

## **RELAZIONE DI GESTIONE**

### **Bilancio Consuntivo 2016**

Il Bilancio Consuntivo 2016, che chiude con un utile di 241.625, è approvato nei termini previsti dalle Direttive Regionali per le Aler per l'esercizio 2017 (DGR n° X/5763 del 8/11/2016), conformemente a quanto previsto all'art. 17 della Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16, e allo schema unico per il piano dei conti approvato con D.G.R. X/6074 del 29/12/2016.

Il Bilancio, corredato dalla presente relazione di gestione, dalla relazione del Collegio dei Sindaci, dalla Nota Integrativa e dal rendiconto finanziario, è stato redatto sulla base delle risultanze contabili, nel rispetto dei principi contabili, delle Direttive Europee e dei contenuti del Codice Civile (art. 2.423 e ss) e viene da me presentato per il principio della continuità amministrativa, ma i fatti di gestione ivi rappresentati si riferiscono alla precedente amministrazione a cui devono essere ascritti.

Infatti, Regione Lombardia con DGR n° X/6178 del 30/1/2017 ha proceduto alla mia nomina, in sostituzione del precedente Presidente e Amministratore Unico che ha assunto altro incarico con decorrenza 1 febbraio 2017.

Con decreto del Presidente n°46 del 1/3/2017, è stato nominato, con decorrenza 13/3/2017, il nuovo direttore generale in sostituzione del precedente in aspettativa per assunzione di incarico presso un'altra ALER.

#### **1) Organizzazione e gestione**

Al 31/12/2016 l'Azienda conta 151 dipendenti in forza, di cui 1 dipendente assunto a tempo determinato in sostituzione di maternità, per un patrimonio immobiliare gestito di 27.290 unità immobiliari sia di proprietà che gestite per conto dei Comuni con diverse forme di convenzionamento. La gestione del patrimonio immobiliare è ripartita sulle quattro Unità Operative Gestionali di Varese, Como, Monza Brianza e Busto Arsizio.

##### **1.1 Dotazione organica e organigramma**

A un anno dalla costituzione della nuova ALER Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio per fusione per incorporazione di Aler Como, Aler Monza Brianza e Aler Busto Arsizio in Aler Varese, si è provveduto alla rideterminazione della dotazione organica, approvata con Decreto Presidenziale n. 1 del 27 gennaio 2016.

Inoltre, in ottemperanza alle direttive regionali alle ALER per l'anno 2016 (DGR X/4279 del 06/11/2015), si è giunti alla definizione del nuovo organigramma aziendale, approvato con Determinazione del Direttore Generale n. 253 in data 28 ottobre 2016. L'organigramma è il risultato di scelte effettuate progressivamente sulla base delle

esigenze emergenti, al fine di garantire continuità ed efficienza alle attività dell’Azienda, con un approccio per macro-processi.

Particolare attenzione è stata prestata alla salvaguardia degli spazi occupazionali, anche attraverso percorsi di riconversione, riqualificazione e redistribuzione delle mansioni, in ottemperanza all’art. 1, lett. r), comma 10 della L.R. 17/2013.

## **1.2 Processi aziendali e sistemi di controllo**

È proseguito l’impegno dell’Azienda nella costruzione di un sistema aziendale solido, capace di integrare compliance normativa e Qualità.

Oltre alla definizione di ulteriori procedure operative e ai necessari aggiornamenti di sistema, che hanno consentito l’ottenimento della nuova Certificazione di Qualità ISO 9001:2015 in data 28/11/2016 (Certificazione n. IQ-1015-03), si è dato corso ai controlli interni per la prevenzione degli illeciti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 231/01 e per la prevenzione della corruzione ai sensi della L.n. 190/2012 e s.m.i.

Sono stati approvati i seguenti regolamenti aziendali:

- Schema di convenzione-regolamento per l’erogazione dei contributi di solidarietà per gli assegnatari di alloggi di proprietà ALER (D.P. 29 del 19/02/2016);
- Regolamento per l’utilizzo delle auto aziendali e del mezzo proprio (09/03/2016);
- Regolamento per l’affidamento di lavori, servizi e forniture mediante procedure in economia (D.P. 33 del 15/03/2016);
- Modifica del Regolamento per l’esercizio dell’accesso civico ai sensi dell’art. 5 del D.Lgs. 33/2013 (D.P. 39 del 24/03/2016);
- Regolamento per l’utilizzo della sala polifunzionale (auditorium) della sede ALER di Varese, Via Monte Rosa 21 (D.P. 54 del 03/05/2016);
- Regolamento “Whistleblower” per la tutela del dipendente che segnala illeciti ai sensi della L.n. 190/2012 e s.m.i. (D.P. 61 del 16/05/2016);
- Regolamento per l’accesso agli atti ai sensi della L.n. 241/90 (D.P. 88 del 14/07/2016);
- Regolamento aziendale per dirigenti delle Aziende per l’Edilizia Residenziale Pubblica - ex IACP (D.P. 97 del 30/08/2016);
- Regolamento interno per l’affidamento di lavori, forniture e servizi sotto soglia – art. 36 D.Lgs. 50/2016 (D.P. 101 del 15/09/2016);
- Regolamento per la determinazione ed erogazione del premio di risultato (D.P. 114 del 28/10/2016);
- Regolamento per la videosorveglianza (D.P. 120 del 08/11/2016).

Da un punto di vista operativo, la gestione di buona parte dei processi aziendali viene effettuata attraverso l’utilizzo del Sistema Informativo Regione – ALER, “SIREAL”, utile in particolare per la gestione documentale, patrimoniale (sia gestionale che manutentiva) e contabile.

La conoscenza interna e la condivisione di procedure, processi e regolamenti è garantita invece dalla nuova “Intranet aziendale” realizzata nel corso del 2016: si tratta di una sezione del sito Internet accessibile soltanto dai dipendenti ALER

attraverso i pc dell'Azienda, nella quale è stato costruito un archivio dei documenti utili per le attività lavorative o di interesse per il Personale, ordinati per area o ufficio.

### 1.3 Obiettivi e direttive regionali

Gli obiettivi aziendali fissati per l'anno 2016, che recepiscono le direttive regionali alle ALER di cui alla DGR n. X/4279 del 06/11/2015, sono stati raggiunti come meglio specificato nella relazione semestrale del Direttore Generale, redatta in attuazione dell'art. 19, comma 7, lett. e) della L.R. 27/2009 e trasmessa alla Regione Lombardia.

Per quanto riguarda gli obiettivi legati agli indicatori di bilancio di cui alla citata DGR (tenendo conto dei chiarimenti in merito ai criteri di calcolo forniti nella DGR n° X/5763 del 8/11/2016 "Direttive alle Aler per l'anno 2017") si rileva quanto segue:

Margine lordo di I livello: calcolato con i criteri indicati nelle direttive per il 2016, si attesta al 35% a fronte di un target per il 2016 del 40%. Considerando anche i ricavi degli alloggi comunali a rendicontazione (dal 2016 non più a conto economico, ma presenti nei dati utilizzati per la definizione del target da raggiungere), il valore si attesta al 38%.

Costo personale/UI gestite: si attesta ad € 304,43 a fronte di un target fissato per il 2016 di € 307,00.

Unità immobiliari per dipendente: si attesta ad 181 unità immobiliari per dipendente a fronte di un target fissato di almeno 180.

Tasso di indebitamento: si attesta a 0,71 a fronte di un target fissato inferiore all'unità. Considerando anche i ricavi degli alloggi comunali a rendicontazione (dal 2016 non più a conto economico, ma presenti nei dati utilizzati per la definizione del target da raggiungere), il valore si attesta a 0,66.

## 2) Gestione del patrimonio immobiliare

Una novità nell'ambito della gestione del patrimonio immobiliare è rappresentata dall'emanazione della Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi", con la quale sono state ricercate soluzioni volte a:

- rendere sempre più efficiente il processo di assegnazione degli alloggi, minimizzando i tempi di sfittanza e valorizzando il patrimonio esistente (a fronte del forte rallentamento nelle nuove costruzioni);
- garantire il mix abitativo;
- far fronte all'emergenza abitativa in maniera proattiva e non reattiva, cioè anticipando le soluzioni alle emergenti situazioni di bisogno, con un particolare occhio di riguardo ai nuclei familiari indigenti.

Sono in fase di redazione i regolamenti attuativi.

## 2.1 Patrimonio immobiliare di proprietà e gestito per conto dei Comuni

L'Azienda gestisce il proprio patrimonio e quello di proprietà comunale suddiviso sulle 4 sedi territoriali: la sede legale di Varese, sita in Via Monte Rosa 21 e le sedi decentrate di Como, Via Italia Libera 17; Monza, Via Baradello 6; Busto Arsizio, Via Einaudi 4.

Nel corso del 2016 i comuni di Monvalle e Olgiate Olona hanno deciso di non rinnovare la convenzione per la gestione degli alloggi. Nel contempo il comune di Arcore ha sottoscritto una nuova convenzione e ha trasferito il suo patrimonio di ERP all'Aler per la completa gestione.

Per tutto il 2016 è proseguita l'attività per acquisire nuovo patrimonio in gestione e per il rinnovo delle convenzioni scadute e in scadenza, soprattutto sul territorio della provincia di Monza e Brianza dove la maggior parte delle amministrazioni gestisce direttamente il patrimonio di sua proprietà; sono numerosi gli incontri fatti e gli accordi in fase di definizione.

Presso la UOG di Busto Arsizio sono definitivamente cessate le gestioni relative ai comuni di Legnano, Parabiago, Magnago Buscate, Cerro Maggiore e Turbigo in quanto di competenza territoriale dell'Aler di Milano trovandosi nell'ambito della sua provincia.

Mentre presso la sede di Varese, invece, sono in fase di definizione i nuovi accordi riferiti a convenzione scadute o in scadenza.

## 2.2 Bandi di assegnazione e graduatorie

Nel corso del 2016 l'Azienda ha gestito n. 32 bandi di assegnazione alloggi secondo le convenzioni in essere o stipulate dalle singole Unità Operative Gestionali con i relativi Comuni interessati.

**Tabella 2.2.A**

	Bandi di assegnazione alloggio gestiti nel 2016	Domande di assegnazione
Sede di Varese	13	361
U.O.G. di Como	18	541
U.O.G. di Monza Brianza	0	0
U.O.G. di Busto Arsizio <sup>1</sup>	1	0
<b>TOT.</b>	<b>32</b>	<b>902</b>

<sup>1</sup> Con riferimento al bando della UOG di Busto si precisa che lo stesso si è chiuso al 31/3/2017 con la presentazione di 191 domande valide.

### 2.3 Canoni di locazione

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 31, comma 10, della L.R. 27/2009, nell'anno 2016 le U.O.G. di Varese e Busto Arsizio hanno dato corso al biennale aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza, per l'adeguamento dei canoni di locazione alloggi con decorrenza 01/01/2017, mentre sono stati determinati con decorrenza 01/01/2016 i canoni di locazione relativi agli alloggi gestiti dalle U.O.G. di Como e di Monza Brianza, sulla base dei dati reddituali e patrimoniali raccolti con l'indagine anagrafica svolta nel 2015.

L'adeguamento dei canoni di locazione alloggi viene eseguito in attuazione della normativa regionale vigente, nel rispetto del principio di sopportabilità per l'inquilino e di sostenibilità del sistema di Edilizia Residenziale Pubblica.

Da un raffronto fra l'emesso per canoni di locazione dell'esercizio 2015 e l'emesso del 2016 da bilancio, per i soli alloggi e locali diversi di proprietà Aler, emerge complessivamente un decremento dei canoni di locazione,

Si evidenzia che, per meglio comprendere il reale andamento dei canoni, sono stati esclusi i canoni dei comuni (a rendicontazione e gestiti come nostri), per depurare il dato dall'effetto delle variazioni conseguenti le mutazioni delle convenzioni comunali.

<b>Tabella 2.3.A</b>	<b>Emesso per canoni di locazione 2015 (euro)</b>	<b>Emesso per canoni di locazione 2016 (euro)</b>	<b>Differenza %</b>
Varese	10.413.997,10	10.025.758,67	- 3,7%
Como	6.281.999,61	6.391.328,28	1,7%
Monza Brianza	6.780.127,40	6.707.223,92	-1,1%
Busto Arsizio	2.595.011,08	2.554.711,58	-1,6%
<b>TOT.</b>	<b>26.071.135,19</b>	<b>25.679.022,45</b>	<b>- 1,5%</b>

### 2.4 Morosità

Nell'esercizio 2016 la struttura ha proseguito le attività di recupero crediti volte a contenere la morosità, pur con qualche rallentamento dovuto all'avvio del Modulo Morosità del nuovo sistema informativo SIREAL.

Sono state definite modalità operative omogenee per le quattro U.O.G. con l'obiettivo di ottimizzarne l'efficacia e di massimizzare i risultati di recupero del credito; al fine di agevolare l'adozione condivisa delle suddette procedure, è stato costituito nel corso dell'anno 2017 un nucleo temporaneo di supporto all'ufficio recupero crediti dell'U.O.G. di Monza che presentava un'operatività differente rispetto ai medesimi uffici delle altre sedi e un'insufficiente attività pregressa di verifica e sollecito. Per sopperire a tali carenze l'ufficio recupero crediti di Monza è stato altresì rafforzato di un addetto, riallocando una persona già in servizio presso la medesima U.O.G.

Tale attività ha ricevuto un ulteriore impulso sempre nell'anno in corso con il trasferimento di un altro dipendente all'ufficio e con l'adozione di procedure più incisive per aggredire la massa davvero considerevole dei crediti pregressi.

**Tabella 2.4.A**

	Solleciti (compresi atti di messa in mora)	Pratiche trasmesse ai legali	Concordati di pagamento rateale	Sfratti eseguiti
Varese	1.404	142	400	44
Como	1.218	51	210	12
Monza Brianza	1.812	119	142	48
Busto Arsizio	340	10	191	2
<b>TOT.</b>	<b>4.774</b>	<b>322</b>	<b>943</b>	<b>106</b>

**Tabella 2.4.B**

	Morosità pregressa	Morosità di competenza 2016	Totale morosità
Varese	€ 4.652.495	€ 3.053.969	€ 7.706.464
Como	€ 2.061.636	€ 1.208.399	€ 3.270.035
Monza Brianza	€ 10.540.711	€ 1.416.609	€ 11.957.320
Busto Arsizio	€ 2.229.134	€ 953.791	€ 3.182.925
<b>TOT.</b>	<b>€ 19.483.976</b>	<b>€ 6.632.768</b>	<b>€ 26.116.744</b>

\* Importi al lordo degli incassi ricevuti e non ancora allocati ai singoli utenti e del relativo fondo svalutazione crediti.

Si precisa che la morosità sopra indicata include quella relativa agli alloggi gestiti per conto dei comuni che, al 31/12/2016, ammonta complessivamente ad € 4.047.527.

La morosità complessiva per canoni e spese (sia alloggi Aler che comunali) di competenza dell'esercizio, pari ad euro 6.632.768, si attesta al 14,3% dell'emesso per canoni e spese, cui si aggiunge una morosità pregressa di euro 19.483.976, per complessivi euro 26.116.744 (al lordo degli incassi ricevuti e non ancora allocati ai singoli inquilini e del relativo fondo svalutazione crediti).

Ai fini della determinazione del **fondo svalutazione crediti** è stata effettuata un'analisi dei crediti in essere, con particolare attenzione allo stato della pratica (sollecito, al legale, decreto ingiuntivo, sfratto) che ha portato all'accantonamento di € 500.000 al fondo svalutazione crediti esistente per la sede di Varese e le UOG di Como e Busto.

Relativamente alla sola UOG di Monza è stato dato incarico, a seguito di gara formale, alla società BDO di valutare e accertare l'accantonamento necessario per una corretta copertura del rischio di insolvenza con riferimento sia alla morosità di inquilini cessati sia a quella di inquilini ancora attivi di cui alla precedente tab. 2.4B.

In data 25 Maggio 2017, al termine della propria attività, la BDO ha comunicato che, alla luce delle verifiche a campione effettuate e le analisi statistiche prodotte, al fine di garantire una copertura adeguata dal rischio crediti per la UOG di Monza, è necessario costituire un fondo compreso tra € 5.100.000 e € 5.900.000.

L'Azienda stante le criticità evidenziate nel corso della due diligence, prudenzialmente ha ritenuto opportuno effettuare un accantonamento di € 5.900.000 portando così il fondo svalutazione crediti complessivo per l'Azienda ad € 9.379.839.

La morosità verso inquilini a fine anno (con incassi rilevati fino al 31/12/2016), al netto del fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio, come sopra determinato, e degli incassi ricevuti e non ancora allocati ai singoli inquilini, è pari ad euro 16.507.902.

## 2.5 Contributi di solidarietà

### Contributi regionali di solidarietà

Con DGR X/5448 in data 25 luglio 2016 sono state stanziare risorse regionali per l'erogazione di un contributo regionale di solidarietà agli assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche di carattere transitorio, aventi specifici requisiti di residenza, area di appartenenza ai sensi del R.R. 1/2004 e morosità, indicati nell'anzidetta DGR.

Si riepilogano di seguito i contributi regionali di solidarietà per U.O.G., riconosciuti agli utenti beneficiari in base alla relativa esposizione debitoria al 30/06/2016 e alle relative spese per servizi al 31/12/2016.

**Tabella 2.5.A**

	Alloggi di proprietà ALER		Alloggi di proprietà comunale gestiti da ALER		TOT. Domande finanziate	TOT. Contributo riconosciuto
	n. domande finanziate	Contributo riconosciuto	n. domande finanziate	Contributo riconosciuto		
Varese	262	€ 284.668,23	12	€ 13.776,61	274	€ 298.444,84
Como	148	€ 165.825,74	37	€ 39.917,49	185	€ 205.743,23
Monza Brianza	199	€ 238.693,00	15	€ 15.677,01	214	€ 254.370,01
Busto Arsizio	77	€ 89.822,38	42	€ 47.031,26	119	€ 136.853,64
<b>TOT.</b>	<b>686</b>	<b>€ 779.009,35</b>	<b>106</b>	<b>€ 116.402,37</b>	<b>792</b>	<b>€ 895.530,72</b>

Hanno beneficiato dei suddetti contributi gli assegnatari di alloggi ubicati esclusivamente nei Comuni ad alta intensità di fabbisogno abitativo elencati nella seguente tabella.

**Tabella 2.5.B**

	Assegnatari di alloggi di proprietà ALER nei Comuni di:	Assegnatari di alloggi di proprietà comunale gestiti da ALER nei Comuni di:
Varese	Varese, Gallarate, Luino, Saronno	Luino
Como	Como, Cantù, Erba, Mariano Comense, Mozzate	Cantù, Erba, Mariano Comense, Mozzate
Monza Brianza	Monza, Bovisio Masciago, Concorezzo, Desio, Giussano, Limbiate, Lissone, Meda, Muggiò, Nova Milanese, Seregno, Seveso, Varedo, Vedano al Lambro, Vimercate	Carate Brianza, Concorezzo
Busto Arsizio	Busto Arsizio	Busto Arsizio

I contributi DGR X/4558 effettivamente incassati alla data del 31/12/2016 sulle posizioni contrattuali ammesse ammontano ad € 762.905,60.

Con successiva DGR X/5802 in data 18 novembre 2016 sono state rideterminate le condizioni e le modalità di accesso al contributo regionale di solidarietà ai sensi dell'art. 25, comma 3 e dell'art. 43, comma 11 della legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 ed è stato approvato il piano di riparto delle rimanenti risorse a favore delle ALER e dei Comuni proprietari di alloggi destinati a servizi abitativi pubblici localizzati nei territori dei 133 Comuni lombardi classificati per intensità di fabbisogno abitativo nel Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016.

La suddetta delibera prevede che *“le economie derivanti dall’assegnazione dei contributi dei contributi regionali di solidarietà da parte degli enti proprietari ai sensi della DGR del 25 luglio 2016 n. 5448, rimangono nelle disponibilità degli enti medesimi che le utilizzano per le nuove assegnazioni ai sensi del presente provvedimento”*. Alle citate economie si aggiungono nuovi stanziamenti per un totale di € 358.800, come rappresentato nella seguente tabella.

**Tabella 2.5.C**

	Alloggi di proprietà ALER		Alloggi di proprietà comunale gestiti da ALER <small>(si considerano i Comuni indicati nella Tab. 2.5.B)</small>		n. domande ammissibili	Contributo stanziato
	n. domande ammissibili	Contributo stanziato	n. domande ammissibili	Contributo stanziato		
Varese	100	120.000	3	3.600	103	123.600
Como	52	62.400	12	14.400	64	76.800
Monza Brianza	87	104.400	4	4.800	91	109.200
Busto Arsizio	28	33.600	13	15.600	41	49.200
<b>TOT.</b>	<b>267</b>	<b>€ 320.400</b>	<b>32</b>	<b>€ 38.400</b>	<b>299</b>	<b>358.800</b>

#### Contributi ALER e comunali

Nell'esercizio 2016 l'Azienda ha erogato contributi di solidarietà ai sensi dell'art. 35 L.R. 27/2009 per € 349.229,12. I soggetti beneficiari (utenti in comprovate condizioni di difficoltà economica), la definizione della misura del sostegno e le modalità della sua erogazione sono stati definiti da specifiche Commissioni, ove istituite, composte da rappresentanti dei singoli Comuni e dell'ente proprietario ed integrate dai rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali degli inquilini, con funzione consultiva, o individuate mediante il costante e collaborativo raccordo con i Servizi Sociali dei Comuni interessati.

Ai contributi di solidarietà ALER ed ai contributi di solidarietà regionale si sommano quelli erogati nel corso dell'anno dalle Amministrazioni Comunali, pari complessivamente ad euro 771.609,05.

**Tabella 2.5.D**

Contributi Solidarietà ALER 2016

Contributi comunali 2016

Varese	269.290,86	668.875,01
Como	8.477,81	52.737,53
Monza Brianza	62.911,00	49.996,51
Busto Arsizio	8.549,45	23.196,40
<b>TOT.</b>	<b>349.229,12</b>	<b>794.805,45</b>

I contributi comunali indicati si riferiscono sia ai contributi di solidarietà che ai contributi erogati dai Comuni direttamente ad Aler a vario titolo (sussidi, integrazione minimo vitale, etc).

## 2.6 Occupazioni abusive

Nel corso dell'anno 2016 si sono verificate n. 3 occupazioni con effrazione a Varese di cui 2 risolte con sostituzione cilindro ed una ancora in corso con pratica al legale. Non si sono verificati casi di occupazioni abusive presso la UOG di Como, di Monza Brianza e di Busto Arsizio nel corso del 2016.

Permangono n. 2 occupazioni abusive presso la UOG di Monza verificatesi in anni precedenti e non ancora risolte.

L'Azienda ha operato in attuazione del "Piano per la Sicurezza relativo alle unità abitative occupate abusivamente" approvato unitamente al Bilancio di Previsione 2016 con Decreto Presidenziale n. 120 del 29 dicembre 2015.

## 2.7 Gestioni condominiali

ALER non effettua l'attività di amministrazione diretta dei condomini esistenti nel proprio patrimonio: l'Azienda possiede 1.536 alloggi in condominio inseriti in 301 fabbricati gestiti da amministratori condominiali esterni, ad eccezione di 43 condomini di fatto che non hanno attualmente un amministratore e che vengono gestiti direttamente da Aler.

Le spese per l'amministrazione e la manutenzione degli alloggi in condominio sostenute nel 2016 ammontano complessivamente ad euro 1.428.762. Inoltre sono state sostenute spese per servizi in condominio e autogestione per € 18.977 quasi esclusivamente afferenti alla UOG di Monza. Nel corso del 2016 sono stati richiesti agli inquilini a titolo di rimborso spese condominiali per complessivi € 527.031.

<b>Tabella 2.7.A</b>	<b>n. alloggi in condominio</b>	<b>n. condomini</b>
Varese	767	136 (di cui 43 senza amministratore)
Como	64	23
Monza Brianza	391	104
Busto Arsizio	314	38
<b>TOT.</b>	<b>1.536</b>	<b>301</b>

## 2.8 Residenza Universitaria LIUC di Castellanza

In data 22 giugno 2016 è stato stipulato l'atto di acquisizione del diritto di superficie del fabbricato adibito a residenza Universitaria incluso nel comparto dell'Università Carlo Cattaneo-LIUC di Castellanza, per 60 anni dalla data di perfezionamento del titolo stesso (21/2/1997). I soggetti interessati sono i seguenti Enti: Regione Lombardia, Comune di Castellanza, Università "Carlo Cattaneo" – LIUC di Castellanza, ALER Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio e con l'adesione di: Hinterland Soc. Coop. in Liquidazione e Iniziativa Universitaria 1991 S.p.A.

Con tale atto si è data attuazione all'Accordo di Programma promosso con DGR n. X/4332 del 20/11/2015, volto a valorizzare la Residenza Universitaria presso l'Università "Carlo Cattaneo" – LIUC di Castellanza (VA).

### 3) Alienazione del patrimonio immobiliare

#### 3.1 Programmi di Valorizzazione e Razionalizzazione del Patrimonio

Con Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16 sono stati dichiarati decaduti, con decorrenza luglio 2016, tutti i piani di vendita approvati dalla Giunta Regionale antecedentemente il luglio 2011. Per effetto di ciò gli immobili inclusi nei suddetti piani di vendita non hanno potuto essere immessi sul mercato nonostante le richieste dei potenziali acquirenti, ad eccezione di 19 unità immobiliari site nella provincia di Monza e Brianza, la cui vendita era stata approvata successivamente al luglio 2011.

Nel corso dell'anno sono state pubblicate 6 aste di immobili E.R.P. ed un'asta per la vendita dell'immobile commerciale sito in Varese, Via Como 13 (ex sede ALER Varese). In data 29 dicembre 2016 la Giunta Regionale, con DGR X/7062, ha approvato le modalità attuative dell'alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico in sostituzione delle precedenti linee guida; è in corso di redazione il piano di valorizzazione in attuazione delle nuove indicazioni regionali, che sarà sottoposto all'approvazione della Giunta entro primo semestre del corrente anno.

Nella tabella sottostante si riassume brevemente in termini numerici l'attività del settore vendite:

<b>Tabella 3.1.A</b>	<b>Unità immobiliari vendute</b>	<b>Ricavi delle vendite (euro)</b>
Varese	2	€ 111.645,00
Como	3	€ 225.982,47
Monza Brianza	3	€ 152.950,00
Busto Arsizio	-	-
<b>TOT.</b>	<b>8</b>	<b>€ 490.577,47</b>

Nel 2016 sono stati inoltre aggiudicati all'asta ulteriori 2 alloggi, siti in provincia di Monza Brianza, attualmente in attesa di rogito, per un totale di euro € 80.700,00. Di questi, € 6.000,00 sono stati già incassati a titolo di caparra.

#### 3.2 Diritto di prelazione ex art. 1 L.n. 560/93 e art. 28 L.n. 513/77

Nel 2016 sono state evase 60 richieste di estinzione del diritto di prelazione ai sensi delle Leggi 560/93 e 513/77 per un'entrata al netto IVA di euro 292.569,23.

**Tabella 3.2.A**

	Richieste pervenute	Monetizzazione per rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione (euro)
Varese	18	61.970,95
Como	16	69.269,90
Monza Brianza	30	141.008,18
Busto Arsizio	5	20.320,20
<b>TOT.</b>	<b>68</b>	<b>292.569,23</b>

## 4) Conservazione del patrimonio immobiliare

### 4.1 Manutenzione Straordinaria fabbricati

La manutenzione straordinaria effettuata nel corso del 2016 è dettagliata nelle tabelle che seguono.

**Tabella 4.1.A**

		Interventi di M.S. ultimati			
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento Regionale	Pagamenti al 31/12/2016
Varese	<i>Bando Amianto-DDS n.809-05/02/2015 e n.2556-31/03/2015</i> <b>CARONNO PERTUSELLA Via Kennedy 385 - MS 82</b>	MS sostituzione manto di copertura in fibrocemento contenente amianto.	€ 95.602,46 (€ 76.656,44 lavori)	€ 84.322,10	€ 84.322,10
Como	<i>Bando Amianto-DDS n.809-05/02/2015 e n.2556-31/03/2015</i> <b>LURATE CACCIVIO Via Caio Plinio 12 - Int. 111</b>	Rifacimento manto di copertura, lattonerie a contorno, linea vita e ripristini vari	€ 115.396,29 (lavori € 84.049,84)	€ 92.454,82	€ 92.454,82
	<i>Bando Amianto-DDS n.809-05/02/2015 e n.2556-31/03/2015</i> <i>PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-3/12/2015</i> <b>CARIMATE Via Vittorio Veneto 26 – Int.110</b>	MS Bonifica eternit, rifacimento manto copertura, lattonerie e ripristini vari	€ 310.000,73 (lavori € 234.576,71)	€ 121.858,55 € 136.175,83	€ 121.858,55 € 134.885,67
	Fondi ALER <b>Sede UOG Como Via Italia Libera 17 - Int.113</b>	Sostituzione serramenti	€ 92.892,14 (lavori € 74.378,73)	===	€ 81.816,61
	Fondi ALER <b>Sede UOG Como Via Italia Libera 17 - Int. 120</b>	Sostituzione corpi radianti piani 2° e 3°	€ 59.281,82 (lavori € 42.600,59)	===	€ 46.626,35
Monza Brianza	<i>Decreto 25/11/2008 Protocollo Kyoto - L. 27/12/2006, n.296 (Cassa depositi prestiti)</i> <i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS 10891-03/12/2015 - Linea B) da escludere</i> <b>LISSONE Via Nigra 1</b>	MS risparmio energetico: serramenti, cappotto, instal.valvole termostatiche e ripristini vari	€ 766.264,06 (€ 640.881,84 lavori)	€ 687.883,37 € 772.646,78 (da reimpiegare per altri interventi del Piano complessivo di MS)	€ 696.130,72
	<i>2° Programma Regionale Contratti di Quartiere - Contratto di Quartiere MONZA Cantalupo</i> <b>MONZA Via Poliziano, 5/7/9/11 - CDQ Cantalupo ID58</b>	MS - serramenti esterni, intonacatura e tinteggiatura p.piloty, parapetti balconi, rivestimento facciata	€ 882.191,87 (€ 720.174,43 lavori)	€ 633.753,76	€ 581.638,20

	Bando Amianto-DDS 809-05/02/2015 e 2556-31/03/2015 - MS PRERP Linea A) DDS 10847-03/12/2015 <b>NOVA MILANESE, via Biondi, 10</b>	MS Bonifica amianto friabile in c.t.	€ 32.533,20 (€ 27.483,70 lavori)	€ 32.306,73 massimo concesso	€ 0,00
Busto Arsizio	Ripristino alloggi sfitti L. 80/2014 art.4-Linea A) <b>Indirizzi vari Lotti 1 e 2</b>	MS recupero n.38 alloggi sfitti (5+33)	€ 438.190,13 (€ 366.825,97 lavori)	€ 403.508,56	€ 403.508,56
	Piano reinvestimenti fondi ex L. 457 <b>Indirizzi vari</b>	MS recupero alloggi sfitti	€ 426.0000,00	€ 426.000,00	€ 285.133,53

**Tabella 4.1.B**

<b>Interventi di M.S. in corso</b>					
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento Regionale	Pagamenti al 31/12/2016
Varese	Fondi privati e Contributo Regione Lombardia per € 400.000 Finanziamento Regionale approvato con decreto regionale n. 10652 del 20/10/2011 <b>Varese Sangallo MS 60</b>	Concessione servizio energia e interventi migliorativi per la riqualificazione energetica dei fabbricati di proprietà ALER	1.344.401,68	€ 400.000,00 Regione + fondi privati	===
Como	Fondi ALER <b>COMO Via Anzani 32/34 - Int. 128</b>	MS Riqualificazione energetica impianto termico	€ 168.817,95 (lavori € 134.562,50)	===	€ 82.836,14
	Bando Amianto-DDS 809-05/02/2015 e 2556-31/03/2015 - MS PRERP Linea A) DDS 10847-03/12/2015 MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) <b>ASSO Via per Casino, 10/12 - Int. 84</b>	MS Bonifica eternit - Facciate e Varie	€ 412.134,26 (lavori € 256.607,37)	€ 125.496,10 € 237.695,31 massimi concessi	€ 82.629,79 € 98.815,72
	Bando Amianto-DDS 809-05/02/2015 e 2556-31/03/2015 - MS PRERP Linea A) DDS 10847-03/12/2015 MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) <b>AROSIO Via A. Grandi 19/21 - Int. 121</b>	MS Bonifica eternit - Tetto e Varie	€ 206.786,80 (lavori € 124.252,76)	€ 92.615,14 € 77.774,46 massimi concessi	€ 31.857,54 € 8.978,22
	PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 <b>VILLA GUARDIA Via Matteotti 20 - Int. 123</b>	MS Tetto	€ 161.794,21 (lavori € 90.381,58)	€ 127.278,20 massimo concesso	===
	Bando Amianto-DDS 809-05/02/2015 e 2556-31/03/2015 - MS PRERP Linea A) DDS 10847-03/12/2015 MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) <b>BINAGO Via Gramsci 2-4 - Int. 94</b>	MS Bonifica eternit - Facciate e Varie	€ 1.249.598,69 (lavori € 662.286,21)	€ 483.491,83 € 615.553,96 massimi concessi	€ 35.155,34 ===
	Bando Amianto-DDS 809-05/02/2015 e 2556-31/03/2015 - MS PRERP Linea A) DDS 10847-03/12/2015 MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) <b>FINO MORNASCO Via Ferrari 12 - Int. 99</b>	MS Bonifica eternit - Facciate e Varie	€ 914.037,44 (lavori € 406.967,74)	€ 157.598,22 € 725.478,67 massimi concessi	=== € 89.532,91
	Bando Amianto-DDS 809-05/02/2015 e 2556-31/03/2015 - MS PRERP Linea A) DDS 10847-03/12/2015 MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B)	MS Bonifica eternit - Facciate e Varie	€ 455.712,48	€ 167.321,99 € 193.862,96	=== ===

	<b>COMO Via Cuzzi 10/12 – Int. 109</b>		(lavori € 234.856,17)	<i>massimi concessi</i>	
	<i>Bando Amianto-DDS 809-05/02/2015 e 2556-31/03/2015 - MS PRERP Linea A) DDS 10847-03/12/2015</i>			€ 157.598,22	€ 1.598,52
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4</i>	MS Bonifica eternit - Tetto e Varie	€ 365.605,16	€ 181.473,09 <i>(da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS)</i>	===
	<b>CARUGO Via Aldo Moro (ex Mazzini) 10 - Int. 112</b>		(lavori € 234.856,17)	<i>massimi concessi</i>	
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B)</i>	MS Tetto e Varie	€ 353.758,34	€ 307.249,63	===
	<b>ROVELLASCA Via Garibaldi n.15 – Int. 93</b>		(lavori € 135.311,26)	<i>massimo concesso</i>	
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B)</i>	MS Serramenti	€ 340.067,85	€ 325.282,29	===
	<b>COMO Via Cuzzi 10/12 e Via M. Rho 4 – Int. 122</b>		(lavori € 186.903,34)	<i>massimo concesso</i>	
Monza Brianza	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B)</i>	MS-Rifacimento impianti elettrici parti comuni	€ 214.118,43 (€ 81.189,61 lavori)	€ 158.869,22 <i>(massimo concesso)</i>	€ 0,00
	<b>MONZA</b> Via Fiume 11 e 23 - <b>ALBIATE</b> Via Giotto 2,4 - <b>DESIO</b> Via Dolomiti 1 (A-B-C) - <b>SEREGNO</b> Via San Carlo 37 - <b>GIUSSANO</b> Via D'Azeglio 3,5				
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015- Linea B)</i>	MS-Rifacimento della copertura in legno	€ 294.300,00 (€ 154.999,91 lavori)	€ 253.000,00 <i>massimo concesso</i>	€ 0,00
Busto Arsizio	Piano reinvestimento fondi ex legge 457	Adeg. autorimesse e C.T. alle normative prevenzione incendi	€ 737.000,00	€ 737.000,00	€ 142.781,90
	<b>Busto Arsizio immobili vari</b>				
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) - ID 4-13</i>	MS-Rifacimento facciate	€ 319.055,23 (€ 166.574,23 lavori)	€ 278.244,63	€ 0,00
	<b>via Rossini 71 Bellotti 15 Mafalda 1</b>				
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) - ID 6-9-10</i>	MS-rifacimento copertura	€ 344.482,21 (€ 151.723,67 lavori)	€ 298.178,81	€ 0,00
	<b>Via Pontida 2-Monte Pertica 16</b>				

Tabella 4.1.C

Interventi di M.S. in appalto/progettazione					
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento Regionale	Pagamenti al 31/12/2016
Varese	<i>DDS 809-05/02/2015-2556-31/03/2015 e n.10847 -03/12/2015 (MS PRERP Linea A-Amianto)</i>	MS bonifica amianto pavimentazioni in linoleum (n.52 alloggi inutilizzati)	€ 1.053.892,00 (€ 792.400,00 lavori)	€ 871.640,00	===
	<b>VARESE Quartiere Sangallo - MS 90</b>				
	<i>DDS 809-05/02/2015-2556-31/03/2015 e n.10847 -03/12/2015 (MS PRERP Linea A-Amianto)</i>	MS bonifica amianto pavimentazioni in linoleum (n.45 alloggi inutilizzati)	€ 993.413,28 (€ 746.927,27 lavori)	€ 821.620,00	===
	<b>VARESE Quartiere Montello - MS 91</b>				
	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 1118 - 18/02/2016 e n.10018-11/10/2016</i>	MS recupero e riqualificazione di n.23 alloggi inutilizzati con parziale frazionamento, per la realizzazione di complessivi n. 26 alloggi	€ 1.162.149,88 (€ 976.596,54 lavori)	€ 2.113.012,18	===
	<b>VARESE Quartiere Sangallo - Lotto 1</b>				

	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 1118 - 18/02/2016 e n.10018-11/10/2016</i> <b>VARESE Quartiere Montello - Lotto 2</b>	MS recupero e riqualificazione di n.22 alloggi inutilizzati con parziale frazionamento, per la realizzazione di complessivi n. 26 alloggi	€ 1.123.390,02 (€ 944.025,23 lavori)		===
	<i>PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B</i> <b>VARESE-MONZA BRIANZA-BUSTO ARSIZIO e provincie</b>	MO e MS Ascensori - stabili di proprietà e/o gestiti da ALER	€ 4.103.040,00 (€ 3.419.200,00 lavori comp. MO - per MS € 1.500.000,00)	€ 1.650.000,00	===
	<i>PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B</i> <b>CASSANO MAGNAGO Via Confalonieri 32 - MS 73</b>	MS coperture, lattonerie, pavimenti balconi, facciate, opere in ferro, serramenti (n.33 alloggi)	€ 1.580.000,00 (€ 1.314.400,00 lavori)	€ 1.340.382,66	===
	<i>PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B</i> <b>FAGNANO OLONA Via P. Pasolini 1-12 - MS 71</b>	Demolizione porzione di fabbricato, MS facciate, opere in ferro, serramenti (n.18 all.)	€ 976.500,00 (€ 737.500,00 lavori)	€ 741.050,00	===
	<i>PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B</i> <b>GALLARATE via Delle Betulle, 5-15 - MS 46</b>	MS sostituzione infissi esterni fabbricato (n. 42 alloggi)	€ 788.305,00 (€ 607.550,00 lavori)	€ 668.305,00	===
	<i>PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B</i> <b>GALLARATE via Curtatone 65 (42 all) via Pradisera 64-68 (54 all) via delle Betulle 5-11 (44 all) - MS 81</b>	MS e adeguam. al DM 37/08 sistemi autonomi per produzione di riscaldamento e a.c.s. (n.140 all.)	€ 655.200,00 (€ 504.000,00 lavori)	€ 554.400,00	===
	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016</i> <b>VARESE Quartieri Sangallo/Montello</b>	MS recupero e riqualificazione di n.52 alloggi inutilizzati con parziale frazionamento, per la realizzazione di complessivi n. 65 alloggi	€ 2.714.460,10 (€ 2.286.888,25 lavori)	€ 2.515.577,07	===
	A.d.P. Quadro Malpensa 2000 <b>2^ FASE - 1^ LOTTO Lonate Pozzolo - MS 87.1</b>	Demolizione parte edifici rientranti nella disponibilità dei comuni, a seguito di delocalizzazione insediamenti residenziali	€ 2.067.000,00 (€ 1.579.400,00 importo lavori)	€ 3.900.000,00	€ 50.316,46
	A.d.P. Quadro Malpensa 2000 <b>2^ FASE - 2^ LOTTO Somma Lombardo e Ferno - MS 87.2</b>		€ 1.833.000,00 (€ 1.400.600,00 importo lavori)		
Como	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 1118 - 18/02/2016</i> <b>COMO loc. Rebbio Vie varie - Lotto 1 Int. 114</b>	MS recupero e riqualificazione di n. 15 alloggi di edilizia residenziale pubblica	€ 1.228.416,06 (€ 999.867,16 lavori)	€ 1.352.981,82	===
	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 1118 - 18/02/2016</i> <b>COMO loc. Prestino Vie varie - Lotto 2 Int. 114</b>	MS recupero e riqualificazione di n. 17 alloggi di edilizia residenziale pubblica	€ 1.243.751,50 (€ 998.225,17 lavori)		===
	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016</i> <b>COMO indirizzi vari</b>	MS recupero e riqualificazione di n. 24 alloggi di edilizia residenziale pubblica	€ 1.300.000,00	€ 1.161.123,18	===
	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016</i>	MS recupero e riqualificazione di n. 15 alloggi di edilizia	€ 803.727,08	€ 693.706,40	===

	<b>Provincia di COMO indirizzi vari</b>	residenziale pubblica			
Monza Brianza	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B)</i> <b>VILLASANTA Via Buozzi, 1,3,5,7,9</b>	MS-ripristino facciata e copertura	€ 305.000,00 (€ 253.845,50 lavori)	€ 241.615,00	===
	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016</i> <b>MONZA Vie Varie</b>	MS recupero e riqualificazione di n. 35 alloggi inutilizzati di ERP	€ 624.423,40 (€ 485.460,00 lavori)	€ 534.006,00	===
	<i>Richiesta a Regione utilizzo economie riscontrate a conclusione interventi "Contratti di Quartiere II" - denominato "Abitare ed Incontrarsi al Crocione"</i> <b>SEREGNO CDQ II Q.re Crocione</b>	MS recupero e adeguamento n.19 alloggi da assegnare in locazione	€ 396.711,31 (€ 329.600,00 lavori)	€ 396.711,31 <i>reimpiego economie</i>	===
	<i>Richiesta a Regione utilizzo economie riscontrate a conclusione degli interventi previsti nel P.R.U. Carate Brianza Via M. L. King, Via Kennedy</i> <b>CARATE BRIANZA via M. L. King</b>	MS ripristino manti stradali	€ 485.000,00 (€ 415.769,54 lavori)	€ 485.000,00 <i>reimpiego economie</i>	===
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B)</i> <b>MONZA Via Mazzucottelli 1,3,5</b>	MS-ripristino cappotto di facciata	€ 220.725,00	€ 189.750,00	===
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B)</i> <b>MONZA Via Fiume, 23 e Via Monfalcone 9</b>	MS-Rifacimento corpo box n.2 fabbricati	€ 523.545,44	€ 447.154,49	===
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B)</i> <b>MONZA Via Fiume 11-14-18 e Via Zara 14</b>	MS-rifacimento corpo box	€ 1.047.090,87	€ 894.308,98	===
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B)</i> <b>SULBIATE Via Mattavelli, 5</b>	MS-rifacimento copertura e ripristino intonaco di facciata	€ 159.589,50	€ 137.445,00	===
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B)</i> <b>MONZA Via Debussy, 2,4</b>	MS-sistemazione parti comuni	€ 234.311,75	€ 200.392,50	===
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B)</i> <b>AGRATE BRIANZA, Via S.Francesco 39/49</b>	MS-bonifica amianto + rifacimento piano piloty	€ 294.300,00	€ 253.000,00	===
<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016</i> <b>Provincia di MONZA BRIANZA indirizzi vari</b>	MS recupero e riqualificazione di n. 48 alloggi di edilizia residenziale pubblica	€ 804.283,50	€ 686.730,00	===	
Busto Arsizio	<i>Fondi Comune di BUSTO ARSIZIO</i> <b>Indirizzi Vari</b>	MS-impianti termici centralizzati di proprietà del Comune	€ 180.000,00 (€ 144.988,90 lavori)	€ 180.000,00	===
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) - ID 1-2-3</i> <b>Via Repubblica 43-47 - Via Di Vittorio 2</b>	MS-Rifacimento manto di copertura	€ 183.718,64	€ 159.063,77	===
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) - ID 5</i> <b>Via Rovato 4</b>	MS-Rifacimento impermeabilizzazione piano interrato	€ 193.055,82	€ 167.147,90	===
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) - ID 7-8</i> <b>Viale Boccaccio 61 - Via D'Azeglio 42</b>	MS-Rifacimento pavim. corte e impermeab. interrato	€ 364.505,99	€ 315.589,60	===
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) - ID 11-12</i> <b>Viale Boccaccio 61 - Via D'Azeglio 42</b>	MS-Rifacimento copertura e lattoneria	€ 192.315,27	€ 166.506,73	===

Via Rossini 111, Azimonti 32-40, Varzi 14 Busto Arsizio				
Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016	MS recupero e riqualificazione di n. 30 alloggi inutilizzati di ERP	€ 2.244.218,40	€ 1.456.350,00	===
<b>BUSTO ARSIZIO</b> Vie varie				

Tabella 4.1.D

		Interventi di M.S. programmati			
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento	Pagamenti
				Regionale	al 31/12/2016
Varese	Fondi COMUNE DI GALLARATE nell'ambito del Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) <b>GALLARATE</b> Vie Perugia 6-8; Curtatone 55; Monterosa 18; N.Sauro 1; Greppi 23; San Giovanni Bosco; vicolo del Prestino 4	MS ripristino e recupero n.18 alloggi sfitti in stabili ERP di proprietà comunale	€ 436.762,12	€ 436.762,12	===
	Fondi COMUNE DI GALLARATE nell'ambito del Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) <b>GALLARATE</b> Vie Perugia 6-8; Greppi 2	MS efficientamento energetico (rifacimento imp.riscaldamento e sostituzione infissi) n.42 alloggi negli stabili ERP di proprietà comunale	€ 697.651,69	€ 697.651,69	===
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>VARESE</b> Via Belforte 173-175 - MS 72	MS sostituzione manto di copertura, lattonerie, rifacimento balconi (n.56 alloggi)	€ 691.001,60	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (richiesto € 593.892,50)	===
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>CARONNO PERTUSELLA</b> Via Bainsizza - MS 74	MS copertura, facciate, op.in ferro, serram., tinteg., sistem. aree esterne (n. 9 all.)	€ 455.000,00	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (richiesto € 385.000,00)	===
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>VARESE Q.re San Fermo: Vie Tarvisio 2-4-6, Valcamonica 13-15, Presolana 18-20, Valcamonica 10-12, Tarvisio 28-30 - MS 75</b>	MS facciate, coperture, serramenti e aree esterne (n.108 alloggi)	€ 2.504.646,40	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (richiesto € 2.152.430,50)	===
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>TRADATE</b> Via Don Minzoni, 5 - MS 76	MS copertura, facciate, opere in ferro, serramenti, rifacimento fognatura, sist. aree esterne (n.15 alloggi)	€ 678.307,90	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (richiesto € 582.920,86)	===
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>SESTO CALENDE Q.re Manzoni via Manzoni 51 a/b/c/d - MS 77</b>	MS facciate, coperture, serramenti e sistemazione aree esterne (n. 48 alloggi)	1.560.000,00	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (rich.€ 1.320.000,00)	===
	PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>VARESE E PROVINCIA</b> Varie località - MS 89	MS riqualificazione n.18 impianti di riscaldamento centralizzati fabb. Aler	€ 768.000,00	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (richiesto € 660.000,00)	===
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>VARESE</b> via Valtellina 8- <b>ARCISATE</b> via Campi Maggiori 39 e Cavour- <b>TRADATE</b> via Del Carso 27- <b>CASTELLANZA</b> via De Amicis 6- <b>SARONNO</b> via F.lli Cervi 14-16 e Quarnaro 3-5- <b>MARNATE</b> Via Brescia 139 - MS 92	MS rifacimento pavimentazione esterne di piazzali, percorsi pedonali e corselli in fabbricati Aler	€ 223.080,00	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (richiesto € 188.760,00)	===

	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>VARESE Q.re Bustecche Via Gemona 7-9-11-13-15-17 - MS 93</b>	MS coperture, facciate, balconi, serramenti ecc., e sostituzione n.6 impianti ascensore (n.48 alloggi)	€ 1.005.704,00	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (richiesto € 846.230,00)	===
Como	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>COMO Via Tettamanti 15/25 – Int. 29</b>	MS Serramenti	€ 884.258,05	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (€ 845.812,04)	===
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>COMO Via Di Vittorio 1/13– Int. 96</b>	MS Tetto - Facciate e Varie	€ 1.496.898,95	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (€ 1.431.816,39)	===
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>MOZZATE Via T. Dugnani 5/7 – Int. 92</b>	MS Tetto	€ 340.067,85	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (€ 333.794,56)	===
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>PORLEZZA Via Ai Prati 49 a/b – Int. 124</b>	MS Tetto	€ 282.317,24	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (€ 248.439,17)	===
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>CUCCIAGO Via Del Michelbecco 9/19 - Int. 127</b>	MS Tetto - Facciate e Varie	€ 947.325,54	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (€ 906.137,47)	===
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>ASSO Via per Caslino 10/12 - CARIMATE Via V. Veneto 26 - FIGINO SERENZA Via Giovanni XXIII - Int. 125</b>	MS Serramenti	€ 397.982,31	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (€ 380.678,73)	===
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>MARIANO COMENSE Via Sant'Ambrogio 25/27 e 48/50 - Int. 126</b>	MS Serramenti	€ 526.496,94	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (€ 503.602,90)	===
Monza Brianza	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>VIMERCATE Via Galbusera 10/12</b>	MS rifacimento facciate e balconi	€ 335.946,05	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (€ 289.310,99)	===
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>VEDUGGIO Via Matteotti 2</b>	MS rifacimento copertura e manti stradali	€ 264.870,00	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (€ 227.700,00)	===
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>BESANA BRIANZA Via Acquistapace 2/3/4</b>	MS rifacimento facciate e balconi	€ 382.760,00	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (€ 330.000,00)	===
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>MONZA Via Silva 9</b>	MS rinforzo strutturale solaio box	€ 54.625,00	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (€ 46.750,00)	===
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>MONZA Via Baradello 6</b>	MS installazione canne fumarie e sostituzione caldaie	€ 147.150,00	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (€ 126.500,00)	===
Busto Arsizio	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>Indirizzi Vari</b>	MS - Adeguamento impianti ascensore	€ 381.106,71	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (richiesto € 329.962,52)	===
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) allegato 1 art.4 <b>Indirizzi Vari</b>	MS - Adeguamento Centrali Termiche	€ 368.445,00	da individuare nei ribassi di gara Piano Complessivo MS (richiesto € 319.000,00)	===

#### 4.1.1. Finanziamenti regionali per opere di Manutenzione Straordinaria

Nel corso del 2016 l'Azienda ha avviato / proseguito nell'esecuzione di alcuni interventi finanziati nel 2015 nell'ambito dei bandi regionali per rimozione amianto / manutenzione straordinaria / recupero e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

- *Interventi di rimozione di manufatti contenenti amianto dal patrimonio E.R.P. delle Aler* - Fondo costituito presso Finlombarda S.p.A. – D.D.S. Regione Lombardia n.809 del 05/02/2015 - n.2556 del 31/03/2015 e D.D.S. n. 10847 del 03/12/2015 (MS PRERP Linea A)

	N. proposte finanziate con DDS 2556 31/03/15	N. proposte finanziate con DDS 10847 03/12/15 (MS PRERP Linea A)	Importo contributi massimi concessi	N. proposit e avviate 2016	N. proposte ultimate 2016	Importo contributi erogati 2016
Varese	1	2	€ 1.815.940,00	1	1	€ 46.051,25
Como	3	6	€ 1.735.432,41	6	3 (n.1-2015)	€ 1.131.376,33
Monza Brianza	0	1	€ 46.400,00	1	1	€ 32.480,00
Busto Arsizio	==	==	==	==	==	==
<b>TOT</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>€ 3.597.772,41</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>€ 1.209.907,58</b>

Sono state avviate le procedure per l'aggiudicazione di lavori dei n.2 interventi (MS PRERP Linea A) per la rimozione amianto in n.97 alloggi siti in VARESE Sangallo e Montello. Nel 2017 è prevista la conclusione di tutti gli interventi finanziati.

- *Interventi volti al recupero e alla riqualificazione del patrimonio di ERP* per ridurre sensibilmente il fabbisogno e il disagio abitativo in attuazione del Piano Nazionale previsto dall'art.4 della Legge n.80/2014, ai sensi della DGR 14/05/2015 n. X/3577 - approvata da Regione Lombardia con DDUO n.4832 dell'11/06/2015. Con DDS n.7551 del 18/09/2015 e successiva integrazione con DDS n.7706 del 23/09/2015 Regione Lombardia ha approvato le graduatorie delle proposte presentate sia per la linea di finanziamento a) che per quella b).

**LINEA A)** - Interventi di lieve entità (per cui si preveda una spesa inferiore a € 15.000,00 per alloggio) finalizzati a rendere prontamente disponibili alloggi sfitti inutilizzabili mediante lavorazioni di manutenzione ed efficientamento.

	N. proposte finanziate con DM 9908-12/10/2015 (graduatoria app. Regione DDS 7551-18/09/15 e 7706-23/9/15 allegato 1A)	N. alloggi	Finanziamento massimo concesso	Finanziamento a consuntivo erogato nel 2016
Varese	0	0	€ 0,00	€ 0,00
Como	0	0	€ 0,00	€ 0,00
Monza Brianza	0	0	€ 0,00	€ 0,00
Busto Arsizio	2	38	€ 500.000,00	€ 403.508,56
<b>TOT</b>	<b>2</b>	<b>38</b>	<b>€ 500.000,00</b>	<b>€ 403.508,56</b>

Gli interventi della Linea A – Busto Arsizio sono stati conclusi nei tempi previsti e Regione Lombardia con DDS n.9195 del 21/09/2016 ha disposto l'erogazione del contributo pari a complessivi **€ 403.508,56**.

**LINEA B)** - Interventi di ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria da attuare mediante la realizzazione di una delle tipologie di intervento previste (con un limite massimo di € 50.000,00 per alloggio, anche in caso di accorpamenti).

		N. Alloggi	Decreto finanziamento	Finanziamento massimo concesso
Varese	capoluogo / indirizzi vari	45	1118 18/02/2016 - 10018 11/10/2016	2.113.012,27
	capoluogo / indirizzi vari	52	10018 11/10/2016	2.515.577,07
		97		4.628.589,34
Como	capoluogo / indirizzi vari	32	1118 18/02/2016	1.352.981,82
	capoluogo / indirizzi vari	24	10018 11/10/2016	1.161.123,18
	provincia	15	10018 11/10/2016	693.706,40
		71		3.207.811,40
Monza Brianza	capoluogo / indirizzi vari	35	10018 11/10/2016	534.006,00
	provincia	48		686.730,00
		83		1.220.736,00
Busto Arsizio	indirizzi vari	30	10018 11102016	1.456.350,00
<b>TOT.</b>		<b>281</b>		<b>10.513.486,74</b>

Per quanto riguarda gli interventi della Linea B, Regione Lombardia con D.D.S. n. 1118 in data 18/02/2016 ha concesso il finanziamento per gli interventi Linea B) per complessivi € 3.306.152,07: € 1.352.981,82 per n.32 alloggi in COMO ed € 1.953.170,25 per n. 42 alloggi in VARESE, da avviare entro il 18/02/2017.

Con Decreto n. 10018 del 11/10/2016 Regione Lombardia ha concesso il finanziamento a tutti gli altri progetti della Linea B) in graduatoria, per un importo complessivo pari a € 7.207.334,67, ripartiti sulle annualità 2016, 2017, 2018 sulla base dei cronoprogrammi inoltrati, da avviare entro il 11/10/2017.

Sono state avviate le procedure per l'aggiudicazione dei lavori di ripristino n.32 alloggi in COMO e n.45 alloggi in VARESE oltre alla conclusione della progettazione esecutiva dei n. 35 alloggi in MONZA.

- “Secondo programma di attuazione del PRERP 2014-2016 approvato con DGR n. X/4142 del 08/10/2015” - DDS n. 10891 del 03/12/2015.

	N. proposte finanziate	Importo finanziamento confermato	N.proposte avviate 2016	Importo totale interventi avviati 2016	Erogazioni 2016 (DDS 5710 17/06/16 - DDS 12797 01/12/16)
Varese	5	€ 4.954.137,66	0	€ 0,00	€ 1.486.241,00
Como	9	€ 2.865.765,37	9	€ 2.865.765,37	€ 859.729,50

Monza Brianza	10	€ 3.548.181,97	2	€ 411.869,22	€ 1.064.454,50
Busto Arsizio	13	€ 1.384.731,44	5	€ 576.423,44	€ 415.419,00
<b>TOT</b>	<b>37</b>	<b>€ 12.752.816,44</b>	<b>16</b>	<b>€ 3.854.058,03</b>	<b>€ 3.825.844,00</b>

Entro il termine del 30/11/2016 l'Azienda ha avviato oltre il 30% degli interventi compresi nel Piano Complessivo per un importo pari a € 3.854.058,03. Sono stati avviati tutti i n.9 interventi di competenza della UOG di Como, n.2 interventi di competenza della UOG di Monza Brianza e n.5 interventi (accorpatis in 2 lotti) di competenza della UOG di Busto Arsizio.

Nel 2016 Regione Lombardia ha erogato complessivamente € 3.825.844,00:

- 10% pari a € 1.275.281,64 con DDS 5710 del 17/06/2016 con l'approvazione dei piani straordinari;
- 20% pari a € 2.550.562,36 con DDS 12797 del 01/12/2016 per l'avvio del 30% del piano straordinario entro il 30/11/2016.

La restante quota del finanziamento sarà erogata come segue:

- 20% con l'avvio dei lavori;
- 20% con il raggiungimento di stati di avanzamenti pari al 50% dei lavori;
- 20% con il raggiungimento di stati di avanzamenti pari al 70% dei lavori;
- 10% a saldo a conclusione di tutto il piano di interventi entro il 31/10/2018.

Nel 2017 si prevede l'avvio di tutti i lavori programmati nel piano straordinario e, la riprogrammazione del Piano Triennale di MS approvato con decreto 10891 del 3/12/2015 per il finanziamento degli interventi non ammessi precedentemente o in relazione all'esigenza di interventi specifici sul patrimonio.

- Attuazione Linea E – D.g.r. X/4142 - Secondo programma di attuazione del PRERP 2014/2016 (trasformazione alloggi da canone moderato a sociale). D.D.S. 4 dicembre 2015 – n. 11012

L'Azienda nel 2015 ha inoltrato a Regione Lombardia una domanda volta ad ottenere la trasformazione della tipologia di canone da moderato a sociale per nr. 28 alloggi ubicati in Provincia di Varese nei comuni di Venegono Superiore e Saronno e di n. 7 alloggi ubicati nel Comune di Lazzate (provincia di Monza Brianza)

Regione Lombardia con DDS n. 11012 del 4/12/2015 ha dichiarato ammissibili le domande presentate concedendo la trasformazione della tipologia di canone da moderato a sociale dei sottoelencati alloggi con corresponsione di un contributo straordinario complessivamente pari a € 1.077.538,00 così dettagliato:

Bando / Programma	INTERVENTO			N. alloggi da trasform	Finanziam. assegnabile	N. alloggi assegnati al 30/09/2016	Importi erogati 2016
	UOG	Comune	Indirizzo				
AQST 2007 - DGR 8/4448-28/02/07	VA	Saronno	V.le Santuario	12	360.084,00	12	360.084,00 (DDS 10561-24/10)
Bando canone moderato - DGR 7/17176-16/4/04	VA	Venegono Superiore	Via S.Rocco	16	469.209,86	14	393.917,42 (DDS 11389-10/11)
	MB	Lazzate	Via Torino	7	248.244,36	3	0,00

TOT	35	1.077.538,22	29	754.001,42
-----	----	--------------	----	------------

È stata richiesta proroga a Regione Lombardia per l'assegnazione dei restanti alloggi (n. 4 per il Comune di Lazzate e n. 2 per il Comune di Venegono Superiore), approvata con D.g.r. 28 novembre 2016 - n. X/5917.

## 4.2 Manutenzione Ordinaria alloggi

**Tabella 4.2.A**

	Spesa per interventi di Manutenzione ordinaria e riordini 2016
Varese	€ 3.377.199
Como	€ 1.491.605
Monza Brianza	€ 1.258.595
Busto Arsizio	€ 897.164
<b>TOT.</b>	<b>€ 7.024.563</b>

Gli importi sopra indicati, iva esclusa, non includono la manutenzione straordinaria non capitalizzata e la manutenzione relativa agli alloggi comunali gestiti in rendicontazione.

Sono altresì esclusi dalla tabella gli importi relativi ad interventi di manutenzione programmata per i quali è stato utilizzato il relativo fondo per complessivi € 57.008.

Nel corso del 2016 si è provveduto a rilasciare a conto economico una parte dei fondi manutenzione programmata, per complessivi € 2.000.000,00, accantonati nei precedenti esercizi in quanto ritenuti in esubero rispetto alle necessità aziendali avendo di fatto già effettuato i lavori per i quali erano stati accantonati.

## 5) Nuove costruzioni e recupero edilizio

Gli interventi di nuove costruzioni e di recupero edilizio effettuati nel corso del 2016 sono dettagliati nelle tabelle che seguono:

**Tabella 5.A**

	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento	Pagamenti
			All.	Box		Regionale	al 31/12/2016
Varese	DGR 29/07/03 n.VII/13861 – DGR 31/10/03 n.VII/14845 “Programma Nazionale Contratti di Quartiere II” <b>SARONNO Q.re Matteotti - 1° fase demolizione "FARFALLE"</b>	DEM	72	60	€ 526.253,21  (€ 433.080,80 lavori)	€ 225.427,82	€ 526.253,21
Como	=====	===	===	===	===	===	===

Monza Brianza	CdQ II - Seregno - D.G.R. 10/12/2004 n. VII/19799 <b>SEREGNO nell'ambito del Contratto di Quartiere II / completamento nuovo edificio proprietà Aler + spazi per attività comunali</b>	NC	12 +	2	14 posti auto scoperti	€ 1.533.761,90  (Q.E. complessivo CdQ)	€ 733.349,00	€ 1.064.095,49
	P.R.U. Regione Lombardia DGR n. 9739-29/09/2009 <b>CARATE BRIANZA nell'ambito del "Programma di riqualificazione urbana, Via J.F. Kennedy, Via M. L. King</b>	NC	30		30 posti auto scoperti	€ 3.485.563,00  (Q.E. complessivo PRU)	€ 2.756.643,69	€ 2.552.096,99
Busto Arsizio	PNEA "Piano Nazionale di edilizia abitativa" <b>VIALE BOCCACCIO 59/ter</b>	NC	23		23	€ 2.500.000,00	€ 1.999.954,24	€ 2.205.359,00

Tabella 5.B

		Interventi di N.C. / R.E. in costruzione						
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento Regionale	Pagamenti al 31/12/2016	
			All.	Box				
Varese	PNEA "Piano Nazionale di edilizia abitativa" DPCM 16 luglio 2009 - DGR 439-05.08.2010- DGR 760-10.11.2010 <b>TRADATE Via Broggi 15-17</b>	NC	24	28 posti auto coperti	€ 3.188.000,00  (€ 2.139.075,04 lavori)	€ 1.912.000,00	€ 1.645.069,33	
Como	=====	===	===	===	===	===	===	
Monza Brianza	PNEA "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa" - Regione Lombardia <b>MUGGIÒ - via Marx</b> 40 alloggi a canone sociale, 16 alloggi + 5 villette edilizia convenzionata	PRG Esec/ NC	40 can. soc.	40  16+5 villette posti auto scoperti	€ 4.750.000,00	€ 2.983.451,52	€ 1.701.714,24	
	P.R.U.-Regione Lombardia DGR n.9739 del 29/09/2009 Ristrutturazione edilizia fabbricato Aler <b>via Kennedy 9/11</b> , Programma di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile in <b>CARATE BRIANZA</b>	RE	21		€ 1.803.455,00	€ 1.442.764,00	€ 1.243.715,17	
	AQST per la Casa provincia di Milano del 21/01/2008 (subentro al Comune nella titolarità finanziamento) <b>Completamento intervento comunale - CONCOREZZO via Dante ang. Via Alighieri</b>	NC	28	28 posti auto coperti	€ 1.746.401,79	€ 1.224.955,57  ( di cui € 323.841,67 trasferiti dal Comune di Concorezzo)	€ 1.721.001,07	
	PNEA "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa" <b>MONZA Via Cantalupo - CdQ Cantalupo ID80</b>	PRG Esec/ NC	24	24 posti auto scoperti	€ 2.808.140,80	€ 2.246.512,64	€ 470.933,18	
Busto Arsizio	PNEA II "Piano nazionale di edilizia abitativa" - Regione Lombardia e Comune di Busto Arsizio <i>Intervento come Stazione Appaltante</i> <b>VIA MAZZINI 21 - proprietà comunale</b>	RE	8	8	€ 1.077.260,50 € 1.077.260,50	€ 1.077.260,50 € 738.256,80- regione € 339.003,70- comune	€ 436.022,00	
	Contratto di Quartiere CDQ n.23 (Regione Lombardia e Comune di Busto Arsizio) <i>Intervento come Stazione Appaltante - Completamento Contratto di Quartiere</i>	NC	56 32	54	€ 5.732.466,40 € 5.732.466,40	€ 5.732.466,40 € 3.411-093,12 regione	€ 16.404,55	

VIA TITO SPERI / proprietà comunale	RE	24			€ 2.321.373,28 comune
-------------------------------------	----	----	--	--	--------------------------

**Tabella 5.C**

	Interventi di N.C. / R.E. in appalto						
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Tipol.	Consistenza		Importo totale	Finanziamento Regionale	Pagamenti al 31/12/2016
			All.	Box			
Varese	=====	===	===	===	===	===	===
Como	=====	===	===	===	===	===	===
Monza Brianza	=====	===	===	===	===	===	===
Busto Arsizio	=====	===	===	===	===	===	===

**Tabella 5.D**

	Interventi di N.C. / R.E. in progettazione						
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento Regionale	Pagamenti al 31/12/2016
			All.	Box			
Varese	DGR 29/07/03 n.VII/13861 – DGR 31/10/03 n.VII/14845 “Programma Nazionale Contratti di Quartiere II” <b>SARONNO Q.re Matteotti - 2° fase nuova costruzione "FARFALLE"</b>	NC	70	48	€ 6.627.035,56	€ 4.626.896,74	€ 46.307,94
	Decreto Presidente ALER-VA n.VA/15 del 25/03/2014 approvazione piano reinvestimento economie riscontrate - art. 24 L.R. 7/2012 (procedimenti art.5 bis) <b>CASTELSEPRIO Via Dante n. 48</b>	RE	5	/	€ 750.000,00	€ 400.000,00	€ 34.598,20
Como	DPGR n. 1600 del 07.02.2002 – P.R.U. denominato “Via Di Vittorio – Via Cecilio” e L.457 <b>COMO Via Di Vittorio/Via Cecilio</b>	NC/URB	33	Lotto 1 compl.	€ 4.739.000,00	€ 3.615.198,31	€ 780.759,43
			15	Lotto 2 NC	€ 2.401.000,00	===	
Monza Brianza	CdQ II - Lissone - D.G.R. 10/12/2004 n. VII/19799 <b>LISSONE via Di Vittorio</b>	RE 3 corpi scala	52		€ 3.180.000,00	€ 1.907.169,00	€ 0,00
Busto Arsizio	=====	===	===	===	===	===	===

## 6) Finanziamenti

L’Azienda ha in essere i seguenti mutui contratti negli anni per finanziare interventi di nuova costruzione o ristrutturazione.

Descrizione	Capitale originario	Debito residuo al 31/12/2016 calcolato sulla base dei piani di ammortamento	Scadenza	UOG di riferimento
Mutuo per la NC di nr. 10 alloggi e autorimesse in Somma Lombardo via Chiesa	€ 658.000,00	€ 604.112	31/12/2042	VARESE
Mutuo per la realizzazione della nuova sede Aler di Varese	€ 4.500.000,00	€ 4.314.932	30/06/2045	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 32 alloggi autorimesse e posti auto coperti in Varese via Talizia	€ 3.790.000,00	€ 3.520.211	31/12/2042	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 40 alloggi e relativi box in Castellanza via Madonnina	€ 1.472.000,00	€ 1.417.021	31/12/2044	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 12 alloggi in Via Ponchielli 20 Busto Arsizio	€ 158.552,26	€ 53.910	31/12/2021	BUSTO ARSIZIO
Mutuo per la realizzazione del Contratto di Quartiere Lissone e PRU Carate	€ 5.300.000,00	5.300.000	31/7/2032	MONZA BRIANZA
	<b>€ 15.878.552,26</b>	<b>€ 15.210.185,72</b>		

Il Mutuo contratto dall'ex ALER della Provincia di Monza e Brianza per 8 milioni di euro prevedeva un'erogazione a Stati Avanzamento Lavori. Entro il periodo di preammortamento concesso l'Azienda ha utilizzato erogazioni solamente per 5,3 milioni di euro e pertanto il mutuo verrà messo in ammortamento nel 2017 per tale minor somma.

Nell'anno 2016 è stata ridotta l'esposizione finanziaria dell'Azienda derivante da un'apertura di credito in conto corrente assistita da garanzia ipotecaria, il cui contratto è stato stipulato in data 29/11/2010 con la Banca Popolare di Bergamo S.p.A. e in scadenza il 29/11/2017.

L'apertura di credito, ottenuta fino alla concorrenza di 12 milioni di euro ed utilizzata negli anni per finanziare interventi di ristrutturazione, recupero edilizio e nuova costruzione è stata rimborsata per 3 milioni di euro nel 2015 e per ulteriori euro 3.482.685 nel 2016 (di cui euro 555.555 derivanti dalla vendita di una delle 2 vecchie sedi dell'ex Aler di Varese). A novembre 2016 nel richiedere la proroga dell'apertura di credito, l'Azienda ha deciso di ridurre l'importo contrattuale da 12 a 8 milioni di euro.

Alla data del 31/12/2016 l'esposizione del conto corrente ipotecario ammonta ad € 4.695.761.

In data 15 marzo 2016 è stato pubblicato il bando per la vendita all'asta dell'immobile sito in Varese, Via Como 13, ex sede di ALER Varese, in attuazione del D.P. 27 in data 24/03/2015; tale asta è andata deserta ed è stato riproposto nell'anno corrente un nuovo bando con prezzo a base d'asta rivisto in riduzione. L'Azienda ha in previsione di reinvestire il ricavato di tale alienazione per ridurre ulteriormente la propria esposizione debitoria.

Nel corso dell'anno 2016 si è provveduto inoltre alla chiusura e alla definizione dei rapporti economici ancora pendenti tra l'ALER di Milano e l'ex ALER di Monza e Brianza, conseguenti all'istituzione di quest'ultima ai sensi della L.R. 28/2007, con la restituzione ad ALER Milano della somma di € 1.084.213.

## 7) Principali dati economici

Il conto economico al 31/12/2016, confrontato con quello del periodo precedente opportunamente riclassificato per tener conto dei differenti trattamenti contabili operati dal 2016 (si veda per ulteriori dettagli la nota integrativa) presenta i seguenti risultati di sintesi:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Valore della produzione	51.003.449	50.656.935	346.514
Costi della produzione	49.206.417	48.137.869	1.068.548
<b>Risultato operativo</b>	<b>1.797.032</b>	<b>2.519.067</b>	<b>-722.034</b>
Proventi ed oneri finanziari	-464.284	-464.935	651
Rettifiche di valori di attività finanziarie	0	0	0
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>1.332.749</b>	<b>2.054.132</b>	<b>-721.383</b>
Imposte sul reddito	1.091.124	2.047.590	-956.467
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>241.625</b>	<b>6.542</b>	<b>235.082</b>

Si rinvia alla nota integrativa allegata al bilancio per i commenti relativi alle variazioni più significative delle voci di conto economico.

Il conto economico riclassificato a valore aggiunto dell'Azienda, confrontato con quello dell'esercizio precedente, è il seguente (in Euro):

	2016	2015	Variazione
			-€
- Ricavi netti di vendita	€ 43.488.628	€ 45.214.169	1.725.541
- Variazioni delle rim. di prod. in corso di lav., semilavorati e finiti	€ 0	-€ 216.427	€ 216.427
- Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	€ 0	€ 0	€ 0
- Costi patrimonializzati	€ 0	€ 0	€ 0
			€
- Altri ricavi e proventi	€ 7.514.821	€ 5.659.193	1.855.628
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OTTENUTA</b>	<b>€ 51.003.449</b>	<b>€ 50.656.935</b>	<b>€ 346.514</b>
			-€
<b>COSTI PER CONSUMI DI MATERIE E SERVIZI</b>	<b>€ 29.640.532</b>	<b>€ 33.997.688</b>	<b>4.357.156</b>
- Per materie prime, sussidiarie e di merci	€ 0	€ 0	€ 0
- Per servizi	€ 25.621.987	€ 26.134.952	-€ 512.965
- Per godimento beni di terzi	€ 63.630	€ 87.385	-€ 23.755
- Variazioni delle rimanenze di materie prime e sussidiarie	€ 0	€ 1.000.696	1.000.696
			-€
- Oneri diversi di gestione	€ 3.954.915	€ 6.774.655	2.819.740
			€
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>€ 21.362.917</b>	<b>€ 16.659.247</b>	<b>4.703.670</b>
- Costi per il personale	€ 8.444.615	€ 7.879.197	€ 565.418
			€
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>€ 12.918.302</b>	<b>€ 8.780.050</b>	<b>4.138.252</b>
			€
- Ammortamenti e svalutazioni	€ 11.121.270	€ 6.260.984	4.860.286
<b>REDDITO OPERATIVO DELLA GEST. CARATTERISTICA</b>	<b>€ 1.797.032</b>	<b>€ 2.519.066</b>	<b>-€ 722.034</b>
- +/- Risultato della gestione accessoria	€ 0	€ 0	€ 0
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>€ 1.797.032</b>	<b>€ 2.519.066</b>	<b>-€ 722.034</b>
- +/- Risultato della gestione finanziaria	-€ 464.284	-€ 464.935	€ 651

<b>RISULTATO DELLA GESTIONE CORRENTE</b>	<b>€ 1.332.749</b>	<b>€ 2.054.132</b>	<b>-€ 721.383</b>
- +/- Risultato della gestione straordinaria			€ 0
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>€ 1.332.749</b>	<b>€ 2.054.132</b>	<b>-€ 721.383</b>
-Imposte sul reddito d'esercizio	€ 1.091.124	€ 2.047.590	-€ 956.466
<b>RISULTATO NETTO (UTILE DELL'ESERCIZIO)</b>	<b>€ 241.625</b>	<b>€ 6.542</b>	<b>€ 235.083</b>

Nell'esercizio 2016 si evidenzia un miglioramento sia del valore aggiunto che del margine operativo lordo. Il risultato operativo e quello ordinario manifestano un peggioramento rispetto al dato al 31/12/2015 conseguente alla decisione di effettuare un congruo accantonamento al fondo svalutazione crediti per la UOG di Monza (si veda par. 2.4 per ulteriori dettagli).

## 8) Principali dati patrimoniali

Lo Stato Patrimoniale riclassificato con i criteri finanziari confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>Variazione</b>
Immobilizzazioni immateriali nette	5.093.572	5.241.583	-148.011
Immobilizzazioni materiali nette	394.224.643	383.367.761	10.856.882
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	0	137	-137
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>399.318.215</b>	<b>388.609.481</b>	<b>10.708.734</b>
Rimanenze di magazzino	1.814.962	1.721.086	93.876
Crediti verso clienti	18.055.891	24.561.655	-6.505.764
Altri crediti	8.795.573	7.247.720	1.547.853
Ratei e risconti attivi	1.143.127	868.861	274.266
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>29.809.553</b>	<b>34.399.322</b>	<b>-4.589.769</b>
Debiti verso fornitori	6.724.611	6.840.670	-116.059
Acconti	19.524	19.524	0
Debiti tributari e previdenziali	912.549	872.137	40.412
Altri debiti	24.101.516	17.730.509	6.371.007
Ratei e risconti passivi	2.415.808	3.327.882	-912.074
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>34.174.009</b>	<b>28.790.722</b>	<b>5.383.287</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>-4.364.456</b>	<b>5.608.600</b>	<b>-9.973.056</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	4.540.322	4.377.469	162.853
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			0
Altre passività a medio e lungo termine	19.048.650	21.618.416	-2.569.766
Ratei e risconti passivi	174.099.606	166.882.502	7.217.104
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>197.688.578</b>	<b>192.878.387</b>	<b>4.810.191</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>197.265.181</b>	<b>201.339.694</b>	<b>-4.074.513</b>
Patrimonio netto	-199.296.656	-192.749.905	-6.546.751
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-19.213.607	-22.468.660	3.255.053
Posizione finanziaria netta a breve termine	21.245.082	13.878.871	7.366.211
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario</b>	<b>-197.265.181</b>	<b>-201.339.694</b>	<b>4.074.513</b>

---

**netto**

---

Si evidenzia che il peggioramento del CCN è imputabile esclusivamente alla collocazione nei debiti a breve termine del debito verso Regione Lombardia sorto a seguito dell'acquisizione della Residenza Universitaria di Castellanza, operazione descritta nel paragrafo 2.8. Come previsto nell'accordo di programma, nel corso del 2017, Regione Lombardia ha formalmente rinunciato alla restituzione del finanziamento da parte di Aler, rientrando di fatto l'operazione nelle politiche abitative e sociali di Regione e Aler, consentendo il mantenimento dell'offerta abitativa per gli studenti fuori sede.

## 9) Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2016 è la seguente (in Euro):

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Depositi bancari	20.791.014	11.591.477	9.199.537
Denaro e altri valori in cassa	2.963	4.659	(1.696)
Azioni proprie			
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>20.793.977</b>	<b>11.596.136</b>	<b>9.197.840</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>986.345</b>	<b>2.544.915</b>	<b>(1.558.570)</b>
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	535.240	201.952	273.061
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>535.240</b>	<b>262.180</b>	<b>273.061</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>21.245.082</b>	<b>13.878.871</b>	<b>7.366.211</b>
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			

Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	19.593.725	24.002.337	(4.408.612)
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	(380.118)	(1.533.814)	1.153.696
<b>Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine</b>	<b>(19.213.607)</b>	<b>(22.468.660)</b>	<b>3.255.053</b>
<hr/>			
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>2.031.475</b>	<b>(8.589.789)</b>	<b>10.621.264</b>
<hr/>			

La posizione finanziaria netta, positiva per oltre 2 milioni di euro ha subito un significativo miglioramento rispetto al precedente esercizio; l'incremento pari a 10,6 milioni è dovuto in parte ad un aumento delle disponibilità liquide, in parte alla contrazione dell'esposizione debitoria.

L'aumento della liquidità è dovuto sia ai contributi ricevuti da Regione Lombardia alla fine dell'esercizio 2016 per interventi che saranno realizzati nel corso del 2017, sia ad un effettivo risparmio di costi. La diminuzione dell'esposizione finanziaria è conseguenza della politica attuata nel corso del 2016 volta a ridurre l'esposizione del conto corrente ipotecario aperto presso la Banca Popolare di Bergamo tramite copertura con propria liquidità e, previa autorizzazione regionale, con i proventi della Legge 560.

## 10) Indicatori di performance

Si riportano di seguito alcuni indicatori di performance dell'Azienda.

Indice di struttura	102,65%
Grado di indebitamento oneroso	10%
Quick test Ratio	56%
Acid test	123%
Incidenza della manutenzione rispetto ai canoni	34%
Incidenza della manutenzione rispetto ai costi di produzione	19%
Incidenza del costo del personale sul costo di produzione	17%

## 11) Altre informazioni sul bilancio

Si rinvia alla nota integrativa, che forma parte integrante e sostanziale del bilancio, per l'andamento economico e patrimoniale dell'Azienda.

## 12) Altre informazioni

### 12.1 IRAP

Con Legge Regionale 30 dicembre 2014 n. 36, a decorrere dal periodo d'imposta 2015 è stata azzerata l'aliquota IRAP per le ALER. Così come previsto dalle direttive regionali alle ALER per l'anno 2017 (DGR n° X/5763 del 8/11/2016) si provvederà dopo l'approvazione del bilancio consuntivo 2016 a conferire nell'apposito conto vincolato aperto presso il Cassiere, la quota di ricavi (comprensiva del risparmio IRAP) da destinare alla manutenzione straordinaria, la ristrutturazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica.

### 12.2 Trasformazione alloggi da canone moderato a canone sociale

Con Decreto della Direzione Generale Casa n. 11012 del 04/12/2015 sono state dichiarate ammissibili le domande presentate al fine di trasformare la tipologia da canone moderato a canone sociale dei sottoelencati alloggi con corresponsione di un contributo straordinario complessivamente pari ad euro 1.077.538,00.

Sulla base degli alloggi assegnati, nel 2016 Regione Lombardia ha erogato un contributo per complessivi euro 754.001,42, meglio rappresentato nella seguente tabella.

**Tabella 11.2.A**

	Comune	N. alloggi assegnabili	Importo contributo stanziato (euro)	N. alloggi assegnati nel 2016	Importo contributo erogato nel 2016 (euro)
Varese	Saronno (ex Seminario)	12	360.084,00	12	360.084,00
	Venegono Superiore	16	469.210,00	14	393.917,42
Monza Brianza	Lazzate	7	248.244,00	3	0,00
<b>TOT.</b>		<b>35</b>	<b>1.077.538,00</b>	<b>29</b>	<b>754.001,42</b>

## 13) Informazioni attinenti all'ambiente e al Personale

Al 31/12/2016 l'Azienda conta 150 dipendenti a tempo indeterminato, di cui 8 dirigenti e 15 dipendenti part-time (1 al 50% e 14 superiori al 50%), oltre a 4 contratti interinali della durata di sei mesi decorrenti dal 5 dicembre 2016 di cui uno presso la sede di Varese (tempo pieno), uno presso l'U.O.G. di Busto Arsizio (tempo pieno) e due presso l'U.O.G. di Monza Brianza (a part-time 50%). L'età media è di 48 anni e la componente femminile, comprensiva dei dirigenti, è pari al 57,33%. Con decorrenza 1° Ottobre 2016 l'Azienda ha stipulato un contratto a tempo determinato per la sostituzione di una dipendente assente per maternità.

Da un punto di vista organizzativo, come anticipato al punto 1, nel corso del 2016 è stata rideterminata la dotazione organica, che prevede a regime 155 posizioni lavorative così classificate:

7	Dirigenti
22	Quadri direttivi di Area <b>Q</b> CCNL Federcasa
67	Profili professionali di Area <b>A</b> CCNL Federcasa
58	Profili professionali di Area <b>B</b> CCNL Federcasa
1	Profilo professionale di Area <b>C</b> CCNL Federcasa

Con determinazione del Direttore generale n. 253 del 28/10/2016 è stato rideterminato il nuovo organigramma dell’Azienda. Con medesimo provvedimento, sono stati allineati i trattamenti economici principali ed accessori come stabilito dalla DGR n. X/4279 del 6/11/2015 “Direttive regionali alle ALER”. Nello specifico sono stati previsti n. 04 passaggi di qualifica con decorrenza 1/11/2016 per figure professionali con incarichi di gestione e coordinamento di uffici trasversali alle quattro unità operative o legati all’attribuzione di mansioni superiori a seguito del processo di accorpamento.

I restanti passaggi e attribuzioni di trattamenti accessori, sono intervenuti dal 1° gennaio 2017, per un totale di 67 persone coinvolte.

Si registrano nel corso dell’esercizio 2016 due cessazioni per quiescenza di personale amministrativo in servizio rispettivamente presso la sede di Varese e l’U.O.G. di Busto Arsizio, entrambe in data 31/08/2016.

Nel 2016 sono stati confermati e prorogati per un anno n. 3 part-time all’80% scaduti il 31/12/2015 presso la sede di Varese, mentre è stata concessa una trasformazione di contratto da tempo pieno a part-time al 70% sino al 31/12/2016 presso l’U.O.G. di Monza Brianza. Infine con decorrenza 01/04/2016 è stato concesso un ulteriore part-time all’80,56% sempre presso l’U.O.G. di Busto Arsizio. La concessione di proroghe e nuove trasformazioni di lavoro è scaturita da esigenze di carattere familiare o personale in applicazione a quanto disposto dal vigente contratto nazionale Federcasa.

Sono stati inoltre rivisti o confermati alcuni trasferimenti e mobilità temporanee fra le quattro sedi dell’Azienda, per esigenze di razionalizzazione delle risorse e sempre in accordo con i dipendenti.

Ad integrazione del Regolamento del Personale vigente dal 1° gennaio 2015, sono stati approvati nel 2016 il Regolamento per l’utilizzo delle auto aziendali e del mezzo proprio (09/03/2016) e il Regolamento per la determinazione ed erogazione del premio di risultato (D.P. 114 del 28/10/2016).

Nel 2016 non si sono verificate morti sul lavoro né infortuni gravi sul lavoro che abbiano comportato lesioni gravi o gravissime al personale. Non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti né cause di mobbing.

Il costo sostenuto per la formazione del Personale nell’esercizio 2016 ammonta ad euro 10.243.

## **14) Investimenti**

Per quanto attiene agli investimenti volti al miglioramento e all'incremento dell'offerta abitativa, si rimanda ai precedenti punti 4 e 5.

Per quanto concerne gli investimenti in beni mobili (telefoni, Hardware, impianti generici e specifici) si rinvia a quanto commentato nella nota integrativa allegata al bilancio.

## **15) Attività di ricerca e sviluppo**

Non risultano iscritti in bilancio, nell'attivo patrimoniale, poste relative alle attività di ricerca e sviluppo.

## **16) Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle e Azioni proprie e azioni/quote società controllanti**

L'Azienda non ha in essere rapporti riconducibili a tali fattispecie.

## **17) Informazioni ai sensi dell'art. 2428 c. 2 – 6 bis c.c.**

### **17.1 Rischio di credito**

Il rischio di credito è rappresentato dall'esposizione dell'Azienda a potenziali perdite che possono derivare dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dagli inquilini. Il rischio di credito con l'inquilinato è costantemente monitorato dall'Azienda e, peraltro, l'esposizione è suddivisa tra un elevatissimo numero di utenti.

A tal proposito l'Azienda nel corso dei primi mesi del 2017 ha dato mandato per la redazione di un'apposita due diligence per valutare tale rischio specificatamente per i crediti maturati presso la UOG di Monza.

Il fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio è stato integrato sulla base di puntuali valutazioni effettuate circa la recuperabilità dei crediti e, per la UOG di Monza, sulla base della citata due diligence effettuata per determinare l'ammontare dei crediti a rischio di inesigibilità. Nel bilancio 2016 è stato dunque effettuato un significativo accantonamento per il rischio crediti, per un importo complessivo di € 6.400.000.

Il fondo così determinato è ritenuto congruo per far fronte a tale rischio.

### **17.2 Rischio di liquidità**

Con riferimento alla situazione finanziaria dell'Azienda, si rileva che la stessa presenta al 31/12/2016 un saldo positivo e in crescita rispetto al precedente esercizio.

Contestualmente si è registrata nell'esercizio una diminuzione dell'esposizione finanziaria dell'Azienda.

Si evidenzia tuttavia che parte della liquidità presente al 31/12/2016 si riferisce a contributi incassati alla fine dell'anno e destinati ad interventi di manutenzione straordinaria che sono stati eseguiti nel corso del 2017.

Rimane sempre un fattore preoccupante e di rischio nel lungo periodo il decrescere dei ricavi, congiuntamente all'aumentare della morosità, ed evidenzia la necessità di un intervento normativo mirato.

### **17.3 Rischio di mercato**

Non sussiste per ALER il rischio di mercato in quanto nell'esercizio 2016:

- non sono state effettuate operazioni in valute differenti dall'euro (rischio valutario);
- i finanziamenti a tasso variabile (rischio di tasso) iscritti in bilancio al 31/12/2016, sono legati all'Euribor a 6 mesi e con uno spread del 1,50%; considerando l'attuale andamento del mercato non si ravvisano allo stato attuale rischi per l'Azienda;
- i mutui contratti con il gruppo UBI, ad eccezione di quello della sede che è a tasso variabile, sono stati stipulati ad un tasso di interesse fisso; il mix di tasso fisso e variabile consente di gestire con maggiore flessibilità eventuali variazioni dei tassi di mercato.
- ALER opera in un mercato dove la domanda è in aumento e comunque i prezzi degli affitti sono vincolati in quanto stabiliti da leggi regionali (rischio di prezzo).

### **17.4 Rischio relativo agli immobili**

Per i rischi che interessano la proprietà nell'esercizio 2016 sono state effettuate le procedure ad evidenza pubblica per l'affidamento del servizio assicurativo a copertura dei rischi che interessano la proprietà, collocando le coperture assicurative dei beni contro il rischio incendio e i rischi accessori, nonché le polizze di responsabilità civile, sino al 31/12/2020.

## **18) Dichiarazioni**

### **18.1 Revisione e certificazione di bilancio**

Il presente bilancio consuntivo è sottoposto a controllo e certificazione, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 27/2009 e s.m.i., recepito all'art. 25 del Regolamento di Contabilità. Tale funzione per il bilancio di esercizio 2016 è stata affidata al Collegio Sindacale.

### **18.2 Adempimenti per la sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008)**

In data 28 maggio 2016 è stato emesso il Documento di Valutazione dei Rischi (rev. 00) dell'Azienda, a cura del Gruppo Mercurio srl di Fino Mornasco, a ciò incaricato.

Nel corso dell'esercizio 2016 si è provveduto alle riunioni periodiche del Servizio di Prevenzione e Protezione e sono state effettuate le visite di sorveglianza sanitaria programmate.

L'Azienda sta provvedendo alla risoluzione delle "Misure d'intervento" segnalate nell'ambito del DVR e sono pianificati per il 2017 gli aggiornamenti formativi riguardanti in particolare gli addetti alla prevenzione incendi e gli addetti al primo soccorso.

Varese, 31/05/2017

Il PRESIDENTE e AMM.RE UNICO  
F.to Ing. Alessandro Virgilio Dal Ben

Il DIRETTORE GENERALE  
F.to Dott. Giuliano Vecchi