

## ***Bilancio di Previsione Esercizio 2025***

**Approvato con Provvedimento del Presidente n. 51 del 20/12/2024**

## *INDICE*

1. Relazione sulla gestione	pag. 3
2. Conto Economico comparato 2024-2025	pag. 4
3. Conto economico 2025 – Voci di bilancio	pag. 5
4. Indicatori regionali anno 2025	pag. 18
5. Eventi rilevanti ai fini del bilancio previsti nel corso dell'esercizio 2025	pag. 26
6. Proiezione del Bilancio di Previsione sulle annualità 2026-2027	pag. 32
7. Risorse finanziarie per la programmazione degli interventi triennio 2025-2027	pag. 39
8. Relazione programmazione annuale/triennale 2025-2027 - Programma Triennale 2025-2027 ed Elenco Annuale dei Lavori 2025- Programma Triennale degli acquisti di forniture e di servizi 2025-2027 ed Elenco Annuale 2025	pag. 41
9. Tabelle regionali 2025 approvate con DGR n. 6074/2016 e Dir. n. 5387/2017	
10. Piano dei conti – RICAVI-COSTI ANNO 2025	

## **Relazione sulla gestione**

La presente Relazione sul Bilancio Preventivo 2025 è composta dal Conto Economico a valori raffrontati con l'esercizio precedente, dall'analisi delle voci di Bilancio e dall'esposizione degli indicatori di Bilancio previsti dalle Direttive Regionali 2024 approvate con D.G.R. n. XI/1845 del 05/02/2024, in attesa che vengano emanate le nuove Direttive Regionali anno 2025.

Con l'approvazione del Bilancio di Previsione 2025 vengono adottati il Programma Triennale dei Lavori 2025-2027 e l'Elenco Annuale 2025 e il Programma Triennale degli acquisti di forniture e di servizi 2025-2027 ed Elenco annuale 2025, ai sensi del Decreto MIT n. 14 del 16/01/2018 *“Regolamento recante le procedure e schema-tipo per la redazione e la pubblicazione del programma triennale dei lavori pubblici, del programma biennale per l'acquisizione di forniture e servizi e dei relativi elenchi annuali e aggiornamenti annuali” e smi.*

Alla luce delle disposizioni e dei vincoli contenuti negli atti di indirizzo e di programmazione di cui alle Direttive Regionali alle ALER, il Bilancio Preventivo 2025 e la relazione sulla gestione esprimono le linee programmatiche del Presidente, da tradursi in obiettivi da parte del Direttore Generale, e tengono conto delle indicazioni previsionali fornite dai Dirigenti di Area.

Il Bilancio risulta redatto in conformità alla legislazione vigente, integrata ed interpretata dai principi contabili enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, oltre che alla legislazione nazionale e regionale specifica per gli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati. Pertanto, il Bilancio di Previsione è formulato con i criteri dell'art. 2425 del Codice civile e secondo i principi contabili, ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza e della prospettiva della continuazione dell'attività, tenendo conto della funzione economica degli elementi considerati. Inoltre, il Bilancio di previsione è predisposto in conformità a quanto stabilito dalla D.G.R. 16 maggio 2003 n. 7/13046, dalla D.G.R. 16 febbraio 2005 n. 7/20839 e dalla D.G.R. n. 3897 del 23/11/2020 che ha approvato lo schema del nuovo regolamento di contabilità delle ALER.

La presente Relazione al Bilancio Preventivo 2025 ha lo scopo di dare adeguate informazioni in merito alla situazione economico-finanziaria e alle attività gestionali dell'Azienda, ai sensi dell'art. 3 dello Schema di Regolamento di Contabilità approvato con la citata D.G.R. n. 3897/2020. La Relazione si chiude con l'indicazione delle variazioni dei compensi degli amministratori e dei sindaci e di ogni altro elemento funzionale a capire la ratio di formazione del Bilancio e il suo grado di congruità.

**CONTO ECONOMICO COMPARATO 205-2024**

A) Valore della produzione	ANNO 2025	ANNO 2024	delta	delta percentuale
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	33.032.356	31.865.780	1.166.576	3,53
a) <i>Canoni</i>	22.139.583	19.256.685	2.882.898	13,02
b) <i>Servizi a rimborso</i>	10.174.847	11.410.300	(1.235.453)	-12,14
c) <i>Ricavi accessori</i>	497.926	678.795	(180.869)	-36,32
d) <i>Ricavi derivanti dalla vendita di immobili merce</i>	-	-	-	-
e) <i>Corrispettivi diritti di prelazione</i>	220.000	520.000	(300.000)	-136,36
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	2.014.365	3.402.446	(1.388.081)	-68,91
a) <i>rimborsi e proventi diversi</i>	296.000	547.500	(251.500)	-84,97
b) <i>rimborsi per Gestione Speciale</i>	-	-	-	-
c) <i>quota annua contributi in conto esercizio</i>	1.718.365	2.854.946	(1.136.581)	-66,14
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>35.046.721</b>	<b>35.268.226</b>	<b>(221.505)</b>	<b>-0,63</b>
<b>B) Costi della produzione</b>				
6) Per immobili merce o su ordinazione e magazzino	3.000	3.000	-	-
7) Per servizi	20.317.123	21.213.533	(896.410)	-4,41
8) Per godimento di beni di terzi	26.000	30.000	(4.000)	-15,38
9) Per il personale:	5.876.600	5.483.363	393.237	6,69
a) <i>salari e stipendi</i>	4.241.935	3.934.715	307.220	7,24
b) <i>oneri sociali</i>	1.348.633	1.288.392	60.241	4,47
c) <i>trattamento di fine rapporto</i>	276.032	255.256	20.776	7,53
d) <i>altri costi</i>	10.000	5.000	5.000	50,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	2.362.250	2.347.109	15.141	0,64
a) <i>ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	43.841	49.303	(5.462)	-12,46
b) <i>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	2.208.409	2.200.806	7.603	0,34
c) <i>altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>	-	-	-	-
d) <i>svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	110.000	97.000	13.000	11,82
11) <i>Variaz. del magazzino e delle aree destinate alla vendita o su ordinazione</i>	-	-	-	-
12) <i>Accantonamento per rischi</i>	-	-	-	-
13) Altri accantonamenti	350.000	340.000	10.000	2,86
a) <i>Accantonamento per manutenzione programmata</i>	-	-	-	-
b) <i>Altri accantonamenti</i>	350.000	340.000	10.000	2,86
14) Oneri diversi di gestione	5.044.654	4.955.000	89.654	1,78
<b>Totale costi della produzione (B)</b>	<b>33.979.627</b>	<b>34.372.005</b>	<b>(392.378)</b>	<b>-1,15</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>1.067.094</b>	<b>896.221</b>	<b>170.873</b>	<b>16,01</b>
<b>C) Proventi ed oneri finanziari</b>				
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	535.000	500.000	35.000	6,54
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>	535.000	500.000	35.000	6,54
17) Interessi e altri oneri finanziari verso:	172.500	99.000	73.500	42,61
a) <i>imprese controllate</i>	-	-	-	-
b) <i>imprese collegate</i>	-	-	-	-
c) <i>altri interessi passivi</i>	-	-	-	-
d) <i>interessi su mutui</i>	172.500	99.000	73.500	42,61
e) <i>interessi v/CER</i>	-	-	-	-
<b>Totale (C) proventi e oneri finanziari (15+16-17)</b>	<b>362.500</b>	<b>401.000</b>	<b>(38.500)</b>	<b>-10,62</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>				
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>	-	-	-	-
<b>Totale (D) rettifiche (18-19)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Risultato d'esercizio prima delle imposte (A-B+C+D)</b>	<b>1.429.594</b>	<b>1.297.221</b>	<b>132.373</b>	<b>9,26</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio	1.264.000	1.180.000	84.000	6,65
a) <i>Ires</i>	1.264.000	1.180.000	84.000	6,65
<b>Risultato di esercizio dopo le imposte</b>	<b>165.594</b>	<b>117.221</b>	<b>48.373</b>	<b>29,21</b>

**CONTO ECONOMICO 2025 - VOCI DI BILANCIO**

I ricavi e i costi sono esposti secondo i principi della competenza e dell'inerenza e sono in linea con i dati nel Bilancio dell'esercizio 2023. In particolare, per il valore e per i costi della produzione si è tenuto conto dell'incidenza media storica laddove il dato non fosse noto.

**A) Valore della produzione**

Il valore della produzione ammonta ad euro 35.046.721 con un lieve decremento stimato di euro 221.505, pari al 0,63% rispetto al valore di euro 35.268.226 previsto nel B.P. 2024. Lo scostamento è dovuto sostanzialmente a) al riallineamento delle stime dei valori di bilancio con l'andamento effettivo dei prezzi di mercato riferiti in particolar modo ai costi energetici e più in generale stimato sulle risultanze dell'analisi delle serie storiche delle spese condominiali consuntivate al 31/12; b) alla contrazione della voce "altri ricavi e proventi" per un importo di euro 1.388.081 pari al 68,91 %:

valore della produzione	BP 2025	BP 2024	delta
ricavi delle vendite e delle prestazioni	33.032.356	31.865.780	1.166.576
variazioni degli immobili in corso di costruzione		0	-
variazioni degli immobili in corso su ordinazione		0	-
incrementi di immobilizzazioni per competenze tecniche interne		0	-
altri ricavi e proventi	2.014.365	3.402.446	- 1.388.081
<b>totale</b>	<b>35.046.721</b>	<b>35.268.226</b>	<b>- 221.505</b>

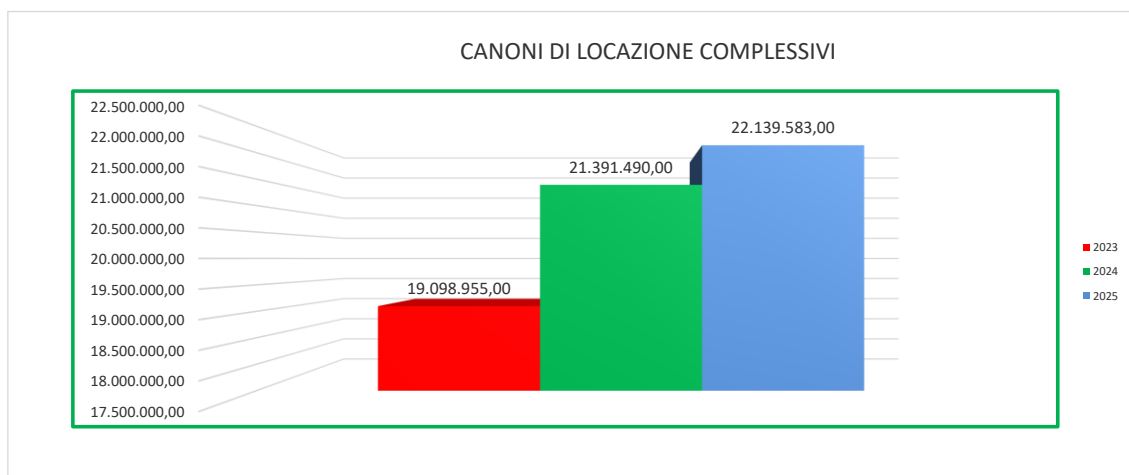
La voce **1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI** è stimata in euro 33.032.356 e registra un incremento del 3,53 % pari ad euro 1.166.576 rispetto a quanto postato nel B.P. 2024. Si rileva un decremento pari al 12,41% riferito alla voce ricavi per "servizi a rimborso" che è stata stimata pari ad euro 10.174.847. La riduzione degli acconti richiesti all'inquilinato tiene conto delle previsioni di spesa a carico degli inquilini oramai allineata all'andamento dei prezzi di mercato dell'ultimo biennio, in modo particolare alla riduzione dei prezzi di mercato riferiti alle materie energetiche (energia elettrica, riscaldamento).

La voce **1a) Canoni di locazione** di alloggi e box di proprietà di ALER e dei comuni è stimata in complessivi euro 22.139.583 con un incremento stimato di euro 2.882.898, pari al 13,02% così articolati anche in raffronto con i dati previsionali dell'ultimo biennio:

canoni di locazione	BP 2025	BP 2024	delta	BP 2023
canoni sociale	16.549.888	13.855.000	2.694.888	13.927.909
canone moderato	1.281.498	1.168.490	113.008	945.000
altri canoni ERP	716.597	666.413	50.184	630.500
altri canoni non ERP	529.942	540.000	- 10.058	540.000
canoni per box	2.422.291	2.334.550	87.741	2.123.000
canoni per negozi	261.582	311.000	- 49.418	311.000
altri canoni U.I. ad uso diverso	300	1.000	- 700	8.401
canoni alloggi comunali	374.185	376.232	- 2.047	393.405
canoni diversi	3.300	4.000	- 700	17.000
<b>totale</b>	<b>22.139.583</b>	<b>19.256.685</b>	<b>2.882.898</b>	<b>18.896.214</b>

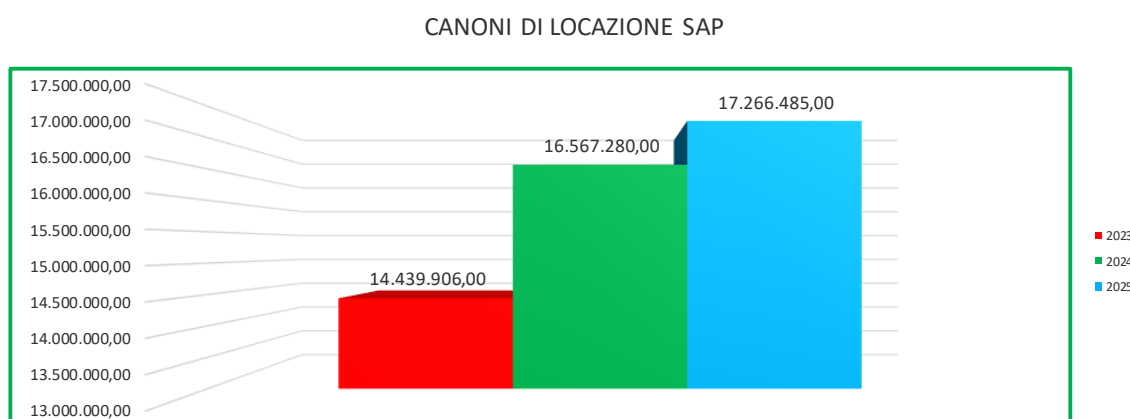
Di seguito si riporta il confronto fra il gettito dei canoni di locazione complessivo stimato per l'esercizio 2025 con il dato risultante dal Bilancio Consuntivo 2023 e il Bilancio 2024 in fase di chiusura da cui si evince la conferma della tendenza positiva di crescita della locazione degli alloggi e delle altre unità immobiliari:

ANNO	GETTITO DEL CANONE DI LOCAZIONE COMPLESSIVO	BILANCIO
2023	19.098.955,00	B.C. _2023
2024	21.391.490,00	B.P. _2024 in fase di chiusura
2025	22.139.583,00	B.P. _2025



La stima per il 2025 presenta un buon incremento del gettito complessivo dei canoni di locazione in particolare dei canoni di locazione degli alloggi SAP, dovuto sostanzialmente ad un soddisfacente numero di assegnazioni fatte nel 2024 e all'impatto, stimato del 5% sulla bollettazione, dell'anagrafe utenza fatta nel corso del 2023 che ha permesso una valorizzazione dei canoni di locazione. È interessante il confronto con i dati del Bilancio Consuntivo 2023 e Bilancio 2024 in fase di chiusura e la stima prevista per l'esercizio 2025 da cui si rileva il miglioramento in corso:

ANNO	GETTITO DEI CANONI LOCAZIONE SAP	BILANCIO
2023	14.439.906,00	BC_2023
2024	16.567.280,00	BC_2024 in fase chiusura
2025	17.266.485,00	BP_2025



L'esercizio 2025 dovrebbe quindi rappresentare un punto di svolta per le attività legate alla ristrutturazione e messa disposizione degli alloggi riattati e all'assegnazione. L'attuazione del Programma triennali di manutenzione straordinaria 2023-2026 è resa possibile dall'entrata a regime dell'Accordo Quadro per la riattazione alloggi (nel mese di febbraio 2025 verranno sottoscritti i contratti della 2° annualità), mentre l'attività di assegnazioni alloggi sarà più efficace grazie alla riorganizzazione dell'area Utenza Assegnazioni che si è perfezionata nel corso del 2024 con l'ulteriore potenziamento dell'organico.

il gettito complessivo stimato dei canoni di locazione per il 2025 risulta essere il più elevato degli ultimi anni nonostante il numero degli alloggi sfitti rimanga ancora a livelli critici ed il numero degli alloggi rilasciati mediamente sia superiore ai 300 alloggi annui.

Alloggi ALER assegnati:

al 31/12/2021	al 31/12/2022	al 31/12/2023	Al 30/11/2024
217	348	348	310

Alloggi ALER sfitti

al 31/12/2021	al 31/12/2022	al 31/12/2023	Al 30/11/2024
1.493	1.466	1.455	1.467

Alloggi ALER rilasciati

al 31/12/2021	al 31/12/2022	al 31/12/2023	Al 30/11/2024
412	355	353	306

La voce **1b) servizi a rimborso** è riferita all'attività di gestione amministrativa degli alloggi e comprende la voce **Rimborsi amministrazione stabili**, stimata in euro 10.174.847, che presenta un significativo decremento, pari al 12,41% rispetto a quanto appostato nel B.P.2024, dovuto alla necessità di "allineare" contabilmente i rimborsi che dovrebbero essere richiesti agli assegnatari sottoforma di acconti mensili, e per contro bilanciare l'assestamento stimato dei costi dei servizi a rimborso registrati nel 2024.

rimborsi per amministrazione stabili	BP 2025	BP 2024	delta	BP 2023
rimborsi per bollet.ne e riscossione canone			0	
rimborsi per stipulazione contratti	248.000	353.900	-105.900	235.323
rimborsi per procedimenti legali	161.000	181.000	-20.000	165.034
rimborsi utenze e servizi	9.273.347	10.400.000	-1.126.653	14.555.989
rimborsi diversi	492.500	474.400	18.100	544.401
<b>totale</b>	<b>10.174.847</b>	<b>11.409.300</b>	<b>-1.234.453</b>	<b>15.500.747</b>

La voce **1c) ricavi accessori**, stimata in euro 497.926, presenta un decremento di euro 180.869 (36,32%) rispetto al B.P.2024, che ammontava ad euro 678.795 ed è riferita ai corrispettivi derivanti dalla gestione conto terzi e dai rimborsi da parte degli inquilini per manutenzioni, così di seguito dettagliata:

-La voce "Proventi per amministrazione stabili" pari ad euro 466.926 presente un decremento di euro 196.424 rispetto al B.P.2024 come indicato di seguito:



proventi per amministrazione stabili	BP 2025	BP 2024	delta	BP 2023
corrispettivi gestione u.i. cedute	3.000	2.000	1.000	2.000
corrispettivi gestione u.i. In locazione	235.800	214.950	20.850	214.950
compenso gestione alloggi c/terzi	195.000	215.000	- 20.000	215.000
compenso gestione alloggi condominiali	0	148.274	- 148.274	148.274
compensi diversi	33.126	33.126	-	33.126
proventi per amm.ne stabili esercizi precedenti	0	50.000	- 50.000	50.000
<b>totale</b>	<b>466.926</b>	<b>663.350</b>	<b>- 196.424</b>	<b>663.350</b>

- **rimborsi per manutenzione stabili** stimati in euro 30.000 e riferiti ai rimborsi da inquilini per spese di manutenzione.

La voce **1e) corrispettivi diritti di prelazione**, stimata in euro 220.000 è riferita ai rimborsi dei diritti di prelazione gravanti su alloggi venduti ex lege n. 513/1977 ed ex lege n. 560/1993.

La voce **5) ALTRI RICAVI E PROVENTI** ammonta ad euro 2.014.365 con un decremento stimato di euro 1.388.081, pari al 68,91%, rispetto al B.P. 2024 2024. Comprende la voce **5a) rimborsi e proventi diversi** che ammonta ad euro 296.000 (- 84,97%) ed è riferita alla voce rimborsi assicurazione per danni ai fabbricati, istruttorie diverse e recupero spese. La voce **5c) quota annua contributi in c/esercizio**, stimata in euro 1.718.365 (- 66,14%) di cui per euro 1.620.759 è il contributo in conto esercizio correlato alla quota di ammortamento finanziario relativo agli alloggi e box in diritto di superficie, per euro 97.606 è riferito alla prima annualità di competenza di un contributo pari ad euro 381.684,60 che Regione Lombardia erogherà per il Progetto di aiuto alle donne vittime di violenza, come da D.G.R. n. XII/639 del 17/07/2023, a copertura di canoni ed oneri accessori riferiti a n.11 alloggi contrattualizzati ad agosto del 2024.

altri ricavi e proventi	BP 2025	BP 2024	delta	BP 2023
rimborsi e proventi diversi	296.000	547.500	- 251.500	1.079.065
rimborsi per gestione speciale	0	0	-	0
quota annua contributi in c/ esercizio	1.680.759	2.854.946	- 1.174.187	3.155.702
<b>totale</b>	<b>1.976.759</b>	<b>3.402.446</b>	<b>- 1.425.687</b>	<b>4.234.767</b>

## B) Costo della produzione

La **voce costi della produzione** è stimata in euro 33.979.627 con un decremento percentuale del 1,15% pari ad euro 392.378 rispetto al B.P. 2024, la cui voce ammontava ad euro 34.372.005. Lo scostamento è dovuto a un decremento del 4,41% dei “costi per servizi” e del 15,38% dei “costi per godimento beni terzi”; si registra invece un incremento del costo del personale stimato in percentuale pari ad euro 6,69%. Di seguito si riporta il dettaglio:

Costi della produzione	BP 2025	BP 2024	delta	BP 2023
per immobili merce o su ordinazione	3.000	3.000	-	3.000
costi per servizi	20.317.123	21.213.533	- 896.410	26.426.869
costi per godimento beni terzi	26.000	30.000	- 4.000	26.000
costi del personale	5.876.600	5.483.363	393.237	5.145.063
variazioni delle rimanenze	0	0	-	-
ammortamenti e svalutazioni	2.362.250	2.347.109	15.141	2.307.293
accantonamenti per rischi	-	-	-	-
altri accantonamenti	350.000	340.000	10.000	-
oneri diversi di gestione	5.044.654	4.955.000	89.654	4.777.626
<b>totale</b>	<b>33.979.627</b>	<b>34.372.005</b>	<b>- 392.378</b>	<b>38.685.851</b>

I **COSTI PER SERVIZI B7)** sono stimati in euro 20.317.123 con uno scostamento in diminuzione di euro 896.410 pari al 4,41% rispetto all'importo previsto nel Bilancio di Previsione 2024. I costi per servizi comprendono **le spese generali** per euro 1.152.761, **le spese per amministrazione stabili** per euro 3.113.500, **le spese per manutenzione stabili** per euro 5.201.616, **le spese per servizi a rimborso** per euro 9.997.142, **le spese per interventi edilizi** (riferite a spese per progettazione, collaudi, accatastamento, direzione lavori) per euro 494.500:

Costi per servizi	BP 2025	BP 2024	delta	BP 2023
spese generali	1.152.761	1.480.169	- 327.408	1.508.079
spese amministrazione stabili	3.061.104	3.257.048	- 195.944	2.711.500
spese manutenzione stabili	5.611.616	6.305.559	- 693.943	7.065.944
spese a rimborso a carico assegnatari	9.997.142	9.896.257	100.885	14.956.345
spese per interventi edilizi	494.500	274.500	220.000	185.000
<b>totale</b>	<b>20.317.123</b>	<b>21.213.533</b>	<b>- 896.410</b>	<b>26.426.868</b>

La stima delle **spese generali**, che ammonta ad euro 1.152.761 e registra un decremento stimato rispetto al B.P. 2024 di euro 307.204 è correlata all'andamento dei costi rilevato negli esercizi precedenti:

Spese Generali	BP 2025	BP 2024	delta	BP 2023
indennità e compensi amministratori	53.500	53.500	-	53.147
indennità e compensi collegio sindacale	41.814	41.814	-	41.814
rimborsi amministratori	4.500	1.500	3.000	1.471
spese rappresentanza	5.000	10.000	- 5.000	1.500
spese per servizi e manutenzione sede	190.000	210.000	- 20.000	212.049
spese postali e telefoniche	51.000	50.355	645	84.000
cancelleria, stampati e pubblicazioni	31.500	74.500	- 43.000	83.500
gestione automezzi	16.500	15.000	1.500	16.500
manutenzione e canoni macchine di ufficio	21.000	25.000	- 4.000	10.000
gestione sistema informatico	70.000	60.000	10.000	190.000
contributi associativi diversi	47.000	47.500	- 500	52.500
partecipazione a corsi e convegni	15.000	7.500	7.500	2.500
consulenze e prestazioni professionali diverse	223.700	232.000	- 8.300	216.450
organismo di vigilanza	26.500	28.000	- 1.500	27.500
certificazione della qualità	2.000	3.000	- 1.000	3.000
spese su depositi bancari	5.000	7.500	- 2.500	1.000
altre spese generali	73.468	165.500	- 92.032	117.000
rimborsi missione ed indennità km	22.500	20.500	2.000	24.148
buoni pasto	130.000	120.000	10.000	110.000
spese per comunicazione e pubblicità		32.000	- 32.000	0
spese varie per il personale	83.006	102.500	- 19.494	73.000
costo personale interinale		96.000	- 96.000	127.000
assicurazioni diverse	39.773	76.500	- 36.727	59.000
spese generali esercizi precedenti			-	1.000
<b>totale</b>	<b>1.152.761</b>	<b>1.480.169</b>	<b>- 327.408</b>	<b>1.508.079</b>

L'obiettivo è di contenere i costi ad un livello fisiologico e funzionale per le attività amministrative sulla base delle analisi delle serie storiche dei costi generali. Di seguito vengono riportate le stime previste. In particolare, si segnala che:

- la voce **"spese per servizi e manutenzione sede"**, che ammonta ad euro 190.000 si riferisce in particolare ai costi di gestione delle tre sedi operative sul territorio e comprendono le spese per le utenze, per i canoni di manutenzione e di pronto intervento;
- la voce **"gestione sistema informatico"**, che ammonta ad euro 70.000, si riferisce in particolare ai costi di manutenzione del sistema informatico Sireal 1.0;
- la voce **partecipazione a corsi e convegni** comprende la partecipazione a corsi e convegni

- per un importo stimato di euro 15.000;
- la voce **“consulenze e prestazioni professionali”**, stimata in euro 223.700, si riferisce ai costi per consulenze e prestazioni professionali, e in particolare: a) fiscali e contabili per euro 34.000; b) giuridico-amministrative per euro 34.000 c) per la privacy per euro 8.000; d) informatiche per euro 34.000 e) per la certificazione e revisione del Bilancio per euro 22.000; f) per il RSPP per euro 15.000; h) Consulenza per aggiornamento M.O.G. e formazione per euro 3.200; i) incarico, stimato in euro 30.000, per progettazione, rifacimento sito web e servizi digitali (service design, content design, user research, user interface) in conformità alle linee guida AGID; j) Medico del lavoro per euro 3.500 l) incarichi legali per euro 40.000;
  - la voce **altre spese generali**, che ammonta ad euro 73.458, comprende tra le spese più significative: la spesa relativa ad assicurazioni diverse per euro 32.458, che prevede per la Polizza Furto e Rapina per euro 11.200, Polizza incendio -rischi complementari per euro 2.600, Polizza apparecchiature elettroniche per euro 4.556, Polizza libro matricola auto per euro 9.212, Polizza Kasko per euro 4.900;
  - a voce **spese varie per il personale**, stimata in euro 83.006 si riferisce 1) ai costi delle polizze per assicurazioni per il personale pari ad euro 57.506 così dettagliate: a) polizze vita stipulate in favore del personale dirigente come previsto dal CCNL CONF SERVIZI-FEDERMANAGER per euro 7.074, b) polizze Tutela legale per euro 25.000; c) polizza infortuni per euro 13.156 d) polizza RC patrimoniale per colpa lieve per euro 12.277 2) ai costi per formazione del personale che ammonta ad euro 10.000;
  - la voce **assicurazioni diverse** è stimata in euro 39.773 e comprende la polizza RCTO per euro 22.660, la polizza responsabilità ambientale per euro 8.557;

La voce **amministrazione stabili** ammonta ad euro 3.061.104, in linea con il B.P. 2024 e comprende le seguenti voci:

spese di amministrazione degli stabili	BP 2025	BP 2024	delta	BP 2023
assicurazione stabili	347.604	400.000	-52.396	255.000
bollettazione e riscossione canoni	121.000	110.000	11.000	110.000
contributo di solidarietà		0	0	0
procedimenti legali	10.000	17.500	-7.500	17.500
quota amministrazione per alloggi in condominio	442.500	415.000	27.500	513.000
rimborsi quote per amm.ne stabili autogestiti			0	
istruttorie pratiche diverse			0	
anagrafe utenza			0	
spese per tutela patrimonio da occupazioni abusive			0	
spese sociali per l'utenza	5.000	75.000	-70.000	70.000
spesa per mobilità, traslochi custodia mobilio		50.000	-50.000	0
costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	1.868.000	2.122.548	-254.548	1.550.000
altre spese di amministrazione stabili	267.000	67.000	200.000	196.000
spese di amministrazione esercizi precedenti			0	
<b>totale</b>	<b>3.061.104</b>	<b>3.257.048</b>	<b>-195.944</b>	<b>2.711.500</b>

Le voci più significative sono:

- la voce **assicurazione stabili** è pari ad euro 347.604 riferita alla polizza globale fabbricati e tiene conto anche di una stima per eventuale conguaglio premio in linea con il dato contenuto nel B.C. 2024;
- la voce **quota amministrazione per gli alloggi in condominio**, che ammonta ad euro 442.500, tiene conto delle spese le manutenzioni ordinarie e per le spese dei servizi e delle utenze a carico dell'Azienda ed è stimata in leggero aumento rispetto al B.P. 2024 ed allineata al dato contenuto nel B.C. 2023;
- la voce **spese per tutela patrimonio da occupazioni abusive** è stata valorizzata per un importo di euro 5.000 in previsione di un affidamento esterno ad una società che si occupi del presidio del territorio, che ricomprende l'attività di verifica e sgombero degli occupanti abusivi
- la voce **costi per alloggi sfitti** è stimata in euro 1.868.000 con un decremento di euro 258.548 rispetto a quanto postato come previsione lo scorso esercizio. Tale spesa è fortemente condizionata dall'andamento dei costi delle utenze che rimangono a carico dell'Azienda a causa dell'elevato numero di alloggi sfitti. L'importo è in linea con le risultanze contenute nel B.C. 2023. La previsione di un seppur leggero miglioramento è

legata alla all'impulso registrato nella seconda parte del 2024 in tema di assegnazioni. Se verrà mantenuto la tendenza in crescita di assegnazioni nel 2025 dovremmo finalmente neutralizzare l'effetto negativo sulle sfittanze del turn over degli alloggi.

La voce **spese di manutenzione stabili**, che ammonta ad euro 5.611.616 si riferisce a) alle attività di manutenzione ordinaria e di pronto intervento sui fabbricati di proprietà ALER per un importo di euro 2.850.000, riferito ai lavori aggiudicati e già contrattualizzati; b) alle quote di spese per manutenzione sugli alloggi in condominio per euro 215.000; c) all'attività di riattazione alloggi sfitti (Accordo Quadro-triennio 2024-2026- lotti 16) per un importo annuale di euro 2.546.616 di cui 2.260.351 a carico ALER a cui si deve aggiungere un importo di euro 286.265 riferiti al lotto degli alloggi comunali e quindi a carico Comuni convenzionati

La voce **spese a rimborso a carico degli inquilini** ammonta ad euro 9.997.142 e registra un leggero incremento, pari ad euro 100.885 rispetto a quanto previsto nel Bilancio di Previsione 2024. Di seguito vengono riportate le voci di spesa reversibili a carico degli assegnatari:

spese a rimborso a carico assegnatari	BP 2025	BP 2024	Delta	BP 2023
acqua	1.802.730	1.926.587	- 123.857	1.971.000
energia elettrica	879.199	740.526	138.673	1.420.122
riscaldamento	5.252.928	5.967.577	- 714.649	9.746.339
servizi in condominio	137.470	104.011	33.459	94.860
manutenzione ascensori e altri impianti	656.536	395.202	261.334	588.035
servizi ambientali e verde	599.417	225.970	373.447	537.280
spese legali a carico inquilini	165.000	165.034	- 34	165.035
imposta di bollo e registro	245.000	231.920	13.080	235.323
altre spese a carico assegnatari	258.862	139.430	119.432	198.351
<b>totale</b>	<b>9.997.142</b>	<b>9.896.257</b>	<b>100.885</b>	<b>14.956.345</b>

Il valore complessivo stimato è stato determinato tenendo conto che:

- per i costi relativi alle spese dell'acqua, servizi condominiali, verde, manutenzione ascensori e imposta di bollo, la stima è determinata in base all'incidenza media storica dei costi;
- per i costi energetici è stata fatta una stima "approssimativa" in base sia all'andamento dei

prezzi anno 2024 sia in base alla volatilità stimata dei prezzi di mercato, in particolare per i costi di riscaldamento.

Nonostante il perdurare di una situazione di instabilità geopolitica che continua a condizionare lo scenario dei mercati energetici, tuttavia si sta progressivamente andando verso una normalizzazione dei prezzi delle materie prime; nel corso del 2024 si sono registrati ancora dei decrementi dei costi di approvvigionamento dell'energia elettrica, riscaldamento anche se distanti dai livelli ante 2022.

Dal punto di vista finanziario si conferma quanto già detto nei Bilanci precedenti, con ALER da una parte impegnata a recuperare le anticipazioni effettuate nel biennio 2022-2023 mediante i conguagli spese e un'attività di rateizzazione dei pagamenti commisurata alle possibilità finanziarie dei nostri assegnatari, dall'altra ALER continuerà ad anticipare il pagamento delle forniture condominiali al fine di non creare disservizi e disagi. Si consideri che le attuali risorse finanziarie a disposizione dell'Azienda sono già reinvestite e vincolate nella programmazione triennale dei lavori in corso inclusa la quota a carico ALER degli interventi finanziati da PNRR e PINQuA.

Pertanto, il destinare una parte di liquidità al pagamento anticipato dei costi di riscaldamento e più in generale delle spese condominiali per conto degli assegnatari, comporterà una diminuzione di disponibilità liquide aziendali per gli investimenti futuri da programmare.

La voce **spese per interventi edilizi** ammonta ad euro 494.500 spese previste per incarichi di progettazione, direzione lavori, incarichi per i professionisti nelle attività di coordinamento della sicurezza, progettazione e termoimpianti.

La voce **B8) Costi per godimento di beni di terzi** ammonta ad euro 26.000 e si riferisce a spese per leasing personal computer, stampanti e fotocopiatrici in adozione presso le tre sedi aziendali.

La voce **B9) COSTO DEL PERSONALE** ammonta ad euro 5.876.600 ed è conforme alle indicazioni contenute nelle Direttive Regionali, che individuano due parametri standard quanto a livelli di costo del personale: quello del costo del personale per unità immobiliare e quello delle unità immobiliari gestite per dipendente. Il conteggio viene effettuato considerando tutte le componenti non legate ad attività straordinarie o ulteriori rispetto a quanto normalmente svolto dal personale. In tal senso sono esclusi i costi relativi agli incentivi per le funzioni tecniche ex Codice Appalti, ma sono ricompresi i costi da lavoro straordinario.



Gli importi delle retribuzioni dei dipendenti sono riferiti al CCNL FEDERCASA in vigore, mentre gli importi delle retribuzioni dei Dirigenti discendono dai contratti individuali dei singoli dirigenti, in applicazione del CCNL CONF SERVIZI-Federmanager in vigore.

Gli oneri sociali a carico dell'Azienda comprendono, oltre ai contributi ex INPDAP-ENPDEP, anche la contribuzione minore INPS.

COSTI DEL PERSONALE	BP 2025	BP 2024	delta 205-2024	BP 2023
salari e stipendi	4.241.935	3.934.715	307.220	3.704.272
oneri sociali	1.348.633	1.288.392	60.241	1.195.475
trattamento di fine rapporto	276.032	255.256	20.776	240.316
altri costi del personale	10.000	5.000	5.000	5.000
<b>totale</b>	<b>5.876.600</b>	<b>5.483.363</b>	<b>393.237</b>	<b>5.145.063</b>

In coerenza con le previsioni del Piano dei fabbisogni di personale del triennio 2024-2026 e in funzione delle aumentate facoltà di assunzione previste dalle Direttive Regionali, il costo del personale per l'anno 2025 è stimato in euro 5.876.000 per un numero di 111 dipendenti (compreso il Direttore Generale).

Alla voce **B10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI**: gli **ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali 10a) e delle immobilizzazioni materiali 10b)**, che sono stimati pari ad euro 2.349.250, sono stati calcolati con le stesse aliquote dell'esercizio precedente, rappresentative della normale obsolescenza e deperimento dei beni, ridotti al 50% per il primo anno di acquisizione limitatamente ai beni materiali. Anche l'ammortamento finanziario è stato calcolato con lo stesso criterio dell'esercizio precedente, sulla base della durata della concessione dei beni gratuitamente devolvibili; tuttavia, l'effetto dell'ammortamento viene neutralizzato dall'iscrizione nei ricavi, alla voce contributi in conto esercizio per amm.to finanziario, di un importo pari a quello calcolato.

La voce **B10 d) Svalutazione attivo circolante e disponibilità liquide** ammonta ad euro 110.000 ex art. 106 comma 3 bis del TUIR. Quanto alle voci **B12) accantonamento per manutenzione programmata e B13) altri accantonamenti**: è previsto un accantonamento IMU stimato per euro 350.000 per avvisi di accertamento IMU riferita al Comuni di Lecco, Comune di Merate, Comune di Osio Sotto e Romano di Lombardia;



La voce **B14) Oneri diversi di gestione** è stimata pari ad euro 5.044.654 e comprende: imposte di bollo e di registro sui contratti di locazione per quota di competenza dell'Azienda per un importo pari ad euro 421.654; IVA indetraibile pro rata per euro 2.950.000 altre imposte per euro 223.000; la voce IMU è postata per un importo stimato di euro 1.450.000 secondo quanto previsto dalla normativa vigente con particolare riferimento all'art. 1 dal comma 738 al comma 782 della Legge di Bilancio del 27 dicembre 2019 n. 160 - Circolare MEF - chiarimenti del 18 marzo 2020. Si ricorda che l'art.1 comma 738 della legge di Bilancio n. 160/2019 ha introdotto, a decorrere dal 2020, l'abolizione dell'imposta unica comunale di cui all'art. 1 comma 639 della legge n. 147/2013 con contestuale eliminazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI) di cui era una componente, ad eccezione delle disposizioni relative alla TARI.

Il Conto Economico prevede l'iscrizione, alla voce **C16) Altri proventi finanziari** degli interessi attivi maturati nel corso del 2025 in particolare sono iscritti alla voce **C16d)**, interessi attivi lordi per euro 535.000 di cui euro 250.000 circa di interessi versati dagli inquilini per ritardato pagamento ed euro 285.000 stimati in base alle giacenze medie dell'esercizio 2024 e al tasso creditore annuo lordo applicato dal Cassiere (Euribor a tre mesi/365 media mese precedente, vigente tempo per tempo con liquidazione trimestrale degli interessi + spread 0,01) e all'andamento degli accrediti da parte di Regione Lombardia dei finanziamenti correlati agli stati d'avanzamento lavori previsti in attuazione dei Programmi di recupero e razionalizzazione del patrimonio contenuti nel programma triennale di manutenzione straordinaria.

Vengono iscritti, alla voce **C17) Interessi ed altri oneri finanziari** gli interessi passivi che si stima dovranno essere sostenuti a seguito dell'utilizzo di anticipazioni finanziarie a copertura degli stati di avanzamento dei lavori dei cantieri del PNRR e PINQUA. Il ricorso a linee di credito si renderà necessario a causa di eventuali ritardi negli accreditamenti delle quote di finanziamento (PNRR) da parte di Regione Lombardia e (PINQUA) da parte del Comune di Bergamo, in sede di rendicontazioni dei costi dei lavori sostenuti. l'importo stimato ammonta ad euro 75.000 con tasso di riferimento applicato da Cassiere (Euribor a tre mesi/365 media mese precedente, vigente tempo per tempo con liquidazione trimestrale degli interessi + spread 1,75) come da convenzione, alla voce **C17d), interessi passivi su mutui** accesi per l'attività di importo pari a euro 97.500, di cui per euro 87.500 riferiti a mutui su fabbricati di competenza delle sedi di Bergamo.

Quanto alla voce **E20) Imposte sul reddito correnti, differite ed anticipate**, l'IRES è stata calcolata tenendo conto della tassazione sui redditi fondiari con l'applicazione dell'aliquota del 24% ridotta

del 50% ai sensi dell'art. 6 del DPR 601/1973. L'aliquota applicata è pari al 12% e l'importo stimato è di euro 1.150.000. Si ricorda che, per quanto riguarda l'IRAP, "a decorrere dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2014, l'aliquota Irap applicata alle aziende lombarde per l'edilizia residenziale è azzerata ai sensi di quanto disposto all'art. 5 comma 1 del D.Lgs. 68/2011" (legge di stabilità della Regione Lombardia n.36 del 30 dicembre 2014). L'azzeramento dell'aliquota IRAP viene considerata un'agevolazione fiscale che permette di disporre di risorse aggiuntive finanziarie da reinvestire in attività di manutenzione (rif. FONDO PERMANENTE PER IL PATRIMONIO). **Il Bilancio di Previsione 2025 chiude con un utile stimato dopo le imposte pari ad euro 165.594.**

## INDICATORI REGIONALI ANNO 2025

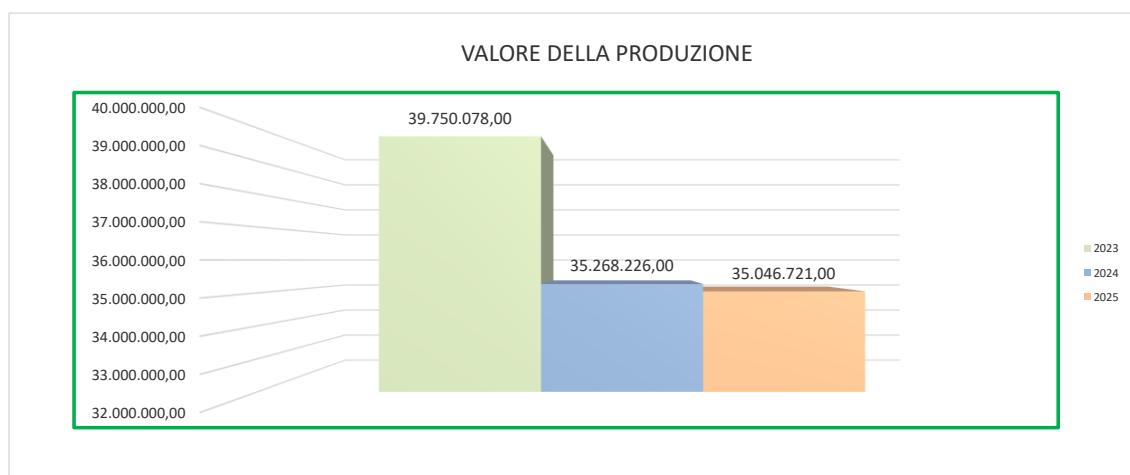
### Conto Economico comparato 2025-2024

	2025	2024	Delta %	2023
<b>Valore della Produzione (A)</b>	35.046.721	35.268.226	-0,63%	39.750.078
<b>Costi della produzione (B)</b>	33.978.627	34.372.005	-1,15%	38.685.851
<b>Valore netto (A - B)</b>	1.067.094	896.221	+16,01%	1.064.227
<b>Proventi oneri finanziari</b>	362.500	401.000	-10,62%	16.747
<b>Risultato prima delle imposte</b>	1.429.594	1.297.221	+9,26%	1.080.974
<b>Imposte Esercizio</b>	1.264.000	1.180.000	+6,65%	1.073.257
<b>Utile Esercizio</b>	165.594	117.221	+29,21%	7.717

Il raffronto fra il C.E. 2025 e il C.E. 2024 evidenzia un incremento percentuale, pari al 16,01% del margine operativo netto (MON) (differenza tra valore della produzione e costi della produzione) pari ad euro 170.873 in quanto nonostante il valore stimato della produzione 2025 presenti un leggero decremento del 0,63% pari ad euro 221.505, il costo della produzione 2025 presenta un maggior decremento del 1,15% pari ad euro 392.378 rispetto al valore del 2024. I proventi ed oneri finanziari 2025 presentano un peggioramento percentuale del 10,62% pari ad euro 38.500 mentre l'utile prima delle imposte presenta un incremento dello 6,81% pari ad euro 94.767. Le imposte aumentano del 6,65% pari ad euro 84.000. L'utile d'esercizio dopo le imposte aumenta del 29,21% per euro 48.373.

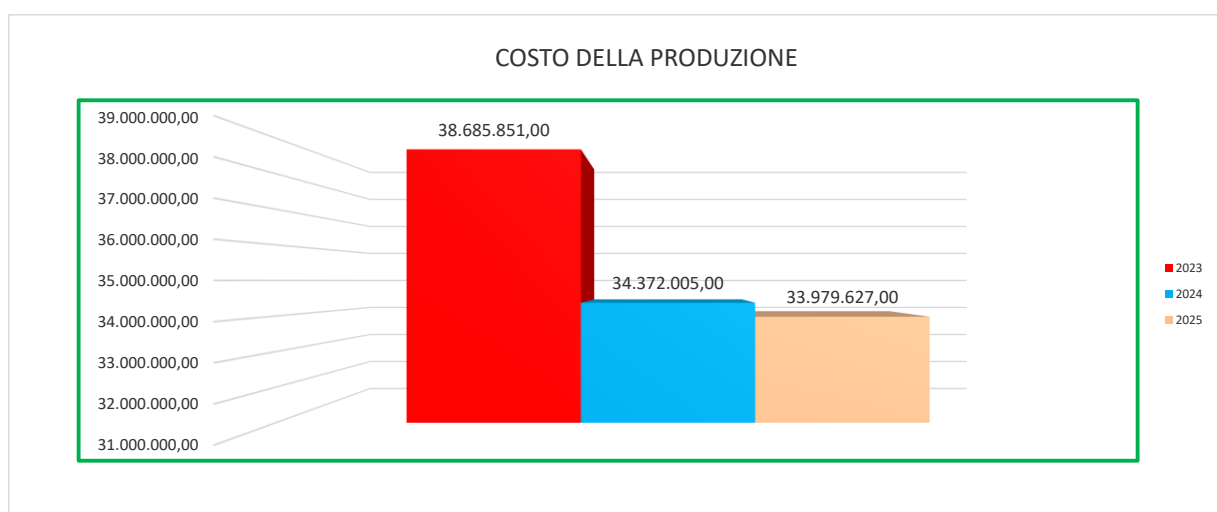
**VALORE DELLA PRODUZIONE A)**

ANNO	VALORE DELLA PRODUZIONE	BILANCIO
2023	39.750.078,00	B.P.2023
2024	35.268.226,00	B.P.2024
2025	35.046.721,00	B.P.2025



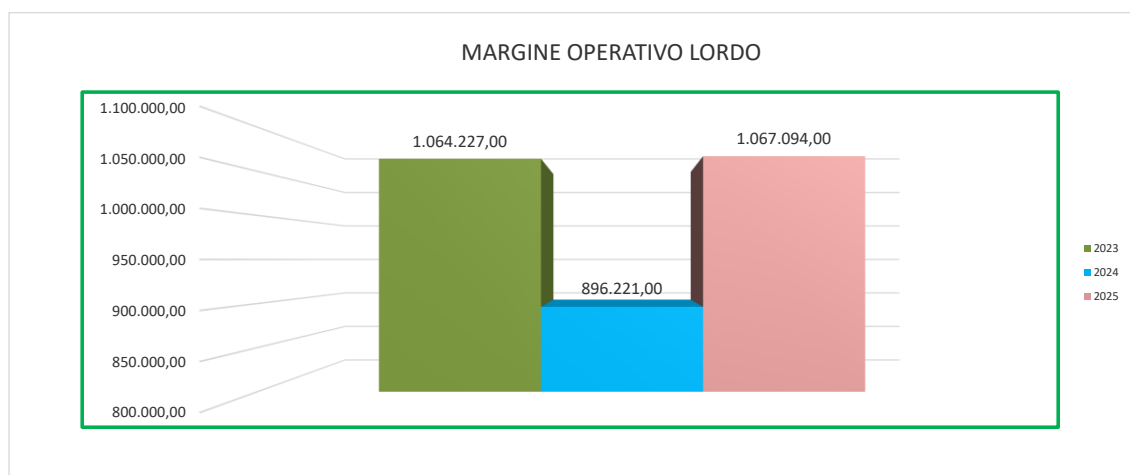
**COSTO DELLA PRODUZIONE B)**

ANNO	COSTO DELLA PRODUZIONE	BILANCIO
2023	38.685.851,00	B.P.2023
2024	34.372.005,00	B.P.2024
2025	33.979.627,00	B.P.2025



**MARGINI OPERATIVO LORDO (A-B)**

ANNO	MARGINE OPERATIVO LORDO	BILANCIO
2023	1.064.227,00	B.P.2023
2024	896.221,00	B.P.2024
2025	1.067.094,00	B.P.2025



**EQUILIBRIO ECONOMICO-GENERALE (ai sensi delle Direttive regionali alle ALER per il 2024 D.G.R. n. 1845 del 15/02/2024):**

l'indicatore esprime la capacità di garantire una struttura di costi e ricavi adeguata al mantenimento di un profilo di sostenibilità economico-finanziaria. L'indicatore rappresenta il valore economico residuale al netto dei costi sostenuti per l'attività di manutenzione ordinaria, a disposizione per la copertura dei costi del personale, ammortamenti, svalutazione crediti, imposte ecc. In termini percentuali, il parametro di riferimento è dato dal seguente rapporto:

**Margine lordo di I livello escluse le manutenzioni/  
ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni**

<b>TARGET ANNO 2024</b>	<b>60%</b>
-------------------------	------------

$$(33.328.356) - (14.731.849) / (33.328.356) = 56\%$$

- I ricavi delle vendite e prestazioni al netto dei rimborsi di manutenzione: euro 33.328.351
- Differenza fra i ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi di manutenzione e i costi per servizi al netto dei costi di manutenzione: euro (33.328.351-14.731.507) = euro 18.596.849

Il raggiungimento **dell'equilibrio economico-finanziario** per il conseguimento delle finalità istituzionali proprie dell'Azienda è per l'esercizio 2025, l'obiettivo principale. Le Direttive Regionale 2024 prevedevano il target del 60%.

In linea con il risultato ottenuto nell'esercizio 2023 (si veda B.C. 2023 target 60% - indicatore 2023 56%), la previsione per il 2025 risulta ancora al di sotto del 60% prefissato; infatti, si passa dal 54% B.P. 2024 ad una previsione del 56% registrando una percentuale incrementativa del 2% e un miglioramento di 6% rispetto allo standard risultante nel B.C. 2022 che era pari al 49%.

L'obiettivo per il 2025 si attesta al 56% in quanto pur registrando una maggior previsione del gettito complessivo dei canoni, ancora alto è l'importo stimato per le spese a carico ALER dovuto agli alloggi sfitti (Spese condominiali- IMU sugli sfitti-IVA indetraibile). Infine, il numero elevato di sfittanze comporta comunque minori entrate da canoni a cui aggiungere il mancato introito di corrispettivi legati alla gestione diretta dei condomini dismessi in attuazione delle indicazioni contenute nei Provvedimenti del Presidente n. 12 del 24/04/2020 e n. 54 del 1/04/2021. Questa scelta, inoltre, comporta una maggior spesa per le manutenzioni ordinarie e straordinarie a carico dell'Azienda in quanto viene meno la possibilità di beneficiare di eventuali sconti derivanti dalle aggiudicazioni dei lavori/forniture a seguito di gare d'appalto.

**PERSONALE:** ai sensi delle citate Direttive regionali alle ALER per il 2025:

- 1) il mantenimento di un costo del personale adeguato rispetto alle dimensioni del patrimonio aziendale è dato dal seguente standard:

Costo del personale/numero di unità immobiliari gestite  $\leq 290$

<b>ANNO 2025</b>	<b>290</b>
------------------	------------

**Rapporto: euro 5.606.600/n. 20.418= 275**

Il costo del personale è depurato 1) delle voci non ricorrenti o ulteriori rispetto all'attività ordinaria, 2) dell'impatto economico del rinnovo del CCNL FEDERCASA stimato nella misura del 7% per un importo di euro 270.000, e tiene conto del nuovo Piano dei fabbisogni per il triennio 2025-2027 che è stato trasmesso all'Assessorato Casa il 30 aprile 2024, integrato con nostra comunicazione del 19/06/2024.

Il numero delle unità immobiliari previsto è incrementato considerando nuove unità immobiliari da gestire in previsione di eventuali collaborazioni gestionali con alcuni importanti Comuni della Provincia di Bergamo e di Lecco, che potrebbero concretizzarsi nelle sottoscrizioni

di convenzioni di gestione alloggi di loro proprietà. Questo permetterebbe all'Azienda di riassorbire l'effetto negativo derivato dalla perdita della gestione degli alloggi del Comune di Bergamo e riposizionando strategicamente il ruolo della nostra Azienda nell'ambito della gestione del patrimonio SAP interprovinciale.

2) Il rapporto rispetto al patrimonio gestito è dato dal seguente standard:

Numero di unità immobiliari gestite/numero dipendenti  $\geq 190$

<b>ANNO 2025</b>	<b>190</b>
------------------	------------

**Rapporto: n. 20.418/n. 111 = 184**

Come da nostra comunicazione trasmessa all'Assessorato Casa il 6/11/2024 con oggetto "Relazione sul costo del personale stimato per l'esercizio 2025 per la definizione degli standard relativi al personale" nel 2024 si è provveduto ad anticipare completamente il piano delle assunzioni 2025-2027 in quanto l'organizzazione aziendale era fortemente in sofferenza poiché vi erano uffici sottodimensionati. Nel corso del secondo semestre 2024 sono state organizzate e completate due selezioni per l'assunzione di personale amministrativo e tecnico. Al 31/12/2024 l'organico del personale è di n.110, mentre per il 2025 si prevede una dotazione organica di n. 111 dipendenti.

3) Numero di personale dirigenziale / numero dipendenti < 5% (Direttive Regionali 2016)

**rapporto n. 5/n. 111= 4,42**

Si segnala che il numero del personale dirigenziale indicato comprende il Direttore Generale, è quello massimo attualmente previsto dalla dotazione organica. D'altra parte, il numero dei dipendenti è quello che si prevede a regime al termine del 2025.

**INDEBITAMENTO:** ai sensi delle citate Direttive regionali alle ALER per il 2025, il rapporto tra debito per finanziamenti e ricavi da canoni di locazione deve essere contenuto al di sotto della soglia standard del 100%. L'Azienda ha un livello di indebitamento molto basso come da B.C.\_2023. Di seguito il dettaglio dei mutui attivi, erogati per interventi su fabbricati della sede di

Bergamo, con scadenza fino al 31/12/2035, mentre i tassi di interesse applicati sono previsti dai contratti di finanziamento all'art. 4.1 Tassi di interesse dei contratti:

***Contratto di finanziamento Borgo Palazzo***

Al finanziamento si applica il tasso fisso nominale annuo rivedibile ogni sette anni pari:

- a) per i primi sette anni il tasso da applicare è il 4,288% fino al 31/12/2017 (tasso di interesse corrisponde all'interest rate swap lettera a 7 anni, rilevato sulla pagina ICAPEURO del circuito reuters alle ore 11 del terzo giorno lavorativo antecedente la data di stipula del presente contratto maggiorato del 0,91 punti percentuali per anno;
- b) per ciascuno dei periodi tra il 1° gennaio 2018 ed il 31/12/2024, tra il gennaio 2025 ed il 31/12/2031 e tra il gennaio 2032 ed il 31 dicembre 2035, all'interest rate swap lettera di durata finanziaria equivalente al calcolato sulla base di tassi rilevati sulla pagina ICAPEURO del circuito reuters alle ore 11 del terzo giorno lavorativo antecedente, rispettivamente, la data di decorrenza del relativo sottoperiodo di ammortamento, sempre maggiorato di 0,91 punti percentuali. (tasso che viene applicato dopo il ricalcolo 1,475%)

***Contratto di finanziamento di Romano di Lombardia - Trescore Balneario***

Al finanziamento si applica il tasso fisso nominale annuo rivedibile ogni sette anni pari:

- a) per i primi sette anni il tasso da applicare è il 4,066% fino al 31/12/2017 (tasso di interesse corrisponde all'interest rate swap lettera a 7 anni, rilevato sulla pagina ICAPEURO del circuito reuters alle ore 11 del terzo giorno lavorativo antecedente la data di stipula del presente contratto maggiorato del 0,91 punti percentuali per anno;
- b) per ciascuno dei periodi tra il 1° gennaio 2018 ed il 31/12/2024, tra il gennaio 2025 ed il 31/12/2031 e tra il gennaio 2032 ed il 31 dicembre 2035, all'interest rate swap lettera di durata finanziaria equivalente al calcolato sulla base di tassi rilevati sulla pagina ICAPEURO del circuito reuters alle ore 11 del terzo giorno lavorativo antecedente, rispettivamente, la data di decorrenza del relativo sottoperiodo di ammortamento, sempre maggiorato di 0,91 punti percentuali. (tasso che viene applicato dopo il ricalcolo 1,475%)

### **Contratto di finanziamento di Calusco d'Adda**

Al finanziamento si applica il tasso fisso nominale annuo rivedibile ogni sette anni pari:

- a) per i primi sette anni il tasso da applicare è il 3,359% fino al 31/12/2017 (tasso di interesse corrisponde all'interest rate swap lettera a 7 anni, rilevato sulla pagina ISDAFIX del circuito reuters alle ore 11 del terzo giorno lavorativo antecedente la data di stipula del presente contratto maggiorato del 0,91 punti percentuali per anno;
- b) per ciascuno dei periodi tra il 1 gennaio 2018 ed il 31/12/2024, tra il gennaio 2025 ed il 31/12/2031 e tra il gennaio 2032 ed il 31 dicembre 2035, all'interest rate swap lettera di durata finanziaria equivalente dove per IRS si intenderà il tasso fisso calcolato sulla base della curva dei tassi "lettera" del secondo giorno lavorativo bancario antecedente la data di passaggio a tasso fisso) di un contratto di flussi finanziari riferito ad importo nozionale con un piano di ammortamento corrispondente a quello del debito residuo, in cui Aler Bergamo paghi annualmente detto tasso fisso e riceva con la stessa periodicità l'Euribor a sei mesi rispettivamente la data di decorrenza del relativo sotto periodo di ammortamento sempre maggiorato di 0,91% per anno (tasso che viene applicato dopo il ricalcolo 1,466%)

### **ALTRI INDICATORI DI BILANCIO**

<b>Altri indicatori di Bilancio Impatto percentuale</b>	<b>Anno 2025</b>	<b>Anno 2024</b>	<b>Anno 2023</b>
FISCALE	4%	3%	3%
SPESE GENERALI	3%	4%	4%
SPESE PERSONALE	17%	16%	13%
SPESE MANUTENZIONE	17%	18%	18%
SPESE AMMINISTRA.NE	9%	9%	7%
SPESE REVERSIBILI	29%	29%	39%
MANUTENZIONE PER ALLOGGIO	630	661	785
IMPATTO MANUTEZIONE SU CANONI	25%	33%	37%



## **Direttive Regionali anno 2024 – DGR n. XII/1845 del 05/02/2024 - Relazione Fondo Permanente per il Patrimonio**

Come da Direttive Regionali **p.to 5.4.2 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 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.

**Accantonamento 2023:** successivamente al Provvedimento del Presidente n. 25 del 31/05/2024 di approvazione del Bilancio Consuntivo 2023 è stata accantonata sul conto corrente dedicato n. 7645X08 - B.P.S. la quota di competenza al Fondo pari ad euro 954.947,70. 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 16/9/2024 è stata prelevato l’importo di euro 1.901.082 riferito acc.to competenza B.C. 2021 e riferita acca.to competenza B.C. 2022, a copertura delle attività di manutenzione previste nel Piano Triennale di Manutenzione 2021-2023 che è stato completato come da rendicontazione trasmessa a Regione Lombardia, datata 30/04/2024.

Al 30 settembre 2023 il Fondo permanente per il patrimonio ammonta ad euro 948.153,46.

## **EVENTI RILEVANTI AI FINI DEL BILANCIO PREVISTI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2025**

### **1. Progetto per cura del patrimonio e vigilanza**

La D.G.R. n. XII/1845 del 05/02/2024 sollecitava le ALER all'implementazione dell'utilizzo della Valorizzazione patrimoniale quale strumento complementare ai SAP per dare risposta al fabbisogno abitativo in Lombardia, mediante la predisposizione di almeno un programma di valorizzazione per ognuna di queste fattispecie:

- i. housing sociale pubblico, riferito a valori da 14.000 a 40.000 di ISEE con un'attenzione particolare a chi svolge attività nei servizi pubblici, quali sanità e scuola, valutando quindi anche la promozione di eventuali bandi dedicati a specifiche categorie;
- ii. soddisfacimento del fabbisogno SAP in maniera alternativa nel quadro delle novità introdotte dall'art. 17, L.r. n. 4 del 14 novembre 2023, ad esempio destinandolo a fasce di fabbisogno con ISEE (ad es. 10.000-16.000) rientrante nella parte delle graduatorie SAP difficilmente raggiungibili mediante lo scorrimento, anche in questo caso valutando la promozione di bandi dedicati a specifiche categorie.

In data 25/07/2024 l'Azienda ha presentato il "Programma di valorizzazione del patrimonio destinato all'Housing Sociale Linea 1 D.G.R. n. XI/7682 del 28/12/2022", approvato con Provvedimento del Presidente n.21 del 8/05/2024, che è approvato ma non ha avuto accesso al finanziamento europeo. Tuttavia, questo progetto di valorizzazione è ancora disponibile per essere presentato in un nuovo bando che preveda eventuali nuovi finanziamenti.

Con provvedimento del Presidente n. 48 del 03/12/2024 è stato approvato e presentato il "Programma di valorizzazione destinato a Servizi Abitativi Pubblici ai sensi della D.G.R. n. XII/1845 del 05/02/2024 punto 4.2 lett.c) punto ii)" alla DG Casa il 5/12/2024. Per questa valorizzazione sono stati individuati in Bergamo via Luzzati 15 alloggi da ristrutturare con diverse metrature e nei diversi civici, al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo che generalmente non trova risposta mediante la partecipazione ai bandi SAP, essendo riferito ad una fascia di popolazione che pur possedendo i requisiti per l'accesso ad alloggi SAP non si trova in posizione utile nelle graduatorie. La valorizzazione permette inoltre di reperire e mettere a disposizione ulteriori risorse finanziarie

da destinare alla riattazione degli alloggi individuati che prevede un costo stimato di circa 18/20 euro per ciascun alloggio. Infine, si vuole garantire se non accrescere nel quartiere maggior sicurezza prevenendo il fenomeno delle occupazioni abusive e riducendo il degrado delle condizioni degli alloggi occupati e dei rapporti tra gli utenti del caseggiato. La valorizzazione verrà avviata nel corso del 2025 e avrà durata biennale a decorrere dalla data di approntamento degli alloggi per l'assegnazione. Qualora le domande esaurissero la disponibilità di alloggi, l'iniziativa si riterrà conclusa. A breve Regione Lombardia comunicherà se il progetto è stato approvato e finanziato.

**2. D.G.R. n° XII / 639 del 17/07/2023 "AVVIO DI UN PROGRAMMA SPERIMENTALE PER L'INDIVIDUAZIONE DI ALLOGGI ALER IN FAVORE DELLE DONNE VITTIMA DI VIOLENZA-ATTUAZIONE D.G.R. .550/2023**

Come richiesto dalla D.G.R. n. XII/636 del 17/07/2024 ALER ha partecipato al Progetto di un programma sperimentale per la messa a disposizione di alloggi in favore delle donne vittime di violenza. La nostra Azienda ha messo a disposizione n. 11 alloggi, inseriti in programmi di valorizzazione alternativa alla vendita come da art.31 della L.R.16/2016, in locazione, ai soggetti gestori di CAV che si sono aggiudicati il diritto di usufruire gli alloggi con le modalità previste dalla D.G.R. XII/639. Nella tabella che segue sono riportati i soggetti gestori CAV, la località di ubicazione degli alloggi, gli importi relativi ai canoni di locazione e gli oneri accessori previsti:

<b>SOGETTI GESTORI CAV</b>	<b>LOCALITA'</b>	<b>canone per 5 anni</b>	<b>stima oneri accessori per 5 anni</b>
AIUTO DONNA	BERGAMO	29.728,80 €	11.000,00 €
AIUTO DONNA	BERGAMO	29.083,20 €	11.000,00 €
AIUTO DONNA	BERGAMO	29.712,60 €	11.000,00 €
AIUTO DONNA	BERGAMO	29.067,00 €	11.000,00 €
GENERAZIONI FA	BERGAMO	25.479,60 €	9.000,00 €
AIUTO DONNA	BERGAMO	16.862,40 €	6.500,00 €
AIUTO DONNA	BERGAMO	25.479,60 €	9.000,00 €
SIRIO CSF	ROMANO DI LOMBARDIA	17.321,40 €	7.500,00 €
ALTRA META' DEL CIELO TELEFONO DONNA	LECCO	27.600,00 €	15.000,00 €
ALTRA META' DEL CIELO - TELEFONO DONNA	LECCO	22.500,00 €	7.500,00 €
ALTRA META' DEL CIELO - TELEFONO DONNA	LECCO	22.500,00 €	7.850,00 €

L'importo complessivo del finanziamento è pari a euro 381.684,60 a copertura di canoni ed oneri accessori che verrà erogato in un'unica tranche, a seguito della sottoscrizione delle convenzioni con i soggetti gestori di CAV/CR. ALER ha già espletato le attività di firma delle convenzioni e sottoscritto nel mese di agosto 2024 i relativi contratti di locazione. Il trasferimento delle somme è stato effettuato in data 12/12/2024 da Regione Lombardia.

### **3. Anagrafe utenza**

Il 2025 sarà l'anno dell'aggiornamento dell'Anagrafe Utenza per il quale si studieranno varianti all'esecuzione tradizionale al fine di poter snellire l'attività di raccolta dati. L'aggiornamento del gettito dei canoni verrà effettuato a partire dal 01/01/2026.

### **COMPENSI AMMINISTRATORE UNICO E SINDACI**

Per l'esercizio 2025 i compensi del Presidente sono quantificati in euro 53.147, mentre per il Collegio Sindacale l'importo previsto è pari ad euro 41.814.

### **ALTRE INFORMAZIONI E CONGRUITA'**

In ordine ai criteri di formazione del bilancio, si sottolinea che i dati e i prospetti richiesti ai centri di responsabilità aziendali sono stati rielaborati dal Dirigente dell'Area Amministrativa, che ha proceduto alla redazione del progetto di Bilancio previo consolidamento delle indicazioni previsionali fornite.

Tutte le stime sono, per quanto possibile, prudenti e veritiere e saranno sottoposte a controlli continui, per accertare eventuali scostamenti, da sistemare con i dovuti assestamenti.

I criteri di formulazione sono conformi agli art. 2423 bis e 2425 del Codice civile, al D.Lgs. n. 139/2015 e all'art. 3 del vigente Regolamento di Contabilità e tengono conto delle Direttive Regionali in vigore, in particolare delle Direttive Regionali 2024 approvate con D.G.R. n. XII/1845 del 05/02/2024.

Essendo stato quindi il Bilancio di Previsione 2025 redatto nel rispetto delle disposizioni di legge in materia e del vigente Regolamento di Contabilità, il Direttore Generale ne propone l'approvazione secondo quanto illustrato nella presente Relazione.

### ***Proiezioni del Bilancio di Previsione sulle annualità 2026-2027***

Il biennio 2026-2027 sarà caratterizzato da un'intesa attività tecnica per il completamento, con collaudo finale previsti nel marzo del 2026, degli interventi finanziati del P.N.R.R., aggiudicati per un importo complessivo di euro 36.296.961, dell'intervento in Bergamo finanziato dal PINQuA, che ammonta ad euro 9.250.000 e degli interventi di manutenzione per la riattazione alloggi previsti dall'Accordo Quadro con durata triennale incominciati con la sottoscrizione della prima annualità a febbraio 2024, con opzione del quarto anno per il completamento dei lavori, pari ad euro 31.672.500, oltre ai lavori, i servizi e forniture ricompresi nel Programma triennale dei lavori 2025-2027 ed Elenco annuale dei Lavori e nel Programma Triennale degli acquisti forniture, servizi 2025-2027 ed Elenco annuale .

In attuazione delle Direttive Regionali che hanno come obiettivi principale l'incremento del numero di assegnazioni SAP, L'Azienda dovrà programmare una pianificazione degli uffici in grado di implementare il numero delle assegnazioni nelle tre U.O.G. permettendo di ridurre sensibilmente il numero degli alloggi sfitti. Questo comporterà una robusta crescita dei ricavi da canoni di locazione ed una contrazione dei costi legati alla gestione amministrativa delle sfittanze e alla fiscalità correlata, migliorando così la disponibilità della liquidità aziendale.

Nel prossimo biennio Regione è impegnata nel riproporre politiche sociali per favorire gli assegnatari più fragili e in condizioni economiche difficili, non solo mediante i sostegni economici che vengono erogati (come, per esempio, il reddito di cittadinanza, il contributo di solidarietà ordinario e straordinario).

Il **valore della produzione** per il Biennio 2026-2027 verrà caratterizzato da un andamento positivo del gettito dei canoni di locazione delle unità immobiliari e dei finanziamenti erogati in attuazione di un piano *di manutenzione programmata degli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) per il triennio 2023-2025* finalizzato al recupero e alla riqualificazione di n. 1.000 unità abitative destinate alla locazione. Il Piano prevede l'individuazione di alloggi sfitti con carenze manutentive che hanno la necessità di eliminare la presenza di barriere architettoniche.

La voce **1) ricavi delle vendite e delle prestazioni** si compone come di seguito illustrato:

**1a) Canoni.** L'analisi dei flussi dei canoni del periodo 2022-2024 e la previsione 2025 delinea un quadro economico-finanziario in miglioramento che fa ben sperare che l'andamento del gettito dei canoni sarà positivo e in crescita. Si preveda una crescita dei canoni di alloggi SAP con conferma del buon livello del gettito del canone moderato rispetto all'esercizio 2025 il livello del gettito dei canoni per il prossimo biennio potrebbe avvicinarsi a quello del 2022. Tuttavia, si rileva che vi è sempre l'impatto negativo sulla liquidità aziendale provocato da un livello di morosità che non riesce a diminuire nonostante venga mitigata dall'attuazione di politiche di sostegno dei redditi mediante aiuti erogati per coprire le spese de canoni di locazione/servizi da parte di Regione Lombardia.

La contestuale erogazione nel corso degli anni dei contributi di solidarietà ordinario /straordinario ha permesso di tenere sotto controllo la morosità aziendale, senza tuttavia evitarne il peggioramento.

Di seguito viene riportato la tabella riferita all'andamento del gettito dei canoni che si evincono per gli anni 2022-2023 dai Bilanci Consuntivi, per il 2024 da quanto emesso alla data del 30/11/2024 con proiezione del dato al 31/12/2024 e per il 2025 come proiezione per il Bilancio Preventivo 2025:

**Analisi dell'andamento dei canoni di locazione periodo: B.C. 2022-2023- B.P.2025 e proiezione del gettito canoni al 31/12/2024 sulla base dell'andamento al 30/11/2024:**

	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025
<b>Canone sociale</b>	13.328.604	13.729.651	15.881.784	16.549.888
<b>Canone moderato</b>	939.903	1.205.552	1.248.121	1.281.498
<b>Altri canoni ERP</b>	621.220	666.363	687.468	716.597
<b>Altri canoni non ERP</b>	532.404	507.805	599.744	529.941
<b>Canoni box</b>	2.124.064	2.333.519	2.315.806	2.422.291
<b>Canoni negozi</b>	309.874	308.477	289.119	261.582
<b>Altri canoni u.i. diverse</b>	5.488	5.000	5.500	1.000
<b>Canoni alloggi c/terzi</b>	649.195	385.000	371.922	373.185
<b>Canoni diversi</b>	2.913		300	3.000
<b>Canoni anni prec.</b>	-8.069			300
<b>totale</b>	<b>18.505.596</b>	<b>19.145.539</b>	<b>21.379.765</b>	<b>22.139.583</b>

Per quanto riguarda l'anagrafe dell'utenza che si terrà nel corso del 2026, per permettere l'aggiornamento dei dati reddituali e della situazione patrimoniale degli inquilini, produrrà i suoi effetti con un impatto finanziario con la prima bollettazione di gennaio 2027. Pertanto, si può stimare un recupero del gettito attorno al 5% sui canoni di locazione 2026.

La voce **1b) servizi a rimborso** è riferita all'attività di gestione amministrativa degli alloggi e comprende i **rimborsi amministrazione stabili**, ovvero i rimborsi addebitati agli assegnatari per tutte quelle spese anticipate da ALER e riferite alle spese per utenze e servizi, alle spese per la stipulazione dei contratti di locazione, alle spese legali, di bollettazione e spedizione.

La previsione riferita a questa voce anche per il 2026-2027 potrebbe essere non facile data l'attuale situazione politico economica. Tuttavia, la determinazione degli acconti da richiedere agli assegnatari verrà aggiornata in base all'analisi delle serie storiche dei costi sostenuti da ALER nel periodo 2022-2025.

Per quanto riguarda i **proventi per amministrazione stabili**, la voce si riferisce ai corrispettivi derivanti dalla gestione di alloggi per conto terzi e all'attività di gestione dei condomini che conferma il venir meno dei corrispettivi a seguito del completamento della dismissione da Amministratori condominiali dei c.d. condomini interni, mentre si dovrebbe registrare un maggior introito a seguito della sottoscrizione di nuove convenzioni di gestione completa di alloggi Comunali. Infatti, nel prossimo biennio a seguito anche del potenziamento di personale nell'area tecnica ed amministrativa, ALER strategicamente cercherà di potenziare il proprio ruolo di gestore di alloggi e.r.p. per conto dei Comuni oltre che impegnarsi a mantenere, rinnovandole, le convenzioni per la gestione degli alloggi comunali in essere ovvero in scadenza., ma anche a valutare la possibilità, in termini di organizzazione e di efficienza gestionale, di estendere ad altri comuni in particolare della Provincia di Bergamo i servizi amministrativi e tecnici. L'attività conto terzi permette infatti all'Azienda di disporre di un numero significativo di unità immobiliari in aggiunta alle proprie, utile alla determinazione e al rispetto dei parametri legati al personale e alle unità immobiliari gestite.



La voce **5) altri ricavi e proventi** è costituita principalmente dalla voce **5c) quota annua contributi in c/esercizio** che comprende il contributo in conto esercizio correlato alla quota di ammortamento finanziario relativo agli alloggi e box in diritto di superficie e la quota a saldo dei finanziamenti in c/esercizio correlati al *piano di manutenzione programmata degli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici*, pari ad euro 6.520.000.

Il **COSTO DELLA PRODUZIONE** è determinato dall'andamento dei costi per servizi, dei costi per il personale dagli ammortamenti e svalutazioni, dagli accantonamenti e dagli oneri diversi di gestione.

Per il biennio 2026-2027 si prevede un sostanziale allineamento dei valori con quanto previsto per il 2025 e sulla base dell'andamento storico dei costi per il triennio 2022-2024.

La voce **costi per servizi** comprende: **le spese generali** il cui valore di previsione sarà in linea con quanto stimato per il 2025, in quanto esprime un valore economico al di sotto del quale non è possibile attestarsi per non compromettere il buon funzionamento aziendale.

Le voci più significative sono quelle relative ai costi relativi ai sistemi informatici ed alle consulenze e prestazioni professionali che con il 2025 trovano un'espressione economica esaustiva e replicabile nel biennio successivo. Al fine di migliorare e contenere i costi di gestione, dei servizi e degli acquisti in generale si procederà all'utilizzo delle piattaforme di acquisto come Consip e Mepa aderendo alle convenzioni in essere se risultanti più economiche rispetto al libero mercato.

L'adesione alle convenzioni in essere su queste piattaforme vale anche per le spese delle utenze e dei servizi in un'ottica di efficientamento e di contenimento dei costi al fine di agevolare i nostri assegnatari. L'importo previsto per le spese dei servizi reversibili è strettamente connesso all'andamento dei prezzi di mercato ma soprattutto alla loro volatilità in particolare per i costi energetici che stanno avendo un'incidenza drammatica sulle imprese e sulle famiglie.

Tuttavia, a fronte dell'iscrizione dei costi per le utenze e per i servizi, viene rilevato nei ricavi, alla voce "rimborsi per amministrazione stabili", un importo equivalente sotto forma di acconti che dovrebbero essere addebitati agli assegnatari fatta salva diversa indicazione da parte di Regione Lombardia.



Per quanto riguarda **la voce manutenzione stabili**, nel programma triennale dei lavori 2025-2027 le risorse destinate all'attività di manutenzione e pronto intervento per gli alloggi di proprietà ALER ammontano ad euro 12.280.000, come da QTE, mentre per quelli comunali i finanziamenti vengono erogati direttamente dai comuni con le risorse previste dalle convenzioni o da finanziamenti accreditati direttamente agli stessi da parte di Regione Lombardia. L'Accordo Quadro per le attività di recupero e ristrutturazione dei 1.000 alloggi dovrebbe completarsi con l'anno 2026, anche se è possibile una proroga per l'anno 2027 (4° anno).

**Il costo del personale** per il biennio 2026-2027 non dovrebbe subire ulteriori aumenti se non per completare la fase di turn over con il personale che andrà in quiescenza. Il costo del personale dovrebbe essere contenuto in un range percentuale compreso fra il 17% ed il 18% rapportato sul costo della produzione in linea quindi che con la previsione B.P. 2025.

**Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali** vengono stimati con le aliquote previste dalla normativa civilistica, rappresentative della normale obsolescenza e deperimento dei beni, ridotti al 50% per il primo anno di acquisizione limitatamente ai beni materiali. Anche l'ammortamento finanziario è stato calcolato con lo stesso criterio dell'esercizio precedente, sulla base della durata della concessione dei beni gratuitamente devolvibili; tuttavia, l'effetto dell'ammortamento viene neutralizzato dall'iscrizione nei ricavi, alla voce contributi in conto esercizio per amm.to finanziario, di un importo pari a quello calcolato.

I valori previsti per il biennio 2026-2027 saranno in linea con i valori rilevati negli esercizi precedenti e nel 2025.

Per quanto riguarda **gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti e ai fondi rischio-altri fondi** per il biennio 2026-2027 si procederà ad un'attività di svalutazione con conseguente stralcio di quei crediti che verranno dichiarati inesigibili; pertanto, al termine di questa attività si dovrà valutare la congruità del fondo con successiva rilevazione dell'accantonamento di competenza. Per quanto riguarda gli accantonamenti ad altri fondi non è possibile effettuare delle previsioni in quanto l'attività programmata di manutenzione M.O./R.A. è stimata in funzione della capienza economica del Bilancio e delle disponibilità finanziarie previste per il biennio 2026-2027.

La **voce oneri diversi di gestione** comprende le poste più significative impattanti sia dal punto di vista economico sia dal punto di vista finanziario, che sono IVA INDETRAIBILE e IMU. L'importo per l'IVA INDETRAIBILE che dipende dalle attività di manutenzione, degli interventi programmati di MS, e dai costi per le utenze e per i servizi e per il biennio 2026-2027 dovrebbe registrare un forte incremento vista del completamento dei cantieri del PNRR e del PINQUA.

Per quanto riguarda l'**IMU** che attualmente viene applicata agli alloggi sfitti e box sfitti di pertinenza, alle unità immobiliari diverse dagli alloggi, alle aree, per il prossimo biennio potrebbe esserci la possibilità che gli alloggi delle ALER vengano finalmente riconosciuti come alloggi sociali ai sensi del D.M. del 2008. In questo caso l'IMU che verrebbe versata sarebbe solamente relativa ai negozi e agli alloggi non sociali. Il risparmio che si avrebbe se venisse riconosciuta l'esenzione dall'IMU, avrebbe un impatto fortemente positivo sia in termini economici che finanziari.

La voce **C17) Interessi ed altri oneri finanziari** potrà registrare degli incrementi economici e finanziari per quanto riguarda gli interessi passivi che si stima dovranno essere sostenuti a seguito dell'utilizzo di anticipazioni finanziarie a copertura degli stati di avanzamento dei lavori dei cantieri del PNRR e PINQUA. Come per l'esercizio 2025 il ricorso a linee di credito si renderà necessario nel caso di eventuali ritardi negli accreditamenti delle quote di finanziamento (PNRR) da parte di Regione Lombardia e (PINQUA) da parte del Comune di Bergamo, in sede di rendicontazioni dei costi dei lavori sostenuti. Il tasso di riferimento applicato da Cassiere è l'Euribor a tre mesi/365 media mese precedente, vigente tempo per tempo con liquidazione trimestrale degli interessi + spread 1,75) come da convenzione. Gli **interessi passivi su mutui** sono riferiti a mutui erogati per interventi su fabbricati della sede di Bergamo, fino al 31/12/2035 e avranno un andamento decisamente più contenuto in base anche all'andamento dei tassi di interesse applicati come previsti dai contratti di finanziamento all'art. 4.1 Tassi di interesse dei contratti.

Quanto alle **Imposte sul reddito correnti, differite e anticipate, anche per il biennio 2026-2027** l'IRES è sempre calcolata tenendo conto della tassazione sui redditi fondiari con l'applicazione dell'aliquota del 24% ridotta del 50% ai sensi dell'art. 6 del DPR 601/1973. L'aliquota applicata è pari al 12% e l'importo stimato potrà oscillare attorno al valore previsto per il 2023.

### ***RISORSE FINANZIARIE PER LA PROGRAMMAZIONE INTERVENTI TRIENNIO 2025-2027***

In data 30/09 è stata trasmessa all'Assessorato Casa la Relazione sullo stato di attuazione degli obiettivi stabiliti dalla Giunta Regionale primo semestre 2024 e la Relazione sull'andamento della gestione finanziaria, come previsto Direttive Regionali alle ALER per l'anno 2024, approvate con D.G.R. n. n. XII/1845 del 05/02/2024.

Nella Relazione Finanziaria sono state analizzate le cause principali che stanno avendo e avranno nel prossimo biennio, un impatto negativo sulla liquidità aziendale, con conseguente forte contrazione delle risorse a disposizione.

Le motivazioni principali vanno individuate nelle attività svolte nel corso del 2024 e nei costi relativamente sostenuti per quanto riguarda:

- l'attuazione del Programma Triennale 2023-2026 di manutenzione straordinaria di riattazione alloggi,
- lo svolgimento dell'attività di pronto intervento/ manutenzione ordinaria programmata;
- il costo dell'Iva Indetraibile: ai sensi dell'art.19-19 bis del D.P.R. n.633/1972 l'azienda è soggetta al c.d. pro-rata iva indetraibile. La percentuale di detrazione applicata in via provvisoria per l'anno 2024 è pari al 12% ed è un costo nonché un esborso finanziario a carico dell'Azienda. Rispetto agli esercizi precedenti si è registrato un incremento dell'IVA indetraibile in quanto sono a regime gli interventi del PNRR con la contestuale richiesta fatta da parte dei fornitori delle anticipazioni previste da contratto.
- Lo stato d'avanzamento dei cantieri del PNRR e PINQUA: si veda la Relazione tecnica di seguito riportata;
- Il monitoraggio, la rendicontazione e l'erogazione dei finanziamenti del PNRR e PINQUA: a seguito della prima rendicontazione delle spese sostenute nel biennio 2022-2023, presentata nel mese di febbraio 2024, . ad oggi non abbiamo ricevuto un feedback sull'accettazione e sulla completezza della documentazione trasmessa, pertanto non è stato ancora accreditata la quota di finanziamento di competenza. Questi eventuali ritardi negli accreditamenti delle quote di finanziamento (PNRR) da parte di Regione Lombardia e (PINQUA) da parte del Comune di Bergamo, dovuti principalmente allo sfasamento temporale fra le rendicontazioni che ALER è tenuta ad inviare a Regione e/o la rendicontazione con allegata la documentazione prevista dal MIT da inviare al Comune di

Bergamo che a sua volta provvederà ad inoltrarla al Ministero mediante la piattaforma Regis, e gli accrediti delle quote di finanziamento correlate comportano la necessità di un approvvigionamento finanziario straordinario temporaneo,

- L'impatto derivante dalla mancata esenzione dall'IMU degli alloggi ALER in quanto ad oggi i Comuni non riconoscono ai nostri alloggi lo status di alloggi sociali come da D.M. del 2008. L'azienda sta procedendo con i ricorsi avverso gli avvisi di accertamento emessi dai Comuni di Lecco, Merate, Galbiate, Osio Sotto, Romano di Lombardia e Spirano.

La liquidità ordinaria aziendale attualmente disponibile è sufficiente, solamente, a sostenere i pagamenti di spese programmate e di gestione ordinaria, quali per esempio imposte dirette ed indirette, costi del personale, manutenzione programmata e/o di pronto intervento, manutenzioni straordinarie di interventi ricompresi nella Programmazione triennale 2024-2026 dei Lavori, interessi passivi su mutui in essere, spese per servizi generali e spese condominiali che l'Azienda anticipa per conto degli inquilini. Pertanto, ad oggi la liquidità ordinaria non ci consente di provvedere al pagamento di esborsi finanziari aggiuntivi e non programmati né tanto meno di effettuare anticipazioni di costi per interventi.

Di conseguenza una tensione finanziaria fuori controllo potrebbe compromettere l'equilibrio economico finanziario dell'Azienda così come previsto dalle Direttive Regionali soprattutto perché tutti i lavori riferiti agli interventi di PNRR e PINQUA dovranno essere conclusi entro il mese di ottobre 2025 e collaudati entro marzo 2026.

Questo ci ha portato a fare delle considerazioni in merito alle eventuali future ripercussioni negative derivanti da ritardi negli accreditamenti delle quote di finanziamento da parte di Regione/Comune di Bergamo. La situazione che si sta creando ragionevolmente comporterà, per il periodo 2025-2026, una tensione finanziaria dovuta proprio allo sfasamento temporale fra le rendicontazioni e gli accrediti delle quote di finanziamento correlate. Pertanto in via prudenziale si è provveduto con determina del Direttore Generale n. 539 del 21/10/2024 a richiedere al nostro Cassiere Banca Popolare di Sondrio l'attivazione dell'anticipazione di cassa così come previsto dall'art.9 della Convenzione per la gestione di Cassa sottoscritta in data 29/06/2022. La linea di credito sarà disponibile per tutta la durata dei cantieri fino al 31/12/2026, per un importo tale che possa soddisfare il fabbisogno finanziario che si rendesse necessario, per far fronte in via

anticipata al pagamento degli stati di avanzamento dei cantieri del PNRR, PINQUA e Programma Triennale di manutenzione straordinaria.

Nel mese di dicembre 2024 si è provveduto alla richiesta di attivazione dell'anticipazione finanziaria per un importo di euro 2.500.000 a fronte del pagamento di stati di avanzamento lavori per i cantieri del PNRR e del Pinqua.

Di seguito vengono riportate le tabelle sintetiche in merito a) alle disponibilità liquide aziendali correlate ai rispettivi vincoli di destinazione nel corso del triennio 2025-2027:

**LIQUIDITA' BANCARIE E IMPIEGHI**

<b>GIACENZE BANCARIE AL 15/12/2024</b>	
BPS C/C IT3050569611100000010003X38	10.217.249,00
BPS C/C IT7950569611100000007645X08	948.153,00
BPS C/C IT3050569611100000007740X06	14.694,00
BPS C/C IT3050569611100000013126X57	415.349,00
BPS C/C IT3050569611100000006982X24	2.634.019,00
BPS C/C IT30505696 PNRR	5.359,00
BG - Banca di Italia Gestione Speciale 1812	
BG - Banca di Italia Gestione Speciale 2757	
<b>TOTALE</b>	<b>14.234.823,00</b>

<b>CONTRIBUTI DESTINATI A INVESTIMENTI</b>			
BPS C/C IT3050569611100000010003X38	Regione Lombardia	per Verdellino	-46.237,00
BPS C/C IT3050569611100000010003X38	Regione Lombardia	per Zingonia	103.237,00
BPS C/C IT30505696 PNRR	Regione Lombardia	PNRR	5.359,00
BG - Banca di Italia Gestione Speciale 2757	Fondi L.560/93	Borgo Palazzo	0,00
BG - Banca di Italia Gestione Speciale 2757	Fondi L.560/93	impianti per la realizzazione fotovoltaico	0,00
BG - Banca di Italia Gestione Speciale 1812	Fondi G.S.	Piano riattazione alloggi	0,00
		riattazione alloggi accordo quadro	
BPS C/C IT3050569611100000006982X24	LC contributi FONDI L.27/2009	Piano riattazione alloggi	1.199.684,67
		riattazione alloggi accordo quadro	1.434.334,33
<b>TOTALE</b>			<b>2.696.378,00</b>

<b>RISORSE AZIENDALI VINCOLATE A INVESTIMENTI</b>			
BPS C/C IT3050569611100000010003X38	Accordo di Programma Zingonia	per Zingonia (iniziali euro 1.700.000)	1.360.781,44
BPS C/C IT3050569611100000010003X38	SOMME DERIVANTI DA DEBITI CER	a parziale copertura Piano triennale	0,00
BPS C/C IT7950569611100000007645X08	FONDO PERMANENTE per il patrimonio	a parziale copertura Piano triennale	948.153,00
BPS C/C IT3050569611100000010003X38	liquidità derivante dalla gestione (non vincolata ab origine)	a parziale copertura Piano triennale	7.253.230,56
<b>TOTALE</b>			<b>9.562.165,00</b>

<b>RISORSE VINCOLATE A SPESE CORRENTI</b>			
BPS C/C IT3050569611100000007740X06	Regione Lombardia 2022	Contributo di solidarietà 2021 + residui	14.694,00
BPS C/C IT3050569611100000007740X06	Fondo per il patrimonio	Contributo di solidarietà residuo 2020	0,00
BPS C/C IT3050569611100000013126X57	Regione Lombardia	misura OVER 70	415.349,00
<b>TOTALE</b>			<b>430.043,00</b>

<b>ALTRO</b>			
BPS C/C IT3050569611100000010003X38	RISORSE DA GESTIONE CONTO TERZI	oggetto di rendicontazione ai Comuni	1.500.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>1.500.000,00</b>

b) al dettaglio del "costo complessivo degli investimenti (Q.T.E.) con la ripartizione delle fonti di finanziamento" relativi ai lavori e ai servizi /forniture riferiti.

- 1) al Programma Triennale dei Lavori 2023-2025 che ricomprende solamente l'Accordo Quadro triennale per la riattazione alloggi;
- 2) al Programma Triennale dei lavori 2024-2026 e Programma Triennale dei servizi e forniture 2024-2026 che ricomprende
  - ✓ l'accordo quadro della manutenzione ordinaria/pronto intervento,

- ✓ intervento di completamento ed opere di urbanizzazione Borgo Palazzo
  - ✓ sostituzione serramenti in Albino via Parri;
  - ✓ prima tranche sostituzione barriere architettoniche;
  - ✓ sostituzione barriere architettoniche impianti ascensori in Costa volpino/Treviglio;
  - ✓ manutenzione straordinaria per eco efficientamento energetico dei fabbricati in Albino via Sottocorna;
  - ✓ intervento in Lecco via Movedo (alloggi di proprietà comunale)
- 3) alla messa in sicurezza e rigenerazione urbana e nuove costruzioni Aler (PINQuA);
- 4) Agli interventi del PNRR (P.T. dei Lavori triennio 2022-2024);
- 5) Al Programma Triennale dei Lavori 2025-2027 e Programma Triennale dei servizi e forniture 2025-2027 che sarà finanziato con risorse proprie aziendali, giacenze vincolate Contributi regionali e contributi comunali, finanziamenti diversi (mutui, anticipazioni):

COSTO COMPLESSIVO DEGLI INVESTIMENTI E RIPARTIZIONE FONTI DI FINANZIAMENTO

	IMPORTO COMPLESSIVO DEGLI INTERVENTI Q.T.E.	FONDI ALER ORDINARI	FONDI RECUPERATI DA ASSEGNATARI	FONDI VINCOLATI B.I./Fondi I.27/2009	FONDO PERMANENTE ACC.TO	FINANZIAMENTI DIVERSI (mutui anticipazioni)	FONDI REGIONALI	FONDI COMUNALI
PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI 2025-2027	19.592.500	18.883.142	0	0	0	0	309.358	400.000
PROGRAMMA TRIENNALE DEI SERVIZI 2025-2027	4.793.674	224.200	4.569.474					
PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI 2024-2026	33.735.000	32.060.000	0	0	0	0	1.200.000	475.000
**PROGRAMMA TRIENNALE DEI SERVIZI 2024-2026	9.679.131	246.000	9.433.131	0			0	
PROGRAMMA TRIENNALE DEI SERVIZI 2024-2026 < 143 MILA	0	0						
* PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI 2023-2025	21.115.000	10.249.454		2.634.019	948.153		6.520.000	763.373
PINQUA	9.860.000	1.149.224					8.710.775	
PNRR (P.T.2022-2024)	52.210.087	12.196.067		3.848.943			36.165.076	
	150.985.392	79.325.937	14.002.605	6.482.962	948.153		52.905.209	1.638.373

\* NEL P.T. DEI LAVORI 2023\_2025 E' RIMASTO ATTIVO SOLO L'ACCORDO QUADRO PER LA RIATTAZIONE ALLOGGI. GLI IMPORTI SONO RIFERITI ALLA SECONDA E TERZA ANNUALITA'.

\*\* NEL P.T. DEI LAVORI 2024\_2026 SONO RICOMPRESI GLI IMPORTI RIFERITI A CANTIERI IN ESECUZIONE:

- ALL'ACCORDO QUADRO DI MANUTENZIONE / RPONTO INTERVENTO CHE IN FASE DI PUBBLICAZIONE;
- INTERVENTO DI COMPLETAMENTO ED OPERE DI URBANIZZAZIONE BORGO PALAZZO,
- SOSTITUZIONE SERRAMENTI IN ALBINO;
- PRIMA TRANCHE SOSTITUZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE;
- SOSTITUZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE IMPIANTI ASCENSORI IN COSTA VOLPINO/TREVIGLIO;
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO IN ALBINO VIA SOTTOSCORNA
- INTERVENTO IN LECCO VIA MOVEDO ( ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE)

Nel seguente prospetto si evidenzia la stima dell'ammontare delle risorse destinate alla programmazione triennale ed il fabbisogno finanziario dell'Azienda per il prossimo triennio 2025-2027:

INVESTIMENTI E IMPEGNI FINANZIARI	euro	euro
INVESTIMENTI IN CORSO E DA TRIENNALE 2024-2026		150.985.392,00
CONTRIBUTI EROGATI DA REGIONE O ALTRI	2.696.378,00	
LIQUIDITA AZIENDALE DESTINATA AD INVESTIMENTI	9.562.165,00	26.261.148,00
LIQUIDITA AZIENDALE / INQUILINATO	14.002.605,00	
FINANZIAMENTI DIVERSI (MUTUI/ANTICIPAZIONI BANCARIE)	0,00	
FINANZIAMENTI ASSEGNATI E NON ANCORA EROGATI DA REGIONE/COMUNI	52.905.209,00	52.905.209,00
<b>DIFFERENZA DA COPRIRE CON RICAVI DI GESTIONE FUTURI</b>		<b>71.819.035,00</b>

A) **PROGRAMMA TRIENNALE LAVORI 2025-2027**

numero interventi		U.OG.	costo complessivo x interventi	costo a carico ALER con risorse proprie	risorse erogate da R.L.	risorse erogate dai Comuni	ANTICIPAZIONI/MUTUI	Lavori di competenza anno 2025	Lavori di competenza anno 2026	Lavori di competenza anno 2027	ANNI SUCCESSIVI
1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: REALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI DI PRODUZIONE A.C.S. CENTRALIZZATI CON POMPE DI CALORE AD ALIMENTAZIONE ELETTRICA E FOTVOLTAICA ED INSTALLAZIONE DI SISTEMI DI CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI: - BERGAMO - VIA GALMOZZI 10 A-F; - BERGAMO - VIA M. L. KING 101-111	BG	900.000	900.000				100.000	600.000	200.000	
2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: RIFACIMENTI COPERTURE, INSTALLAZIONE NUOVE LINEE VITA E LATTONERIE: - BERGAMO, VIA BORGO CANALE 1-3-5; - PALOSCO, VIA TRENTO 6; - COMUN NUOVO, VIA MARCONI 26.	BG	700.000	700.000				100.000	500.000	100.000	
3	SECONDA TRANCHE: ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE IMPIANTI ASCENSORI: - BERGAMO VIA CADUTI SUL L. 19 - 25 - NEMBRO VIA ROTONE, 21 A - NEMBRO VIA ROTONE, 21 B	BG	600.000	600.000				120.000	380.000	100.000	
4	SECONDA TRANCHE DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: RIFACIMENTI ASFALTI PARTI COMUNI E RETI IDRICHE DI ADDUZIONE ACQUA FREDDA DEI FABBRICATI: - BERGAMO - VIA PILO 38-44; - BERGAMO - VIA TREMANA 21-33; - BERGAMO - VIA RIGHI 11-17/TREMANA 56-58; - BERGAMO - VIA DASTE E SPALENGA 21; - BERGAMO - VIA GORIZIA 8-10; - BERGAMO - VIA GALILEI 8; - MARTINENGO - VIA ALDO MORO 4/A-B; - STEZZANO - VIA CONTE RINO ZANCHI 9-15;	BG	3.000.000	3.000.000				100.000	1.500.000	900.000	500.000
5	MANUTENZIONE E GESTIONE CANCELLI AUTOMATICI	BG	150.000	150.000				50.000	75.000	25.000	
6	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA ELETTRICISTA SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI	BG	520.000	520.000				130.000	259.500	130.500	
7	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA FALEGNAME SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI	BG	600.000	600.000				225.000	300.000	75.000	
8	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA IMBIANCHINO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI	BG	400.000	400.000				90.000	200.000	110.000	
9	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA FABBRO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI	BG	300.000	300.000				75.000	150.000	75.000	
10	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA ANTENNISTA SUDDIVISO IN 1 LOTTI FUNZIONALI	BG	150.000	150.000				35.000	75.000	40.000	
11	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATO AL RIFACIMENTO DELLA RETE FOGNARIA INTERNA DELL'EDIFICIO ALER IN BERGAMO VIA DELL'ERA 12 A-B-C-D-E A SEGUITO DI ORDINANZA SINDACALE PER ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA COMUNALE	BG	500.000	500.000				500.000			
12	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER IN PRATA CAMPORTACCIO, VIA BERTACCHI 23	SO	1.600.000	1.445.321	154.679			860.000	740.000		
13	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICI DI PROPRIETA' ALER IN GARLATE, VIA STRENCETTA 407 a/b/c - 499	LC	2.500.000	2.345.321	154.679			350.000	1.400.000	700.000	50.000
14	RIFACIMENTO DELLA RETE FOGNARIA EDIFICI ALER IN CALOZIOCORTE - Q.RE G.D. VITTORIO	LC	500.000	500.000				250.000	250.000		
15	INTERVENTO DI SOSTITUZIONE SERRAMENTI E OSCURANTI DI EDIFICI DI PROPRIETA' ALER E COMUNALE, SUDDIVISI IN 4 LOTTI: - Merate - viale Cornaggia (proprietà Aler); - Calozziocorte - via Alfieri (proprietà Aler); - Galbiate - piazza Trieste 4/5 (proprietà comunale)	LC	1.280.000	1.280.000				75.500	1.129.000	75.500	
16	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA COPERTURA E ALLOGGIO IN EDIFICIO DI PROPRIETA' COMUNALE IN LECCO - VIA CAMPANELLA	LC	400.000			400.000		100.000	300.000		
17	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICI DI PROPRIETA' ALER IN SONDRIO, VIA BERTACCHI 12	SO	3.300.000	3.300.000					10.000	3.290.000	
18	INTERVENTO DI COMPLETAMENTO EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE DI PROPRIETA' ALER IN CASTIONE, VIA MARGELLA	SO	1.000.000	1.000.000					70.000	930.000	
19	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER IN MERATE - VIA MONTEGRAPPA 32 a/b/c	LC	1.250.000	1.250.000					62.500	700.000	487.500
20	INTERVENTO DI SOSTITUZIONE SERRAMENTI E OSCURANTI DI EDIFICI DI PROPRIETA' ALER E COMUNALE SUDDIVISO IN 4 LOTTI: LOTTO 1 MALGRATE - VIA PARADISO (PROPRIETA' ALER)	LC	230.000	230.000				11.500	218.500		
21	CANCELLI AUTOMATICI -LECCO - DURATA N. ANNI 3	LC/BG	150.000	150.000				75.000	50.000	25.000	
23	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA IDRAULICO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTO 1 BERGAMO ZONA A- LOTTO 2 BERGAMO ZONA B- LOTTO 3 BERGAMO ZONA C	BG	720.000	720.000				120.000	240.000	240.000	120.000
			20.750.000	20.040.642	309.358	400.000	0	3.367.000	8.509.500	7.716.000	1.157.500



B) PROGRAMMA TRIENNALE SERVIZI E FORNITURE 2025-2027												
numero interventi		U.O.G.	costo complessivo x interventi	costo a carico ALER con risorse proprie	risorse erogate da R.L.	risorse erogate dai Comuni	Lavori di competenza anno 2025	Lavori di competenza anno 2026	Lavori di competenza anno 2027	ANNI SUCCESSIVI	FONDI /ASSEGNATARI	FONDI ORDINARI
	<b>Servizio</b>											
1	SERVIZIO DI MANUTENZIONE PRESIDI ED IMPIANTI ANTINCENDIO: LECCO E PROVINCIA-SONDRIO E PROVINCIA - 2 LOTTI	LC/SO	240.000	240.000			0	80.000	80.000	80.000	160.000	0
2	FORNITURA GPL (PRIMO GLI EDIFICI "PRONTO INTERVENTO" VIA FOSCOLO N.6 A SONDALO - VIA FALK N.2 TEGLIO STAGIONE 2025/2026-2026/2027	SO	100.000	100.000			0	50.000	50.000			100.000
3	SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA CENTRALIZZATI DEI FABBRICATI DI PROPRIETA' E IN AMMINISTRAZIONE E SERVIZIO DI MANUTENZIONE E GESTIONE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA SEDE ALER DI BERGAMO - ANNI DI GESTIONE 5 - LOTTO 1 BERGAMO E PROVINCIA	BG	2.200.000	2.200.000			200.000	400.000	400.000	1.200.000	1.000.000	0
4	SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA CENTRALIZZATI DEI FABBRICATI DI PROPRIETA' E IN AMMINISTRAZIONE E SERVIZIO DI MANUTENZIONE E GESTIONE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA SEDE ALER DI BERGAMO - ANNI DI GESTIONE 5 - LOTTO2 LECCO E PROVINCIA	LC	1.250.000	1.250.000			125.000,00	250.000	250.000	625.000	625.000	0
5	SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA CENTRALIZZATI DEI FABBRICATI DI PROPRIETA' E IN AMMINISTRAZIONE E SERVIZIO DI MANUTENZIONE E GESTIONE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA SEDE ALER DI BERGAMO - ANNI DI GESTIONE 5 - LOTTO 3 SONDRIO E PROVINCIA	SO	1.210.000	1.210.000			121.000,00	242.000	242.000	605.000	605.000	0
6	SERVIZIO CSE INTERVENTO DI SOSTITUZIONE SERRAMENTI E OSCURANTI DI EDIFICI DI PROPRIETA' ALER E COMUNALE SUDDIVISO IN 4 LOTTI: LOTTO 2 MERATE - VIALE CORNAGLIA (PROPRIETA' ALER	LC	20.662	20.662			1.722,00	18.940	0	0		20.662
7	SERVIZIO COLLAUDATORE INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICI DI PROPRIETA' ALER IN GARLATE, VIA STRENCETTA 407 A/B/C - 899	LC	16.000	16.000			11.200	4.800	0	0		16.000
8	SERVIZIO DL/CRE/CE INTERVENTO RIFACIMENTO DELLA RETE FOGNARIA EDIFICI ALER IN CALDIZOCORTE - G.R.E. G.D. VITTORIO	LC	38.000	38.000			12.000	26.000				38.000
9	SERVIZIO CSE INTERVENTO DI SOSTITUZIONE SERRAMENTI E OSCURANTI DI EDIFICI DI PROPRIETA' ALER E COMUNALE SUDDIVISO IN 4 LOTTI: LOTTO 1 MALGRATE - VIA PARABISSI (PROPRIETA' ALER)	LC	6.093	6.093			508	5.585				6.093
10	INCARICO COORDINAMENTO SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DA 28 ALLOGGI SITO IN COMUNE DI ALBINO VIA SOTTOCORNA 39- 41-43	BG	90.000	90.000			27.000	45.000	18.000			90.000
11	INCARICO COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA STABILI PROPRI E/O GESTITI SUL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI BERGAMO	BG	50.000	50.000			50.000					50.000
12	SERVIZIO DI MANUTENZIONE PRESIDI ED IMPIANTI ANTINCENDIO BERGAMO E PROVINCIA	BG	324.150	324.150			64.830	64.830	64.830	129.660	104.490	0
13	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE EDILE ED IMPIANTI INTERVENTO RIFACIMENTO DELLA RETE FOGNARIA EDIFICI ALER IN CALDIZOCORTE - CRE G.D. VITTORIO	LC	62.000	62.000			62.000					62.000
14	CONDUZIONE GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA (METALARI) NEI QUARTIERI DISTRIBUITI SUL TERRITORIO DELLE U.O.G. DI BERGAMO, LECCO E SONDRIO	ALL	270.000	270.000			90.000	90.000	90.000			270.000
15	SERVIZIO MANUTENZIONE PRESIDI ANTINCENDIO LECCO E PROVINCIA	LC	229.600	229.600			45.920	45.920	45.920	91.840	137.760	0
16	SERVIZIO MANUTENZIONE PRESIDI ANTINCENDIO SONDRIO E PROVINCIA	SO	187.040	187.040			37.408	37.408	37.408	74.816	112.224	0
17	PROGETTAZIONE STRUTTURE PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA CSP INTERVENTO IN LECCO VIA CAMPANELLA 32/38 - SOSTITUZIONE MANTO DI COPERTURA IN LASTRE DI CEMENTO AMIANTO E OPERE COMPLEMENTARI	LC	50.000		50.000		50.000					50.000
18	DL/CRE/CE INTERVENTO IN LECCO VIA CAMPANELLA 32/38 - SOSTITUZIONE MANTO DI COPERTURA IN LASTRE DI CEMENTO AMIANTO E OPERE COMPLEMENTARI	LC	29.000		29.000		14.000	15.000				29.000
19	PRATICHE PREVENZIONE INCENDI E OTTENIMENTO DEL CPI UOG LECCO E SONDRIO	LC/SO	124.200	124.200			37.260	74.520	12.420			124.200
20	SERVIZIO DI PULIZIA DELLE PARTI COMUNI DEGLI STABILI: LOTTO 1 - LECCO E PROVINCIA	LC	390.000	390.000			97.500	130.000	130.000	32.500	357.500	0
21	SERVIZIO DI PULIZIA DELLE PARTI COMUNI DEGLI STABILI: LOTTO 2 - SONDRIO E PROVINCIA	SO	390.000	390.000			97.500	130.000	130.000	32.500	357.500	0
22	FORNITURA CARBURANTI EXTRANEI E GASOLIO DA RISCALDAMENTO UOG SONDRIO - STAGIONI 2026-27 E 2027-28	SO	750.000	750.000				375.000	375.000		750.000	0
23	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE EDILE, IMPIANTI, STRUTTURE, TERMOTECNICA INTERVENTO DI COMPLETAMENTO EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE DI PROPRIETA' ALER IN CASIONE, VIA MARGELLA	SO	265.000	265.000				238.500	26.500			265.000
24	SERVIZIO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE) INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER IN MERATE - VIA MONTTEGRAPPA 32 A/B/C	LC	4.000	4.000				500	3.500			4.000
25	SERVIZIO CSE INTERVENTO DI SOSTITUZIONE SERRAMENTI E OSCURANTI DI EDIFICI DI PROPRIETA' ALER E COMUNALE SUDDIVISO IN 4 LOTTI: LOTTO 4 COMATE - PIAZZA TROSTE 476 (PROPRIETA' COMUNALE)	LC	3.443		3.443		287	3.156	0			3.443
26	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA E TERMOTECNICA INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICI DI PROPRIETA' ALER IN SONDALO, VIA BERTACCHI 12	SO	8.100	8.100				7.290	810			8.100
27	SERVIZIO DL/CRE/CE INTERVENTO DI COMPLETAMENTO EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE DI PROPRIETA' ALER IN CASIONE, VIA MARGELLA	SO	140.000	140.000				70.000	70.000			140.000
28	SERVIZIO CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE) E ACCATASTAMENTO INTERVENTO DI COMPLETAMENTO EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE DI PROPRIETA' ALER IN CASIONE, VIA MARGELLA	SO	10.000	10.000				10.000	10.000			10.000
29	SERVIZIO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE) INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICI DI PROPRIETA' ALER IN GARLATE, VIA STRENCETTA 407 A/B/C - 899	LC	6.000	6.000				6.000,00				6.000
30	SERVIZIO CSE INTERVENTO DI SOSTITUZIONE SERRAMENTI E OSCURANTI DI EDIFICI DI PROPRIETA' ALER E COMUNALE SUDDIVISO IN 4 LOTTI: LOTTO 3 CALDIZOCORTE - VIA ALFIERI (PROPRIETA' ALER)	LC	9.802	9.802			817,00	8.985,00				9.802
31	SERVIZI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE) INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICI DI PROPRIETA' ALER IN SONDALO, VIA BERTACCHI 12	SO	90.000	90.000				90.000				90.000
32	SERVIZI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE) INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER IN PRATA CAMPOSTACCIO, VIA BERTACCHI 28	SO	7.000	7.000				7.000				7.000
33	SERVIZIO DL/CRE INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICI DI PROPRIETA' ALER IN SONDALO, VIA BERTACCHI 12	SO	135.000	135.000				5.625	67.500	61.875		73.125
34	SERVIZI DI COLLAUDATORE INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICI DI PROPRIETA' ALER IN SONDALO, VIA BERTACCHI 12	SO	7.000	7.000				7.000				7.000
35	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA E TERMOTECNICA INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER IN MERATE - VIA MONTTEGRAPPA 32 A/B/C	LC	21.000	21.000				21.000				21.000
36	SERVIZIO DI DL/CRE/CE INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER IN MERATE - VIA MONTTEGRAPPA 32 A/B/C	LC	102.000	102.000				2.000	100.000			102.000
			<b>8.835.000</b>	<b>8.752.647</b>	<b>0</b>	<b>82.443</b>	<b>1.145.952</b>	<b>2.462.050</b>	<b>2.223.888</b>	<b>3.003.191</b>	<b>4.569.474</b>	<b>1.262.425</b>
							<b>916.418</b>	<b>1.969.678</b>	<b>1.907.578</b>			<b>4.293.624</b>

---

**PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2025/2026/2027 -  
ELENCO ANNUALE DEI LAVORI PUBBLICI E PROGRAMMA TRIENNALE  
DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2025/2026/2027  
ai sensi dell'art. 37 del D.Lgs. 36/2023.**

**RELAZIONE TECNICA**

La presente relazione ha lo scopo di illustrare lo Schema di Programma Triennale delle Opere Pubbliche per il triennio 2025/2026/2027, nonché l'Elenco Annuale delle Opere Pubbliche per l'anno 2025, redatto su indirizzo dell'Amministrazione, ai sensi dell'art. 37 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

L'attività di programmazione investe gli organi tecnici e quelli politici in uno sforzo comune volto a programmare l'attività dell'Azienda pubblica di natura economica con particolare riguardo agli investimenti, specificatamente per quei lavori di maggiore interesse per tutti i soggetti direttamente o indirettamente coinvolti dalle azioni aziendali, che trovano la loro espressione nell'elenco annuale 2025 che rappresenta il vero strumento esecutivo per la realizzazione delle opere pubbliche, in quanto in esso sono inserite le opere effettivamente realizzabili nell'anno, accompagnate dalla certezza delle risorse finanziarie per la loro esecuzione.

La programmazione dei lavori pubblici, in quanto momento attuativo del processo di identificazione e quantificazione dei bisogni della collettività e delle proprietà amministrate, presenta numerosi elementi di contatto con il bilancio di previsione, di cui costituisce principale allegato.

Pertanto, l'attività di programmazione è punto di partenza fondamentale per tutta l'attività di ALER Bergamo Lecco Sondrio.

Tale attività consiste nel processo di analisi e valutazione, nel rispetto delle compatibilità economico-finanziarie, della possibile evoluzione della gestione dell'ente e si conclude con la formalizzazione delle decisioni politiche e gestionali che danno contenuto ai piani e programmi futuri.

In questo contesto particolare significatività assume la programmazione degli investimenti.

Questo momento rappresenta la quantificazione dei bisogni dell'Azienda in conformità agli obiettivi assunti come prioritari.

Gli studi individuano pertanto i lavori strumentali a soddisfare i suddetti bisogni, indicando le caratteristiche tecniche ed economico finanziarie e le componenti di sostenibilità tecnica ed economica.

Il documento finale, comunque, costituisce uno strumento di programmazione flessibile che, come tale, è soggetto ad eventuale revisione annuale al fine di fare fronte, attraverso aggiornamenti ed integrazioni, alle nuove esigenze non preventivabili.

La proposta che accompagna la presente relazione non fa altro che riprendere le linee guida di quella precedente e, alla luce dello stato attuativo delle opere segnalate nel precedente piano, giunge a definire l'insieme degli interventi previsti per il periodo 2024/2025/2026, tenendo conto dei nuovi scenari che si vanno delineando in ordine ai finanziamenti.

Relativamente all'elenco annuale, sono state inserite quelle opere di cui è già certo il finanziamento e per le quali si ritiene che nell'anno in corso possano essere approvati i progetti

esecutivi ed attivarsi le procedure per la scelta del contraente, queste ultime, in relazione ai tempi tecnici necessari per le varie procedure inserite.

Si prevede di perseguire ed incrementare le attività svolte fino ad ora di rispetto dell'ambiente e 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, perciò è confermato l'obiettivo di promuovere, nel triennio, azioni atte a realizzare un efficace risparmio energetico negli edifici di proprietà in linea con gli indirizzi programmatici aziendali e regionali.

In particolare, viene individuato un ordine di priorità che parte dai lavori di manutenzione al recupero/riqualificazione del patrimonio esistente e completamento, nel rispetto dei dettami del D.lgs. 36/2023 art. 37.

Nella relazione si presentano le scelte d'investimento effettuate per il triennio 2024-2025-2026 che hanno parecchi punti di incontro e rappresentano un continuo con la programmazione precedente.

Le linee di azione sono 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 concentra 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 rileva 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.

Per gli interventi a guasto su chiamata dell'utenza, Aler ha previsto altresì appalti su due anni per l'individuazione di ditte cosiddette "artigiane" che possono garantire alta specificità e celerità nella risoluzione dei problemi e delle richieste. Nello specifico appunto operatori economici specializzati come elettricisti, fabbri, falegnami, pittori, manutentori di cancelli carrali ecc.. che possono dare un apporto e un valore aggiunto nell'efficienza degli interventi e nella efficacia, ottimizzando anche i costi a carico dell'inquilinato. Naturalmente, queste ditte andranno ad affiancare quelle di manutenzione ordinaria, alle quali verranno affidati i lavori di maggiore rilevanza, sia per il mantenimento delle partizioni esterne e dei componenti edili dei fabbricati e sia per gli interventi a guasto/riparativi necessari all'interno dei singoli alloggi.

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 € 18.500.000,00 di q.t.e. mediante Accordo Quadro da attuare nell'anno 2025 e per gli affidamenti alle ditte artigiane che opereranno sui territori gestiti dalla U.O.G. di Bergamo e Lecco per il triennio 2025, 2026 e 2027, ha stanziato un impegno di spesa di circa € 3.000.000,00.

L'Azienda, considerando di dare priorità assoluta nella risposta alla domanda di abitazione, intende attuare per il triennio 2024-2025-2026 un'efficace e straordinaria azione di recupero di 1.000 alloggi.

Il triennio vede dunque la programmazione con Accordo Quadro per la riattazione di numero 1.000 alloggi sfitti per carenze manutentive, avendo concluso nell'anno 2023 la procedura europea di appalto con offerta economicamente più vantaggiosa per una spesa totale programmata da q.t.e pari a € 31.672.500,00.

Aler Bergamo Lecco Sondrio ha proceduto alla contrattualizzazione degli accordi quadro generali su base triennale ed ha attivato i contratti attuativi specifici per l'anno 2024 con le ditte aggiudicatarie dei lavori di manutenzione straordinaria per l'esecuzione di tali interventi, suddivisi in n. 16 lotti 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.

Sarà programmata con tutte le ditte aggiudicatarie, la stipula per l'anno 2025 di Accordo Quadro per proseguire con la seconda annualità contrattuale.

Il quadro esigenziale di riattazione per il triennio 2024-2025-2026 sarà dunque il seguente:

U.O.G.	BERGAMO		
Numero alloggi	645		
A. Importo dei Lavori		€ medio/alloggio	€ / lotto
A1	LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	€ 25.000,00	€ 16.125.000,00
A2	COSTI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso d'asta)	€ 750,00	€ 483.750,00
<b>A=A1+A2</b>	<b>Totale capitoli di spesa (a + a1 +b)</b>	<b>€ 25.750,00</b>	<b>€ 16.608.750,00</b>
<b>B</b>	<b>I.V.A. (10%) SU LAVORI E COSTI PER LA SICUREZZA</b>	<b>€ 2.575,00</b>	<b>€ 1.660.875,00</b>
C1	Imprevisti (5%)	€ 1.287,50	€ 830.437,50
C2	Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'Art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente. (2%)	€ 515,00	€ 332.175,00
C3	Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	€ 772,50	€ 498.262,50
C4	Spese per accantonamento per accordi bonari (Art. 205 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.) (3%)	€ 772,50	€ 498.262,50
<b>C=C1+C2+C3+C4</b>	<b>Totale Somme a disposizione</b>	<b>€ 3.347,50</b>	<b>€ 2.159.137,50</b>
<b>D=A+B+C</b>	<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO</b>	<b>€ 31.672,50</b>	<b>€ 20.428.762,50</b>

U.O.G.	LECCO		
--------	-------	--	--

Numero alloggi	<b>244</b>		
<b>A. Importo dei Lavori</b>		<b>€ medio/alloggio</b>	<b>€ / lotto</b>
A1	LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	€ 25.000,00	€ 6.100.000,00
A2	COSTI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso d'asta)	€ 750,00	€ 183.000,00
<b>A=A1+A2</b>	<b>Totale capitoli di spesa (a + a1 +b)</b>	<b>€ 25.750,00</b>	<b>€ 6.283.000,00</b>
<b>B</b>	<b>I.V.A. (10%) SU LAVORI E COSTI PER LA SICUREZZA</b>	<b>€ 2.575,00</b>	<b>€ 628.300,00</b>
C1	Imprevisti (5%)	€ 1.287,50	€ 314.150,00
C2	Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'Art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente. (2%)	€ 515,00	€ 125.660,00
C3	Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	€ 772,50	€ 188.490,00
C4	Spese per accantonamento per accordi bonari (Art. 205 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.) (3%)	€ 772,50	€ 188.490,00
<b>C=C1+C2+C3+C4</b>	<b>Totale Somme a disposizione</b>	<b>€ 3.347,50</b>	<b>€ 816.790,00</b>
<b>D=A+B+C</b>	<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO</b>	<b>€ 31.672,50</b>	<b>€ 7.728.090,00</b>

U.O.G.	<b>SONDRIO</b>		
Numero alloggi	<b>111</b>		
<b>A. Importo dei Lavori</b>		<b>€ medio/alloggio</b>	<b>€ / lotto</b>
A1	LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	€ 25.000,00	€ 2.775.000,00
A2	COSTI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso d'asta)	€ 750,00	€ 83.250,00
<b>A=A1+A2</b>	<b>Totale capitoli di spesa (a + a1 +b)</b>	<b>€ 25.750,00</b>	<b>€ 2.858.250,00</b>
<b>B</b>	<b>I.V.A. (10%) SU LAVORI E COSTI PER LA SICUREZZA</b>	<b>€ 2.575,00</b>	<b>€ 285.825,00</b>
C1	Imprevisti (5%)	€ 1.287,50	€ 142.912,50
C2	Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'Art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente. (2%)	€ 515,00	€ 57.165,00
C3	Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	€ 772,50	€ 85.747,50
C4	Spese per accantonamento per accordi bonari (Art. 205 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.) (3%)	€ 772,50	€ 85.747,50
<b>C=C1+C2+C3+C4</b>	<b>Totale Somme a disposizione</b>	<b>€ 3.347,50</b>	<b>€ 371.572,50</b>
<b>D=A+B+C</b>	<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO</b>	<b>€ 31.672,50</b>	<b>€ 3.515.647,50</b>

Gli interventi straordinari previsti come prioritari negli anni 2025, 2026 e 2027, con i costi di intervento programmati sull'annualità, intesi come avvio della procedura sono di seguito descritti.

In particolare, per **l'anno 2025**, 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, sono previsti i seguenti interventi di manutenzione straordinaria in sintesi così raggruppati:

**U.O.G. di Bergamo:**

**SECONDA TRANCHE ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE MEDIANTE L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI ASCENSORE: BERGAMO VIA CADUTI SUL LAVORO N. 19; BERGAMO VIA CADUTI SUL LAVORO N. 25; NEMBRO VIA ROTONE N. 21a; NEMBRO VIA ROTONE N. 21b.**

Facendo seguito alle richieste dell'utenza, protocollate e catalogate nel tempo, con evidenza di certificazione medica attestante problemi di deambulazione, si è reso necessario negli edifici sopra indicati procedere con la programmazione di interventi progettuali finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, mediante la realizzazione di n. 4 impianti ascensori (due a Bergamo in via Caduti sul Lavoro n. 19 e n.25 e due a Nembro (BG) in via Rotone n. 21.a e n. 21.b).

Il vano scala dei singoli edifici interessati consente l'inserimento della cabina ascensore all'interno del vano scala, senza modifiche della sagoma del fabbricato, ma eseguendo lavori strutturali localizzati, quali appunto la fossa dell'impianto e il foro del solaio di sottotetto per l'extra corsa necessario per garantire la testata dell'ascensore di altezza di 3,5 m.

L'intervento comporta la modifica contrattuale della fornitura ENEL condominiale e la realizzazione di un nuovo impianto elettrico di alimentazione del nuovo impianto ascensore che sarà a risparmio energetico e con motore a funi.

Si riporta di seguito il quadro economico ove si prevede una spesa totale di circa € 600.000,00 da inserire nel piano annuale delle opere 2025.



<b>QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA</b> ai sensi dell'art. 5 dell'allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023		<b>PROGETTO</b> a base d'appalto	
		DDG n. ___/___	
<b>A</b>	<b>COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (CRT)</b>	<b>100,00%</b>	<b>435.540,00</b>
X	ASSOGGETTATO A RIBASSO D'ASTA (a.1+d)	95,24%	del CRT 414.800,00
Y	NON ASSOGGETTATO A RIBASSO D'ASTA (a.1.2+b+c)	4,76%	del CRT 20.740,00
<b>a</b>	<b>IMPORTO LAVORI</b>	<b>95,24%</b>	<b>del CRT 414.800,00</b>
1	CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO LAVORI, ESCLUSA MANODOPERA		414.800,00
2	CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO DELLA MANODOPERA		-
3	MODIFICA N. 1: IMPORTO LAVORI, ESCLUSA MANODOPERA		-
4	MODIFICA N. 1: CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO DELLA MANODOPERA		-
5	MODIFICA N. 2: IMPORTO LAVORI, ESCLUSA MANODOPERA		-
6	MODIFICA N. 2: CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO DELLA MANODOPERA		-
<b>b</b>	<b>COSTI DELLA SICUREZZA</b>	<b>4,76%</b>	<b>del CRT 20.740,00</b>
1	CONTRATTO PRINCIPALE		20.740,00
2	MODIFICA N. 1		-
3	MODIFICA N. 2		-
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE</b>	<b>37,26%</b>	<b>162.275,46</b>
1	LAVORI IN AMMINISTRAZIONE DIRETTA ESCLUSI DALL'APPALTO	0,00%	del CRT -
2	RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI A CURA DELLA STAZIONE APPALTANTE	0,00%	del CRT -
3	RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI A CURA DEL PROGETTISTA	0,00%	del CRT -
4	ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI E SUPERAMENTO EVENTUALI INTERFERENZE	0,00%	del CRT -
1	rete di energia elettrica	0,00%	del CRT -
2	rete telefonica, fibra ottica e reti dati	0,00%	del CRT -
3	rete idrica	0,00%	del CRT -
4	rete fognaria	0,00%	del CRT -
5	rete gas	0,00%	del CRT -
6	rete tele-riscaldamento	0,00%	del CRT -
7	...	0,00%	del CRT -
5	IMPREVISTI (tra il 5% e il 10% del CRT)	5,00%	del CRT 21.777,00
6	ACCANTONAMENTI - artt. 60 e 120 co. 1 lett. a del Codice (revisione prezzi)	3,00%	del CRT 13.066,20
7	ACQUISIZIONE DI AREE O IMMOBILI, INDENNIZZI	0,00%	del CRT -
8	SPESE TECNICHE (compresi oneri previdenziali, ove previsti)	13,39%	del CRT 58.321,13
1	progettazione	13,39%	del CRT 58.321,13
2	attività preliminari	0,00%	del CRT -
3	monitoraggi di parametri ai fini della progettazione	0,00%	del CRT -
4	coordinamento sicurezza in fase di progettazione	0,00%	del CRT -
5	conferenza dei servizi	0,00%	del CRT -
6	direzione lavori	0,00%	del CRT -
7	coordinamento sicurezza in fase di esecuzione	0,00%	del CRT -
8	assistenza giornaliera e contabilità	0,00%	del CRT -
9	SPESE PER ATTIVITA' TECNICO-AMMINISTRATIVE E DI SUPPORTO	0,00%	del CRT -
1	spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione	0,00%	del CRT -
2	spese di supporto al RUP svolto da personale dipendente	0,00%	del CRT -
3	assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione - art. 2 co. 4 del Codice	0,00%	del CRT -
4	verifica preventiva della progettazione - art. 42 del Codice	0,00%	del CRT -
10	INCENTIVO PER FUNZIONI TECNICHE art. 45 del Codice	2,00%	del CRT 8.710,80
1	prestazioni svolte dal personale dipendente (comma 3 - 80% del 2%)	1,60%	del CRT 6.968,64
2	somme a disposizione della SA per acquisto di beni/tecnologie e formazione (commi 6 e 7 - 20% del 2%)	0,40%	del CRT 1.742,16
11	SPESE PER COMMISSIONI GIUDICATRICI	0,00%	del CRT -
12	SPESE PER PUBBLICITA'	0,10%	del CRT 435,54
13	SPESE PER PROVE, VERIFICHE, ACCERTAMENTI DI CUI ALL'ART. 106 CO. 11 DEL CODICE (non soggette a ribasso)	0,00%	del CRT -
1	spese per accertamenti di laboratorio disposti dal DL/Collaudatore	0,00%	del CRT -
2	spese per verifiche tecniche obbligatorie/previste nel Capitolato disposte dal DL/Collaudatore	0,00%	del CRT -
3	spese per monitoraggi successivi alla realizzazione dell'opera	0,00%	del CRT -
14	SPESE PER COLLAUDI	0,00%	del CRT -
1	collaudo tecnico-amministrativo	0,00%	del CRT -
2	collaudo statico	0,00%	del CRT -
3	collaudi specialistici	0,00%	del CRT -
15	SPESE PER LA VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO (art. 41 co. 4 del Codice)	0,00%	del CRT -
16	SPESE PER I RIMEDI ALTERNATIVI ALLA TUTELA GIURISDIZIONALE (artt. 210->220 del Codice)	0,00%	del CRT -
17	SPESE PER OPERE ARTISTICHE DI CUI ALLA L. N. 717/1949	0,00%	del CRT -
18	SOMME A DISPOSIZIONE DERIVANTI DAI RIBASSI D'ASTA		
19	IVA ED EVENTUALI ALTRE IMPOSTE	13,77%	del CRT 59.964,79
1	IVA su importo a base d'appalto	10,00%	su CRT 43.554,00
2	IVA su lavori in amministrazione diretta esclusi dall'appalto	0,00%	su B.1 -
3	IVA su rilievi/accertamenti/indagini a cura della Stazione Appaltante	22,00%	su B.2 -
4	IVA su rilievi/accertamenti/indagini a cura del progettista	22,00%	su B.3 -
5	IVA su allacciamenti ai pubblici servizi	22,00%	su B.4 -
6	IVA su imprevidi	10,00%	su B.5 2.177,70
7	IVA su accantonamenti - artt. 60 e 120 co. 1 lett. a) del Codice	10,00%	su B.6 1.306,62
8	IVA su acquisizione di aree o immobili, indennizzi	0,00%	su B.7 -
9	IVA su spese tecniche	22,00%	su B.8 12.830,65
10	IVA su spese per attività tecnico-amministrative e di supporto	22,00%	su B.9 -
11	IVA su spese per commissioni giudicatrici	22,00%	su B.11 -
12	IVA su spese di pubblicità	22,00%	su B.12 95,82
13	IVA su spese per prove, verifiche, accertamenti di cui all'art. 106 co. 11 del Codice	22,00%	su B.13 -
14	IVA su spese per collaudi	22,00%	su B.14 -
15	IVA su spese per la verifica dell'interesse archeologico	22,00%	su B.15 -
16	IVA su spese per rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	22,00%	su B.16 -
17	IVA su spese per opere artistiche	22,00%	su B.17 -
18	IVA sui ribassi d'asta	10,00%	su B.18 -
<b>C</b>	<b>COSTO TOTALE DI INTERVENTO (CRT+SOMME A DISPOSIZIONE)</b>		<b>597.815,46</b>



**INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI AL RIFACIMENTO DELLE COPERTURE ED ALL'INSTALLAZIONE DI NUOVE LINEE VITA E LATTONERIE:**

- **BERGAMO, VIA BORGO CANALE NN. 1-3-5;**
- **PALOSCO, VIA TRENTO N. 6;**
- **COMUN NUOVO, VIA MARCONI N. 26.**

L'Ufficio Manutenzione Ordinaria, nel corso degli anni, ha monitorato gli edifici di cui trattasi, ma la vetustà ed il deterioramento delle coperture ha comportato la necessità di procedere con un intervento radicale di rifacimento totale delle stesse, compreso nel caso degli edifici di Palosco e di Comun Nuovo anche il rifacimento strutturale delle travi in legno.

L'intervento di rifacimento della copertura in coppi di Bergamo in via Borgo Canale, edificio soggetto a nulla osta della sovrintendenza ai beni architettonici, è stato già oggetto di autorizzazione ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004.

Per tutti e tre gli edifici sono previsti oltre che il rifacimento del manto di copertura, anche quello delle lattonerie e degli isolamenti in falda e nel sottotetto, compreso la posa di lucernari e l'installazione della linea vita.

Pertanto, nell'anno 2025 si prevede la progettazione di fattibilità tecnico economica e quella esecutiva per l'appalto degli interventi di cui trattasi.

Si riporta di seguito il quadro economico ove si prevede una spesa totale di circa € 700.000,00 da inserire nel piano annuale delle opere 2025.

<b>QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA</b> ai sensi dell'art. 5 dell'allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023		<b>PROGETTO</b> a base d'appalto DDG n. ___/___		
<b>A COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (CRT)</b>		<b>100,00%</b>		<b>452.100,00</b>
X	ASSOGGETTATO A RIBASSO D'ASTA (a.1+d)	90,91%	del CRT	411.000,00
Y	NON ASSOGGETTATO A RIBASSO D'ASTA (a.1.2+b+c)	9,09%	del CRT	41.100,00
<b>a IMPORTO LAVORI</b>		<b>90,91%</b>	<b>del CRT</b>	<b>411.000,00</b>
1	CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO LAVORI, ESCLUSA MANODOPERA			
2	CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO DELLA MANODOPERA			
3	MODIFICA N. 1: IMPORTO LAVORI, ESCLUSA MANODOPERA			
4	MODIFICA N. 1: CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO DELLA MANODOPERA			
5	MODIFICA N. 2: IMPORTO LAVORI, ESCLUSA MANODOPERA			
6	MODIFICA N. 2: CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO DELLA MANODOPERA			
<b>b COSTI DELLA SICUREZZA</b>		<b>9,09%</b>	<b>del CRT</b>	<b>41.100,00</b>
1	CONTRATTO PRINCIPALE			41.100,00
2	MODIFICA N. 1			
3	MODIFICA N. 2			
<b>B SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE</b>		<b>44,60%</b>		<b>201.629,22</b>
1	LAVORI IN AMMINISTRAZIONE DIRETTA ESCLUSI DALL'APPALTO	0,00%	del CRT	-
2	RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI A CURA DELLA STAZIONE APPALTANTE	0,00%	del CRT	-
3	RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI A CURA DEL PROGETTISTA	0,00%	del CRT	-
4	ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI E SUPERAMENTO EVENTUALI INTERFERENZE	0,00%	del CRT	-
1	rete di energia elettrica	0,00%	del CRT	
2	rete telefonica, fibra ottica e reti dati	0,00%	del CRT	
3	rete idrica	0,00%	del CRT	
4	rete fognaria	0,00%	del CRT	
5	rete gas	0,00%	del CRT	
6	rete tele-riscaldamento	0,00%	del CRT	
7	...	0,00%	del CRT	
5	IMPREVISTI (tra il 5% e il 10% del CRT)	5,00%	del CRT	22.605,00
6	ACCANTONAMENTI - artt. 60 e 120 co. 1 lett. a del Codice (revisione prezzi)	3,00%	del CRT	13.563,00
7	ACQUISIZIONE DI AREE O IMMOBILI, INDENNIZI	0,00%	del CRT	-
8	SPESE TECNICHE (compresi oneri previdenziali, ove previsti)	19,41%	del CRT	87.738,41
1	progettazione	15,10%	del CRT	68.281,92
2	attività preliminari	0,00%	del CRT	
3	monitoraggi di parametri ai fini della progettazione	0,00%	del CRT	
4	coordinamento sicurezza in fase di progettazione	0,00%	del CRT	
5	conferenza dei servizi	0,00%	del CRT	
6	direzione lavori	0,00%	del CRT	
7	coordinamento sicurezza in fase di esecuzione	4,30%	del CRT	19.456,49
8	assistenza giornaliera e contabilità	0,00%	del CRT	
9	SPESE PER ATTIVITA' TECNICO-AMMINISTRATIVE E DI SUPPORTO	0,00%	del CRT	-
1	spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione	0,00%	del CRT	
2	spese di supporto al RUP svolto da personale dipendente	0,00%	del CRT	
3	assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione - art. 2 co. 4 del Codice	0,00%	del CRT	
4	verifica preventiva della progettazione - art. 42 del Codice	0,00%	del CRT	
10	INCENTIVO PER FUNZIONI TECNICHE art. 45 del Codice	2,00%	del CRT	9.042,00
1	prestazioni svolte dal personale dipendente (comma 3 - 80% del 2%)	1,60%	del CRT	7.233,60
2	somme a disposizione della SA per acquisto di beni/tecnologie e formazione (commi 6 e 7 - 20% del 2%)	0,40%	del CRT	1.808,40
11	SPESE PER COMMISSIONI GIUDICATRICI	0,00%	del CRT	-
12	SPESE PER PUBBLICITA'	0,10%	del CRT	452,10
13	SPESE PER PROVE, VERIFICHE, ACCERTAMENTI DI CUI ALL'ART. 106 CO. 11 DEL CODICE (non soggette a ribasso)	0,00%	del CRT	-
1	spese per accertamenti di laboratorio disposti dal DL/Collaudatore	0,00%	del CRT	
2	spese per verifiche tecniche obbligatorie/previste nel Capitolato disposte dal DL/Collaudatore	0,00%	del CRT	
3	spese per monitoraggi successivi alla realizzazione dell'opera	0,00%	del CRT	
14	SPESE PER COLLAUDI	0,00%	del CRT	-
1	collaudo tecnico-amministrativo	0,00%	del CRT	
2	collaudo statico	0,00%	del CRT	
3	collaudi specialistici	0,00%	del CRT	
15	SPESE PER LA VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO (art. 41 co. 4 del Codice)	0,00%	del CRT	-
16	SPESE PER I RIMEDI ALTERNATIVI ALLA TUTELA GIURISDIZIONALE (artt. 210->220 del Codice)	0,00%	del CRT	-
17	SPESE PER OPERE ARTISTICHE DI CUI ALLA L. N. 717/1949	0,00%	del CRT	-
18	SOMME A DISPOSIZIONE DERIVANTI DAI RIBASSI D'ASTA			
19	IVA ED EVENTUALI ALTRE IMPOSTE	15,09%	del CRT	68.228,71
1	IVA su importo a base d'appalto	10,00%	su CRT	45.210,00
2	IVA su lavori in amministrazione diretta esclusi dall'appalto	0,00%	su B.1	-
3	IVA su rilievi/accertamenti/indagini a cura della Stazione Appaltante	22,00%	su B.2	-
4	IVA su rilievi/accertamenti/indagini a cura del progettista	22,00%	su B.3	-
5	IVA su allacciamenti ai pubblici servizi	22,00%	su B.4	-
6	IVA su imprevisi	10,00%	su B.5	2.260,50
7	IVA su accantonamenti - artt. 60 e 120 co. 1 lett. a) del Codice	10,00%	su B.6	1.356,30
8	IVA su acquisizione di aree o immobili, indennizzi	0,00%	su B.7	-
9	IVA su spese tecniche	22,00%	su B.8	19.302,45
10	IVA su spese per attività tecnico-amministrative e di supporto	22,00%	su B.9	-
11	IVA su spese per commissioni giudicatrici	22,00%	su B.11	-
12	IVA su spese di pubblicità	22,00%	su B.12	99,46
13	IVA su spese per prove, verifiche, accertamenti di cui all'art. 106 co. 11 del Codice	22,00%	su B.13	-
14	IVA su spese per collaudi	22,00%	su B.14	-
15	IVA su spese per la verifica dell'interesse archeologico	22,00%	su B.15	-
16	IVA su spese per rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	22,00%	su B.16	-
17	IVA su spese per opere artistiche	22,00%	su B.17	-
18	IVA sui ribassi d'asta	10,00%	su B.18	
<b>C COSTO TOTALE DI INTERVENTO (CRT+SOMME A DISPOSIZIONE)</b>				<b>653.729,22</b>

**INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA REALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI DI PRODUZIONE A.C.S. CENTRALIZZATI CON POMPE DI CALORE AD ALIMENTAZIONE ELETTRICA E FOTOVOLTAICA ED INSTALLAZIONE DI SISTEMI DI CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI: BERGAMO – VIA GALMOZZI NN. 10 A/F; BERGAMO – VIA M. L. KING NN. 101/111.**

L'azienda Aler Bergamo Lecco Sondrio, con finanziamento regionale di cui alla D.G.R. XI/6544 del 20/06/2022, ha realizzato n. 14 impianti fotovoltaici con sistemi di accumulo a batterie al litio, di cui n. 12 da 9.96 kW dedicati ai singoli vani scala e di cui n. 2 da 15,44 kW dedicati alle parti comuni, a servizio dei due gruppi di edifici in Bergamo, rispettivamente alla via Galmozzi n. 10/a/b/c/d/e/f ed alla via Martin Luther King n. 101/103/105/107/109/111.

Tali potenze di progetto hanno tenuto conto della futura installazione di una pompa di calore, alimentata elettricamente, della potenzialità termica di circa 7 kW per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio dell'utenza del singolo vano scala (12 alloggi), in luogo degli attuali singoli boiler a gas metano.

Come richiesto da Regione Lombardia in sede di approvazione del finanziamento, Aler Bergamo Lecco Sondrio ha programmato per l'anno 2025 l'esecuzione della progettazione a livello di fattibilità tecnico economica ed esecutiva, necessaria per dar corso all'appalto dei lavori di cui trattasi.

L'intervento nello specifico comporta l'installazione di Pompe di Calore ad alta efficienza, con l'installazione di serbatoi di accumulo, la relativa distribuzione idrica e la modifica dell'impianto elettrico, compreso lo switch con la rete fotovoltaica esistente.

Si riporta di seguito il quadro economico ove si prevede una spesa totale di circa € 900.000,00 da inserire nel piano annuale delle opere 2025.

## QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA

ai sensi dell'art. 5 dell'allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023

### PROGETTO a base d'appalto

A COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (CRT)		100,00%	670.600,00
X	ASSOGGETTATO A RIBASSO D'ASTA (a.1+d)	90,96%	del CRT 610.000,00
Y	NON ASSOGGETTATO A RIBASSO D'ASTA (a.1.2+b+c)	9,04%	del CRT 60.600,00
<b>a</b>	<b>IMPORTO LAVORI</b>	<b>90,96%</b>	<b>del CRT 610.000,00</b>
1	CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO LAVORI, ESCLUSA MANODOPERA		610.000,00 €
2	CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO DELLA MANODOPERA		
3	MODIFICA N. 1: IMPORTO LAVORI, ESCLUSA MANODOPERA		
4	MODIFICA N. 1: CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO DELLA MANODOPERA		
5	MODIFICA N. 2: IMPORTO LAVORI, ESCLUSA MANODOPERA		
6	MODIFICA N. 2: CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO DELLA MANODOPERA		
<b>b</b>	<b>COSTI DELLA SICUREZZA</b>	<b>9,04%</b>	<b>del CRT 60.600,00</b>
1	CONTRATTO PRINCIPALE		60.600,00 €
2	MODIFICA N. 1		
3	MODIFICA N. 2		
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE</b>	<b>34,14%</b>	<b>229.400,00</b>
1	LAVORI IN AMMINISTRAZIONE DIRETTA ESCLUSI DALL'APPALTO	0,00%	del CRT -
2	RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI A CURA DELLA STAZIONE APPALTANTE	0,00%	del CRT -
3	RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI A CURA DEL PROGETTISTA	0,00%	del CRT -
4	ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI E SUPERAMENTO EVENTUALI INTERFERENZE	0,00%	del CRT -
1	rete di energia elettrica	0,00%	del CRT -
2	rete telefonica, fibra ottica e reti dati	0,00%	del CRT -
3	rete idrica	0,00%	del CRT -
4	rete fognaria	0,00%	del CRT -
5	rete gas	0,00%	del CRT -
6	rete tele-riscaldamento	0,00%	del CRT -
7	allacciamento A2A Illuminazione pubblica	0,00%	del CRT -
5	IMPREVISTI (tra il 5% e il 10% del CRT)	10,00%	del CRT 67.060,00
6	ACCANTONAMENTI - artt. 60 e 120 co. 1 lett. a del Codice (revisione prezzi)	10,00%	del CRT 67.060,00
7	ACQUISIZIONE DI AREE O IMMOBILI, INDENNIZZI	0,00%	del CRT -
8	SPESE TECNICHE (compresi oneri previdenziali, ove previsti)	0,00%	del CRT -
1	progettazione	0,00%	del CRT -
2	attività preliminari	0,00%	del CRT -
3	monitoraggi di parametri ai fini della progettazione	0,00%	del CRT -
4	coordinamento sicurezza in fase di progettazione	0,00%	del CRT -
5	conferenza dei servizi	0,00%	del CRT -
6	direzione lavori (D.O. strutture)	0,00%	del CRT -
7	coordinamento sicurezza in fase di esecuzione	0,00%	del CRT -
8	assistenza giornaliera e contabilità	0,00%	del CRT -
9	SPESE PER ATTIVITA' TECNICO-AMMINISTRATIVE E DI SUPPORTO	0,00%	del CRT -
1	spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione	0,00%	del CRT -
2	spese di supporto al RUP svolto da personale dipendente	0,00%	del CRT -
3	assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione - art. 2 co. 4 del Codice	0,00%	del CRT -
4	verifica preventiva della progettazione - art. 42 del Codice	0,00%	del CRT -
10	INCENTIVI PER FUNZIONI TECNICHE art. 45 del Codice	2,00%	del CRT 13.412,00
1	prestazioni svolte dal personale dipendente (comma 3 - 80% del 2%)	1,60%	del CRT 10.729,60
2	somme a disposizione della SA per acquisto di beni/tecnologie e formazione (commi 6 e 7 - 20% del 2%)	0,40%	del CRT 2.682,40
11	SPESE PER COMMISSIONI GIUDICATRICI	0,00%	del CRT -
12	SPESE PER PUBBLICITA'	0,10%	del CRT 1.144,26
13	SPESE PER PROVE, VERIFICHE, ACCERTAMENTI DI CUI ALL'ART. 106 CO. 11 DEL CODICE (non soggette a ribasso)	0,00%	del CRT -
1	spese per accertamenti di laboratorio disposti dal DL/Collaudatore	0,00%	del CRT -
2	spese per verifiche tecniche obbligatorie/previste nel Capitolato disposte dal DL/Collaudatore	0,00%	del CRT -
3	spese per monitoraggi successivi alla realizzazione dell'opera	0,00%	del CRT -
14	SPESE PER COLLAUDI	0,00%	del CRT -
1	collaudo tecnico-amministrativo	0,00%	del CRT -
2	collaudo statico	0,00%	del CRT -
3	collaudi specialistici	0,00%	del CRT -
15	SPESE PER LA VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO (art. 41 co. 4 del Codice)	0,00%	del CRT -
16	SPESE PER I RIMEDI ALTERNATIVI ALLA TUTELA GIURISDIZIONALE (artt. 210->220 del Codice)	0,00%	del CRT -
17	SPESE PER OPERE ARTISTICHE DI CUI ALLA L. N. 717/1949	0,00%	del CRT -
18	SOMME A DISPOSIZIONE DERIVANTI DAI RIBASSI D'ASTA		
19	IVA ED EVENTUALI ALTRE IMPOSTE	12,04%	del CRT 80.723,74
1	IVA su importo a base d'appalto	10,00%	su CRT 67.060,00
2	IVA su lavori in amministrazione diretta esclusi dall'appalto	0,00%	su B.1 -
3	IVA su rilievi/accertamenti/indagini a cura della Stazione Appaltante	22,00%	su B.2 -
4	IVA su rilievi/accertamenti/indagini a cura del progettista	22,00%	su B.3 -
5	IVA su allacciamenti ai pubblici servizi	22,00%	su B.4 -
6	IVA su imprevidi	10,00%	su B.5 6.706,00
7	IVA su accantonamenti - artt. 60 e 120 co. 1 lett. a) del Codice	10,00%	su B.6 6.706,00
8	IVA su acquisizione di aree o immobili, indennizzi	0,00%	su B.7 -
9	IVA su spese tecniche	22,00%	su B.8 -
10	IVA su spese per attività tecnico-amministrative e di supporto	22,00%	su B.9 -
11	IVA su spese per commissioni giudicatrici	22,00%	su B.11 -
12	IVA su spese di pubblicità	22,00%	su B.12 251,74
13	IVA su spese per prove, verifiche, accertamenti di cui all'art. 106 co. 11 del Codice	22,00%	su B.13 -
14	IVA su spese per collaudi	22,00%	su B.14 -
15	IVA su spese per la verifica dell'interesse archeologico	22,00%	su B.15 -
16	IVA su spese per rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	22,00%	su B.16 -
17	IVA su spese per opere artistiche	22,00%	su B.17 -
18	IVA sui ribassi d'asta	10,00%	su B.18 -
<b>C</b>	<b>COSTO TOTALE DI INTERVENTO (CRT+SOMME A DISPOSIZIONE)</b>		<b>900.000,00</b>
<b>COPERTURA FINANZIARIA</b>		100,00%	900.000,00
1	fondi: ALER BERGAMO LECCO SONDRIO	100%	su totale 900.000,00

**SECONDA TRANCHE DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: RIFACIMENTI ASFALTI PARTI COMUNI E RETI IDRICHE DI ADDUZIONE ACQUA FREDDA DEI FABBRICATI:  
BERGAMO – VIA PILO NN. 38/44; BERGAMO – VIA TREMANA NN. 21-33; BERGAMO – VIA RIGHI NN. 11-17 E VIA TREMANA NN. 56-58; BERGAMO – VIA DASTE E SPALENGA N. 21; BERGAMO – VIA GORIZIA NN. 8-10; BERGAMO – VIA GALILEI N. 8; MARTINENGO – VIA ALDO MORO NN. 4a-4b; STEZZANO – VIA CONTE PINO ZANCHI 9-15.**

Durante il corso degli anni, l'Ufficio di Manutenzione Ordinaria ha proceduto ad eseguire numerose riparazioni dei tratti di rete idrica interrata di acqua potabile a servizio degli edifici sopra elencati, a seguito di numerose perdite occulte che hanno comportato anche notevoli esborsi per l'utenza e per l'azienda.

A tale scopo, Aler Bergamo Lecco Sondrio ha programmato due tranches di interventi per il rifacimento totale della suddetta rete.

La prima sono in corso di aggiudicazione i lavori, la seconda tranche è programmata per l'anno 2025 con la redazione dei due livelli di progettazione quali appunto quello di fattibilità ed esecutivo.

Procedendo con la realizzazione del nuovo anello idrico interrato di distribuzione, fino ai montanti questi esclusi, si prevede necessariamente il rifacimento degli asfalti dei cortili di pertinenza, la messa in quota dei chiusini e delle caditoie esistenti e il rifacimento dei cordoli delle aiuole.

Nell'ambito di tale intervento si è inserito anche per il gruppo degli edifici in Bergamo, q.re Monterosso in via Tremana Nn. 21-33, in via Righi Nn. 11-17 ed in via Tremana Nn. 56-58, il riordino totale dell'impianto fognario con separazione delle acque bianche e nere, come richiesto dal Comune di Bergamo.

Si riporta di seguito il quadro economico ove si prevede una spesa totale di circa € 3.000.000,00 da inserire nel piano annuale delle opere 2025.

<b>QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA</b> ai sensi dell'art. 5 dell'allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023		<b>PROGETTO</b> a base d'appalto DDG n. ___/___		
<b>A COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (CRT)</b>		<b>100,00%</b>		<b>2.408.700,00</b>
X	ASSOGGETTATO A RIBASSO D'ASTA (a.1+d)	95,24%	del CRT	2.294.000,00
Y	NON ASSOGGETTATO A RIBASSO D'ASTA (a.1.2+b+c)	4,76%	del CRT	114.700,00
<b>a IMPORTO LAVORI</b>		<b>95,24%</b>	<b>del CRT</b>	<b>2.294.000,00</b>
1	CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO LAVORI, ESCLUSA MANODOPERA			2.294.000,00
2	CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO DELLA MANODOPERA			-
3	MODIFICA N. 1: IMPORTO LAVORI, ESCLUSA MANODOPERA			-
4	MODIFICA N. 1: CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO DELLA MANODOPERA			-
5	MODIFICA N. 2: IMPORTO LAVORI, ESCLUSA MANODOPERA			-
6	MODIFICA N. 2: CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO DELLA MANODOPERA			-
<b>b COSTI DELLA SICUREZZA</b>		<b>4,76%</b>	<b>del CRT</b>	<b>114.700,00</b>
1	CONTRATTO PRINCIPALE			114.700,00
2	MODIFICA N. 1			-
3	MODIFICA N. 2			-
<b>B SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE</b>		<b>20,92%</b>		<b>503.948,21</b>
1	LAVORI IN AMMINISTRAZIONE DIRETTA ESCLUSI DALL'APPALTO	0,00%	del CRT	-
2	RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI A CURA DELLA STAZIONE APPALTANTE	0,00%	del CRT	-
3	RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI A CURA DEL PROGETTISTA	0,00%	del CRT	-
4	ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI E SUPERAMENTO EVENTUALI INTERFERENZE	0,00%	del CRT	-
1	rete di energia elettrica	0,00%	del CRT	-
2	rete telefonica, fibra ottica e reti dati	0,00%	del CRT	-
3	rete idrica	0,00%	del CRT	-
4	rete fognaria	0,00%	del CRT	-
5	rete gas	0,00%	del CRT	-
6	rete tele-riscaldamento	0,00%	del CRT	-
7	...	0,00%	del CRT	-
5	IMPREVISTI (tra il 5% e il 10% del CRT)	5,00%	del CRT	120.435,00
6	ACCANTONAMENTI - artt. 60 e 120 co. 1 lett. a del Codice (revisione prezzi)	3,00%	del CRT	72.261,00
7	ACQUISIZIONE DI AREE O IMMOBILI, INDENNIZI	0,00%	del CRT	-
8	SPESE TECNICHE (compresi oneri previdenziali, ove previsti)	0,00%	del CRT	-
1	progettazione	0,00%	del CRT	-
2	attività preliminari	0,00%	del CRT	-
3	monitoraggi di parametri ai fini della progettazione	0,00%	del CRT	-
4	coordinamento sicurezza in fase di progettazione	0,00%	del CRT	-
5	conferenza dei servizi	0,00%	del CRT	-
6	direzione lavori	0,00%	del CRT	-
7	coordinamento sicurezza in fase di esecuzione	0,00%	del CRT	-
8	assistenza giornaliera e contabilità	0,00%	del CRT	-
9	SPESE PER ATTIVITA' TECNICO-AMMINISTRATIVE E DI SUPPORTO	0,00%	del CRT	-
1	spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione	0,00%	del CRT	-
2	spese di supporto al RUP svolto da personale dipendente	0,00%	del CRT	-
3	assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione - art. 2 co. 4 del Codice	0,00%	del CRT	-
4	verifica preventiva della progettazione - art. 42 del Codice	0,00%	del CRT	-
10	INCENTIVO PER FUNZIONI TECNICHE art. 45 del Codice	2,00%	del CRT	48.174,00
1	prestazioni svolte dal personale dipendente (comma 3 - 80% del 2%)	1,60%	del CRT	38.539,20
2	somme a disposizione della SA per acquisto di beni/tecnologie e formazione (commi 6 e 7 - 20% del 2%)	0,40%	del CRT	9.634,80
11	SPESE PER COMMISSIONI GIUDICATRICI	0,00%	del CRT	-
12	SPESE PER PUBBLICITA'	0,10%	del CRT	2.408,70
13	SPESE PER PROVE, VERIFICHE, ACCERTAMENTI DI CUI ALL'ART. 106 CO. 11 DEL CODICE (non soggette a ribasso)	0,00%	del CRT	-
1	spese per accertamenti di laboratorio disposti dal DL/Collaudatore	0,00%	del CRT	-
2	spese per verifiche tecniche obbligatorie/previste nel Capitolato disposte dal DL/Collaudatore	0,00%	del CRT	-
3	spese per monitoraggi successivi alla realizzazione dell'opera	0,00%	del CRT	-
14	SPESE PER COLLAUDI	0,00%	del CRT	-
1	collaudo tecnico-amministrativo	0,00%	del CRT	-
2	collaudo statico	0,00%	del CRT	-
3	collaudi specialistici	0,00%	del CRT	-
15	SPESE PER LA VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO (art. 41 co. 4 del Codice)	0,00%	del CRT	-
16	SPESE PER I RIMEDI ALTERNATIVI ALLA TUTELA GIURISDIZIONALE (artt. 210->220 del Codice)	0,00%	del CRT	-
17	SPESE PER OPERE ARTISTICHE DI CUI ALLA L. N. 717/1949	0,00%	del CRT	-
18	SOMME A DISPOSIZIONE DERIVANTI DAI RIBASSI D'ASTA			
19	IVA ED EVENTUALI ALTRE IMPOSTE	<b>10,82%</b>	<b>del CRT</b>	<b>260.669,51</b>
1	IVA su importo a base d'appalto	10,00%	su CRT	240.870,00
2	IVA su lavori in amministrazione diretta esclusi dall'appalto	0,00%	su B.1	-
3	IVA su rilievi/accertamenti/indagini a cura della Stazione Appaltante	22,00%	su B.2	-
4	IVA su rilievi/accertamenti/indagini a cura del progettista	22,00%	su B.3	-
5	IVA su allacciamenti ai pubblici servizi	22,00%	su B.4	-
6	IVA su imprevidi	10,00%	su B.5	12.043,50
7	IVA su accantonamenti - artt. 60 e 120 co. 1 lett. a) del Codice	10,00%	su B.6	7.226,10
8	IVA su acquisizione di aree o immobili, indennizzi	0,00%	su B.7	-
9	IVA su spese tecniche	22,00%	su B.8	-
10	IVA su spese per attività tecnico-amministrative e di supporto	22,00%	su B.9	-
11	IVA su spese per commissioni giudicatrici	22,00%	su B.11	-
12	IVA su spese di pubblicità	22,00%	su B.12	529,91
13	IVA su spese per prove, verifiche, accertamenti di cui all'art. 106 co. 11 del Codice	22,00%	su B.13	-
14	IVA su spese per collaudi	22,00%	su B.14	-
15	IVA su spese per la verifica dell'interesse archeologico	22,00%	su B.15	-
16	IVA su spese per rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	22,00%	su B.16	-
17	IVA su spese per opere artistiche	22,00%	su B.17	-
18	IVA sui ribassi d'asta	10,00%	su B.18	-
<b>C COSTO TOTALE DI INTERVENTO (CRT+SOMME A DISPOSIZIONE)</b>				<b>2.912.648,21</b>

---

**INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATO AL RIFACIMENTO DELLA RETE FOGNARIA INTERNA DELL'EDIFICIO ALER IN BERGAMO VIA DELL'ERA 12 A-B-C-D-E, A SEGUITO DI ORDINANZA COMUNALE PER ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA COMUNALE**

Con riferimento all'Ordinanza dirigenziale n. 54 del 28/05/2024, protocollata con p.g. 174294 del 28/05/2024, con cui viene ordinato all'Azienda Lombarda per l'edilizia Residenziale delle Province di Bergamo, Lecco e Comodi di provvedere entro il termine di 6 mesi dal ricevimento dell'ordinanza all'esecuzione di tutte le opere necessarie alla dismissione dello scarico esistente dalla fognatura delle acque bianche, ed all'allacciamento dello stesso alla fognatura delle acque nere, l'Azienda ha richiesto in data 28/11/2024 una proroga di un anno che è stata concessa.

Pertanto si è reso necessario inserire nel piano annuale 2025 tale intervento, che comporterà il rifacimento totale della rete delle acque bianche con l'interposizione di una vasca volano interrata ed anche il rifacimento totale della rete delle acque nere dell'edificio n. 12 a/b/c.

Tali opere comportano scavi e rotture varie con conseguenti rifacimenti dell'asfalto del cortile interno, dei cordoli e di aiuole.

Si riporta di seguito il quadro economico ove si prevede una spesa totale di circa € 500.000,00 da inserire nel piano annuale delle opere 2025.



<b>QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA</b> ai sensi dell'art. 5 dell'allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023		<b>PROGETTO</b> a base d'appalto DDG n. ____/____	
<b>A COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (CRT)</b>		<b>100,00%</b>	<b>330.000,00</b>
X	ASSOGGETTATO A RIBASSO D'ASTA (a.1+d)	90,91%	del CRT 300.000,00
Y	NON ASSOGGETTATO A RIBASSO D'ASTA (a.1.2+b+c)	9,09%	del CRT 30.000,00
<b>a IMPORTO LAVORI</b>		<b>90,91%</b>	<b>del CRT 300.000,00</b>
1	CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO LAVORI, ESCLUSA MANODOPERA		300.000,00
2	CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO DELLA MANODOPERA		-
3	MODIFICA N. 1: IMPORTO LAVORI, ESCLUSA MANODOPERA		-
4	MODIFICA N. 1: CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO DELLA MANODOPERA		-
5	MODIFICA N. 2: IMPORTO LAVORI, ESCLUSA MANODOPERA		-
6	MODIFICA N. 2: CONTRATTO PRINCIPALE: IMPORTO DELLA MANODOPERA		-
<b>b COSTI DELLA SICUREZZA</b>		<b>9,09%</b>	<b>del CRT 30.000,00</b>
1	CONTRATTO PRINCIPALE		30.000,00
2	MODIFICA N. 1		-
3	MODIFICA N. 2		-
<b>B SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE</b>		<b>45,66%</b>	<b>150.665,86</b>
<b>1 LAVORI IN AMMINISTRAZIONE DIRETTA ESCLUSI DALL'APPALTO</b>		<b>0,00%</b>	<b>del CRT -</b>
<b>2 RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI A CURA DELLA STAZIONE APPALTANTE</b>		<b>0,00%</b>	<b>del CRT -</b>
<b>3 RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI A CURA DEL PROGETTISTA</b>		<b>0,00%</b>	<b>del CRT -</b>
<b>4 ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI E SUPERAMENTO EVENTUALI INTERFERENZE</b>		<b>0,00%</b>	<b>del CRT -</b>
1	rete di energia elettrica	0,00%	del CRT -
2	rete telefonica, fibra ottica e reti dati	0,00%	del CRT -
3	rete idrica	0,00%	del CRT -
4	rete fognaria	0,00%	del CRT -
5	rete gas	0,00%	del CRT -
6	rete tele-riscaldamento	0,00%	del CRT -
7	...	0,00%	del CRT -
<b>5 IMPREVISTI (tra il 5% e il 10% del CRT)</b>		<b>10,00%</b>	<b>del CRT 33.000,00</b>
<b>6 ACCANTONAMENTI - artt. 60 e 120 co. 1 lett. a del Codice (revisione prezzi)</b>		<b>3,00%</b>	<b>del CRT 9.900,00</b>
<b>7 ACQUISIZIONE DI AREE O IMMOBILI, INDENNIZI</b>		<b>0,00%</b>	<b>del CRT -</b>
<b>8 SPESE TECNICHE (compresi oneri previdenziali, ove previsti)</b>		<b>15,77%</b>	<b>del CRT 52.027,26</b>
1	progettazione	15,77%	del CRT 52.027,26
2	attività preliminari	0,00%	del CRT -
3	monitoraggi di parametri ai fini della progettazione	0,00%	del CRT -
4	coordinamento sicurezza in fase di progettazione	0,00%	del CRT -
5	conferenza dei servizi	0,00%	del CRT -
6	direzione lavori	0,00%	del CRT -
7	coordinamento sicurezza in fase di esecuzione	0,00%	del CRT -
8	assistenza giornaliera e contabilità	0,00%	del CRT -
<b>9 SPESE PER ATTIVITA' TECNICO-AMMINISTRATIVE E DI SUPPORTO</b>		<b>0,00%</b>	<b>del CRT -</b>
1	spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione	0,00%	del CRT -
2	spese di supporto al RUP svolto da personale dipendente	0,00%	del CRT -
3	assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione - art. 2 co. 4 del Codice	0,00%	del CRT -
4	verifica preventiva della progettazione - art. 42 del Codice	0,00%	del CRT -
<b>10 INCENTIVO PER FUNZIONI TECNICHE art. 45 del Codice</b>		<b>2,00%</b>	<b>del CRT 6.600,00</b>
1	prestazioni svolte dal personale dipendente (comma 3 - 80% del 2%)	1,60%	del CRT 5.280,00
2	somme a disposizione della SA per acquisto di beni/tecnologie e formazione (commi 6 e 7 - 20% del 2%)	0,40%	del CRT 1.320,00
<b>11 SPESE PER COMMISSIONI GIUDICATRICI</b>		<b>0,00%</b>	<b>del CRT -</b>
<b>12 SPESE PER PUBBLICITA'</b>		<b>0,10%</b>	<b>del CRT 330,00</b>
<b>13 SPESE PER PROVE, VERIFICHE, ACCERTAMENTI DI CUI ALL'ART. 106 CO. 11 DEL CODICE (non soggette a ribasso)</b>		<b>0,00%</b>	<b>del CRT -</b>
1	spese per accertamenti di laboratorio disposti dal DL/Collaudatore	0,00%	del CRT -
2	spese per verifiche tecniche obbligatorie/previste nel Capitolato disposte dal DL/Collaudatore	0,00%	del CRT -
3	spese per monitoraggi successivi alla realizzazione dell'opera	0,00%	del CRT -
<b>14 SPESE PER COLLAUDI</b>		<b>0,00%</b>	<b>del CRT -</b>
1	collaudo tecnico-amministrativo	0,00%	del CRT -
2	collaudo statico	0,00%	del CRT -
3	collaudi specialistici	0,00%	del CRT -
<b>15 SPESE PER LA VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO (art. 41 co. 4 del Codice)</b>		<b>0,00%</b>	<b>del CRT -</b>
<b>16 SPESE PER I RIMEDI ALTERNATIVI ALLA TUTELA GIURISDIZIONALE (artt. 210-&gt;220 del Codice)</b>		<b>0,00%</b>	<b>del CRT -</b>
<b>17 SPESE PER OPERE ARTISTICHE DI CUI ALLA L. N. 717/1949</b>		<b>0,00%</b>	<b>del CRT -</b>
<b>18 SOMME A DISPOSIZIONE DERIVANTI DAI RIBASSI D'ASTA</b>			
<b>19 IVA ED EVENTUALI ALTRE IMPOSTE</b>		<b>14,79%</b>	<b>del CRT 48.808,60</b>
1	IVA su importo a base d'appalto	10,00%	su CRT 33.000,00
2	IVA su lavori in amministrazione diretta esclusi dall'appalto	0,00%	su B.1 -
3	IVA su rilievi/accertamenti/indagini a cura della Stazione Appaltante	22,00%	su B.2 -
4	IVA su rilievi/accertamenti/indagini a cura del progettista	22,00%	su B.3 -
5	IVA su allacciamenti ai pubblici servizi	22,00%	su B.4 -
6	IVA su imprevidenti	10,00%	su B.5 3.300,00
7	IVA su accantonamenti - artt. 60 e 120 co. 1 lett. a) del Codice	10,00%	su B.6 990,00
8	IVA su acquisizione di aree o immobili, indennizzi	0,00%	su B.7 -
9	IVA su spese tecniche	22,00%	su B.8 11.446,00
10	IVA su spese per attività tecnico-amministrative e di supporto	22,00%	su B.9 -
11	IVA su spese per commissioni giudicatrici	22,00%	su B.11 -
12	IVA su spese di pubblicità	22,00%	su B.12 72,60
13	IVA su spese per prove, verifiche, accertamenti di cui all'art. 106 co. 11 del Codice	22,00%	su B.13 -
14	IVA su spese per collaudi	22,00%	su B.14 -
15	IVA su spese per la verifica dell'interesse archeologico	22,00%	su B.15 -
16	IVA su spese per rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	22,00%	su B.16 -
17	IVA su spese per opere artistiche	22,00%	su B.17 -
18	IVA sui ribassi d'asta	10,00%	su B.18 -
<b>C COSTO TOTALE DI INTERVENTO (CRT+SOMME A DISPOSIZIONE)</b>			
<b>COPERTURA FINANZIARIA</b>		<b>100%</b>	<b>480.665,86</b>
1	fondi: ALER BERGAMO LECCO SONDRIO	100%	su totale 480.665,86
2	fondi: ....	0%	su totale -
3	fondi: ....	0%	su totale -



#### U.O.G. di Lecco:

- **Garlate - via Strencetta n. 407 a/b/c - 499 - intervento di manutenzione straordinaria (€ 2.500.000,00):** sono previsti lavori di messa in sicurezza con rifacimento del manto di copertura previa bonifica dei manufatti contenenti amianto; opere di efficientamento energetico con realizzazione di cappotto termico e sostituzione dei serramenti; opere di messa a norma impiantistica.
- **Calolziocorte – Rifacimento della fognatura (€ 500.000,00):** a seguito di ordinanza, è previsto il rifacimento completo della rete dell'intero quartiere.
- **Malgrate lotto n. 1 – Sostituzione dei serramenti (€ 230.000,00):** è prevista la sostituzione di serramenti e oscuranti
- **Merate lotto n. 2 – Sostituzione dei serramenti (€ 780.000,00):** è prevista la sostituzione di serramenti e oscuranti
- **Calolziocorte lotto n. 3 – Sostituzione dei serramenti (€ 370.000,00):** è prevista la sostituzione di serramenti e oscuranti
- **Galbiate lotto n. 4 – Sostituzione dei serramenti (€ 130.000,00):** è prevista la sostituzione di serramenti e oscuranti
- **Lecco, via Campanella 32/38(€ 400.000,00):** sono previsti lavori di messa in sicurezza con rifacimento della copertura, previa bonifica dei manufatti contenenti amianto.

#### U.O.G. di Sondrio:

- **Prata Camportaccio - via Bertacchi n. 21/23/25 - intervento di manutenzione straordinaria (€ 1.600.000,00):** sono previsti lavori di messa in sicurezza dell'edificio con rifacimento della copertura e bonifica dei manufatti contenenti amianto; opere di efficientamento energetico con realizzazione di cappotto termico, sostituzione dei serramenti e rifacimento degli impianti termici e della C.T.; opere di messa a norma impiantistica.

#### Incremento della sicurezza e della qualità abitativa.

In ambito residenziale la sicurezza e la qualità abitativa rappresentano aspetti fondamentali della quotidianità.

Ne consegue che un incremento della sicurezza abitativa comporti un sostanziale miglioramento del comfort abitativo.

Nel corso dell'anno, su richiesta degli Organi dell'Azienda si è redatto un documento iniziale di progettazione per il quartiere storico di Bergamo "Malpensata" situato in via Luzzatti n.7/53 per complessivi 202 alloggi.

A tale scopo, in data 06/12/2024 prot. n. 34928, il Direttore Generale ha inviato tale progetto a Regione Lombardia, Direzione Generale Casa e housing sociale, per una valutazione sia per gli aspetti gestionali e sia per quelli tecnici, ai fini dell'erogazione di un finanziamento ad hoc.

Nello specifico l'intervento consiste nella redazione del seguente piano di messa in sicurezza del quartiere di cui trattasi:

**Premessa**

ALER Bergamo Lecco Sondrio ha predisposto un piano di massima di messa in sicurezza del quartiere storico della Malpensata per contrastare le occupazioni abusive e per mitigare/eliminare pericoli all'utenza, essendosi riscontrati in tempi recenti occupazioni abusive, furti negli alloggi, parcheggi abusivi di auto poi lasciate in stato di abbandono, presenza di rifiuti ingombranti conferiti in maniera indifferenziata, presenza di tossicodipendenti e persone atte allo spaccio degli stupefacenti.

Trattasi di un quartiere ALER Bergamo Lecco Sondrio ubicato in Bergamo, che conta 14 edifici con seminterrato adibito a cantine, ognuno dotato di 4 piani fuori terra, distribuiti su 24 vani scala per un totale di 202 alloggi, n. 4 negozi al piano terra prospicienti la via Don Bosco, n. 2 centrali termiche per il riscaldamento degli alloggi e n. 2 locali comuni prospicienti la via Furietti.

Come indicato nella seguente planimetria è possibile oggi accedere con auto all'intero quartiere attraverso due accessi carrali uno posto sulla via Furietti e l'altro sulla via Luzzatti, entrambi regolamentati da cancelli con apertura automatica.

Inoltre, è possibile accedere a piedi e in bici, attraverso i varchi previsti in via Furietti, via Luzzatti e via San Giovanni Bosco, dotati di dissuasori per non consentire l'accesso alle moto.

Nella zona evidenziata in giallo esiste anche una servitù di passaggio ciclopedonale per il collegamento della pista ciclabile comunale dalla via San Giovanni Bosco alla via Furietti.



## **Note storiche del quartiere Malpensata**

Nella via oggi intitolata al senatore Luigi Luzzatti, l'Istituto Autonomo Case Popolari di Bergamo realizzò il suo primo intervento.

Il palazzo edificato nel 1908 si inseriva in un progetto più ampio che, tra quella data e gli anni immediatamente successivi, portò alla costruzione di 14 edifici a quattro piani nel quartiere Malpensata, un'area allora periferica a sud del centro cittadino circoscritto oggi tra le vie Luzzatti, Furietti, Don Bosco e via Zanica.

Si trattava di una zona agricola, però collegata alla città grazie alle linee tranviarie di Colognola e di Crema.

Gli edifici erano disposti a tre grandi corti (che fungevano da luoghi di aggregazione) per un totale di 70 mila metri cubi e la previsione di ospitare oltre mille persone.

Originariamente il progetto prevedeva la costruzione di 12 immobili a un solo piano, da destinare a negozi o laboratori. In effetti ne furono realizzati solo 8. Ciascuno dei 256 alloggi costruiti, oltre a due o tre vani, aveva un cucinino, un bagno interno e un camino.

All'esterno si trovava un lavatoio comune, aperto all'utilizzo di tutti gli abitanti della zona. L'I.A.C.P. provvide anche alla realizzazione delle infrastrutture di servizio, quali strade, impianto fognario, il lavatoio, i bagni pubblici (poi demoliti), l'impianto elettrico, con la progettazione dell'architetto svizzero Luigi Bergonzo (il progetto delle case era invece di Giacomo Frizzoni).

Il quartiere è stato ristrutturato tra il 1975 ed il 1986. L'intervento ha consentito una migliore distribuzione degli spazi interni, l'inserimento degli impianti di riscaldamento, il consolidamento statico. A seguito di tale ristrutturazione il numero degli alloggi si è ridotto ai 202 attuali come in premessa descritto.

## **Contrasto alle occupazioni abusive**

Il tema delle occupazioni abusive non è allo stato attuale particolarmente critico per l'azienda. Il numero di occupazioni con effrazione è fermo a 3 suddiviso in 2 nella UOG di Bergamo ed 1 nella UOG di Sondrio. Delle 2 di Bergamo, una è stata perpetrata proprio in via Luzzatti.

Tutte le occupazioni sono state oggetto di querela come da normativa vigente, al fine di arrivare allo sfratto.

Per rendere più efficiente l'azione di contrasto, si è attivato su alcuni comuni della Provincia di Bergamo (e quindi anche nel caseggiato in questione) un servizio di pronto intervento a chiamata tramite una società di vigilanza con le seguenti regole d'ingaggio:

- in occasione di segnalazioni di occupazione abusiva di unità immobiliari, intervento tempestivo al fine di verificare l'effettiva effrazione e presenza di persone non autorizzate all'interno delle

unità immobiliari di proprietà di Aler e di appoggiare un tentativo di dissuasione a proseguire l'occupazione abusiva con l'allontanamento volontario dell'occupante abusivo

- in caso di persistenza dell'occupazione, chiamata di allerta delle forze dell'ordine, con presidio sul posto sino all'arrivo del fabbro e/o delle forze dell'ordine;
- il servizio è previsto con una reperibilità 7 giorni su 7, dalle ore 8.00 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 con intervento entro un'ora dalla chiamata da parte di Aler e redazione di verbale di intervento con documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- i comuni interessati sono Bergamo, Treviglio, Verdellino, Caravaggio, Seriate, Dalmine, Romano Lombardo, Martinengo, Trescore Balneario, Stezzano, Spirano, Urgnano, Osio Sotto, Verdello, Zanica, Brignano Gera d'Adda

Per il già menzionato servizio si è stimato, in base ai dati pregressi, un numero di 30 interventi annui della durata media di 3 ore per un costo complessivo di € 3.840,00 in 18 mesi.

### **Azioni per la prevenzione dell'abusivismo**

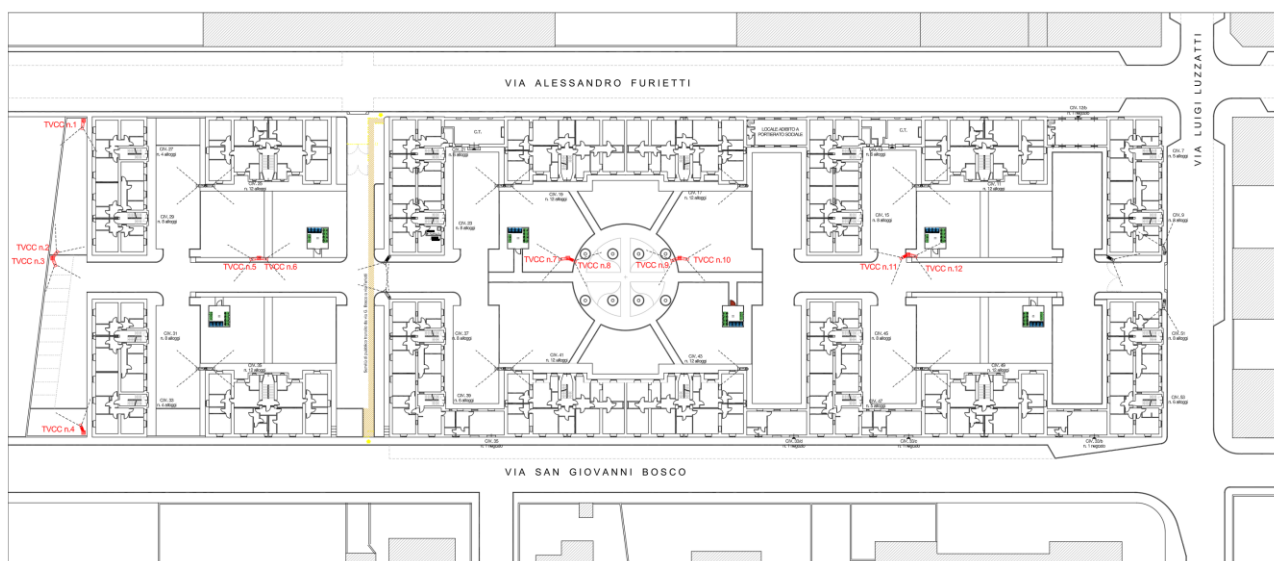
#### *Manutenzione impianti videosorveglianza*

ALER Bergamo Lecco Sondrio ha installato 268 telecamere nei quartieri a rischio della città ed in provincia nei comuni maggiormente a rischio, di cui 19 installate nel quartiere Malpensata di Bergamo, con gestione manutenzione affidata a ditta specializzata.

Gli interventi di carattere manutentivo su tali impianti sono così garantiti con interventi mirati che assicurano lo stato di funzionamento delle videocamere, risolvendo i guasti da malfunzionamenti e da atti vandalici.

Attualmente tali impianti vengono controllati a vista con visite ispettive programmate e con verifica di tutte le immagini registrate, mettendo a disposizione gli hard disk portatili in caso di scarico di immagini e filmati richieste dalle Forze dell'Ordine.

Nel presente piano, come indicato nell'allegata planimetria, si propone di potenziare l'impianto di videosorveglianza con l'aggiunta di n. 12 telecamere digitali di videosorveglianza per un totale di numero 31 punti di videocontrollo.



Il costo per il potenziamento dell'impianto di videosorveglianza sarà pari a € 25.731,99 oltre iva.

La spesa per la manutenzione degli impianti è pari € 15.000,00 esclusa IVA per il biennio 2025-2026.

#### Installazione di nuove porte blindate alloggi

Ai fini della tutela e della protezione delle unità immobiliari di proprietà ALER Bergamo Lecco Sondrio, si prevede l'installazione di porte blindate con serratura di sicurezza antieffrazione negli alloggi liberi per carenze manutentive e da riattare o liberi a seguito di escomi programmati e/o in flagranza.

È fondamentale perseguire tale attività per tutti gli alloggi che nel tempo vengono liberati per evitare il ripetersi dell'occupazione abusiva.

Si prevede per tale misura una spesa pari a € 66.000,00 oltre a iva per il biennio 2025-2026.

#### Vigilanza armata privata e ronde ispettive nel quartiere Malpensata non presidiato

Nel corso del biennio 2025-2026 sarà prevista l'attivazione di un nuovo servizio che riguarda nello specifico la ronda ispettiva veicolo montata del quartiere con almeno due accessi notturni nell'arco delle ore dalle 22:00 alle 6:00 del mattino.

La spesa complessiva per il biennio 2025-2026 sarà pari a € 10.000,00 oltre IVA.

#### Attivazione della gestione sociale con il progetto relativo al PROGRAMMA REGIONALE LOMBARDIA FSE+ 2021-2027 PRIORITÀ 3 INCLUSIONE SOCIALE

ALER Bergamo Lecco Sondrio, per il quartiere in questione ha presentato un progetto di gestione sociale all'interno del programma menzionato nel titolo del paragrafo.

L'iniziativa si inquadra in contesti caratterizzati da presenza di differenze di origine e generazionali, portando innanzitutto in primo piano la gestione collaborativa di alloggi e parti comuni, per poi passare alla creazione di un rapporto di continuità per il successivo riconoscimento delle criticità esistenti. Per implementare il progetto si intende attivare presidi sul territorio come punti di prossimità dell'Azienda verso l'utenza.

La strategia che si intende mettere in atto si articola su tre fasi: la prima, a breve termine, è quella dell'"ingresso" nel quartiere e della prima conoscenza, non essendo al momento presente in Azienda una funzione come quella che si vuole implementare. Per fare questo, ove possibile si inserirà il servizio in contesti già noti all'utenza perché sedi di attività più prettamente sociali, come per lo spazio in condivisione con il Comune di Bergamo nel quartiere Monterosso.

Nel medio termine, con il consolidamento dell'attività si intende sviluppare la costruzione di relazioni stabili con gli utenti dei quartieri di riferimento, in particolar modo con quelli più in difficoltà, proponendo un approccio propositivo alle problematiche che verranno evidenziate relative ai contratti di locazione ed alle unità immobiliari (manutenzione, morosità, occupazioni abusive, ...).

Infine, nel lungo periodo, si potrà valutare una presa in carico più continuativa di quelle situazioni che saranno valutate meritevoli di attenzione, offrendo soluzioni più personalizzate alle istanze ricevute. A fronte di questo lavoro, ci si attende come outcome per quanto riguarda gli utenti una maggiore consapevolezza sull'importanza del rispetto del contratto di locazione, sulle regole di buon vicinato e di civile convivenza, compreso il corretto utilizzo degli spazi comuni e più in generale un miglioramento delle relazioni tra i locatari e l'Azienda.

Dal punto di vista dell'Azienda, il servizio consentirà un maggior presidio del territorio che agevolerà il contrasto all'utilizzo improprio degli alloggi ed al degrado manutentivo degli immobili. L'acquisizione di informazioni più precise in merito alle problematiche esistenti favorirà la razionalizzazione degli interventi, sia amministrativi che manutentivi. Inoltre, ci si attende un miglioramento della percezione dell'Azienda che possa creare valore per l'attività svolta.

A tale scopo si propone di recuperare il locale comune a piano terra, attualmente sfitto e già in passato recente adibito per tale funzione, avente una metratura di circa 50 m<sup>2</sup>, dotato di antibagno, di bagno e di un piano interrato adibito a ripostiglio.

Tale locale è ubicato in posizione quasi centrale rispetto al quartiere, tra i civ. 17 e 13, nei pressi della nuova area esterna adibita a verde e a parco giochi bambini con accesso diretto dal cortile interno.

Si fa presente che tale specifica attività di presidio e di collaborazione con l'Azienda era già stata percorsa da ALER attraverso l'ingaggio di personale dipendente di cooperative sociali con buoni risultati.



Si stima un costo per tale servizio per il biennio 2025-2026 pari a € 247.726,98 che potrebbe essere coperto dal finanziamento europeo qualora il progetto fosse ammesso ai contributi previsti.

Per il recupero del locale da adibire a portierato sociale si prevede una spesa di riatto pari a € 20.000,00 oltre IVA.

### Valorizzazione degli alloggi

Parallelamente a quanto già riportato è intenzione dell'Azienda avviare una valorizzazione di quindici alloggi nel caseggiato, da assegnare a nuclei con ISEE compreso tra 10.000€ e 16.000 €.

Gli alloggi selezionati sono i seguenti:

Cod. UI	Cod. Alternativo	Località	Indirizzo	Superficie	Nucleo	Vani utili
7406	002438020207	Bergamo	Via LUZZATTI 9	47,80	2	2
7448	002438130112	Bergamo	Via LUZZATTI 11	73,70	4	3
7454	002438140106	Bergamo	Via LUZZATTI 13	70,33	4	4
7464	002438150102	Bergamo	Via LUZZATTI 17	58,76	3/4	3
7470	002438150108	Bergamo	Via LUZZATTI 17	60,27	3/4	3
7479	002438150205	Bergamo	Via LUZZATTI 19	59,23	3/4	3
7624	002440060205	Bergamo	Via LUZZATTI 23	46,64	2	2
7643	002440080104	Bergamo	Via LUZZATTI 27	71,36	4	4
7557	002440010107	Bergamo	Via LUZZATTI 31	48,26	2	2
7554	002440010104	Bergamo	Via LUZZATTI 31	65,75	3/4	3
7608	002440040204	Bergamo	Via LUZZATTI 37	45,56	2	2
7597	002440030211	Bergamo	Via LUZZATTI 41	60,62	3/4	3
7415	002438050108	Bergamo	Via LUZZATTI 49	57,79	3	2
7387	002438010201	Bergamo	Via LUZZATTI 51	40,13	2	2
7384	002438010104	Bergamo	Via LUZZATTI 53	43,55	2	2

Al fine di rendere ancora più efficaci le iniziative previste in questo documento iniziative, è evidente che una riduzione del numero di alloggi sfitti consente di evitare episodi di occupazione abusiva, che portano inevitabilmente con loro un degrado delle condizioni degli alloggi occupati ed un peggioramento dei rapporti tra gli utenti del caseggiato; al contrario, alloggi occupati regolarmente favoriscono anche un controllo sociale da parte degli assegnatari regolari.

### **Linea azioni accessorie di messa in sicurezza del quartiere**

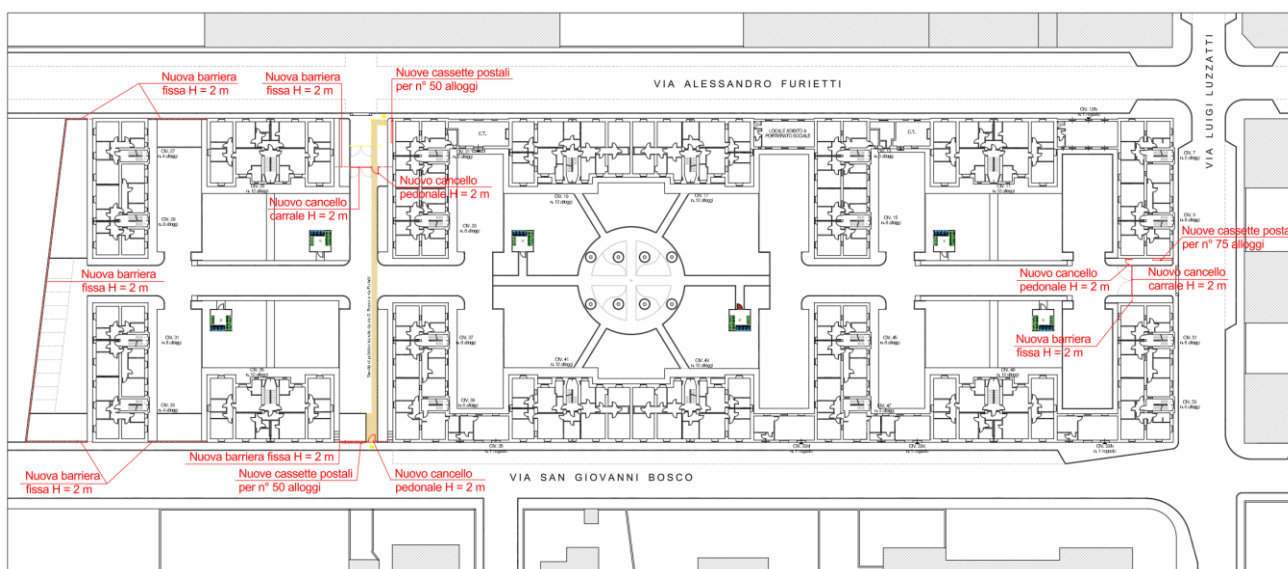
Nuova recinzione ed installazione di cancelli pedonali e carrali con nuovo impianto videocitofonico

In premessa si è descritto che attualmente il quartiere è permeato da tre ingressi ciclopeditoni liberi, punti nevralgici per la sicurezza del quartiere, vista la presenza notturna di persone adite all'uso di droghe e allo spaccio.

Il piano prevede la realizzazione di una nuova recinzione in ferro in luogo di quella esistente di altezza 1,50 m da terra.

Tale recinzione avrà altezza massima, in ottemperanza al Regolamento Edilizio di Bergamo, pari a 2,00 m, compreso il muretto di ancoraggio in calcestruzzo armato e sarà del tipo ad elementi verticali distanziati a 10 cm, in maniera tale da non consentire un facile scavalco.

Di seguito si riporta lo stralcio planimetrico del quartiere ove si propone tale realizzazione che interessa i tratti di recinzione prospicienti le vie limitrofe Furietti e Don Bosco e a confine con la scuola elementare:



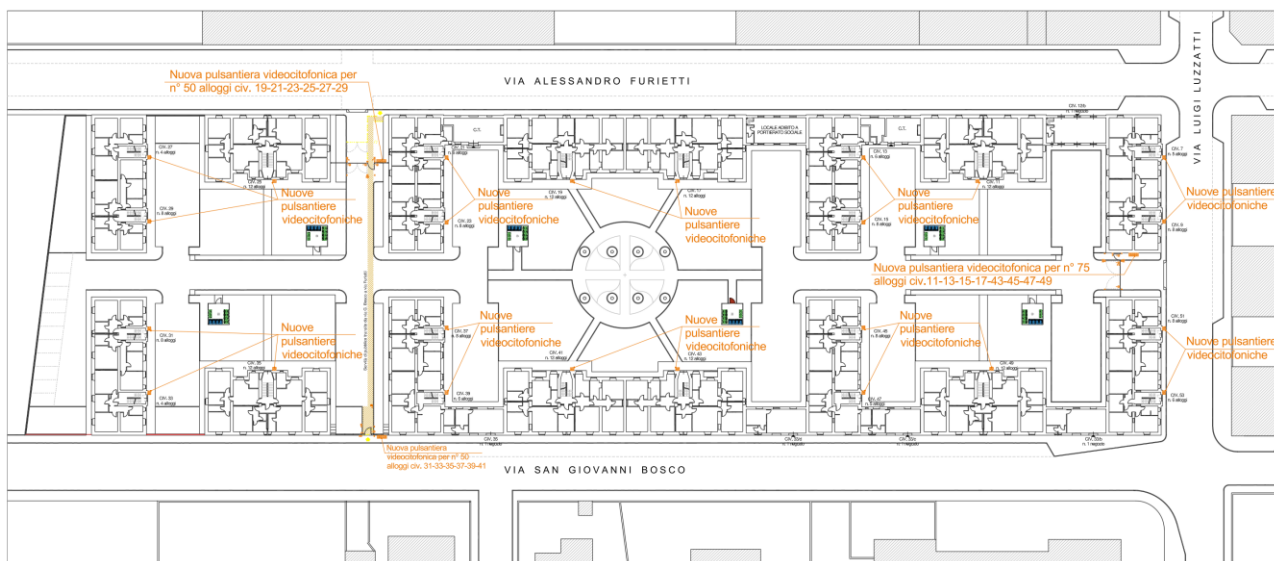
Parimenti si propone la sostituzione degli attuali cancelli carrali a due ante di altezza 1 m, con nuovi di altezza 2 metri, aventi apertura e chiusura motorizzati.

Sarà necessario, per intercludere i passaggi ciclopeditoni esistenti, installare nuovi cancelli di altezza pari a 2 metri con apertura e chiusura elettrica, con comando attraverso il videocitofono installato nel singolo alloggio.

Tale installazione comporta la necessità di duplicare l'impianto videocitofonico, prevedendo un posto esterno da installare sulla nuova recinzione, in abbinamento ai nuovi impianti videocitofonici da installare per ogni singolo alloggio e con secondo posto esterno all'ingresso di ogni civico.



Di seguito si riporta lo stralcio planimetrico del quartiere con indicati i nuovi impianti videocitofonici:



Sarà necessario, di conseguenza, portare all'esterno anche i casellari postali, attualmente ubicati all'interno dell'area del quartiere.

Per il solo passaggio di via San Giovanni Bosco, data la presenza di una servitù di passo a favore del Comune di Bergamo per il collegamento della pista ciclopedonale alla via Furietti, il cancello pedonale ivi installato dovrà essere dotato di dispositivo di apertura e chiusura automatica nella fascia oraria prestabilita e convenzionata con il comune.

La spesa preventivata nel biennio 2025/2026 per tale misura ammonta a € 303.777,55 oltre IVA.

**Potenziamento impianto di illuminazione esterna e sistemazione aree esterne.**

Attualmente l'impianto di illuminazione esterna è realizzato con lampade a tige con cavo in tensione collegato tra due fabbricati, con due pali alti 4 m nel parcheggio a confine con la scuola e con lampade poste sul portoncino d'ingresso dei singoli edifici.

Tale impianto risulta essere insufficiente a garantire un grado di illuminamento uniforme per tutta l'area, verificandosi zone d'ombra o per nulla illuminate che favoriscono assemblamenti di persone non residenti, facilitati anche dalla presenza dei varchi pedonali liberi e dai gazebo dei rifiuti utilizzati anche come nascondigli.

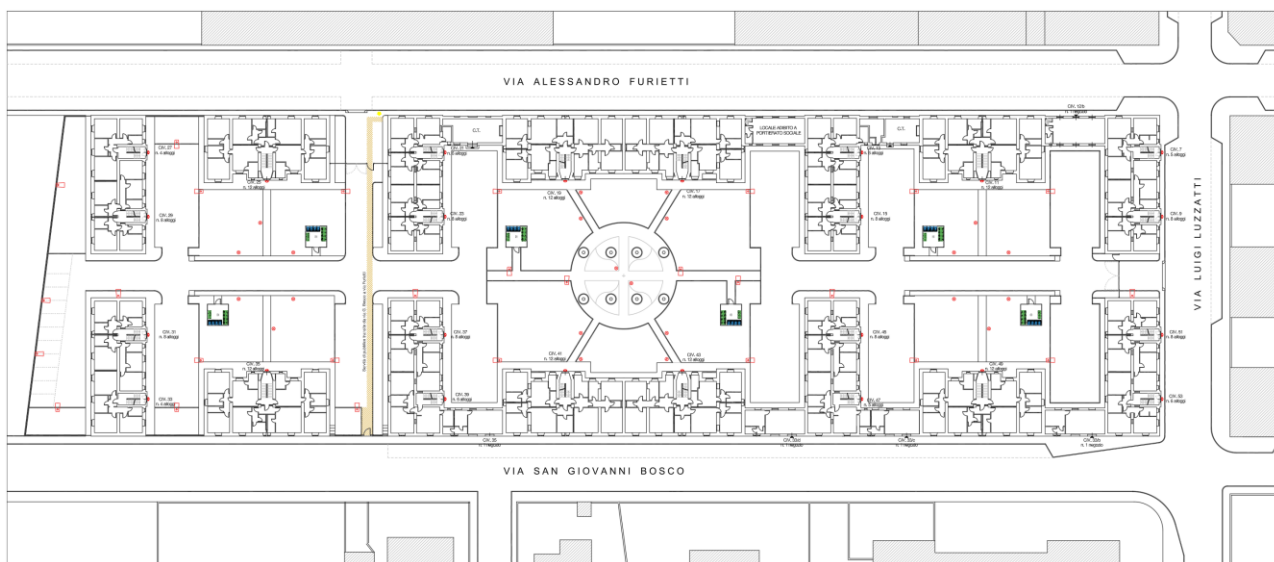
Pertanto, si è in presenza di un impianto con un grado di illuminamento scarso per cui necessita nella seguente linea piano prevederne il potenziamento/rifacimento.

Si propone, al fine di mitigare ed eliminare tale rischio, l'installazione di pali d'illuminazione da 4 m equipaggiati con corpi lampada a LED nei punti maggiormente a rischio di assemblamento notturno, di illuminare in maniera adeguata le aree esterne a verde con pali di illuminazione 1 m,

dotati di lampade a LED e flusso a 360° e di potenziare anche l'illuminazione presente sui portoncini d'ingresso agli edifici.

Per tale misura si prevede per il biennio 2025-2026 di € 139.814,14 oltre IVA.

Si riporta la planimetria con indicati i nuovi punti di illuminazione:



La seconda misura del presente piano riguarda la sistemazione dell'area esterna del quartiere.

Oggi, la presenza di due gazebo di altezza 2,40 m adibiti a conferimento dei rifiuti, posti al centro dell'area interna del quartiere, comporta un'ostruzione visiva per chi accede con auto o a piedi da via Luzzatti o da via Furietti e Don Bosco, interrompendo il cono ottico visivo del percorso pedonale. Tale installazione divide di fatto in due parti il quartiere.

Com'è possibile notare, detti gazebo, oltre all'ostruzione visiva, risultano essere insufficienti a contenere i bidoni necessari per la raccolta differenziata della carta, del vetro ed alluminio.





La linea da perseguire è quella di eliminare tali manufatti, oggi insufficienti per la raccolta differenziata dei rifiuti sia per la presenza dei bidoni esterni sia per quella dei rifiuti stoccati fuori da tali gazebo, creando delle piazzole ad hoc, circondate da siepi nell'area a verde con accesso mediante rampe. Eliminando tali manufatti, oltre che a riqualificare l'area, si viene a costituire di fatto un cannocchiale visivo continuo di tutto il quartiere, liberando l'area da anfratti e zone d'ombra, suscettibili di pericoli. La proposta progettuale migliora sia la sicurezza ambientale e sia l'uso degli spazi comuni, prevendo un'area centrale a verde con panchine e area a giochi a fruizione dei residenti, avendo accertato la presenza di oltre 70 bambini su una popolazione di 600 residenti. Si riporta di seguito la planimetria dell'ipotesi progettuale:



Per tale misura si prevede per il biennio 2025-2026 di € 410.982,24 oltre IVA.

### Quadro economico

Si riportano di seguito il quadro economico degli interventi descritti nel presente piano, indicando in dettaglio le attività delle linee d'intervento e i relativi costi suddivisi nel biennio 2025-2026:



ATTIVITA'	COSTO 2025	COSTO 2026	TOTALE
<b>COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA</b>			
Contrasto alle occupazioni abusive	2 560,00 €	1 280,00 €	3 840,00 €
Potenziamento dell'impianto di videosorveglianza	25 731,99 €	- €	25 731,99 €
Manutenzione impianti videosorveglianza	7 500,00 €	7 500,00 €	15 000,00 €
Installazione di nuove porte blindate alloggi	66 000,00 €	- €	66 000,00 €
Vigilanza armata privata e ronde ispettive nel quartiere Malpensata non presidiate	5 000,00 €	5 000,00 €	10 000,00 €
Attivazione portierato sociale con progetto K1-L1	123 863,49 €	123 863,49 €	247 726,98 €
Recupero del locale da adibire a portierato sociale	20 000,00 €	- €	20 000,00 €
Nuova recinzione ed installazione di cancelli pedonali e carrali con nuovo impianto videocitofonico	303 777,55 €	- €	303 777,55 €
Potenziamento impianto di illuminazione esterna e sistemazione aree esterne.	139 814,14 €	- €	139 814,14 €
Sistemazione aree esterne	410 982,24 €	- €	410 982,24 €
<b>TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA</b>	<b>1 105 229,41 €</b>	<b>137 643,49 €</b>	<b>1 242 872,90 €</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE</b>			
IMPREVISTI - (10% del CRT)	110 522,94 €	13 764,35 €	124 287,29 €
ACCANTONAMENTI - artt. 60 e 120 co. 1 lett. a del Codice (revisione prezzi) - (10% del CRT)	110 522,94 €	13 764,35 €	124 287,29 €
INCENTIVO PER FUNZIONI TECNICHE art. 45 del Codice - (2%)	22 104,59 €	2 752,87 €	24 857,46 €
IVA su TOTALE ATTIVITA' - (10%)	110 522,94 €	13 764,35 €	124 287,29 €
IVA su IMPREVISTI - (10%)	11 052,29 €	1 376,43 €	12 428,73 €
IVA su ACCANTONAMENTI - (10%)	11 052,29 €	1 376,43 €	12 428,73 €
IVA su INCENTIVI - (22%)	4 863,01 €	605,63 €	5 468,64 €
<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>	<b>380 641,01 €</b>	<b>47 404,42 €</b>	<b>428 045,43 €</b>
<b>COSTO TOTALE INTERVENTO (CTR+SOMME A DISPOSIZIONE)</b>	<b>1 485 870,42 €</b>	<b>185 047,91 €</b>	<b>1 670 918,33 €</b>

L'intervento proposto e oggetto di approvazione da parte della Regione Lombardia, potrà trovare attuazione solo se verrà erogato il richiesto finanziamento per circa € 1.700.000.00.

**Si riporta di seguito l'elenco dei lavori del piano triennale 2025-2026-2027 dell'Area Tecnica dell'UOG di Bergamo e dell'Area Tecnica dell'UOG di Lecco-Sondrio.**

**U.O.G. Bergamo:**

N. INTERVENTO	DESCRIZIONE	RUP	UOG	ANNUALITA'			PREVISIONE DI SPESA				QUADRO ECONOMICO DI MASSIMA €
				2025	2026	2027	2025	2026	2027	ANNUALITA' SUCCESSIVE	
1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: REALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI DI PRODUZIONE A.C.S. CENTRALIZZATI CON POMPE DI CALORE AD ALIMENTAZIONE ELETTRICA E FOTOVOLTAICA ED INSTALLAZIONE DI SISTEMI DI CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI: - BERGAMO - VIA GALMOZZI 10 A-F; - BERGAMO - VIA M. L. KING 101-111	RUOTOLO	BERGAMO	1			100 000,00 €	600 000,00 €	200 000,00 €	- €	900 000,00 €
2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: RIFACIMENTI COPERTURE, INSTALLAZIONE NUOVE LINEE VITA E LATTONERIE: - BERGAMO, VIA BORGO CANALE 1-3; - PALOSCO, VIA TRENTO 6; - COMUN NUOVO, VIA MARCONI 26.	RUOTOLO	BERGAMO	1			100 000,00 €	500 000,00 €	100 000,00 €	- €	700 000,00 €
3	SECONDA TRANCHE DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: RIFACIMENTI ASFALTI PARTI COMUNI E RETI IDRICHE DI ADDUZIONE ACQUA FREDDA DEI FABBRICATI: - BERGAMO - VIA PILO 38-44; - BERGAMO - VIA TREMANA 21-33; - BERGAMO - VIA RIGHI 11-17/TREMANA 56-58; - BERGAMO - VIA DASTE E SPALENGA 21; - BERGAMO - VIA GORIZIA 8-10; - BERGAMO - VIA GALILEI 8; - MARTINENGO - VIA ALDO MORO 4/A-B; - STEZZANO - VIA CONTE PINO ZANCHI 9-15;	RUOTOLO	BERGAMO	1			100 000,00 €	1 500 000,00 €	900 000,00 €	500 000,00 €	3 000 000,00 €
4	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATO AL RIFACIMENTO DELLA RETE FOGNARIA INTERNA DELL'EDIFICIO ALER IN BERGAMO VIA DELL'ERA 12 A-B-C-D-E A SEGUITO DI ORDINANZA SINDACALE PER ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA COMUNALE	RUOTOLO	BERGAMO	1			500 000,00 €	- €	- €	- €	500 000,00 €
5	SECONDA TRANCHE: ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE IMPIANTI ASCENSORI: - BERGAMO VIA CADUTI SUL L. 19 - 25 - NEMBRO VIA ROTONE, 21 A - NEMBRO VIA ROTONE, 21 B	RUOTOLO	BERGAMO	1			120 000,00 €	380 000,00 €	100 000,00 €	- €	600 000,00 €
6	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA ELETTRICISTA SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTO 1 ZONA A	VECCHIARELLI	BERGAMO	1			43 000,00 €	86 500,00 €	43 500,00 €	- €	173 000,00 €
7	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA ELETTRICISTA SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTO 2 ZONA B	VECCHIARELLI	BERGAMO	1			43 000,00 €	86 500,00 €	43 500,00 €	- €	173 000,00 €
8	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA ELETTRICISTA SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTO 3 ZONA C	VECCHIARELLI	BERGAMO	1			44 000,00 €	86 500,00 €	43 500,00 €	- €	174 000,00 €
9	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA FALEGNAME SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTO 1 ZONA A	VECCHIARELLI	BERGAMO	1			75 000,00 €	100 000,00 €	25 000,00 €	- €	200 000,00 €
10	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA FALEGNAME SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTO 2 ZONA B	VECCHIARELLI	BERGAMO	1			75 000,00 €	100 000,00 €	25 000,00 €	- €	200 000,00 €
11	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA FALEGNAME SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTO 3 ZONA C	VECCHIARELLI	BERGAMO	1			75 000,00 €	100 000,00 €	25 000,00 €	- €	200 000,00 €
12	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA IMBIANCHINO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTO 1 ZONA A	VECCHIARELLI	BERGAMO	1			30 000,00 €	66 500,00 €	36 500,00 €	- €	133 000,00 €
13	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA IMBIANCHINO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTO 2 ZONA B	VECCHIARELLI	BERGAMO	1			30 000,00 €	66 500,00 €	36 500,00 €	- €	133 000,00 €
14	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA IMBIANCHINO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTO 3 ZONA C	VECCHIARELLI	BERGAMO	1			30 000,00 €	67 000,00 €	37 000,00 €	- €	134 000,00 €
15	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA FABBRO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTO 1 BERGAMO ZONA A	VECCHIARELLI	BERGAMO	1			25 000,00 €	50 000,00 €	25 000,00 €	- €	100 000,00 €
16	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA FABBRO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTO 2 ZONA B	VECCHIARELLI	BERGAMO	1			25 000,00 €	50 000,00 €	25 000,00 €	- €	100 000,00 €
17	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA FABBRO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTO 3 ZONA C	VECCHIARELLI	BERGAMO	1			25 000,00 €	50 000,00 €	25 000,00 €	- €	100 000,00 €
18	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA ANTENNISTA	VECCHIARELLI	BERGAMO	1			35 000,00 €	75 000,00 €	40 000,00 €	- €	150 000,00 €
19	MANUTENZIONE E GESTIONE CANCELLI AUTOMATICI BERGAMO - DURATA 24 MESI - LOTTO 1	VECCHIARELLI	BERGAMO	1			50 000,00 €	75 000,00 €	25 000,00 €	- €	150 000,00 €
20	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA IDRraulICO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTO 1 BERGAMO ZONA A	VECCHIARELLI	BERGAMO	1			40 000,00 €	80 000,00 €	80 000,00 €	40 000,00 €	240 000,00 €
21	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA IDRraulICO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTO 2 BERGAMO ZONA B	VECCHIARELLI	BERGAMO	1			40 000,00 €	80 000,00 €	80 000,00 €	40 000,00 €	240 000,00 €
22	LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MO OPERE DA IDRraulICO SUDDIVISO IN 3 LOTTI FUNZIONALI: LOTTO 3 BERGAMO ZONA C	VECCHIARELLI	BERGAMO	1			40 000,00 €	80 000,00 €	80 000,00 €	40 000,00 €	240 000,00 €
				22	0	0	1 645 000,00 €	4 279 500,00 €	1 995 500,00 €	620 000,00 €	8 540 000,00 €

**U.O.G. Lecco e Sondrio:**

N. INTERVENTO	DESCRIZIONE	RUP	UOG	ANNUALITA'			PREVISIONE DI SPESA				
				2025	2026	2027	2025	2026	2027	ANNUALITA' SUCCESSIVE	QUADRO ECONOMICO DI MASSIMA €
1	INTERVENTO DI SOSTITUZIONE SERRAMENTI E OSCURANTI DI EDIFICI DI PROPRIETA' ALER E COMUNALE SUDDIVISO IN 4 LOTTI: LOTTO 1 MALGRATE - VIA PARADISO (PROPRIETA' ALER)	CALVERI	LECCO	1			11 500,00 €	207 000,00 €	11 500,00 €	- €	230 000,00 €
2	INTERVENTO DI SOSTITUZIONE SERRAMENTI E OSCURANTI DI EDIFICI DI PROPRIETA' ALER E COMUNALE SUDDIVISO IN 4 LOTTI: LOTTO 2 MERATE - VIALE CORNAGGIA (PROPRIETA' ALER)	CALVERI	LECCO	1			39 000,00 €	702 000,00 €	39 000,00 €	- €	780 000,00 €
3	INTERVENTO DI SOSTITUZIONE SERRAMENTI E OSCURANTI DI EDIFICI DI PROPRIETA' ALER E COMUNALE SUDDIVISO IN 4 LOTTI: LOTTO 3 CALOLZIOCORTE - VIA ALFIERI (PROPRIETA' ALER)	CALVERI	LECCO	1			18 500,00 €	333 000,00 €	18 500,00 €	- €	370 000,00 €
4	INTERVENTO DI SOSTITUZIONE SERRAMENTI E OSCURANTI DI EDIFICI DI PROPRIETA' ALER E COMUNALE SUDDIVISO IN 4 LOTTI: LOTTO 4 GALBIATE - PIAZZA TRIESTE 4/5 (PROPRIETA' COMUNALE)	CALVERI	LECCO	1			6 500,00 €	117 000,00 €	6 500,00 €	- €	130 000,00 €
5	RIFACIMENTO DELLA RETE FOGNARIA EDIFICI ALER IN CALOLZIOCORTE - Q.RE G.D. VITTORIO	CALVERI	LECCO	1			250 000,00 €	250 000,00 €	- €	- €	500 000,00 €
6	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICI DI PROPRIETA' ALER IN GARLATE, VIA STRENCETTA 407 A/B/C - 499	CALVERI	LECCO	1			350 000,00 €	1 400 000,00 €	700 000,00 €	50 000,00 €	2 500 000,00 €
7	SOSTITUZIONE MANTO DI COPERTURA IN LASTRE DI CEMENTO AMIANTO E OPERE COMPLEMENTARI EDIFICIO IN LECCO VIA CAMPANELLA 32/38	CALVERI	LECCO	1			100 000,00 €	300 000,00 €	- €	- €	400 000,00 €
8	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER IN MERATE - VIA MONTEGRAPPA 32 A/B/C	CALVERI	LECCO		1		- €	62 500,00 €	700 000,00 €	487 500,00 €	1 250 000,00 €
9	MANUTENZIONE E GESTIONE CANCELLI AUTOMATICI LECCO - DURATA 24 MESI - LOTTO 2	VECCHIARELLI	LECCO	1			50 000,00 €	75 000,00 €	25 000,00 €	- €	150 000,00 €
10	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER IN PRATA CAMPORACCIO, VIA BERTACCHI 23	BORDONI	SONDRIO	1			860 000,00 €	740 000,00 €	- €	- €	1 600 000,00 €
11	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICI DI PROPRIETA' ALER IN SONDALO, VIA BERTACCHI 12	BORDONI	SONDRIO		1		- €	10 000,00 €	3 290 000,00 €	- €	3 300 000,00 €
12	INTERVENTO DI COMPLETAMENTO EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE DI PROPRIETA' ALER IN CASTIONE, VIA MARGELLA	BORDONI	SONDRIO		1		- €	70 000,00 €	930 000,00 €	- €	1 000 000,00 €
				9	3	0	1 685 500,00 €	4 266 500,00 €	5 720 500,00 €	537 500,00 €	12 210 000,00 €

**Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (Pinqua) : Rigenerazione Urbana di Piazzale Visconti a Bergamo (lotti 1 e 3)**

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 rifunionalizzazione 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, in qualità di Ente Attuatore e Partners del Comune di Bergamo beneficiario, ha proposto per il lotto n. 1 la demolizione e la ricostruzione con aumento del numero di alloggi, dei due edifici di sua proprietà, oltre che per il lotto n. 3, eseguire e 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 lotto n. 2), approvato con Determinazione del Direttore Generale n. 731 del 28/11/2023, è pari a € 18.833.234,35, così ripartito:

COPERTURA ECONOMICA	Finanziamento MIT	Finanziamento FOI	Cofinanziamento ENTI
ALER	8 710 775,52 €	1 742 155,10 €	2 219 870,19 €
COMUNE DI BERGAMO	4 218 837,00 €	843 767,40 €	1 097 829,14 €
	<b>12 929 612,52 €</b>	<b>2 585 922,50 €</b>	<b>3 317 699,33 €</b>

L'importo complessivo del quadro economico dell'intervento di seguito riportato non è presente nella programmazione Aler Bergamo Lecco Sondrio, ente attuatore e partner, in quanto già inserito in quella del Comune di Bergamo soggetto beneficiario dell'intervento.

A seguire si riporta il cronoprogramma aggiornato.

	LOTTO 1	LOTTO 1 QUOTA ALER	LOTTO 1 QUOTA COMUNE BG	LOTTO 3	LOTTO 3 QUOTA ALER	LOTTO 3 QUOTA COMUNE BG	TOTALE LOTTI 1 E 3
1 Lavori	8 179 087,89 €	8 127 496,44 €	51 591,45 €	1 689 764,47 €	844 882,24 €	844 882,24 €	9 868 852,36 €
2 Costi della sicurezza	232 213,03 €	230 602,50 €	1 610,53 €	53 169,27 €	23 740,34 €	29 428,93 €	285 382,30 €
3 Lavori impianti elevatori	85 056,92 €	85 056,92 €		34 218,66 €	17 109,33 €	17 109,33 €	119 275,58 €
4 Costi della sicurezza impianti elevatori	2 414,86 €	2 414,86 €		961,51 €	480,75 €	480,75 €	3 376,37 €
<b>A) COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA</b>	<b>8 498 772,69 €</b>	<b>8 445 570,71 €</b>	<b>53 201,98 €</b>	<b>1 778 113,91 €</b>	<b>886 212,66 €</b>	<b>891 901,25 €</b>	<b>10 276 886,61 €</b>
1 IVA 10% sui lavori a base d'asta	841 130,09 €	835 809,89 €	5 320,20 €	174 293,37 €	86 862,26 €	87 431,12 €	1 015 423,47 €
2 IVA 10%. TUE art.3 comma 1, n.127 quaterdecies) tabella A, parte III, Decreto IVA (dei punti 1 e 2)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3 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	3 498,87 €	3 498,87 €	- €	1 407,21 €	703,60 €	703,60 €	4 906,08 €
<b>B1) IVA E ONERI FISCALI (di cui 87% a carico del cofinanziamento)</b>	<b>844 628,96 €</b>	<b>839 308,76 €</b>	<b>5 320,20 €</b>	<b>175 700,58 €</b>	<b>87 565,86 €</b>	<b>88 134,72 €</b>	<b>1 020 329,54 €</b>
1 Imprevisti 3,50% (dei punti 1 e 2)	297 457,04 €	295 594,98 €	1 862,07 €	62 233,99 €	31 017,44 €	31 216,54 €	359 691,03 €
<b>B2) IMPREVISTI</b>	<b>297 457,04 €</b>	<b>295 594,98 €</b>	<b>1 862,07 €</b>	<b>62 233,99 €</b>	<b>31 017,44 €</b>	<b>31 216,54 €</b>	<b>359 691,03 €</b>
1 Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini*	9 621,28 €	9 561,05 €	60,23 €	1 588,35 €	794,17 €	794,17 €	11 209,63 €
2 Predisposizione DIP e supervisione complessiva della progettazione dell'intervento*	100 029,29 €	99 403,11 €	626,18 €	16 513,52 €	8 256,76 €	8 256,76 €	116 542,81 €
3 Progettazione pftte, Definitivo, Esecutivo*	484 797,01 €	481 762,20 €	3 034,81 €	173 857,33 €	86 928,67 €	86 928,67 €	658 654,34 €
4 Verifica PFTE*	16 324,41 €	16 222,22 €	102,19 €	5 340,52 €	2 670,26 €	2 670,26 €	21 664,92 €
5 Verifica Definitivo*	35 369,58 €	35 148,16 €	221,41 €	11 571,13 €	5 785,56 €	5 785,56 €	46 940,70 €
6 Verifica Esecutivo*	35 369,58 €	35 148,16 €	221,41 €	11 571,13 €	5 785,56 €	5 785,56 €	46 940,70 €
7 Direttore dei Lavori (attivare convenzione ARIA per ALER)	182 250,50 €	181 109,61 €	1 140,88 €	53 369,42 €	26 684,71 €	26 684,71 €	235 619,92 €
8 Direttore Operativo strutture e impianti (attivare convenzione ARIA per ALER)	23 912,39 €	23 762,70 €	149,69 €	6 334,88 €	3 167,44 €	3 167,44 €	30 247,27 €
9 Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione (attivare convenzione ARIA per ALER)	99 824,90 €	99 200,00 €	624,90 €	30 343,78 €	15 171,89 €	15 171,89 €	130 168,68 €
10 Collaudo CTA + REV. TEC. (attivare convenzione ARIA per ALER)	86 767,78 €	86 224,61 €	543,16 €	26 998,88 €	13 499,44 €	13 499,44 €	113 766,66 €
11 Collaudo Strutturale (attivare convenzione ARIA per ALER)							
12 Collaudo Impianti IA01+IA02+IA03 (attivare convenzione ARIA per ALER)	18 792,10 €	18 674,46 €	117,64 €	3 632,92 €	1 816,46 €	1 816,46 €	22 425,01 €
13 Attestati Prestazione Energetica (attivare convenzione ARIA per ALER)	22 704,68 €	22 562,55 €	142,13 €	- €	- €	- €	22 704,68 €
14 Accatastamenti (attivare convenzione ARIA per ALER)	21 125,52 €	20 993,28 €	132,24 €	5 709,60 €	2 854,80 €	2 854,80 €	26 835,12 €
<b>B3) SPESE TECNICHE COMPRESIVE DI IVA E CASSA</b>	<b>1 136 888,99 €</b>	<b>1 129 772,11 €</b>	<b>7 116,88 €</b>	<b>346 831,46 €</b>	<b>173 415,73 €</b>	<b>173 415,73 €</b>	<b>1 483 720,44 €</b>
1 Assunzione a termine del Comune di Bergamo: due tecnici uno livello D e uno livello C	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>B5) ASSUNZIONI</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
1 Allacciamenti ai pubblici servizi	27 717,95 €	27 185,93 €	532,02 €	22 781,14 €	11 390,57 €	11 390,57 €	50 499,09 €
1.a Allacciamento teleriscaldamento+servizio fognario	57 269,78 €	57 269,78 €	- €	- €	- €	- €	57 269,78 €
2 Incentivo per funzioni tecniche art.113 D.Lgs. 50/2016	169 975,45 €	168 911,41 €	1 064,04 €	35 562,28 €	17 724,25 €	17 838,03 €	205 537,73 €
3 Spese per pubblicità, bollettini, ottenimento pareri enti esterni	1 699,75 €	1 689,11 €	10,64 €	355,62 €	177,24 €	178,38 €	2 055,38 €
4 Altre spese varie (compreso tecniche e notarili)	454 094,38 €	451 393,07 €	2 701,30 €	74 702,36 €	37 351,18 €	37 351,18 €	528 796,74 €
4.a Alberature	- €	- €	- €	15 000,00 €	7 500,00 €	7 500,00 €	15 000,00 €
4.b Caratterizzazione dei terreni oggetto di scavo	2 500,00 €	2 500,00 €	- €	2 500,00 €	1 250,00 €	1 250,00 €	5 000,00 €
<b>B6) ALTRE SPESE</b>	<b>713 257,32 €</b>	<b>708 949,31 €</b>	<b>4 308,00 €</b>	<b>150 901,40 €</b>	<b>75 393,25 €</b>	<b>75 508,15 €</b>	<b>864 158,72 €</b>
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE</b>	<b>2 992 232,31 €</b>	<b>2 973 625,15 €</b>	<b>18 607,15 €</b>	<b>735 667,42 €</b>	<b>367 392,28 €</b>	<b>368 275,15 €</b>	<b>3 727 899,73 €</b>
<b>COSTO COMPLESSIVO DI INTERVENTO (A+B+C)</b>	<b>11 491 005,00 €</b>	<b>11 419 195,87 €</b>	<b>71 809,13 €</b>	<b>2 513 781,34 €</b>	<b>1 253 604,94 €</b>	<b>1 260 176,40 €</b>	<b>14 004 786,34 €</b>





L'intervento di rigenerazione urbana di Piazzale Visconti di cui trattasi, Finanziamento PINQUA – Decreto Direttoriale del Ministero delle Infrastrutture e della mobilità Sostenibili (MIMS) n. 804 del 20/01/2022 - è stato aggiudicato da INVITALIA al consorzio AR.CO Lavori Società Cooperativa Consortile con sede a Ravenna con un ribasso d'asta del 20,525 %. Per i lotti n. 1 e n. 3, l'importo a base d'asta risulta pari a € 10.276.886,61 e quello contrattuale pari a € 8.226.823,35 = + IVA.

I lavori sono stati consegnati in pendenza di contratto in data 22/01/2024 alla ditta designata dal Consorzio e cioè l'impresa Esecutrice Benis Costruzioni srl da Telgate (BG) ed il tempo utile per l'esecuzione dei lavori resta fissato in 630 giorni naturali con fine lavori prevista entro il 13/10/2025. I lavori dovranno essere collaudati entro il 31/03/2026, pena la perdita del finanziamento.

Allo stato attuale, il cantiere dei lotti n. 1 e n. 3 procede con regolarità e si è raggiunto ad oggi il 30 per cento dell'esecuzione dei lavori e sono stati contabilizzati e liquidati n. 2 SAL tutto il 05/11/2024 per un importo pari a c € 1.713.517,14. E' incorso, previo quesito posto al CCT dal RUP e dal DL con esito positivo, la stesura della prima perizia di variante in corso d'opera entro il quinto d'obbligo contrattuale.

### Interventi finanziati da Fondo Complementare al P.N.R.R. e da Aler Bergamo Lecco Sondrio

Si riportano di seguito il prospetto degli interventi finanziati ed in corso di esecuzione:

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
					<b>423</b>


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

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva degli interventi con i relativi importi contrattuali e le ditte aggiudicatarie e i singoli cronoprogrammi aggiornati:

ID BANDO	UOG	ANNO DI COSTR.	COMUNE	INDIRIZZO	NUMERO U.I.	COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (lavori+sicurezza)	IMPORTO Q.T.E.	SPESE AMMISSIBILI AL FINANZIAMENTO O FONDO COMPLEMENTARE PNRR	SPESE NON AMMISSIBILI AL FINANZIAMENTO O FONDO COMPLEMENTARE PNRR	IMPORTO CONTRATTUALE	IMPORTO CONTRATTUALE DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	IMPRESA MANDATARIA	IMPRESSE MANDANTI	COSTITUZIONE RT	RIBASSO	VERBALE DI CONSEGNA DEL SERVIZIO DI PROGETTAZIONI E	STIPULA CONTRATTO	VERBALE DI CONSEGNA DEI LAVORI
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	4 268 416,67	4 168 251,83	BENIS COSTRUZIONI S.R.L. P.IVA_02622020168 via San Giuseppe, 1 24060 TELGATE (BG)	TERMOTECNICA SEBINA S.R.L. P.IVA_00639020163 via Cesare Battisti, 68 Costa Volpino (BG)	Notaio Dott. Gianni Tufano via Fratelli Porcellaga, 3 25122 BRESCIA (BS) scrittura privata autentica del 18.04.2023 rep. n. 158.066	9,660%	21/04/2023	15.06.2023 REP. 171 Registrato a Bergamo il 16/06/2023 al n. 26025 Serie S1T	30/06/2023
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	3 655 037,00	3 564 664,09	BENIS COSTRUZIONI S.R.L. P.IVA_02622020168 via San Giuseppe, 1 24060 TELGATE (BG)	TERMOTECNICA SEBINA S.R.L. P.IVA_00639020163 via Cesare Battisti, 68 Costa Volpino (BG)	Notaio Dott. Gianni Tufano via Fratelli Porcellaga, 3 25122 BRESCIA (BS) scrittura privata autentica del 18.04.2023 rep. n. 158.067	6,970%	21/04/2023	15.06.2023 REP. 170 Registrato a Bergamo il 16/06/2023 al n. 26020 Serie S1T	30/06/2023
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	CLV COSTRUZIONI LARIANE VALTELLINESI S.R.L. P_IVA_00849500145 via Luigi Rocca, 12 23017 Morbegno (SO)	LEGNOTECH S.P.A. P_IVA_03398270169 via Maestri del Lavoro, 33 24020 Gorle (BG) C.R.S. IMPIANTI S.R.L. P_IVA_00780590147 Strda di Fort, 11 23037 Tirano (SO)	Notaio Dott. Avv. Paolo Corradini via Cesura, 4 23100 Sondrio (SO) scrittura privata autentica del 18.04.2023 rep. n. 21404	0,500%	12/04/2023	15.06.2023 REP. 168 Registrato a Bergamo il 16/06/2023 al n. 26010 Serie S1T	22/06/2023
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	7 202 869,37	7 053 144,86	EDILCO S.R.L. EDILIZIA COORDINATA P.IVA_10753650018 Piazza IV Novembre, 4 20124 MILANO (MI)	DUSSMANN SERVICE S.R.L. P.IVA_00124240211 via San Gregorio, 55 20124 MILANO (MI)	Notaio Dott. Luigi D'Agostino via Roma, 67 25049 ISEO (BS) Scrittura privata autentica del 19.04.2023 rep. n. 30891	2,900%	27/04/2023	21.06.2023 REP. 172 Registrato a Bergamo il 26/06/2023 al n. 27441 Serie S1T	30/06/2023
3356785	BG	1978	BERGAMO	via Moroni, 350/356	54	4 931 166,67	6 762 973,67	6 311 116,12	451 857,55	4 910 856,86	4 799 127,90	EDILCO S.R.L. EDILIZIA COORDINATA P.IVA_10753650018 Piazza IV Novembre, 4 20124 MILANO (MI)	DUSSMANN SERVICE S.R.L. P.IVA_00124240211 via San Gregorio, 55 20124 MILANO (MI)	Notaio Dott. Luigi D'Agostino via Roma, 67 25049 ISEO (BS) Scrittura privata autentica del 19.04.2023 rep. n. 30891	2,900%	27/04/2023	21.06.2023 REP. 173 Registrato a Bergamo il 26/06/2023 al n. 27442 Serie S1T	30/06/2023

ID BANDO	UOG	ANNO DI COSTR.	COMUNE	INDIRIZZO	NUMERO U.I.	COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (lavori+sicurezza)	IMPORTO Q.T.E.	SPESE AMMISSIBILI AL FINANZIAMENTO O FONDO COMPLEMENTARE PNRR	SPESE NON AMMISSIBILI AL FINANZIAMENTO O FONDO COMPLEMENTARE PNRR	IMPORTO CONTRATTUALE	IMPORTO CONTRATTUALE DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	IMPRESA MANDATARIA	IMPRESE MANDANTI	COSTITUZIONE RT	RIBASSO	VERBALE DI CONSEGNA DEL SERVIZIO DI PROGETTAZIONI	STIPULA CONTRATTO	VERBALE DI CONSEGNA DEI LAVORI
3354085	SO	1970	SONDRIO	Via Maffei, 53 - TORRE «SUD-EST»	37	2 704 045,45	3 571 700,00	2 876 300,00	695 400,00	2 423 009,02	2 423 009,02	CONSORZIO ARTEK, con sede in Circonvallazione Nomentana n. 182 – 00162 Roma – C.F e P. IVA 11533421001	Consorzata Esecutrice CFC Srl, poi sostituita in data 10/05/2024 da Emme.GI Srl	R.T.P. in data 02/08/2023 con scrittura privata Rep. 19436 Raccolta 12417 a firma del Notaio Paolo Gianfelice in Rieti	11,500%		27/11/2023 REP. 181	28/12/2023
3354132	SO	1970	SONDRIO	Via Maffei, 43 - TORRE «NORD-EST»	37	3 084 912,67	4 068 000,00	3 000 000,00	1 068 000,00	2 759 669,63	2 759 669,63	CONSORZIO ARTEK, con sede in Circonvallazione Nomentana n. 182 – 00162 Roma – C.F e P. IVA 11533421001	Consorzata Esecutrice CFC Srl, poi sostituita in data 10/05/2024 da Emme.GI Srl	R.T.P. in data 02/08/2023 con scrittura privata Rep. 19434 Raccolta 12415 a firma del Notaio Paolo Gianfelice in Rieti	11,500%		27/11/2023 REP. 180 Registrato a Bergamo il 29/11/2023 al n. 51702 Serie S1T	28/12/2023
3357053	SO	1970	SONDRIO	Via Maffei, 80 - TORRE «NORD-OVEST»	37	3 210 611,04	4 239 870,00	3 000 000,00	1 239 870,00	2 872 319,97	2 872 319,97	CONSORZIO ARTEK, con sede in Circonvallazione Nomentana n. 182 – 00162 Roma – C.F e P. IVA 11533421001	Consorzata Esecutrice CFC Srl, poi sostituita in data 10/05/2024 da Emme.GI Srl	R.T.P. in data 02/08/2023 con scrittura privata Rep. 19434 Raccolta 12415 a firma del Notaio Paolo Gianfelice in Rieti	11,500%		27/11/2023 REP. 182	28/12/2023

**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, 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.  
ID: 3356417, CUI: L00225430164202200024, CUP: B19J21022990006, CIG: 9557502C25**

L'installazione del ponteggio sull'intero fabbricato ha permesso di completare le opere di risanamento dei cementi armati, l'installazione del sistema antiribaltamento delle facciate, le opere di miglioramento sismico e l'installazione del sistema di isolamento delle facciate. Le opere strutturali che riguardano la posa del sistema antiribaltamento sono quasi interamente completate, fuorché una piccola porzione in corrispondenza dei balconi del civico 315. I setti e le fondazioni sono complete fuorché il setto in corrispondenza del civico 315e le piccole porzioni di rinforzo ai piani terra del civico 311 e 315. In tutto l'edificio sono state eliminate le finestre a nastro e sono state create le nuove aperture nei corpi scala. Le opere di realizzazione dell'isolamento del sistema a cappotto sono per l'85% realizzate (manca la posa dell'isolamento in piccole porzioni di fabbricato e la colorazione).

Il rifacimento dei balconi, che prevede diverse opere quali: la ricostruzione del massetto in corrispondenza dei frontalini, l'applicazione di adesivo epossidico bicomponente, la posa del pavimento da esterno antisdrucciolo, la posa di un corrimano di rinforzo dei parapetti esistenti mediante piastre, il ripristino e la tinteggiatura sia dei parapetti esistenti che dei nuovi tubolari, è stato realizzato su circa ¾ del fabbricato.

I nuovi serramenti sono stati posati al completo negli alloggi dei civici dal 307 al 313.

Per quanto riguarda le opere impiantistiche all'interno degli alloggi esse risultano ad una buona percentuale di avanzamento. In buona sostanza manca l'installazione delle macchine per la ventilazione meccanica, nei civici 317 e 319 e l'allacciamento alla nuova linea di produzione dell'acqua calda sanitaria. E' stato predisposto il nuovo impianto elettrico di supporto all'esistente ed il rifacimento dell'impianto antenna TV, sono stati completamente installati i contabilizzatori di calore. E' stata posata la linea della messa a terra.

Gli impianti delle parti comuni sono ad uno stato di avanzamento inferiore, ad oggi risultano complete la Centrale Termica e la Centrale Idrica, rimane da realizzare la centrale di produzione dell'Acqua Calda Sanitaria. Per quanto riguarda quest'ultima sono stati realizzati i montanti in facciate, le tubazioni che dalla Centrale Termica portano alla centrale di produzione dell'ACS e parte delle tubazioni che disimpegnano l'ACS sino al piede dell'edificio.

Le sistemazioni esterne non sono ancora state realizzate ad eccezione del parcheggio temporaneo nelle aiuole del lato sud/est dell'edificio.

Risultano iniziati i lavori per la realizzazione della nuova copertura.

I lavori si attestano al 65%.





**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, 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.**

**ID: 3356785, CUI: L00225430164202200025, CUP: B19J21023010006, CIG: 9557540B81**

Lavori eseguiti:

- Realizzati tutti i micropali trivellati per la successiva realizzazione delle nuove fondazioni oggetto di miglioramento sismico;
- Realizzate tutte le nuove fondazioni in corrispondenza dei nuovi setti in cemento armato oggetto di miglioramento sismico;
- Realizzati tutti i nuovi setti in cemento armato inerenti il miglioramento sismico;
- Conclusione del sistema antiribaltamento oggetto di miglioramento sismico delle murature esistenti non armate;
- Sono stati eseguiti i rinforzi dei parapetti dei balconi su tutto l'edificio;
- Sono state posate le soglie in marmo delle finestre e porte finestre;
- Opere varie inerenti il rifacimento dei balconi stato di avanzamento circa 65%, sono più avanti le opere di predisposizione massetti, seguite dal rinforzo dei parapetti, restano la finiture (piastrelle e tinteggiatura parapetti);
- Installazione dei nuovi componenti in Centrale Termica previsti in progetto al fine di procedere con l'attivazione del servizio di riscaldamento previsto per il prossimo 15 ottobre;
- Completata l'installazione del ponteggio sull'intero edificio;
- Concluso il risanamento dei cementi armati ammalorati della facciata e dei torrini extracorsa ascensori in copertura;
- Completata la rimozione delle FAV nel sottotetto e posato il nuovo isolamento;
- Realizzazione isolamento a cappotto con uno stato di avanzamento pari all' 80%, manca la colorazione e la posa dell'isolante in corrispondenza di alcune facciate al piano terra;
- Completata la rimozione dei contatori del gas posti sul balcone degli alloggi i e la conseguente dismissione della rete gas a cura dell'ente gestore;
- Completata la rimozione delle tubazioni gas in facciata;
- Conclusa l'installazione delle valvole termostatiche e dei contatori dell'acqua fredda in tutti gli alloggi;
- Conclusa l'installazione dei boilers provvisori necessari a fornire acqua calda sanitaria nell'attesa si concludano i lavori di realizzazione della nuova distribuzione dell'impianto dell'acqua calda sanitaria in progetto;
- Realizzate tutte le colonne verticali in facciata e della relativa diramazione per ciascun alloggio della rete di distribuzione dell'acqua calda sanitaria;
- Conclusa l'installazione delle macchine per la ventilazione meccanica controllata (vmc) e relative canalizzazioni in tutti gli alloggi;
- Conclusa l'installazione delle piastre ad induzione e dei forni elettrici in tutti gli alloggi;
- Conclusa l'installazione del nuovo quadro elettrico di alloggio relativo alla vmc e piastra ad induzione;
- L'impresa ha concluso le opere murarie relative al locale che ospiterà le macchine della centrale di produzione dell'acqua calda sanitaria;

I lavori si attestano al 65%





**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 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. ID: 3357270, CUI: L00225430164202200027, CUP: B59J21025880006, CIG: 9557562DA8**

Lavori eseguiti:

- Ultimate le opere di miglioramento sismico dell'edificio ad eccezione della fondazione vicino alla cabina ENEL;
- Ultimata la realizzazione del cappotto termico dei prospetti, delle solette di sottogronda e sottobalconi ed in ultimazione la coibentazione dei soffitti dei porticati di box e cantine;
- Si sta procedendo all'installazione dei serramenti (montati circa il 40%);
- Installati in copertura i moduli fotovoltaici compreso di linee fino al locale ENEL;
- Ultimato l'impianto di riscaldamento e a.c.s. della centrale termica, delle dorsali e dei montanti verticali (in data 09/10/2024 è stato avviato l'impianto di riscaldamento);
- Ultimata la posa delle valvole termostatiche e dei contabilizzatori;
- Ultimata la posa della VMC (manca il controsoffitto di chiusura della macchina nel corridoio);
- Ultimato l'adeguamento dell'impianto elettrico all'interno degli alloggi;
- Si sta procedendo alla realizzazione delle nuove reti dell'impianto fognario lato nord.

I lavori si attestano al 75% circa.

ID3357270: 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 VIA GUZZANICA 3 - VIA DELLE GARDENIE 3-5-7

Det. D.G. 715 del 13.12.2022

COSTO COMPLESSIVO INTERVENTO 5 145 225,40 €

COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA 3 810 345,76 €

CONTRATTO 3 564 664,09 €

FINANZIAMENTO PNRR: 3 000 000,00 € (Il finanziamento non copre il CTR con l'88% dell'IVA)

FASI	TOTALI	II SEM. 2022				I SEM. 2023				II SEM. 2023				I SEM. 2024				II SEM. 2024				I SEM. 2025				II SEM. 2025				I TRIM. 2026																																																											
		GIUGNO				LUGLIO				AGOSTO				SETTEMBRE				OTTOBRE				NOVEMBRE				DICEMBRE				GENNAIO				FEBBRAIO				MARZO				APRILE				MAGGIO				GIUGNO				LUGLIO				AGOSTO				SETTEMBRE				OTTOBRE				NOVEMBRE				DICEMBRE				GENNAIO				FEBBRAIO				MARZO			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4																												
REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA (PFTE)																																																																																									
ATTIVITA' DI VERIFICA, VALIDAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PFTE																																																																																									
REDAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO (PD)																																																																																									
ATTIVITA' DI VERIFICA, VALIDAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO (PD) PER L'APPALTO INTEGRATO																																																																																									
PUBBLICAZIONE BANDI DI GARA PER PROGETTAZIONE ESECUTIVA (PE) ED ESECUZIONE DEI LAVORI																																																																																									
PRESENTAZIONE OFFERTE ED AGGIUDICAZIONE DEI CONTRATTI PER PROGETTAZIONE ESECUTIVA ED ESECUZIONE DEI LAVORI																																																																																									
REDAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO (PE) DA PARTE DELL'APPALTATORE																																																																																									
ATTIVITA' DI VERIFICA, VALIDAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO (PE)																																																																																									
CONSEGNA AVVIO LAVORI																																																																																									
LAVORI. CONCLUSIONE DELL'INTERVENTO CON CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE																																																																																									
<b>AVANZAMENTO PROGRESSIVO LAVORI</b>																																																																																									
<b>COSTO PROGETTISTI CON CASSA E IVA (REALE)</b>	181 871,01 €																																																																																								
<b>COSTO VERIFICATORI CON CASSA E IVA (REALE)</b>	32 324,73 €																																																																																								
<b>COSTO DO STR+ CSE CON CASSA E IVA (REALE)</b>	58 621,45 €																																																																																								
<b>COSTO COLLAUDATORI CON CASSA E IVA (REALE)</b>	79 828,59 €																																																																																								
<b>PROGETTAZIONE ESECUTIVA</b>	111 124,05 €																																																																																								
<b>LAVORI DA CONTRATTO</b>	3 921 130,50 €																																																																																								
<b>LAVORI DA IPOTETICA VARIANTE 2</b>	310 858,65 €																																																																																								
<b>ALTRE SPESE</b>	449 466,42 €																																																																																								
<b>TOTALE</b>	<b>5 145 225,40 €</b>																																																																																								
<b>AVANZAMENTO PROGRESSIVO INTERVENTO</b>																																																																																									

**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. 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. ID: 3357178, CUI: L00225430164202200026, CUP: B59J21025890006, CIG: 9557580C83**

Lavori eseguiti:

Edificio scale A-B-C

- Completato il miglioramento sismico dell'edificio;
- In completamento la realizzazione del cappotto termico dei prospetti, delle solette di sottogronda e sottobalconi (lavori al 65%);
- Montati i serramenti degli alloggi con esclusione delle tapparelle che verranno installate a cappotto ultimato;
- Posata la lastra Tek 28 in alluminio per la successiva posa dell'impianto fotovoltaico sul manto di copertura;
- Ultimata la posa della VMC all'interno degli alloggi (manca il controsoffitto di chiusura della macchina nel corridoio);
- Iniziato l'adeguamento dell'impianto elettrico all'interno degli alloggi;

Edificio scale D-E

- Risultano completati gli interventi di miglioramento sismico delle opere previste ai piani 1-2-3 e si sta procedendo con i lavori di collegamento delle fondazioni (PL4) al piano terra;
- Completata la realizzazione del cappotto termico dei prospetti, del solaio di sottotetto, dei risvolti dei balconi, ad esclusione dei porticati che verranno isolati dopo aver ultimato le opere di miglioramento sismico delle fondazioni e dei box che sono in corso di realizzazione.
- Montati al 100% i serramenti degli alloggi compreso di tapparelle e i serramenti dei n. 2 vani scala;
- Installati i moduli fotovoltaici in copertura compreso le linee di alimentazione fino al locale esterno da predisporre in corrispondenza del porticato nei pressi della scala E;
- E' stata completata la fornitura e posa in opera degli impianti di ventilazione meccanica controllata di tutti gli alloggi, ad oggi (manca il controsoffitto di chiusura della macchina nel corridoio di quasi tutti gli alloggi);
- Ultimato il rifacimento totale dell'impianto elettrico all'interno degli alloggi;

L'impianto di riscaldamento e a.c.s. della centrale termica è stato realizzato all'80%, risultano completate le dorsali e i montanti verticali esterni in cassonetto isolato (acs., ricircolo, e a.f.) ( in data 10/10/2024 è stato avviato l'impianto di riscaldamento),

L'impianto di fognatura è completo all'70%. Mancano i collegamenti dei pluviali con il collettore interrato per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Nella scheda si dichiara un'attestazione dei lavori svolti pari al 75% circa.





**PIANO TRIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2025-2026-2027**

In relazione al quadro esigenziale degli acquisti e delle forniture l'Azienda Aler ha individuato i servizi di seguito riportati con gli stanziamenti da q.t.e. suddivisi per gli anni 2025, 2026 e 2027.

L'Azienda ALER per il triennio 2025-2026-2027 ha programmato complessivamente per gli acquisti di forniture e servizi una previsione di spesa totale pari a 4.793.674,00 € come in sintesi di seguito ripartita:

annualità 2025: 916.418,00 €  
annualità 2026: 1.969.678,00 €  
annualità 2027: 1.907.578,00 €

In dettaglio si riportano, di seguito, gli schemi del piano triennale degli acquisti di forniture e servizi per le varie annualità:

**U.O.G. di Bergamo e di Lecco-Sondrio**

FORNITURE SERVIZI	SERVIZI TECNICI	CUI	CUP	Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi	CUI lavoro o altra acquisizione nel cui importo complessivo l'acquisto è eventualmente ricompreso	LOTTO	UOG	DESCRIZIONE ACQUISTO	LIVELLO DI PRIORITA'	RUP	2025	2026	2027	DURATA DEL CONTRATTO	ANNO 2025 PRIMO ANNO PROGRAMMA 25/27	ANNO 2026 SECONDO ANNO PROGRAMMA 25/27	ANNO 2027 TERZO ANNO PROGRAMMA 25/27	COSTI ANNUALITA SUCCESSIVE	TOTALE	RICORSO A CENTRALE DI COMMITTENZA CODICE AUSA	DENOMINAZIONE
		S00225430164202500002		NO		NO	BG-LC-SO	CONDUZIONE GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA INSTALLATI NEI QUARTIERI DISTRIBUITI SUL TERRITORIO DELLE U.O.G. DI BERGAMO, LECCO E SONDRIO	MASSIMA	VECCHIARELLI	1			36	90 000,00 €	90 000,00 €	90 000,00 €	- €	270 000,00 €		
		S00225430164202400021		NO		SI	LC-SO	PRATICHE PREVENZIONE INCENDI E OTTENIMENTO DEL CPI UOG LECCO E SONDRIO	MASSIMA	MORASCHINELLI	1			24	37 260,00 €	74 520,00 €	12 420,00 €	- €	124 200,00 €		

**U.O.G. di Bergamo:**

FORNITURE SERVIZI	SERVIZI TECNICI	CUI	CUP	Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi	CUI lavoro o altra acquisizione nel cui importo complessivo l'acquisto è eventualmente ricompreso	LOTTO	UOG	DESCRIZIONE ACQUISTO	LIVELLO DI PRIORITA'	RUP	2025	2026	2027	DURATA DEL CONTRATTO	ANNO 2025 PRIMO ANNO PROGRAMMA 25/27	ANNO 2026 SECONDO ANNO PROGRAMMA 25/27	ANNO 2027 TERZO ANNO PROGRAMMA 25/27	COSTI ANNUALITA SUCCESSIVE	TOTALE	RICORSO A CENTRALE DI COMMITTENZA CODICE AUSA	DENOMINAZIONE
		S00225430164202400023		NO		SI	BERGAMO	SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA CENTRALIZZATI DEI FABBRICATI DI PROPRIETA' E IN AMMINISTRAZIONE E SERVIZIO DI MANUTENZIONE E GESTIONE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA SEDE ALER DI BERGAMO - ANNI DI GESTIONE 5 - LOTTO 1 BERGAMO E PROVINCIA	MEDIA	RUOTOLO	1			60	200 000,00 €	400 000,00 €	400 000,00 €	1 200 000,00 €	2 200 000,00 €		
		S00225430164202300017	B84F23001770007	SI	L00225430164202300024	NO	BERGAMO	INCARICO COORDINAMENTO SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO DA 24 ALLOGGI SITO IN COMUNE DI ALBINO VIA SOTTOCORNA 39-41-43	MEDIA	RUOTOLO	1			36	27 000,00 €	45 000,00 €	18 000,00 €	- €	90 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400005		SI, INTERVENTI O ACQUISTI DIVERSI		NO	BERGAMO	INCARICO COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA STABILI PROPRI E/O GESTITI SUL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI BERGAMO	MASSIMA	RUOTOLO	1			12	50 000,00 €	- €	- €	- €	50 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202500001		NO		SI	BERGAMO	SERVIZIO DI MANUTENZIONE PRESIDI ED IMPIANTI ANTINCENDIO: BERGAMO E PROVINCIA	MASSIMA	MORASCHINELLI	1			60	64 830,00 €	64 830,00 €	64 830,00 €	129 660,40 €	324 150,40 €	0000224549	ARIA SPA



**U.O.G. Lecco e Sondrio:**

FORNITURE SERVIZI	SERVIZI TECNICI	CUI	CUP	Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi	CUI lavoro o altra acquisizione nel cui importo complessivo l'acquisto è eventualmente ricompreso	LOTTO	UOG	DESCRIZIONE ACQUISTO	LIVELLO DI PRIORITA'	RUP	2025	2026	2027	DURATA DEL CONTRATTO	ANNO 2025 PRIMO ANNO PROGRAMMA 25/27	ANNO 2026 SECONDO ANNO PROGRAMMA 25/27	ANNO 2027 TERZO ANNO PROGRAMMA 25/27	COSTI ANNUALITA SUCCESSIVE	TOTALE	RICORSO A CENTRALE DI COMMITTENZA CODICE AUSA	DENOMINAZIONE
		S00225430164202400017		NO		SI	LECCO	SERVIZIO DI VERIFICA E REVISIONE PERIODICA LINEE VITA: - LOTTO 1 LECCO E PROVINCIA	MEDIA	MORASCHINELLI	1			36	- €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	120 000,00 €		
		S00225430164202400024		NO		SI	LECCO	SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA CENTRALIZZATI DEI FABBRICATI DI PROPRIETA' E IN AMMINISTRAZIONE - ANNI DI GESTIONE N. 5: LOTTO 2 LECCO E PROVINCIA	MEDIA	RUOTOLO	1			60	125 000,00 €	250 000,00 €	250 000,00 €	625 000,00 €	1 250 000,00 €		
		S00225430164202400041	PROV0000045460	SI	L00225430164202400036	SI	LECCO	SERVIZIO CSE INTERVENTO DI SOSTITUZIONE SERRAMENTI E OSCURANTI DI EDIFICI DI PROPRIETA' ALER E COMUNALE SUDDIVISO IN 4 LOTTI: LOTTO 2 MERATE - VIALE CORNAGGIA (PROPRIETA' ALER)	MEDIA	CALVERI	1			12	1 722,00 €	18 940,00 €	- €	- €	20 662,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400033	B64F23010210007	SI	L00225430164202400033	NO	LECCO	SERVIZIO COLLAUDATORE INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICI DI PROPRIETA' ALER IN GARLATE, VIA STRENCETTA 407 A/B/C - 499	MASSIMA	CALVERI	1			6	11 200,00 €	4 800,00 €	- €	- €	16 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400037	B82D23000170005	SI	L00225430164202400034	NO	LECCO	SERVIZIO DL/CRE/CSE INTERVENTO RIFACIMENTO DELLA RETE FOGNARIA EDIFICI ALER IN CALOLZIOCORTE - Q.RE G.D. VITTORIO	MASSIMA	CALVERI	1			18	12 000,00 €	26 000,00 €	- €	- €	38 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400038	PROV0000045459	SI	L00225430164202400035	SI	LECCO	SERVIZIO CSE INTERVENTO DI SOSTITUZIONE SERRAMENTI E OSCURANTI DI EDIFICI DI PROPRIETA' ALER E COMUNALE SUDDIVISO IN 4 LOTTI: LOTTO 1 MALGRATE - VIA PARADISO (PROPRIETA' ALER)	MEDIA	CALVERI	1			12	508,00 €	5 585,00 €	- €	- €	6 093,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400036	B82D23000170005	SI	L00225430164202400034	NO	LECCO	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE EDILE ED IMPIANTI INTERVENTO RIFACIMENTO DELLA RETE FOGNARIA EDIFICI ALER IN CALOLZIOCORTE - Q.RE G.D. VITTORIO	MASSIMA	CALVERI	1			6	62 000,00 €	- €	- €	- €	62 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202500003		NO		SI	LECCO	SERVIZIO DI MANUTENZIONE PRESIDI ED IMPIANTI ANTINCENDIO: LECCO E PROVINCIA	MASSIMA	MORASCHINELLI	1			60	45 920,00 €	45 920,00 €	45 920,00 €	91 840,00 €	229 600,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202500005	PROV0000053062	SI	L00225430164202500003	NO	LECCO	PROGETTAZIONE STRUTTURE-PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA-CSP INTERVENTO IN LECCO VIA CAMPANELLA 32/38 - SOSTITUZIONE MANTO DI COPERTUTA IN LASTRE DI CEMENTO AMIANTO E OPERE COMPLEMENTARI	MASSIMA	CALVERI	1			12	50 000,00 €	- €	- €	- €	50 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202500006	PROV0000053062	SI	L00225430164202500003	NO	LECCO	DL/CRE/CSE INTERVENTO IN LECCO VIA CAMPANELLA 32/38 - SOSTITUZIONE MANTO DI COPERTUTA IN LASTRE DI CEMENTO AMIANTO E OPERE COMPLEMENTARI	MASSIMA	CALVERI	1			24	14 000,00 €	15 000,00 €	- €	- €	29 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202500007		NO		SI	LECCO	SERVIZIO DI PULIZIA DELLE PARTI COMUNI DEGLI STABILI: LOTTO 1 - LECCO E PROVINCIA PARTI COMUNI	MASSIMA	MORASCHINELLI	1			36	97 500,00 €	130 000,00 €	130 000,00 €	32 500,00 €	390 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400053	PROV0000045465	SI	L00225430164202400041	NO	LECCO	SERVIZIO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE) INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER IN MERATE - VIA MONTEGRAPPA 32 A/B/C	MINIMA	CALVERI		1		1	- €	500,00 €	3 500,00 €	- €	4 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400043	PROV0000045463	SI	L00225430164202400038	SI	LECCO	SERVIZIO CSE INTERVENTO DI SOSTITUZIONE SERRAMENTI E OSCURANTI DI EDIFICI DI PROPRIETA' ALER E COMUNALE SUDDIVISO IN 4 LOTTI: LOTTO 4 GALBIATE - PIAZZA TRIESTE 4/5 (PROPRIETA' COMUNALE)	MEDIA	CALVERI		1		12	287,00 €	3 156,00 €	- €	- €	3 443,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400034	B64F23010210007	SI	L00225430164202400033	NO	LECCO	SERVIZIO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE) INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICI DI PROPRIETA' ALER IN GARLATE, VIA STRENCETTA 407 A/B/C - 499	MASSIMA	CALVERI		1		1	- €	6 000,00 €	- €	- €	6 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400042	PROV0000045462	SI	L00225430164202400037	SI	LECCO	SERVIZIO CSE INTERVENTO DI SOSTITUZIONE SERRAMENTI E OSCURANTI DI EDIFICI DI PROPRIETA' ALER E COMUNALE SUDDIVISO IN 4 LOTTI: LOTTO 3 CALOLZIOCORTE - VIA ALFIERI (PROPRIETA' ALER)	MEDIA	CALVERI		1		12	817,00 €	8 985,00 €	- €	- €	9 802,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400051	PROV0000045465	SI	L00225430164202400041	NO	LECCO	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA E TERMOTECNICA INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER IN MERATE - VIA MONTEGRAPPA 32 A/B/C	MINIMA	CALVERI		1		6	- €	21 000,00 €	- €	- €	21 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400052	PROV0000045465	SI	L00225430164202400041	NO	LECCO	SERVIZIO DI DL/CRE/CSE INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER IN MERATE - VIA MONTEGRAPPA 32 A/B/C	MINIMA	CALVERI		1		18	- €	2 000,00 €	100 000,00 €	- €	102 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400018		NO		SI	SONDRIO	SERVIZIO DI VERIFICA E REVISIONE PERIODICA LINEE VITA: - LOTTO 2 SONDRIO E PROVINCIA	MEDIA	MORASCHINELLI	1			36	- €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	120 000,00 €		
		F00225430164202400006		NO		NO	SONDRIO	FORNITURA DI GPL PRESSO GLI EDIFICI "PRONTO INTERVENTO" VIA FOSCOLO N. 6 A SONDALO (SO) E "L. 457/78" VIA FALK N. 2 A TEGLIO (SO) - STAGIONI 2025/2026 E 2026/2027	MEDIA	SALIGARI	1			24	- €	50 000,00 €	50 000,00 €	- €	100 000,00 €	0000226120	CONSIP SPA UNIP
		S00225430164202400025		NO		SI	SONDRIO	SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA CENTRALIZZATI DEI FABBRICATI DI PROPRIETA' E IN AMMINISTRAZIONE - ANNI DI GESTIONE 5 - LOTTO 3 SONDRIO E PROVINCIA	MEDIA	RUOTOLO	1			60	121 000,00 €	242 000,00 €	242 000,00 €	605 000,00 €	1 210 000,00 €		
		S00225430164202500004		NO		SI	SONDRIO	SERVIZIO DI MANUTENZIONE PRESIDI ED IMPIANTI ANTINCENDIO: SONDRIO E PROVINCIA	MASSIMA	MORASCHINELLI	1			60	37 408,00 €	37 408,00 €	37 408,00 €	74 816,00 €	187 040,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400012		NO		SI	SONDRIO	SERVIZIO DI PULIZIA DELLE PARTI COMUNI DEGLI STABILI: LOTTO 2 - SONDRIO E PROVINCIA	MASSIMA	MORASCHINELLI	1			36	97 500,00 €	130 000,00 €	130 000,00 €	32 500,00 €	390 000,00 €		
		F00225430164202400005		NO		NO	SONDRIO	FORNITURA CARBURANTI EXTRARETE E GASOLIO DA RISCALDAMENTO UOG SONDRIO - STAGIONI 2026-27 E 2027-28	MINIMA	SALIGARI		1		24	- €	375 000,00 €	375 000,00 €	- €	750 000,00 €	0000226120	CONSIP SPA UNIP
		S00225430164202400048	PROV0000045467	SI	L00225430164202400042	NO	SONDRIO	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE EDILE, IMPIANTI, STRUTTURE, TERMOTECNICA INTERVENTO DI COMPLETAMENTO EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE DI PROPRIETA' ALER IN CASTIONE, VIA MARGELLA	MINIMA	BORDONI		1		6	- €	238 500,00 €	26 500,00 €	- €	265 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400044	PROV0000045466	SI	L00225430164202400040	NO	SONDRIO	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA E TERMOTECNICA INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICI DI PROPRIETA' ALER IN SONDALO, VIA BERTACCHI 12	MINIMA	BORDONI		1		6	- €	7 290,00 €	810,00 €	- €	8 100,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400049	PROV0000045467	SI	L00225430164202400042	NO	SONDRIO	SERVIZIO DL/CRE/CSE INTERVENTO DI COMPLETAMENTO EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE DI PROPRIETA' ALER IN CASTIONE, VIA MARGELLA	MINIMA	BORDONI		1		24	- €	- €	70 000,00 €	70 000,00 €	140 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400050	PROV0000045467	SI	L00225430164202400042	NO	SONDRIO	SERVIZIO CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE) E ACCATASTAMENTO INTERVENTO DI COMPLETAMENTO EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE DI PROPRIETA' ALER IN CASTIONE, VIA MARGELLA	MINIMA	BORDONI		1		1	- €	- €	10 000,00 €	- €	10 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400047	PROV0000045466	SI	L00225430164202400040	NO	SONDRIO	SERVIZI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE) INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICI DI PROPRIETA' ALER IN SONDALO, VIA BERTACCHI 12	MINIMA	BORDONI		1		1	- €	90 000,00 €	- €	- €	90 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400028	B94F23008840007	SI	L00225430164202400032	NO	SONDRIO	SERVIZI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE) INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICIO DI PROPRIETA' ALER IN PRATA CAMPORACCIO, VIA BERTACCHI 23	MASSIMA	BORDONI		1		1	- €	7 000,00 €	- €	- €	7 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400045	PROV0000045466	SI	L00225430164202400040	NO	SONDRIO	SERVIZIO DL/CRE/CSE INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICI DI PROPRIETA' ALER IN SONDALO, VIA BERTACCHI 12	MINIMA	BORDONI		1		24	- €	5 625,00 €	67 500,00 €	61 875,00 €	135 000,00 €	0000224549	ARIA SPA
		S00225430164202400046	PROV0000045466	SI	L00225430164202400040	NO	SONDRIO	SERVIZI DI COLLAUDATORE INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE EDIFICI DI PROPRIETA' ALER IN SONDALO, VIA BERTACCHI 12	MINIMA	BORDONI		1		6	- €	- €	7 000,00 €	- €	7 000,00 €	0000224549	ARIA SPA

**Il Presidente**  
**Ing. Corrado Zambelli**  
Documento informatico sottoscritto con firma digitale  
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)