - Rappresentanza in contenzioso stragiudiziale	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 600,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Elisabetta Mariotti	Determinazione del Direttore Generale n. 96 del 18 febbraio 2021	Commissione di valutazione per selezione pubblica	Fino a conclusione lavori di commissione	Compenso € 600,00.	ATTIVO	Nomina
Massimo Canu	Provvedimento del Presidente n. 42 del 09 febbraio 2021	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio davanti al TAR	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 4.505,55.	ATTIVO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 3 partecipanti
Stefano Manzoni	Provvedimento del Presidente n. 39 del 05 gennaio 2021	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio davanti al TAR	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 3.799,60.	ATTIVO	Affidamento diretto
Veronica Sormani	Provvedimento del Presidente n. 38 del 05 gennaio 2021	Incarico legale - Difesa nella mediazione presso l'Organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Bergamo	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 1.304,10.	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 con evidenza su Sintel - N. 1 partecipante
Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Provvedimento del Presidente n. 38 del 23 dicembre 2020	Incarico legale - Rappresentanza e difesa in giudizio davanti la Sezione Lavoro del Tribunale	Fino ad esaurimento incarico	Compenso massimo € 13.450,00.	ATTIVO	Affidamento diretto
Andrea Uberti	Provvedimento del Presidente n. 32 del 28 ottobre 2020	Incarico legale - Parere, eventuale stragiudiziale e ricorso	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 1.500,00. Per attività stragiudiziale € 500,00 e per ricorso in giudizio € 1.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 2 partecipanti

Andrea Uberti	Provvedimento del Presidente n. 31 del 28 ottobre 2020	Incarico legale - Parere, eventuale stragiudiziale e ricorso	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 2.000,00. Per attività stragiudiziale € 500,00 e per promozione in giudizio € 2.500,00	ATTIVO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 2 partecipanti
Francesco Bramani	Provvedimento del Presidente n. 29 in data 14 ottobre 2020	Incarico legale - Riassunzione in giudizio avanti Corte d'Appello	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 9.784,51	ATTIVO	Affidamento diretto mediante comparazione preventivi - N. 2 partecipanti
Simona Previtali	Provvedimento del Presidente n. 23 in data 14 settembre 2020	Incarico legale - Resistenza in giudizio avanti al TAR	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 400,00	ATTIVO	Affidamento diretto intuito personae - N. 1 partecipante
Sonia Pugliesi	Provvedimento del Presidente n. 19 in data 04 agosto 2020	Incarico legale - Pignoramento mobiliare	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 3.222,14	ESAURITO	Affidamento diretto intuito personae - N. 1 partecipante
Anita Pasqua di Bisceglie	Determinazione del Direttore Generale n. 260 in data 24 luglio 2020	Rinnovo incarico sorveglianza sanitaria di cui al D.Lgs. N. 81/2008	Proroga di un anno	Compenso € 5.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016 - N.1 Partecipante
Antonio Di Vita	Provvedimento del Presidente n. 16 in data 09 luglio 2020	Incarico legale - Costituzione in giudizio avanti alla Corte di Cassazione	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 5.554,82	ATTIVO	Affidamento diretto D.Lgs. n.50/2016 - N. 1 partecipante
Luigi Ferrajoli	Determinazione del Direttore Generale n. 218 del 10 giugno 2020	Consulenza specialistica in materia tributo IMU	Legata alla definizione di addendum all'accordo di programma	Corrispettivo € 6.750,50	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. A), del D.Lgs. n.50/2016 - N. 1 partecipante
Elisabetta Mariotti	Determinazione del Direttore Generale n. 195 del 19 maggio 2020	Docenza corsi di formazione on line in diritto amministrativo	Videoconferenze entro il 12 giugno 2020	Corrispettivo € 5.920,00	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. A), del D.Lgs. n.50/2016 - N. 1 partecipante
Luca Borghi (SZA Studio Legale)	Determinazione del Direttore Generale n. 168 del 24 aprile 2020	Incarico legale di supporto in ambito di diritto del lavoro e della contrattualistica del lavoro dipendente	Mesi 18 dalla sottoscrizione del contratto	Compenso € 30.000,00	ATTIVO	Avviso pubblico pubblicato su piattaforma Sintel - N° 5 partecipanti
Andrea Di Lascio	Provvedimento del Presidente n. 11 in data 14 aprile 2020	Incarico legale - Ricorso in appello	Fino ad esaurimento incarico	Compenso € 12.797,20	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. A), del D.Lgs. n.50/2016 - N. 1 partecipante
Bosetti Battista	Determinazione del Direttore Generale n. 64 del 12 febbraio 2020	Commissione di valutazione per selezione pubblica	Fino a conclusione lavori di commissione	Compenso € 1.000,00 a componente	ESAURITO	Affidamento ai sensi delle Direttive regionali alle ALER anno 2020 - D.G.R. n. XI/2526 26/11/2019 - N. 1 partecipante
Gian Piero Pedretti	Determinazione del Direttore Generale n. 64 del 12 febbraio 2020	Commissione di valutazione per selezione pubblica	Fino a conclusione lavori di commissione	Compenso € 1.000,00 a componente	ESAURITO	Affidamento ai sensi delle Direttive regionali alle ALER anno 2020 - D.G.R. n. XI/2526 26/11/2019 - N. 1 partecipante
Manuela Sodini	Determinazione del Direttore Generale n. 64 del 12 febbraio 2020	Commissione di valutazione per selezione pubblica	Fino a conclusione lavori di commissione	Compenso € 1.000,00 a componente	ESAURITO	Affidamento ai sensi delle Direttive regionali alle ALER anno 2020 - D.G.R. n. XI/2526 26/11/2019 - N. 1 partecipante
Roberta Mauri	Provvedimento del Presidente n. 111 in data 06 dicembre 2019	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Onorario € 8.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016, comma 1, lettera d) - N. 1 partecipante.
Studio Legale Rossoni	Provvedimento del Presidente n. 109 in data 03 dicembre 2019	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Onorario € 3.890,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 - N. 1 partecipante
Studio Legale Associato Corti e Colombo	Provvedimento del Presidente n. 102 in data 13 novembre 2019	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Onorario € 2.288,50	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 tramite Sintel - N.1 partecipante.
Roberto Emilio Penazzi	Provvedimento del Presidente n. 100 in data 30 ottobre 2019	Consulente Tecnico di Parte	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 3.800,00	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 tra iscritti elenco CTU Tribunale di Verona - N. 1 partecipante.
Luigi Cosenza	Provvedimento del Presidente n. 94 in data 25 settembre 2019	Organismo di Vigilanza.	01/10/2019 - 31/12/2021	Compenso mensile Presidente OdV € 700,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 a seguito manifestazione di interesse - N. 59 partecipanti
Mauro Arcaini	Provvedimento del Presidente n. 94 in data 25 settembre 2019	Organismo di Vigilanza.	01/10/2019 - 31/12/2021	Compenso mensile componente OdV € 540,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 a seguito manifestazione di interesse - N. 5 partecipanti
Ugo Venanzio Gaspari	Provvedimento del Presidente n. 96 in data 08 ottobre 2019	Organismo di Vigilanza.	08/10/2019 - 31/12/2021	Compenso mensile componente OdV € 540,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 a seguito manifestazione di interesse - N. 20 partecipanti
Cristina Pototschnig	Provvedimento del Presidente n. 95 in data 02 ottobre 2019	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 2.118,48	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 con evidenza su Sintel - N. 1 partecipante
Associazione Temporanea fra professionisti costituita da Michele Iannantuoni e Luca Carabelli	Provvedimento del Presidente n. 92 in data 18 settembre 2019	Consulenza in ambito diritto societario, aziendale, tributario e fiscale e di bilancio.	Anni due	Corrispettivo annuo € 25.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 a seguito avviso pubblico di selezione. - N. 3 partecipanti
Elisabetta Mariotti	Provvedimento del Presidente n. 80 in data 23 luglio 2019	Consulenza in ambito di diritto amministrativo, delle politiche abitative pubbliche, della contrattualistica pubblica e dell'audit.	31/07/2019 - 30/07/2022	Onorario annuo € 35.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 a seguito avviso pubblico - 1 partecipante.
Pizzo Antonella	Provvedimento del Presidente n. 79 in data 25 giugno 2019	Incarico legale - Azioni giudiziali rilascio alloggi occupati	Fino a conclusione pratica	Compenso € 2.334,50	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.32, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016 - Elenco aziendale avvocati esterni - N. 1 partecipante.
Studio Legale Associato Corti e Colombo	Provvedimento del Presidente n. 20 in data 02 maggio 2019	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Onorario € 2.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.32, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016 mediante Sintel - N. 1 partecipante
Claudia Patricia Gomez Hernandez	Provvedimento del Presidente n. 14 in data 27 marzo 2019	Servizio prevenzione e protezione R.S.P.P aziendale	BIENNALE	Onorario € 24.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs. n.50/2016 mediante Piattaforma Regionale Sintel - N. 2 partecipanti

NOME	PROVVEDIMENTO DI INCARICO	OGGETTO DELL'INCARICO	DURATA INCARICO	COMPENSO	STATO ESECUZIONE (attivo/ esaurito)	TIPO PROCEDURA DI SELEZIONE E N° DEI PARTECIPANTI
Laura Mapelli - Studio Associato Progetto Ambiente	Provvedimento del Presidente n. 99 in data 19 settembre 2018	Consulente Tecnico di Parte (CTP)	Fino a conclusione ricorsi	Onorario € 380,00 più € 80,00 per spese per ciascuna unità immobiliare.	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs.50/2016 - N. 1 partecipante
Roberto Emilio Penazzi	Provvedimento del Presidente n. 79 in data 03 luglio 2018	Consulente Tecnico di Parte (CTP)	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 4.700,00	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.a), del D.Lgs.50/2016 - N. 1 partecipante (iscritto elenco CTU Tribunale Di Verona)
Andrea Di Lascio DL&M	Provvedimento del Presidente n. 75 in data 20 giugno 2018	Incarico legale - Rappresentanza in giudizio.	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 8.000,00	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante
Mauro Ballerini	Provvedimento del Presidente n. 57 in data 19 maggio 2018	Incarico legale - Costituzione in giudizio.	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 1.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante
Mauro Ballerini	Provvedimento del Presidente n. 54 in data 11 maggio 2018	Incarico legale - Costituzione in giudizio.	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 1.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016
Gaetano Ragucci	Provvedimento del Presidente n. 52 in data 03 maggio 2018	Ricorso in Cassazione IMU 2012 - Comune di Bergamo	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 12.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante selezionato su Sintel
Mauro Ballerini	Provvedimento del Presidente n. 47 in data 12 aprile 2018	Incarico legale - Costituzione in Cassazione.	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 1.000,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante
Andrea Di Lascio DL&M	Provvedimento del Presidente n. 42 in data 23 marzo 2018	Incarico legale - Riassunzione del giudizio.	Fino a conclusione giudizio	Compenso impugnazione ordinanza € 3.118,00. Compenso riassunzione in giudizio € 19.000,00.	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante
Mauro Ballerini	Provvedimento del Presidente n. 40 in data 23 marzo 2018	Incarico legale - Costituzione in giudizio.	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 1.000,00 per ciascuna causa	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante
Tommaso Raschella'	Provvedimento del Presidente n. 37 in data 13 marzo 2018	Adeguamento alla normativa europea in materia di Privacy (Regolamento UE 2016/679).	Fino al 31/12/2019	Compenso € 8.500,00 per l'adeguamento alla normativa europea; compenso € 5.800,00 per lo svolgimento dell'incarico DPO.	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 - N. 2 partecipanti confronto tra preventivi
M.Grazia Corti	Provvedimento del Presidente n. 36 in data 13 marzo 2018	Incarico legale - Difesa in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 3.450,00	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a) D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante
Simona Previtali	Provvedimento del Presidente n. 26 in data 26 febbraio 2018	Incarico legale - Resistenza in giudizio	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 3.250,00	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi art.36 D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante
Angelo Austoni	Provvedimento del Presidente n. 70 in data 08 novembre 2017	Incarico legale - Denunce a seguito effrazioni e danneggiamenti complesso "Torri di Zingonia".	Annuale	Procedimenti in cui Aler parte Civile: €180,00 fase studio, €225,00 fase introduttiva, €360,00 fase istruttoria o dibattimento, €315,00 fase decisionale; Procedimenti in cui Aler è parte offesa: €360,00 fase studio, €180,00 per ogni presenza in udienza.	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016 tramite Sintel - N.1 Partecipante
Antonio Di Vita	Provvedimento del Presidente n. 52 in data 25 settembre 2017	Incarico legale - Ricorso in Cassazione avverso sentenza Corte d'appello	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 16.448,19	ATTIVO	Affidamento diretto ai sensi art.36 D.Lgs 50/2016 - N. 1 partecipante
Antonio Di Vita	Provvedimento del Presidente n. 41 in data 27 luglio 2017	Incarico legale - Resistenza in appello	Fino a conclusione giudizio	Compenso € 8.482,00.	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016 - N.1 Partecipante
Anita Pasqua di Bisceglie	Provvedimento del Presidente n. 37 in data 19 luglio 2017	Designazione del Medico Competente (D.Lgs. N. 81/2008)	3 anni rinnovabili per un altro anno	Compenso pattuito: visita medica con screening della funzionalità visiva € 60,00/persona sopralluogo negli ambienti di lavoro € 70,00 rimborso spese per prestazione presso sede di Lecco € 150,00 rimborso spese per prestazione presso sede di Sondrio € 250,00	ESAURITO	Affidamento diretto ai sensi dell'art.36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. N.50/2016 - N.1 Partecipante

Condomini - Superbonus 110% ed altre agevolazioni

L'art.119 comma 9 lett.a) del D.L. Rilancio dispone che le detrazioni fiscali in esame nell'articolo del Decreto spettano anche ai Condomini per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio in ragione delle quote condominiali possedute da ciascun beneficiario. La tipologia degli interventi ammessi riguarda: **il recupero del patrimonio edilizio** ai sensi dell'art. 16-bis comma 1 lett.a e b) del TUIR; **efficienza energetica** di cui all'art. 14 D.L. n.63/2013 inclusi anche gli interventi atti a migliorare l'isolamento termico della struttura, gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti, installazione di impianti fotovoltaici; **adozioni di misure antisismiche-recupero e/o restauro della facciata** degli edifici esistenti compresa la sola pulitura o tinteggiatura delle pareti esterne.

Di seguito vengono riportati per i condomini, l'ammontare dei costi sostenuti per i *c.d. lavori trainanti* con indicato la corrispondente quota di competenza del condomino ALER e gli importi dei *lavori trainati* se previsti direttamente fatturati ai singoli condomini:

BG-CONDOMINIO TRIFOGLIO- VIA IV NOVEMBRE

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati
752.023	190.179	

BG-CONDOMINIO CISANO BERGAMASCO VIA SOMBRINI 11

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati
1.533.144	273.778	

SO-CONDOMINIO MIMOSA MORBEGNO VIA DEI BARAI

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati
578.808	76.543	

BG-CONDOMINIO ALBINO

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati
		98.785

BG- CONDOMINIO GAZZANIGA VIA ANGELETTI

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati
		159.944

BG-CONDOMINIO XXV APRILE - SOVERE VIA DEGLI ALPINI 3

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati
		44.553

SO- CONDOMINIO MARCONI VIA MARCONI 21

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati
966.227	125.205	

SO- CONDOMINIO ORELLI -CHIAVENNA VIA SAN GIOVANNI 47

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati
993.577	125.883	

BG- COND.CALUSCO D'ADDA VIA ADDA

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati
2.663.301	1.095.700	122.940

BG-CONDOMINIO PALOSCO VIA F-LLI CERVI

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati
1.969.375	656.452	178.432

CONDOMINIO PRIMAVERA- COSIO VALTELLINA -VIA XXV APRILE 24/26

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati
801.091	177.024	125.831

SO-CONDOMINIO DELLE ORTENSIE- CHIAVENNA – VIA VOLTA 57/59

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati
1.345.199	273.778	

SO-CONDOMINIO IL PINO- SONDRIO VIA BOSATTA

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati
976.957	460.862	151.379

SO-CONDOMINIO LAMBERTENGI – SONDRIO PIAZZALE LAMBERTENGI

Importo lavori trainanti complessivo	importo lavori trainanti a carico ALER	importi lavori trainati
327.957	143.154	199.011

ALER in qualità di condomino committente dei c.d. lavori trainati ha scelto di beneficiare dei bonus edilizi nella forma di sconto sul corrispettivo che viene applicato direttamente in fattura dal fornitore ai sensi dell'art.121 lett. a) comma 1 del D.L. 34/2020. Tale sconto costituisce un contributo in c/impianti relativo ad interventi agevolati effettuati su immobili di proprietà in quanto non è erogato dai fornitori (soggetti privati) bensì meramente anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito di imposta. L'effettivo erogatore del contributo è lo Stato e si tratta dunque "di somme erogate da soggetto pubblico (Stato o enti pubblici) alla società per la realizzazione di iniziative dirette alla costruzione, riattivazione ed ampliamento di immobilizzazioni materiali, commisurate al costo delle medesime" (documento OIC 16§ 86)

ALER ha optato per la fruizione del beneficio nella forma di applicazione da parte del fornitore dello sconto in fattura per un ammontare pari al 100% dei lavori eseguiti al netto dell'imposta IVA e pertanto si è direttamente il costo dell'investimento al netto del dello sconto ottenuto (documento OIC Comunicazione sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali § 6).

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

Non vi sono parti correlate.

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

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

f) Altre informazioni sul conto economico

L'utile di esercizio pari a euro 562.382,88 viene destinato nella misura del 5% pari a euro 28.119,14 a riserva legale, e per euro 534.263,73 alla "riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)".

g) Società di Revisione

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

Non esistono rapporti economici con società controllate e collegate.

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

-PNRR-PINQUA

Nel quadro delle disposizioni di governance del PNRR dettate dal D.L. n. 77/2021, convertito dalla Legge n. 108/2021, ciascuna Amministrazioni centrale titolare di interventi previsti nel PNRR provvede “*al coordinamento delle relative attività di gestione, nonché al loro monitoraggio, rendicontazione e controllo*”. A tal fine la nostra Azienda sta procedendo alla definizione di una struttura a livello dirigenziale generale di riferimento fino al completamento degli interventi di PNRR.

La complessità delle iniziative e i tempi stretti definiti per il relativo avanzamento dei lavori stanno impegnando, con grande profusione di energie, la struttura aziendale ed in particolare l'Area Tecnica a presidio della corretta e tempestiva implementazione delle misure in corso.

Al momento i Responsabili Unici del Procedimento degli interventi in corso, di seguito riportati:

FC-PNRR Lotto n. 4 : via Moroni n. 307- Bergamo

FC-PNRR Lotto n. 5: via Moroni n. 350 -Bergamo

FC-PNRR Lotto n. 6: via Delle Gardenie e via Guzzanica -Dalmine (BG)

FC-PNRR Lotto n. 7: via Papa Giovanni n. 7 - Dalmine (BG).

V FC-PNRR Lotto n.8 Via Turbada- Lecco

segnalano che l'andamento dei lavori prosegue con regolarità e continuità e ad oggi non ci sono rilevanti criticità tali da dover disattendere il crono programma procedurale e dei lavori che vede come obiettivo improrogabile del PNRR l'esecuzione del 50 % dei lavori, contrattualizzati, entro il 31/12/2024.

Per quanto riguarda il PINQUA, intervento di rigenerazione urbana Lotti n. 1 e n. 3 Ente beneficiario il Comune di Bergamo e cantiere estremamente complesso, nonostante la consegna dei lavori sia avvenuta in pendenza di contratto in data 22/01/2024 per Lotti n. 1 e n. 3, e poi successivamente ratificata con la firma del contratto nel mese di Aprile 2024, ad oggi non si ravvedono criticità rilevanti, dal momento che le lavorazioni in corso sono in linea con il cronoprogramma dei lavori.

FC-PNRR lotti n. 1-2-3 Sondrio- TORRI SE/NE/NO

Aler ha messo in mora l'appaltatore Consorzio ARTEK in data 15/03/2024 per grave ritardo ed inadempimento contrattuale. A seguito di richiesta di sostituzione della consorziata, in data 10/05/2024 sono state sottoscritte le appendici ai contratti d'appalto, per il subentro della EMME.GI in sostituzione di CFC SRL.

Per quanto riguarda le tempistiche, attualmente l'appaltatore è in grave ritardo e dovrebbe recuperare sui lavori con il subentro della nuova consorziate. A tal fine è stato richiesto un aggiornamento del programma esecutivo, atto a dimostrare il rispetto dei termini essenziali del programma. Per quanto attiene ai rischi di una potenziale rimodulazione del finanziamento PNRR per mancato rispetto delle tempistiche previste dal crono programma, si fa riferimento a quanto descritto alla voce “*Fondo manutenzione a medio lungo termine*” a pag.98.

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

il Presidente

Ing. Corrado Zambelli

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

RENDICONTO FINANZIARIO	ANNO 2023	ANNO 2022
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	562.383	246.725
Imposte sul reddito	- 925.815	- 1.367.136
Interessi passivi/(interessi attivi)	1.280.418	124.902
(Dividendi)	-	-
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	916.986	- 995.509
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN		
Accantonamenti ai fondi	414.396	2.548.282
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.252.252	2.235.192
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	-
Altre rettifiche per elementi non monetari	718.313	96.207
	3.384.961	4.879.681
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	4.301.948	3.884.172
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	- 0	-
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	- 2.104.290	- 1.527.006
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	- 2.236.624	3.487.080
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	- 18.442	307.172
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	- 889.368	- 1.164.542
Altre variazioni del capitale circolante netto	- 13.004.211	- 1.083.159
	- 18.252.936	19.545
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	- 13.950.988	3.903.717
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	- 1.280.418	- 124.902
(Imposte sul reddito pagate)	1.162.652	1.073.257
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	- 544.246	- 1.281.269
	- 662.012	- 300.442
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	- 14.613.001	3.603.275
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	- 14.613.001	3.603.275
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	- 3.821.744	- 9.604.759
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Altre variazioni	-	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	- 31.317	- 30.678
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	- 131.951	- 72.789
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	- 3.985.011	- 9.708.226
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	- 356.245	- 3.119.387
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	8.139.960	13.283.887
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	7.783.715	10.164.500
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	- 10.814.297	4.059.549
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2022	28.553.350	24.493.801
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2023	17.739.052	28.553.350