

ALER PAVIA-LODI

Sede in VIA GIACOMO PARODI 35 -27100 PAVIA (PV)

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2015

L'esercizio chiuso al 31/12/2015 riporta un risultato positivo pari a Euro 64.575.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

L' "Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (A.L.E.R.) della provincia di Pavia-Lodi" è un ente pubblico di natura economica dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale, organizzativa, patrimoniale, contabile e di proprio Statuto approvato dalla Giunta di Regione Lombardia.

L' ALER è lo strumento del quale la Regione e gli Enti Locali si avvalgono per la gestione unitaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e per l'esercizio delle proprie funzioni nel campo delle politiche abitative, con particolare attenzione alla loro funzione sociale.

Facendo seguito a quanto stabilito dalla Legge Regionale 17/2013 e dalla DGR X/1272 del 24/01/2014 - *disposizioni attuative della riforma alle Aler* - in data 01/12/2014 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione attraverso il quale, l'A.L.E.R. di Lodi è stata incorporata nell'A.L.E.R. di Pavia, generando un nuovo soggetto giuridico, ente pubblico economico, denominato A.L.E.R. di Pavia-Lodi.

A seguito della su indicata operazione dalla data del 01 gennaio 2015 è risultato operativo il solo Ente pubblico economico "Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Pavia-Lodi" in sigla Aler di Pavia-Lodi subentrato in pieno diritto in tutto il patrimonio dell'incorporata ed in tutte le sue ragioni, azioni e diritti, così come in tutti gli obblighi, impegni e passività di qualsiasi natura.

L'esercizio che si è chiuso al 31/12/2015 rappresenta quindi il primo anno di attività del nuovo ente post-fusione.

Partendo dal presupposto che la fusione non è stata la conseguenza di un' analisi strategica e di mercato ma la risposta ad esigenze differenti sentite a livello regionale in particolar modo una diminuzione dei "costi della politica", l'anno 2015 ha rappresentato anche il primo concreto momento interlocutorio durante il quale si sono formalmente e fattivamente concluse le indagini esplorative e le attività di consolidamento di due realtà Aziendali, precedentemente distinte e dotate ciascuna di una storia e di un patrimonio immobiliare proprio e peculiare, con l'intento di portare alla luce ed alla reciproca conoscenza i punti di forza e di debolezza, arrivando ad una coesione di intenti necessaria per far decollare l'operatività nei prossimi anni.

La forte e costante tensione finanziaria si è rivelata sin dall'immediato post-fusione come uno dei fattori maggiormente caratterizzanti e limitativi conseguenti all'operazione.

Partendo dalla reale situazione, sia gestionale che economico finanziaria, si sono svolte analisi dei fattori che hanno portato alla crisi dando evidenza ad errori strategici di investimento mal conciliati con la capacità produttiva aziendale che è risultata sovrastimata rispetto alle uscite programmate.

L'evidenza dei fatti ha rivelato come l'incassato sul fatturato non consenta di generare sufficiente liquidità per fronteggiare tutti gli investimenti costringendo quindi ad un costante indebitamento sul canale bancario per il tramite di linee di finanziamento o anticipazioni di cassa per cercare di fronteggiare le uscite.

Per tutte queste motivazione sul finire dell'anno è stato presentato alla Regione Lombardia un piano di risanamento allegato ad una domanda per l'ammissione al *contributo straordinario regionale per il risanamento delle Aler in situazione di disequilibrio economico-finanziario non transitorio caratterizzato da criticità acute sia per l'esposizione finanziaria sia di copertura dei costi aziendali* ai sensi della legge regionale 5 agosto 2014 n. 24 art. 13. La domanda è stata accolta dalla Regione con la Dgr. 4525 del 10 dicembre 2015.

Nel merito si da notizia in questa sede dei seguenti elementi:

- l'importo complessivamente accordato dalla Regione Lombardia è stato pari ad €. 7.070.000;
- valutata la natura di versamento in conto capitale dell'importo, l'iscrizione della stessa verrà fatta al momento del ricevimento/erogazione della provvista (avvenuta nel gennaio 2016);
- sempre in ragione della natura della posta non sarà rilevato il debito nei confronti dell'ente erogante (Regione Lombardia) ma verrà fatta la rilevazione dello stesso tra le riserve di contributi in conto capitale;
- nel presente bilancio al 31/12/2015 quindi non verrà iscritta alcuna rilevazione considerando come determinante il momento manifestazione finanziaria;
- nell'anno 2016 invece si appunterà l'incremento della giacenza di banca e come contro partita la riserva di contributi di patrimonio netto (in regione della natura del versamento in conto capitale);
- all'atto dell'utilizzo verranno iscritti appositi mastri per tenere comunque traccia di cosa sia stato speso e verrà tenuta una rendicontazione extracontabile; si ricorda inoltre che ai sensi della D.G.R. 7 ottobre 2014 n. X/2464 Il contributo regionale straordinario potrà essere utilizzato a copertura delle seguenti spese:
- manutenzione immobili;
- interventi di recupero, riqualificazione, ristrutturazione, riqualificazione energetico-ambientale;
- mutui precedentemente assunti per finanziare gli interventi di cui ai punti precedenti;
- spese per la realizzazione del piano di risanamento aziendale esplicitamente citate nel documento di cui al punto III lettera a. e evidenziate nel piano economico di cui al punto III lettera c, preventivamente autorizzate da Regione Lombardia.

Alto importante fatto da segnalare è stata l'introduzione a far data del 1 gennaio 2015 del nuovo sistema informatico unico per le Aler, indicato dalla Regione e denominato SIREAL.

L'introduzione di questo strumento ha comportato non pochi problemi in sede di passaggio dati ed allineamento degli stessi per quanto attiene la contabilità valutato che comunque entrambe le U.O.G avevano precedentemente in essere differenti sistemi (o meglio la U.O.G di Lodi aveva in uso una versione pilota del sistema SIREAL che tuttavia in sede di passaggio al programma definitivo è stata trattata alla stregua di un qualsiasi altro prodotto software senza alcun beneficio di sorta se non per qualche export dati).

Dovendo fare numerose verifiche ed essendo sorti in corso dell'anno svariati problemi l'intera attività ha subito un rallentamento che lentamente si sta cercando di recuperare.

Sistema qualità:

Il sistema di gestione qualità di Aler è attivo dal 2011 e durante questi quattro anni di certificazione ha subito un'implementazione dettata in modo particolare dalle diverse direttive della Regione Lombardia e dagli adeguamenti alle diverse normative e leggi cogenti. Durante l'anno 2015 il sistema è stato modificato tenendo conto della fase di riorganizzazione in atto a seguito della fusione delle Aler di Pavia e Lodi iniziata alla fine del 2013 e attuata nel gennaio 2015.

A seguito della fusione delle due Aler è stato necessario rivedere l'intero Sistema Qualità adeguandolo alle due realtà U.O.G Pavia e U.O.G Lodi con il fine ultimo di arrivare ad un unico sistema organizzativo.

Tra gli obiettivi aziendali generali per tutte le ALER, la delibera n. X/3122 del 06/02/2015 della Giunta Regionale, infatti prevede che si debba procedere alla riorganizzazione degli uffici e del personale promuovendo gestioni unitarie di funzioni e/o servizi a carattere trasversale, attraverso le quali sia possibile recuperare efficienza economica, gestionale e finanziaria.

Dalla fusione per incorporazione (ALER PV ha incorporato ALER Lodi), si è reso necessaria una prima provvisoria organizzazione degli uffici che si è tradotta in una Pianta Organica nella quale sono state individuate due U.O.G. (una a Pavia e una Lodi), al fine di garantire immediata funzionalità delle aree, dei servizi e degli uffici.

Tuttavia è emersa sempre con maggiore evidenza, la necessità di partire da una analisi e mappatura dei processi aziendali al fine di arrivare ad una organizzazione aziendale che potesse davvero recuperare efficienza economica, gestionale e finanziaria, attraverso una analisi dei carichi di lavoro e delle professionalità presenti nella nuova realtà aziendale dell'ALER Pavia-Lodi.

Dovendosi approntare per la nuova realtà aziendale un Sistema Gestione Qualità (SGQ), la Direzione Generale ha deciso di rendere sinergiche le due attività per la realizzazione di un nuovo SGQ e riorganizzazione aziendale: partendo dall'analisi dei processi si dovrà creare una organizzazione che garantisca il raggiungimento degli obiettivi aziendali nel modo più efficiente, efficace ed economico.

Sono stati nominati un Responsabile Gestione Qualità ed un Delegato della Direzione che, sotto la supervisione di una Società esterna esperta in Gestione Qualità e riorganizzazione aziendale e consulente di diverse realtà sul territorio nazionale riconducibili alle ALER, si sono occupati, con l'apporto della dirigenza e la collaborazione dell'intera struttura aziendale, di realizzare tale progetto.

Obiettivi del progetto sono dunque in sintesi i seguenti:

- definire chiare procedure in ottica ISO 9001, sulla base di quelle esistenti, attraverso un'attività di analisi e revisione dei processi che coinvolgerà i responsabili aziendali;
 - predisporre un Sistema Qualità unico, per la nuova azienda nata dalla fusione, basato sul Manuale Qualità, procedure e modulistica per assicurare la necessaria certificazione ISO 9001 da parte di ente terzo indipendente;
 - integrare le procedure esistenti in funzione degli elementi di rischio e controllo derivanti dal modello di organizzazione gestione ex D.Lgs 231/01;
-

- predisporre un modello organizzazione e gestione ex D.Lgs 231/01 unico per la nuova azienda neocostituita

Gli output del progetto, sono i seguenti:

- Mappatura dei processi aziendali, con elencazione dei processi, dei responsabili e individuazione delle relative interazioni;
- Procedure aziendali sui processi identificati, secondo un formato standard che definisce chiaramente le attività, i responsabili, i documenti da utilizzare e le attività a rischio reato (ai fini del D.Lgs 231/01) ed i relativi controlli preventivi possibili;
- Modulistica relativa alle procedure aziendali (es. verbali, check list, moduli standard per l'utenza, etc.);
- Redazione del Manuale Qualità e delle Procedure di Sistema.

L'obiettivo del progetto è dunque quello di arrivare ad un consolidamento e standardizzazione dei processi aziendali, della modulistica interna da utilizzare, delle fasi di controllo e di autorizzazione, dei passaggi informativi tra le funzioni. A seguito della chiara definizione di tutte le procedure aziendali, emergeranno anche le mansioni – attività assegnate a ciascuna funzione, informazione derivante dalla mappatura di ogni singolo processo

Altra decisione è stata quella di utilizzare il sistema ARIS Cloud che è una soluzione Software As A Service, completamente scalabile per l'analisi dei progetti aziendali .

Con ARIS Cloud Advanced l'Azienda sarà in grado di progettare, condividere e migliorare il processo collaborativo operando attraverso un cloud. Questo sistema, di facile utilizzo fornirà modi innovativi per visualizzare i contenuti, abilitando tutte le parti interessate a partecipare a progetti di miglioramento dei processi.

L'attività è iniziata il 29 aprile con una prima riunione tra i responsabili società esterna , nel quale si sono decisi i contenuti delle categorie di processo che sono state individuate in: Governance, processi produttivi; processi di supporto.

Successivamente sono stati mappati i macro-processi, i processi ed i sotto processi, creando il frame-work da utilizzarsi quale base di lavoro per lo studio e l'analisi sia dell'attività dell'azienda che della sua riorganizzazione.

Inoltre, per facilitare l'uniformazione dei processi tra le due U.O.G si è deciso di rivedere i Regolamenti Aziendali con lo scopo di unificarli e migliorarli.

Il progetto è stato presentato a tutto il personale, sottolineando come questa attività abbia lo scopo di tradurre la fusione tra due realtà ben distinte da atto puramente formale ad un lavoro comune e condiviso prevedendo, dopo una attenta analisi dei carichi di lavoro, eventuali potenziamenti degli uffici più oberati, con mobilità di personale o delocalizzazione di attività.

Per quanto concerne la *Politica della qualità per l'Azienda*, si evidenzia come la stessa non abbia subito variazioni nel corso del 2015. Si prevede che a seguito della nuova riorganizzazione e delle nuove indicazioni Regionali sarà necessario una revisione della Politica stessa.

Piano di prevenzione della corruzione

(a seguito dell'analisi dei rischi di reato L.190/2012, codice etico integrato e codice sanzionatorio per i dipendenti di Aler Pavia-Lodi)

Con atto del Presidente n. 16 del 20.04.2015 è stato adottato e pubblicato sul sito internet aziendale il P.T.P.C. 2015-2018; considerata la determinazione ANAC n.8 del 17.06.2015 avente ad oggetto "Linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici".

Nel secondo semestre 2015, è stata completata in esito all'adozione del MOGC ai sensi del d.lgs. 231 / 01 e del Codice etico integrato nei principi di comportamento dei pubblici dipendenti e del Codice sanzionatorio l'analisi del rischio reato, ai sensi della L.190/2012; un estratto dell'analisi integrata del rischio e delle relative azioni individuate a livello preventivo è stata pubblicata sul sito www.alerpavialodi.it, nella sezione altri contenuti / piano anticorruzione.

Regione Lombardia, per favorire la diffusione della cultura aziendale di sensibilizzazione relativamente ai comportamenti da mantenere in Azienda da parte dei dipendenti, verso i fornitori ed il pubblico, ha promosso momenti di confronto per il personale sui temi principali da conoscere, tramite le giornate formative organizzate ai sensi della L.190/2012 dalla DG CASA.

Sul punto giova precisare che con determinazione n. 12 del 28.10.2015 il Consiglio dell'Autorità Nazionale Anticorruzione ha approvato l' Aggiornamento per il 2015 del PNA 2013-2016, già in vigore a tutti gli effetti. Con questo Aggiornamento, già disponibile sul portale dell'Autorità, che rappresenta il primo atto di Anac in questa materia dopo l'approvazione del PNA nel 2013, l'Autorità ha voluto imprimere una decisa svolta nella direzione del miglioramento della qualità dei Piani anticorruzione delle amministrazioni pubbliche.

ANAC ha rilevato che molti Piani sin qui adottati si sono rivelati per più aspetti gravemente carenti, soprattutto per la mancata individuazione di adeguate misure di prevenzione della corruzione, che fossero il frutto di una compiuta autoanalisi organizzativa delle amministrazioni, alla ricerca di aree e attività più esposte.

In attesa di un nuovo e più organico Piano Nazionale Anticorruzione 2016-2018, sul quale l'Autorità sta già lavorando, si è voluto segnalare alle amministrazioni la necessità di concentrarsi sulla effettiva individuazione e attuazione di misure proporzionate al rischio, coerenti con la funzionalità e l'efficienza e concrete.

L'Aggiornamento è articolato in una parte generale, di ricostruzione dei limiti della esperienza pregressa e di indicazioni per una rapida correzione di rotta, e in una parte speciale, dedicata a due approfondimenti in settori particolarmente esposti al rischio corruttivo: i contratti pubblici e la sanità (redatto in collaborazione con il Ministero della salute e con l'Agenas). Per ciascuno di questi settori si individuano eventi rischiosi.

Nel documento si opera una ricapitolazione dei soggetti tenuti all'adozione di misure anticorruzione:

- attraverso i Piani triennali le amministrazioni e gli enti pubblici
 - attraverso misure integrative di quelle adottate con il d.lgs. n. 231 del 2001 gli enti di diritto privato in controllo
- Particolare attenzione è dedicata al ruolo e alla garanzia della posizione dei Responsabili di prevenzione della corruzione, nei loro rapporti con gli organi di indirizzo politico amministrativo e con l'intera struttura dell'amministrazione.
-

L'Autorità, da parte sua, userà tutti i poteri e gli strumenti a disposizione, dalla vigilanza sulla qualità delle misure adottate (e sulla loro effettiva attuazione) alla collaborazione fattiva, alla formazione.

A questo fine, nell'ultima parte della determinazione, sono indicati con chiarezza i doveri di attuazione delle amministrazioni, considerati come altrettanti punti di verifica, sui quali l'Autorità svolgerà con carattere prioritario la propria attività di vigilanza.

Tra le novità per il 2016 la necessità di declinare in obiettivi aziendali le previsioni del Piano, che andranno trasfuse in obiettivi per direzione e dirigenti, a seguito dell'aggiornamento da effettuarsi entro il 31/01/2016.

Andamento economico generale

Anche nel corso dell'anno 2015 l'ente ha dovuto fronteggiare le difficoltà nel recupero dei crediti e quindi nell'emesso canoni che hanno da sempre contraddistinto le due U.O.G anche prima dell'attività di fusione.

In proposito si segnala che nel corso dell'esercizio sono state adottate anche per la U.O.G di Lodi politiche di controllo della morosità tramite emissione trimestrale di solleciti di pagamento o conclusione di accordi cambiari per il recupero extragiudiziale al fine di limitare (ove non possibile migliorare) il peggiorare della situazione creditoria. Questo tipo di attività in precedenza non era adottato e l'introduzione delle stesse ha significato un primo tentativo per il contenimento dello scoperto.

Pur in questo contesto così difficile l'Aler di Pavia-Lodi ha comunque continuato la sua funzione di sostegno all'economia delle famiglie più bisognose attraverso l'erogazione del **contributo di solidarietà** che per l'anno 2015 è stato di euro 185.148.

	per canoni di locazione	per servizi e mobilità	Totale (2+3)
	2	3	4
QUOTA DELL' ALER (per alloggi ERP di sua proprietà)	75.605	109.542	185.148
QUOTA DEI COMUNI (per alloggi ERP di proprietà Aler)	70.321	125.545	195.866
Gli importi aler del CS sono + bassi rispetto alla quota Comunale perché considero la competenza. I Comuni erogano sempre dopo l'erogazione di Aler			

E' stato questo, uno sforzo da parte dell'Ente considerando la morosità negli ultimi anni. Al 31/12 per quanto attiene l'**emesso di competenza lo scoperto** era pari al 14,62% per la U.O.G di Pavia e 24,80% per la U.O.G di Lodi con una media del 19,71% dato che se rapportato al solo emesso per canoni di locazione pari ad euro 11.405.332 annui è euro 950.444 . Il dato mensile si attesta ad una perdita media di euro 187.332 al mese quota molto vicina a quanto l'Aler stanZIA per il contributo di solidarietà annuo.

A fine esercizio, a seguito della fusione e con le premesse di cui sopra si è proceduto ad una analisi dei crediti utile al fine di un adeguamento prudenziale del **fondo rischi su crediti** verso assegnatari. L'accantonamento di €. 1.794.293 dopo lo stralcio di crediti per un importo pari ad €. 59.715 perché divenuti inesigibili, ha consentito di portare il fondo ad essere oltre al 50% del valore nominale dei crediti oggetto di svalutazione:

31/12/2015 crediti verso utenti euro 13.498.698 – fondo rischi euro 7.960.150

Al fine dell'adeguamento del fondo si è proceduto con la seguente logica andando ad applicare percentuali che rispondessero comunque ad una logica di andamento dello scoperto svalutando maggiormente quelle posizioni più esposte e di maggiore valore finanziario:

TIPOLOGIA DI CREDITO	% svalutaz.
cessati in gestione al legale <= 5000,00	70,00%
cessati in gestione al legale >5000,00	90,00%
cessati in lista morosità utenza <= 5000,00	70,00%
cessati in lista morosità utenza >5000,00	90,00%
cessati passaggio da utenza a legale <=5000	70,00%
cessati passaggio da utenza a legale >5000	90,00%
cessati contenzioso giudiziale	100,00%
in gestione al legale <= 5000	40,00%
in gestione al legale > 5000	50,00%
contenzioso giudiziale	70,00%
in lista morosità utenza <= 5000,00 Lodi	24,80%
in lista morosità utenza <= 5000,00 Pavia	16,62%
in lista morosità utenza > 5000,00	40,00%
passaggio da utenza a legale	40,00%
anno corrente Pavia	14,62%
anno corrente Lodi	24,80%

Effetti cambiari

Nel corso dell'anno 2015, nell'ottica dell'uniformazione dei processi, anche per la U.O.G di Lodi è iniziata la gestione degli effetti cambiari al fine di introdurre un'ulteriore sistema per il recupero crediti che desse un segnale di maggior presenza dell'ente suo territorio e di pressante volontà di debellare il fenomeno della *morosità colpevole* perché se per un verso esiste la *morosità incolpevole* che deve correttamente essere sostenuta in tutti modi possibili, dall'altro esiste il fenomeno inverso che non può trovare ancora spazio nella gestione della socialità in quanto sottrae risorse agli stessi utenti bisognosi.

Nel complesso hanno stipulato piani cambiari 371 utenti di 322 utenti per Pavia e 49 utenti per Lodi.

La risposta al pagamento è stata pari al 89,64% per Pavia e 99,2% per Lodi andando quindi a confermare una prima risposta positiva al nuovo sistema di recupero crediti.

Per altro verso non bisogna dimenticare che sono continuati i recuperi stragiudiziali per il tramite di solleciti di pagamento trimestrali. A questo proposito si sottolinea che purtroppo per il 2015 sono iniziati solo nel secondo semestre (perdendo quindi due emissioni) per problemi legati al SIREAL ed alle difficoltà di estrazioni dei dati.

Assegnazioni e cessazioni

In linea con le indicazioni della Regione la politica intrapresa vede come prioritaria l'attività di riqualificazione del patrimonio esistente al posto della costruzione di nuovi interventi.

Questo infatti assicura una risposta più veloce nell'offerta di alloggi al fabbisogno crescente di abitazioni a canone sociale e allo stesso tempo determina un utilizzo razionale del suolo pubblico.

In una situazione economica difficile come questa, il contesto sociale in cui le Aler interagiscono e si misurano,

Alloggi a canone sociale	NumeroUI	A Canone Minimo
1 - Protezione	3242	1091
2 - Accesso	1702	109
3 - Permanenza	884	67
4 - Decadenza	174	24

merita molta attenzione ed è necessario investire e avere a disposizione più risorse.

Dal primo gennaio al 31 dicembre gli alloggi hanno subito la seguente movimentazione:

U.O.G di Pavia:

		<i>ancora sfitti</i>	
147 alloggi:	<i>riassegnati</i>		assegnati 96 alloggi cessati 147 alloggi di cui:
117 disdette	20	97	
14 sfratti	-	14	
16 cambi alloggio	8	8	

U.O.G di Lodi

		<i>ancora sfitti</i>	
99 alloggi::	<i>riassegnati</i>		assegnati 88 alloggi cessati 99 alloggi di cui
89 disdette	27	62	
0 sfratti	-	0	
10 cambi alloggio	4	6	

Come già più volte affermato il patrimonio dell'Aler Pavia-Lodi è un patrimonio vecchio e bisognoso di forte manutenzione.

Nel corso dell'anno 637 utenti hanno presentato **domanda di revisione** del canone in funzione di una situazione reddituale generale dell'utenza al ribasso, dalla quale deriva un quadro di distribuzione delle famiglie negli alloggi locati a canone sociale di questo tipo:

Come si nota la maggior parte degli utenti in alloggi a canone sociale sono nella fascia del canone minimo a dimostrazione della oggettiva delicata situazione.

Se si pone attenzione all'analisi sulle assegnazioni ed alloggi sfitti si può arrivare con tranquillità ad affermare che il numero degli alloggi da ristrutturare o rimettere a reddito di fatto si autoalimenta in quanto frequentemente gli alloggi messi nuovamente a reddito vengono destinati a colmare situazioni di disagio di utenti già inquilini A.L.E.R. bisognosi di cambi (es. perché invalidi ecc.) residenti a loro volta in appartamenti che una volta liberati non possono più essere collocati sul mercato salvi ulteriori nuovi lavori di messa a norma o ristrutturazione.

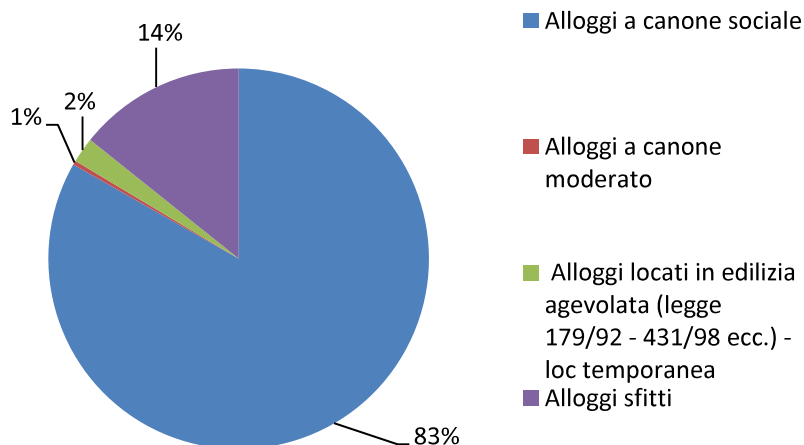
Canoni

Nel corso dell'anno sono stati emessi canoni di locazione per alloggi di Edilizia residenziale nella seguente misura:

Canoni locazione	Pavia	Lodi	PAVIA- LODI
Emesso 2013	7.497.066	4.180.869	11.677.935
Emesso 2014	7.172.108	4.110.230	11.282.338
Emesso 2015			11.405.332

Come si legge nei numeri si è rilevata una leggera flessione in aumento che tuttavia è ancora distante dai valori del 2013 che per anni hanno rappresentato lo standard.

Composizione canoni di ERP



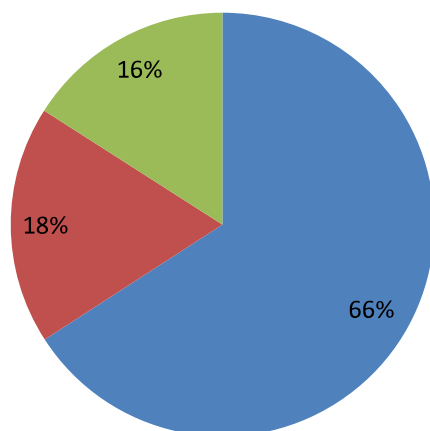
Tipologia locazione	N. alloggi	incidenza %	emesso	canone medio annuo	canone medio mensile
Alloggi a canone sociale	6002	83%	9.456.651	1.576	131
Alloggi a canone moderato	25	0,3%	156.946	6.278	523
Alloggi locati in edilizia agevolata (legge 179/92 - 431/98 ecc.) - loc temporanea	155	2%	615.422	3.970	331
Alloggi sfitti	1028	14%			
Totale altri canoni residenziali	7210	100%	10.229.020	1.419	118
Canoni di locazione posti auto e box	2055	61,02%	962.365	468,30	39
Posti auto e box sfitti	1164	34,56%			
Canoni attività commerciali/caserme	25	0,74%	209.593	8383,72	699
Attività commerciali sfitte	92	2,73%			
Altre gestioni		0,00%			
Indennità occupazione alloggi senza titolo	9	0,27%	4353,56		
Alloggi no profit ed a riscatto	23	0,68%			
Totale canoni di locazione non residenziali	3368	100,00%	1.176.312		
TOTALE GENERALE UNITA' ALER	10.578		11.405.332		

Il dettaglio degli alloggi sfitti risulta il seguente (individuato per macro categorie)

	numero	%
da ristrutturare	677	66%
in corso di riassegnazione	187	18%
destinati a piani di vendita	164	16%
	1028	100%

ALLOGGI SFITTI

■ da ristrutturare ■ in corso di riassegnazione ■ destinati a piani di vendita



Il costo di gestione degli alloggi sfitti per l'ente è stato di €. 431.291 dovuto alle spese per servizi a rimborso sulle parti comuni che non potendo essere addebitate agli utenti rimangono in capo all'ente.

Vendite

Nell'esercizio sono stati venduti i seguenti alloggi rientranti nell'elenco previsto dalle D.G.R. IX/1325 16/02/2011 e X/70 24/04/2013 (vendita alloggi all'asta) di cui un solo alloggio con pagamento in unica soluzione mentre i restanti rateali :

LOCALITA'	VIA	N. CIV	U/R	PREZZO VENDITA €	INCASSATO ESERCIZIO	DGR DI RIFERIMENTO
LINAROLO	S. LEONARDO	7	R	32.192,18	7.679,44	DGR n° IX/1325 del 16/2/2011
PAVIA	DEI MILLE	226A	R	47.201,00	9.440,20	DGR n° IX/1325 del 16/2/2011
PAVIA	TAVAZZANI	11	R	48.947,00	9.789,00	DGR n° IX/1325 del 16/2/2011
PAVIA	TAVAZZANI	11	R	72.670,00	14.534,00	DGR n° IX/1325 del 16/2/2011
PAVIA	TAVAZZANI	11	R	67.285,41	13.457,08	DGR n° X/70 del 24/4/2013
VIGEVANO	DEGLI ORTI	11/A	R			DGR n° X/70 del 24/4/2013
VIGEVANO	DEGLI ORTI	11/A (box)	R	63.240,24	30.620,12	DGR n° X/70 del 24/4/2013
				331.535,83	85.519,84	
PAVIA	TAVAZZANI	33A	U			DGR n° IX/1325 del 16/2/2011
PAVIA	TAVAZZANI	33A	U	67.147,84	67.148,84	DGR n° IX/1325 del 16/2/2011

67.147,84 67.148,84

398.683,67 152.668,68

Nel merito si ricorda che con delibera 2 del 04 febbraio 2013 il Consiglio di Amministrazione ha autorizzato la possibilità di dilazioni di pagamento (come già contemplate nell'ambito della legge 560/93) in 120 rate mensili con applicazione di un tasso di interesse annuo pari al 3% salvo il versamento anticipato di un importo pari al 30% del prezzo di vendita dell'alloggio.

La scelta di questa politica di vendita, ancora una volta, è stata un tentativo di risolvere il problema dell'accesso ai mutui bancari notevolmente enfatizzato dalla generale crisi economica. Nella realtà riscontrata per gli acquirenti dell'A.L.E.R diversi locatari avevano infatti rinunciato all'acquisto dell'alloggio per impossibilità ad ottenere un finanziamento bancario (a causa delle pesanti garanzie richieste e del tasso di interesse applicato) pur potendo di fatto sostenere una rata d'ammortamento.

Anche questi introiti rientranti nel piano di vendita erano già stati programmati al reinvestimento nei seguenti interventi:

Intervento	Finanziamento
Interventi di M.S. – ristrutturazione di 133 alloggi sparsi	
Interventi di M.S. – realizzazione impianti di riscaldamento in via Colombarone 16/18 Pavia	Reinvestimento proventi delle vendite alloggi all'asta (importo complessivo intervento stimato sul periodo 2015-2017 € 3.966.100)
Interventi di M.S. – realizzazione impianti di riscaldamento in viale Lombardia 10/12/16 Vigevano	
Interventi di M.S. – realizzazione impianti di riscaldamento in via Furini 52 a/b/c/ Voghera	
Interventi di M.S. – realizzazione impianti di riscaldamento via Colombarone 6 Pavia ; rifacimento impianti elettrici e realizzazione intonaco a cappotto via Colombarone 6/16/18 Pavia; sostituzione serramenti esterni con monoblocco in PVC via Indipendenza 78 Pavia	Reinvestimento proventi delle vendite in condomini misti + integrazione fondi Aler (€ 86.192) - (importo complessivo stimato sul periodo 2015-2017 € 3.597.772)
Interventi di M.S. – realizzazione impianti di riscaldamento Viale Lombardia 20, Trivulzio 131; Cattaneo 20, Cattaneo 16; Garberini 20 a Vigevano – realizzazione tetto con gronda e rifacimento intonaco di facciata Vai Petrarca 29 Vigevano	
Interventi di M.S. – realizzazione impianti di riscaldamento e cortile ad autobloccanti previo rifacimento della fognatura via Tortona 5 Voghera	

Operazioni straordinarie

L'esercizio 2015 è iniziato con il grave problema di affidamento del servizio di tesoreria per l'accorpamento e la contestuale esigenza di procedere alla chiusura del conto aperto presso l'ex Tesoriere uscente per la U.O.G di Lodi, conto in deficit per oltre tre milioni di euro.

In questo senso si ricorda che nei mesi di ottobre 2014 e successivamente gennaio 2015 erano state indette due gare aperte per l'affidamento del servizio triennale di cassa 2015-2018 entrambe andate deserte e che essendo nel mentre intervenuta la scadenza delle convenzioni in corso sia per l'ex Aler di Pavia che per quella

di Lodi, l'urgenza di procedere ad un affidamento – anche a seguito dell'intervenuta fusione e del conseguente aumentato fabbisogno finanziario – era divenuta pressante.

Alla fine, per cercare di trovare una soluzione si è dovuto procedere per il tramite di un'indagine informale andando però forzatamente a rivedere il fabbisogno di cassa (stimato in €. 7 ml nella prima gara e €. 6 ml nella seconda) in quanto ritenuto troppo elevato per il “rating” dell'Azienda Aler di Pavia-Lodi, seppur veritiero rispetto all'andamento finanziario.

Nella terza ed ultima negoziazione, in sede di aggiudicazione, l'importo a titolo di anticipazione di cassa massimo concedibile fu quindi ridotto ad €. 4,5 ml pur partendo da una situazione ante-fusione in cui Aler di Pavia aveva un tetto massimo concedibile di €. 2,139 ml (1/5 entrate correnti) e Aler di Lodi di €. 3 ml (importo fisso contrattato) importi che sommati superavano evidentemente i 4,5 ml concessi.

Inoltre, come accennato erano necessari ulteriori €. 3.196.311 (pari all'effettivo addebito avuto sul conto di Tesoreria in sede di chiusura).

L'entità dell'importo era tale da non poter essere coperto per il tramite della gestione ordinaria in quanto sulla nuova tesoreria alla data del 30/06/2015 l'utilizzo effettivo dell'anticipazione di cassa era già di €. 2.304.771 importo tale per cui, di fatto, era escluso il riassorbimento dello scoperto di cassa su Lodi per il tramite della nuova tesoreria.

Nel corso dell'anno è stato quindi richiesto all'attuale Tesoriere l'apertura di una linea straordinaria di credito per euro 3 ml (in affiancamento ai 4,5 ml di anticipazione ordinaria) utilizzata interamente per procedere alla risoluzione del rapporto con il tesoriere uscente Banco Popolare di Lodi. Nel bilancio il debito è stato iscritto tra i debiti verso tesoriere entro 12 mesi in quanto lo stesso debito è stato saldato nel corso dell'esercizio 2016 tramite l'utilizzo del contributo straordinario regionale ai sensi della legge regionale 5 agosto 2014 n. 24 art. 13 la cui disponibilità per le finalità indicate dalla normativa risulta quindi ridotto ad €. 4.070.000.

Principali dati economici

Pur nel difficile contesto operativo l'azienda nel corso dell'anno 2015 ha cercato di migliorare le proprie performances gestionali in termini di efficienza, efficacia, economicità e socialità al fine di avvicinarsi e cercare di rispettare i parametri di Regione per le Aler. Quelli che seguono sono gli obiettivi dettati per l'anno 2016 che si è cercato di applicare anche al 2015, primo anno effettivo post-fusione.

Per quanto attiene il personale si anticipa da subito che le politiche di contenimento dei costi sono iniziate concretamente nell'anno 2016 in quanto prima non sarebbe stato possibile.

Il rapporto tra il risultato operativo ed il reddito netto è il seguente:

	2015		2014	
<u>RN</u>	64.575		-626.289	
	276.426	23,36%	823.165	negativo

- raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario: condizione fondamentale per garantire alle Aler il raggiungimento delle proprie finalità istituzionali.

Il risultato reddituale parziale per valutare tale capacità di conseguire un livello adeguato di equilibrio economico è il margine lordo di primo livello è calcolato come:

Margine economico lordo di I livello =*Ricavi delle vendite e prestazioni (voce A1 del conto economico)**- Costi per servizi (voce B7 del conto economico)*

	Euro
Ricavi delle vendite e prestazioni (voce A1 del conto economico)	17.376.998
Costi per servizi (voce B7 del conto economico)	-9.195.351
Margine economico lordo di I livello	<u>8.181.647</u>

Tale margine rappresenta il valore residuo a disposizione di ciascuna Aler per la copertura dei costi del personale, degli ammortamenti, delle svalutazioni dei crediti e degli altri costi di esercizio.

Il rapporto, espresso in termini percentuali, tra il margine lordo di primo livello e i ricavi delle vendite e delle prestazioni permette di valutare la capacità delle aziende di conseguire un livello adeguato di equilibrio economico.

Margine lordo di I livello sui ricavi delle vendite e delle prestazioni =*(Margine lordo di primo livello / Ricavi delle vendite e delle prestazioni) * 100*

Il parametro standard ritenuto congruo per le Aler, calcolato sulla base dei risultati storici e di un margine di recupero di efficienza ritenuto compatibile, non dovrebbe essere inferiore a un valore medio pari al 50%. Alla luce delle performance precedenti, l'azienda secondo le direttive dovrà tendere al mantenimento e al successivo miglioramento del parametro identificato, mantenendo dapprima un margine lordo di primo livello sui ricavi delle vendite e delle prestazioni pari al trend del biennio precedente, cui si aggiungeranno successivamente 2 punti percentuali: 2016=47%; 2017=49%

		Euro		
<i>Margine economico lordo di I livello</i>		8.181.647		
<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	<i>* 100</i>	<i>17.376.998</i>	<i>%</i>	47%

costo del personale: s'intende il valore iscritto nel Conto Economico classificato comprensivo di salari e stipendi, oneri sociali, trattamento di fine rapporto e altri costi. Il costo del personale per unità immobiliare gestita, dovrà assumere un valore di riferimento non superiore a 280 euro e il numero di unità immobiliari gestite per dipendente dovrà essere almeno pari a 200:

$$\frac{\text{Costo del personale}}{\text{Numero di unità immobiliari gestite}} \leq 280,00$$

$$\frac{\text{Numero di unità immobiliari gestite}}{\text{Numero di dipendenti}} \geq 200,00$$

Tali valori non devono essere interpretati come parametri a se stanti, ma devono essere conseguiti in relazione al raggiungimento dello standard relativo al margine lordo di primo livello sui ricavi delle vendite e delle prestazioni. In altri termini, il conseguimento di quest'ultimo standard può anche essere compatibile con valori assunti dagli indicatori relativi al personale di cui sopra non allineati agli standard proposti.

		Euro	
<i>Costo del personale</i>		3.759.582	
<i>Numero di unità immobiliari gestite</i>	≤ 280,00	11.912(*)	€ 351,61
<i>(include gestione conto comuni) (*)</i>			

		Euro	
<i>Numero di unità immobiliari gestite</i>		11.912 (*)	
<i>Numero dei dipendenti</i>	≥ 200,00	55	216,58
<i>(include gestione conto comuni) (*)</i>			

Il bilancio consuntivo per l'esercizio 2015 è stato redatto considerando tutte le informazioni a conoscenza dell'Azienda e attribuendo ai conti valori il più possibile vicino alle concrete aspettative di realizzo per il prossimo esercizio.

Ad inizio esercizio 2015, il primo dopo la fusione, con l'introduzione del nuovo sistema informatico e l'esigenza in coerenza con quanto disposta dalla regione di procedere ad una omogeneizzazione del piano dei conti e delle poste di bilancio molti conti sono stati riclassificati rispetto al conto consuntivo del 2014.

Per quanto attiene le poste di saldo per l'anno 2014 sono quindi stati presi i valori di apertura al 01/01/2015 maggiormente in linea con il nuovo piano dei conti voluto da regione.

L'utile al netto delle imposte è di € 64.575.

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguiti in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte ponendo a confronto due esercizi 2015 (il primo post fusione) ed il 2014 (l'ultimo con le due U.O.G distinte):

	31/12/2015	31/12/2014
valore della produzione	18.414.025	17.944.307
margine operativo lordo	276.426	823.165
Risultato prima delle imposte	1.049.516	492.261

Il risultato prima delle imposte per l'esercizio 2015 rispetto al 2014 è notevolmente migliorato.

Ciò è dovuto principalmente alla chiusura dei conti legati alla gestione straordinaria (G.S.). Quest'ultimi erano legati a tutta la gestione dei finanziamenti per conto dei comuni ed ai sensi del punto 3 della DGR VIII/10835/2009 art. 5 bis legge 13/19, una volta definite le pratiche, se erano in sostanza non più utilizzati e di fatto chiusi da tempo potevano essere eliminati.

Con atto della direzione generale n. 1/2015 si è quindi provveduto formalmente alla chiusura ritenendo espletate (per quanto nella competenza dell'Aler) le attività per la conclusione dei procedimenti di determinazione del finanziamento definitivo degli interventi di E.R.P. di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457 programmati secondo procedure anteriori alla legge regionale 1/2000, non comprese nel Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica (P.R.E.R.P) come anche indicato nei singoli decreti di chiusura di volta in volta trasmessi alla Regione Lombardia.

La chiusura di queste pratiche di fatto ha segnato le ultime movimentazioni ancora utili al fine della rendicontazione di una serie di attività ormai chiuse da anni (la stessa G.S. è stata dichiarata non più valida dalla Regione Lombardia). Per conseguenza sono state chiuse le poste ancora aperte, a suo tempo accantonate ai sensi della delibera CIPE del 13 marzo 1995 (Edilizia residenziale pubblica: criteri generali per l'assegnazione degli alloggi e per la determinazione dei canoni) punto 8.6. *La Regione, nell'assumere le determinazioni di propria competenza in particolare per quanto riguarda il limite di decadenza dall'assegnazione, garantisce il pareggio costi-ricavi di amministrazione, compresi gli oneri fiscali e di manutenzione; nonché il versamento al fondo per l'edilizia residenziale pubblica, di cui all'art.13 della legge n.457/1978, dello 0,50% annuo del valore catastale del patrimonio gestito, con esclusione degli alloggi a canone sociale. I provvedimenti regionali in materia di edilizia residenziale pubblica devono comprendere un prospetto dimostrativo del raggiungimento del predetto equilibrio.*

Eventuali eccedenze sono destinate, dalle Regioni, alle finalità di cui all'art.25 della legge 8 agosto 1977, n.513.

Gli accantonamenti in oggetto a suo fatti non erano mai stati girocontati e con la chiusura della G.S. erano rimasti aperti ma impropriamente. In occasione del processo di fusione e per allineare le poste di bilancio (in questo senso la ex U.O.G di Lodi aveva già provveduto da tempo ad azzerare queste voci) sono state quindi rilevate le corrispondenti sopravvenienze attive. Da rilevare tuttavia che essendo stati a suo tempo gli importi accantonati soggetti ad una sorta di destinazione d'uso l'eccedenza di utili derivante da questa operazione è stata utilizzata per poter effettuare un accantonamento al fondo rischi su crediti che ha potuto quindi raggiungere un adeguato livello di accantonamento.

A seguito della modifica introdotta dal 2012 nel sistema di rilevazione secondo l'originario valore ricevuto ed il residuo tempo di durata della convenzione della quota di contributi riscontati a contropartita dell'ammortamento stabili in diritto di superficie (generata dalla considerazione del fatto che negli ultimi anni i contributi ricevuti non sono mai stati pari all'intero valore del bene iscritto a patrimonio ed ammortizzato) si è generata anche nel corrente anno, una variazione nella rilevazione delle poste per cui a fronte di €. 923.225 di quota per ammortamento finanziario degli stabili in diritto di superficie sono stati rilevati €. 758.226 a titolo di contributo con una differenza ad incremento delle voci di costo per €. 164.999.

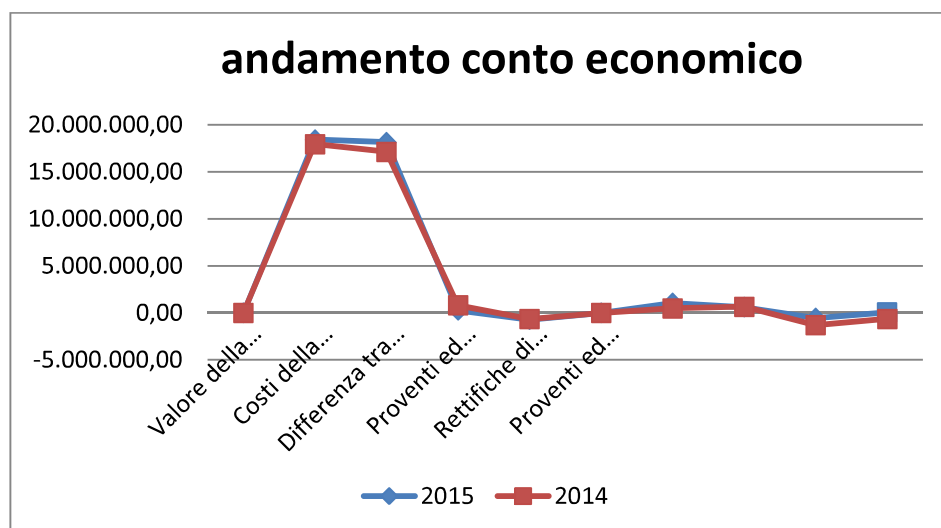
Il conto economico a consuntivo riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	2015	2014	
A) Valore della produzione	18.414.025	17.944.307	469.718
B) Costi della produzione	18.137.599	17.121.142	1.016.458
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	276.426	823.165	276.426
C) Proventi ed oneri finanziari	-712.957	-712.957	-62.939
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		1.049.516	0
E) Proventi ed oneri straordinari	1.049.516	-548.410	557.255
Risultato pre imposte (A-B+C+D+E)	612.985	665.408	64.575
Imposte sul reddito dell'esercizio	-548.410	18.414.025	743.287
Risultato di esercizio	64.575	-626.289	18.137.599

Per quanto attiene il la diminuzione del risultato operativo si ricorda che nell'esercizio si è data ampia copertura al fondo rischi su crediti tramite un accantonamento al fondo rischi su crediti di €. 1.794.293 (maggiore rispetto all'anno 204 di €. 347.637) ed un prudentiale ulteriore accantonamento al fondo controversie legali di €. 350.000 a fronte di nessun accantonamento nell'esercizio precedente. Come si vede queste differenze di accantonamenti già da sole superano il delta di riduzione del risultato operativo.

Per quanto attiene le imposte si ricorda in questa sede che nel corso dell'anno a seguito della legge regionale 30 dicembre 2014 n. 36 azzeramento aliquota IRAP l'imposta non è stata conteggiata (il peso nell'anno precedente era stato di €. 351.906).

Le imposte sono anche diminuite per gli accantonamenti sulle imposte anticipate e differite conteggiate. Si informa in questa sede che gli accantonamenti stanziati sono stati rivisti in base alla legge di stabilità per l'anno 2016 che prevede a far data dal 2017 un imposta di maggior favore pari al 24% che per le Aler in ragione del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 art. 6 (come sostituito dal D.L. 30 agosto 1993 n. 331) si traduce nel 12% a fronte del 13,75% precedentemente pagato.



Valore della produzione:

A) Valore della produzione	31/12/2015	31/12/2014	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.376.998	16.655.699	721.299

2) *Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti*

3) *Variazioni dei lavori in corso su ordinazione*

4) <i>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</i>	97.214	348.936	-251.272
5) <i>Altri ricavi e proventi:</i>	993.813	939.672	54.141
Totale valore della produzione	18.414.025	17.944.307	523.718

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono in aumento in ragione dell'aumento delle spese reversibili e quindi per conseguenza del recupero da farsi sugli utenti tramite la bollettazione.

Gli incrementi di immobilizzazioni per valori interni sono in diminuzione per la scelta adottata nell'esercizio di non capitalizzare più i costi riferiti sia al personale impegnato alla progettazione ed esecuzione dei lavori nonché una quota parte dei costi fissi imputabili all'ufficio in quanto in sede di fusione non essendo ancora in essere un vero sistema di contabilità analitica e non consentendo il SIREAL un'analisi di questo tipo si è preferito evitare questo tipo di passaggio tra costi e ricavi.

B) Costi della produzione	31/12/2015	31/12/2014	
6) <i>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>			
7) <i>Per servizi</i>	9.195.351	8.384.597	810.754
8) <i>Per godimento di beni di terzi</i>			0
9) <i>Per il personale</i>	3.759.582	3.941.823	-182.241
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>			0
a) <i>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	12.764	17.348	-4.584
b) <i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	1.039.899	1.044.390	-4.491
11) <i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>		2.538	-2.538
12) <i>Accantonamento per rischi</i>	2.168.175	1.446.656	721.519
13) <i>Altri accantonamenti</i>	9.072	25.202	-16.130
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>	1.952.757	2.258.588	-305.831
Totale costi della produzione	18.137.600	17.121.142	1.016.458

I costi per servizi sono aumentati in quanto è aumentato il costo per le spese reversibili. Si segnala comunque che a causa delle scarse risorse e della forte morosità, nell'ottica di ottimizzazione dei costi, l'azienda nel corso dell'anno ha contenuto il costo per servizi e lavori a carico assegnatari mentre sono notevolmente aumentati i costi per le utenze (acqua, luce e riscaldamento):

DESCRIZIONE	2015	2014	Differenza
Acqua	1.632.007	1.301.965	330.042
Energia elettrica	425.726	401.493	24.233
Riscaldamento	746.144	522.579	223.565
Servizi in condominio e in autogestione	184.692	99.417	85.275
Servizi e lavori reversibili assegnatari	1.266.745	1.551.733	- 284.988
Imposta di bollo e registro: quota a carico degli assegnatari	117.637	119.219	- 1.582
TOTALE	4.372.951	3.996.406	376.545

Nell'anno sono invece aumentati i costi per manutenzione ordinaria.

Questi ultimi nell'anno ammontano ad €. 2.279.676 in aumento rispetto all'anno 2014 per euro 208.706 soprattutto per l'aumentata quota di manutenzione ordinaria sugli stabili di proprietà aumentata di euro 331.948 rispetto all'anno 2014.

Intervento	Speso
Interventi di m.o. a carico Aler	2.102.147
Interventi di m.o. ripativa o a guasto SR	1.257.253
Interventi di M.S.	76.573
Interventi di ristrutturazione e nuova costruzione in corso	2.759.679

Gli accantonamenti per rischi sono aumentati in ragione del forte accantonamento fatto sul fondo rischi su crediti e dell'ulteriore accantonamento di euro 350.000 fatto per le controversie legali e riferito alla causa della ex U.O.G di Lodi "Staccone".

Gli oneri diversi di gestione sono diminuiti in ragione della politica di maggior favore per le Aler per le imposte sul patrimonio.

Principali dati patrimoniali

Nel corso dell'anno 2015 la variazione positiva di patrimonio è stata caratterizzata dall'attività di recupero del patrimonio esistente per interventi ancora in corso al 31/12. Le variazioni negative di patrimonio sono state generate dalla vendita di alloggi e dal calcolo dell'ammortamento finanziario sugli immobili di proprietà in diritto di superficie.

Nell'esercizio sono stati ricevuti i seguenti contributi legati ad interventi co-finanziati:

Intervento	Contributi 2015
Recupero 55 alloggi sparsi inagibili – PIANO CASA	€. 179.473
Interventi di M.S. – recupero 42 alloggi inagibili in Pavia - Bando Regione Lombardia 2013	€. 121.654
Intervento per la realizzazione di 45 alloggi in Lodi ex Cascina Secondina	€. 488.103

Di questi €. 780.676 sono stati iscritti a riserva contributi in conto capitale in quanto destinati ad alloggi in diritto di proprietà ed €. 8.554 sono stati iscritti a risconto pluriennale passivo in quanto destinati ad alloggi in diritto di superficie.

Nell'ambito della programmazione degli interventi e dei lavori il piano è il seguente:

Descrizione Intervento	Importo Annualità 2016	Importo Totale Evento	Copertura finanziaria	Tempi Di Esecuzione	
				Inizio Lavori	Fine Lavori
Manutenzione Straordinaria Pavia e Bassa Pavese Quartieri vari - Vendite Alloggi all'ASTA (Sfitti)	1.322.033	3.966.100	Reinvestimento proventi delle vendite alloggi all'asta	2016	2018

Manutenzione Straordinaria Pavia e Bassa Pavese Quartieri vari - Vendite all. in Condom. Misti (Occupati)	1.199.257	3.597.772	Reinvestimento proventi delle vendite alloggi in condomini misti	2016	2018
M.S. Pavia Recup 56 all. inagibili Piano Nazionale Edilizia Abitativa	1.402.109	1.402.109	Co finanziamento regionale - PNEA - €. 1.343.895	2016	2016
M.S. Pavia Recup 45 all. inagibili PNEA riutilizzo economie	1.880.000	1.880.000	Co finanziamento regionale - PNEA - €. 1.582.026	2016	2016
M.S. Pavia -Serramenti v.le Indipendenza 78 PRERP 2014-16 - Linea B	658.810	658.810	Co finanziamento regionale decreto 10891/2015 €. 580.464	2016	2016
M.S. Pavia -Facciate e cappotto Colombarone PRERP 2014-16 -Linea B	732.501	1.046.430	Co finanziamento regionale decreto 10891/2015 €. 924.135	2016	2017
M.S. Vigevano - Edificio B.Partigiane PRERP 2014-16 -Linea B	616.746	616.746	Co finanziamento regionale decreto 10891/2015 €. 526.615	2016	2016
M.S. Voghera/Broni/Stradella - Rimoz. amianto PRERP 2014-16 -Linea A	134.842	134.842	Co finanziamento regionale richiesto €. 115.018	2016	2016
M.S. Pavia e prov. - Rimoz. amianto PRERP 2014-16 -Linea B	576.505	960.842	Co finanziamento regionale decreto 10891/2015 €. 846.975	2016	2017
M.S. Pavia e prov. - Termoregolaz e C.T. PRERP 2014-16 -Linea B	600.011	1.800.033	Co finanziamento regionale decreto 10891/2015 €. 1.627.949	2016	2018
M.S. Lodi e Provincia Bonifica Amianto PRERP 2014-16 -Linea B	624.251	1.040.418	Co finanziamento regione lombardia ammissibile €. 882.782	2016	2017
M.S. Lodi via Pavia- efficientam. energetico PRERP 2014-16 -Linea B	600.900	2.003.000	Co finanziamento regione lombardia ammissibile €. 1.848.000	2016	2017
	10.347.966	19.107.103			

I debiti registrano una variazione in termini assoluti in diminuzione dovuta principalmente alla riclassificazione a patrimonio netto dei debiti per la G.S. ormai chiusa e dei debiti per incassi legge 560/93: Tutte le poste legate a queste voci sono state girate a patrimonio netto in apposita riserva.

I debiti verso banche risultano in aumento rispetto alle poste a breve scadenza in quanto nell'esercizio si sono movimentate le linee di finanziamento richieste in relazione ad interventi co finanziati da Regione (in aumento per maggiori lavori ed in diminuzione ad ogni erogazione del co finanziamento) per un netto euro 48.815 ed è inoltre stata iscritta tra i debiti l'anticipazione straordinaria di euro 3.000.000 richiesta per procedere alla chiusura del conto di tesoreria riferito alla U.O.G di Lodi.

I debiti per mutui hanno avuto una variazione assoluta in diminuzione di euro 332.542 dovuta al delta di differenza tra le rate capitali di mutuo restituite (euro 1.091.165) ed l'erogazione dell'ultima parte di finanziamento legata all'intervento in corso per la U.O.G di Lodi e già precedentemente deliberato per euro 850.000 riferiti al finanziamento per la realizzazione dell'intervento localizzato a Lodi es Cascina Secondina per complessivi euro 4.600.000.

Si rammenta inoltre che sono iscritti qui euro 2.500.000 ricevuti alla fine del 2014, a titolo di anticipazione finanziaria da Finlombarda, a garanzia della continuità dell'operatività aziendale dalla U.O.G di Lodi. Si informa inoltre che nel corso dell'esercizio 2016 tale debito è stato preso in carico dalla Regione (che ha quindi sostituito Finlombarda) ed è stato congelato nella restituzione fino al completamento del piano straordinario di finanziamento in corso.

I debiti verso fornitori risultano in aumento per quanto attiene le fatture da ricevere registrate a fine anno mentre sono in diminuzione i debiti verso fornitori registrati in corso d'anno. il saldo è dovuto principalmente agli interventi manutentivi effettuati nell'ambito del contratto di global service di competenza del 2015 ed ai costi riferiti alle utenze che verranno rimborsate dagli inquilini

Gestione per conto

Nell'esercizio 2015 è proseguita l'attività di gestione per conto dei comuni in convenzione. Complessivamente per l'esercizio 2015 l'Aler ha gestito per conto dei comuni 1.334 unità tra alloggi e box. .

Sono stati eseguiti lavori di manutenzione per conto dei Comuni per euro 141.454 e l'attività ha generato compensi di gestione per euro 150.816.

A questo proposito si da notizia qui delle attività in corso con le principali amministrazioni comunali sia sul territorio di Pavia che di Lodi nell'ottica dell'aumento del numero di alloggi da prendere in gestione. Stanno proseguendo le trattative per la gestione degli alloggi di proprietà del Comune di Pavia e del Comune di Lodi circa 1200 alloggi.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta è di €. -712.957. Nell'esercizio precedente era di €. -650.018 ad ha quindi registrato un aumento di euro 62.939.

L'aumento si è generato per l'aumento ricorso al credito in prestito dell'esercizio.

Gli interessi su mutui pagati nell'esercizio sono stati pari ad euro 493.414, quelli per gestione del conto corrente e dell'anticipazione di cassa euro 216.537.

Gli interessi attivi sono stati pari ad euro 11.193

A completamento di quanto detto si forniscono alcuni indici e rapporti:

	2015		2014	
ONERI FINANZIARI	724.150		693.327	
REDDITO OPERATIVO	276.426	2,62	823.165	0,84
ONERI FINANZIARI	724.150	0,04	693.327	0,04

VALORE DELLA PRODUZIONE	18.414.025	17.944.307
-------------------------	------------	------------

Personale

Organico	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Dirigenti	6	6	
Impiegati	49	52	-3
Operai			
	55	58	-3

A questi numeri deve esser poi aggiunto il direttore generale.

La variazione in organico per il 2015 è dovuta a tre pensionamenti intercorsi nel mese di dicembre 2015.

Il costo complessivo iscritto è pari ad €. 3.759.582, cui devono essere aggiunti €. 49.288 a titolo di buoni pasto. In questa sede si segnala che nel corso dell'anno 2015 il valore facciale dei buoni pasto per Pavia è stato abbassato ad euro 7.00 mentre prima era di euro 12,39. Lodi era già passata al valore facciale minore.

Rispetto all'esercizio precedente è stato adeguato il compenso spettante al direttore generale in relazione alla legge regionale sulla fusione della Aler ed all'ex direttore generale della U.O.G di Lodi riassorbito in organico tra i dirigenti. Come accennato prima per quanto attiene i pensionamenti sono avvenuti solo con il mese di dicembre.

La variazione assoluta del costo del personale rispetto al precedente esercizio è stata pari a euro **-182.241**.

Per quanto attiene la premialità nel corso dell'anno 2015 sono state mantenuti i budget precedentemente stanziati dalla due singole U.O.G che sono poi stati distribuiti secondo la stessa logica. Gli obiettivi sono stati assegnati sia in base alle direttive dettate per le Aler dalla Regione che in base a specifici obiettivi di area. La valutazione ha teso a valorizzare il singolo e l'apporto dello stesso nell'ambito di riferimento.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone di destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2015	Euro	64.575
5% a riserva legale	Euro	3.229
A copertura delle perdite pregresse	Euro	61.346

IL DIRETTORE GENERALE

Alfonso Mercuri

Firmato digitalmente da Alfonso Mercuri
 ND: c=IT, o=ALER PAVIA-LODI/00182090183, title=DIRETTORE
 GENERALE, sn=Mercuri, givenName=Alfonso,
 serialNumber=IT:MRCLNS70B25C285T, cn=Alfonso Mercuri,
 dnQualifier=663-1279532936451
 Data: 2016.07.04 15:50:20 +02'00'

IL PRESIDENTE

Franco Bettoni

Firmato digitalmente da FRANCO BETTONI
 ND: c=IT, o=Aler Pavia/00182090183, sn=BETTONI,
 givenName=FRANCO,
 serialNumber=IT:BTTFNC61H22I628O, cn=FRANCO
 BETTONI, dnQualifier=663-1392059048083
 Data: 2016.07.05 09:18:35 +02'00'