

RELAZIONE DI GESTIONE

Bilancio Consuntivo 2020

Il Bilancio Consuntivo 2020, che chiude con un utile di Euro 62.459 è approvato nei termini statutari e nel rispetto di quanto indicato nelle Direttive Regionali per le Aler per l'esercizio 2020 (DGR n° XI/2526 del 26.11.2019 come modificata dalle DGR XI/2973 del 23/03/2020 e DGR XI/3278 del 23/06/2020) nonché 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. 2423 e ss.).

Il Bilancio dell'Azienda avrebbe potuto essere condizionato da valutazioni conseguenti all'applicazione di previsioni normative di tipo "straordinario" per tenere conto dell'emergenza sanitaria da COVID 19 che ha influito sulle attività aziendali nel corso dell'esercizio; tali valutazioni non avrebbero esaurito i propri effetti nel solo esercizio 2020, ma anche, anche il risultato degli esercizi successivi.

L'azienda ha però optato per non applicare norme speciali che hanno previsto, tra le altre, la possibilità di non iscrivere ammortamenti, l'iscrizione di contributi a fondo perduto e di crediti d'imposta, la rivalutazione dei beni d'impresa, la sospensione della ricapitalizzazione in presenza di perdite, le moratorie di finanziamenti e leasing, in quanto l'impatto dal punto di vista economico/finanziario per l'Azienda ha avuto significativi impatti ma non tali da comprometterne la solidità patrimoniale e la liquidità.

Non si è reso quindi necessario, predisporre un piano aziendale prospettico, per gli anni 2021 e seguenti, in grado di evidenziare l'impatto derivante dall'applicazione delle norme contenute nei provvedimenti emergenziali, anche ricorrendo ad analisi per scenari alternativi.

L'emergenza COVID 19 ha ovviamente pesato sull'Azienda che dal punto di vista finanziario ha subito un decremento degli incassi complessivi considerando esclusivamente movimenti finanziari di entrata da parte degli utenti, come: canoni fatturati, incassi da piani di rientro senza considerare gli incassi "compensativi" derivanti da contributi regionali –

CRS e Contributi Over 70 – contributi comunali per l'abbattimento della morosità, passaggi a perdita, patrimonio Aler e è patrimonio gestito.

Dalle rilevazioni effettuate per monitorare l'andamento degli incassi del 2020 rispetto a quelli degli anni precedenti si è evidenziata la seguente dinamica:

Richieste di pagamento:

Importo dei bollettini emessi da gennaio a dicembre 2020					
Mese	UOG VARESE	UOG MONZA	UOG COMO	UOG BUSTO	TOTALE
GENNAIO	1.531.819,90	992.052,51	841.521,09	445.276,28	3.810.669,78
FEBBRAIO	1.496.307,89	947.658,65	832.536,32	429.060,79	3.705.563,65
MARZO	1.438.992,11	942.179,06	879.027,09	433.545,11	3.693.743,37
APRILE	1.518.196,19	939.321,08	930.480,04	438.061,84	3.826.059,15
MAGGIO	1.441.518,60	962.748,06	872.015,21	427.379,69	3.703.661,56
GIUGNO	1.502.615,93	936.979,13	874.787,90	437.548,25	3.751.931,21
LUGLIO	1.484.664,09	997.789,80	842.604,29	428.933,62	3.753.991,80
AGOSTO	1.441.511,10	980.603,95	836.033,28	427.530,14	3.685.678,47
SETTEMBRE	1.429.588,71	976.495,99	889.592,51	419.742,61	3.715.419,82
OTTOBRE	1.691.013,97	1.093.365,88	987.514,75	422.027,04	4.193.921,64
NOVEMBRE	1.525.508,97	1.049.159,30	902.323,38	431.043,43	3.908.035,08
DICEMBRE	1.482.290,35	1.019.555,17	937.882,23	429.937,91	3.869.665,66
TOTALE	17.984.027,81	11.837.908,58	10.626.318,09	5.170.086,71	45.618.341,19

Importo dei bollettini emessi da gennaio a dicembre 2019					
Mese	UOG VARESE	UOG MONZA	UOG COMO	UOG BUSTO	TOTALE
GENNAIO	1.504.265,97	860.709,97	808.739,53	429.591,07	3.603.306,54
FEBBRAIO	1.470.859,56	850.899,30	801.694,68	441.746,58	3.565.200,12
MARZO	1.472.247,77	854.999,55	887.093,38	432.422,10	3.646.762,80
APRILE	1.830.913,97	945.863,48	918.837,77	588.074,87	4.283.690,09
MAGGIO	1.481.190,03	915.669,18	873.375,68	470.966,37	3.741.201,26
GIUGNO	1.473.156,64	913.821,76	875.124,52	480.747,68	3.742.850,60
LUGLIO	1.595.129,51	1.140.727,27	898.090,46	471.233,23	4.105.180,47
AGOSTO	1.637.545,30	1.090.264,61	966.327,47	476.866,28	4.171.003,66
SETTEMBRE	1.552.788,08	1.092.584,80	951.101,59	440.558,82	4.037.033,29
OTTOBRE	1.545.640,53	1.002.588,06	901.031,29	417.362,48	3.866.622,36
NOVEMBRE	1.504.152,59	965.752,30	937.340,64	440.642,41	3.847.887,94
DICEMBRE	1.548.867,18	967.600,34	877.330,78	429.389,88	3.823.188,18
TOTALE	18.616.757,13	11.601.480,62	10.696.087,79	5.519.601,77	46.433.927,31

Importo dei bollettini emessi da gennaio ad dicembre 2018					
Mese	UOG VARESE	UOG MONZA	UOG COMO	UOG BUSTO	TOTALE
GENNAIO	1.602.591,22	939.108,93	871.191,42	471.823,39	3.884.714,96
FEBBRAIO	1.518.483,56	872.947,35	823.392,01	449.131,68	3.663.954,60
MARZO	1.516.655,82	877.503,69	910.787,20	452.825,21	3.757.771,92
APRILE	1.556.312,08	906.382,22	823.520,88	476.766,69	3.762.981,87
MAGGIO	1.490.109,55	893.120,67	817.815,54	452.185,75	3.653.231,51
GIUGNO	1.669.099,18	1.200.784,06	825.777,23	440.105,13	4.135.765,60
LUGLIO	1.566.518,58	917.923,02	861.618,83	447.239,87	3.793.300,30
AGOSTO	1.495.410,59	887.796,14	1.110.033,13	434.373,07	3.927.612,93
SETTEMBRE	1.472.190,74	886.551,98	919.872,73	480.592,41	3.759.207,86
OTTOBRE	1.531.819,01	931.455,05	896.098,13	466.108,05	3.825.480,24
NOVEMBRE	1.451.918,39	895.652,08	931.740,73	463.671,34	3.742.982,54
DICEMBRE	1.471.309,75	897.928,97	832.407,24	440.145,23	3.641.791,19
TOTALE	18.342.418,47	11.107.154,16	10.624.255,07	5.474.967,82	45.548.795,52

Incassi riferiti alle richieste di pagamento:

Importo incassato da gennaio a dicembre anni 2018 "Totale accorpamento ALER VARESE"		
Esercizio	Periodo	Totale
2018	0	2.615.439,10
2018	1	2.828.564,74
2018	2	2.901.697,22
2018	3	2.921.314,60
2018	4	3.149.092,53
2018	5	3.020.580,41
2018	6	3.159.447,92
2018	7	2.943.940,82
2018	8	3.054.974,99
2018	9	2.791.633,16
2018	10	2.752.417,50
2018	11	2.712.104,76
2018	12	2.249.274,34
Ante 2018		5.024.951,70
Totale		42.125.433,79

Importo incassato da gennaio a dicembre anni 2019 "Totale accorpamento ALER VARESE"		
Esercizio	Periodo	Totale
2019	0	1.738.992,09
2019	1	2.704.463,36
2019	2	2.877.817,62
2019	3	2.901.726,21
2019	4	3.086.247,37
2019	5	2.983.316,23
2019	6	2.905.894,46

2019	7	2.921.232,67
2019	8	3.018.907,59
2019	9	3.034.565,60
2019	10	2.853.883,75
2019	11	2.664.995,91
2019	12	2.175.024,31
Ante 2019		3.882.109,77
Totale		39.749.176,94

Importo incassato da gennaio a dicembre anno 2020 "Totale accorpamento ALER VARESE"		
Esercizio	Periodo	Totale
2020	0	832.858,06
2020	1	2.877.961,14
2020	2	2.944.508,07
2020	3	2.940.118,06
2020	4	3.039.383,73
2020	5	2.836.275,67
2020	6	2.927.320,05
2020	7	2.581.601,73
2020	8	2.797.584,13
2020	9	2.717.069,09
2020	10	2.860.631,59
2020	11	2.580.975,50
2020	12	2.029.759,89
Ante 2020		3.892.448,63
Totale		37.858.495,34

Come si evince dall'andamento degli incassi complessivi, il delta maggiore (circa € 2.376.000) si è manifestato tra il 2018 e il 2019. La causa dello scostamento si può rilevare dall'applicazione nel 2019 delle risultanze dell'anagrafe 2018 ma anche dal fatto che nel 2018 è stata effettuata la fatturazione anticipata per il primo trimestre 2019 per gli immobili di proprietà Aler e ciò avrebbe potuto influenzare le tempistiche di pagamento (non la competenza economica dei ricavi).

La variazione degli incassa tra 2019 e 2020 si è attestata a circa € 1.891.000. L'accavallarsi delle richieste di variazione derivanti dall'anagrafe dell'utenza 2018 non consente di individuare con esattezza le casistiche relative. In questo caso, si stima che una parte della variazione derivi da problematiche COVI.

I mancati incassi sono comunque stati fronteggiati con misure regionali di sostegno anche temporanee per mitigare gli eventuali problemi finanziari delle Aler (es. eventuale utilizzo dei proventi delle vendite per coprire la morosità da COVID 19) erogazione di contributi di solidarietà.

Considerazioni sulla continuità aziendale

L'art. 7 del decreto Liquidità (D.L. n. 23/2020) ha introdotto la possibilità di valutare le voci di bilancio nella prospettiva della continuazione dell'attività qualora la stessa risultasse sussistente nell'ultimo bilancio di esercizio chiuso in data anteriore al 23 febbraio 2020.

L'orizzonte temporale della valutazione in merito alla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento deve coprire un periodo di dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio e quindi, per il presente bilancio la valutazione sulla continuità aziendale copre fino al 31 dicembre 2021.

Al riguardo l'azienda ha predisposto e approvato il bilancio di previsione 2021 che non presenta criticità sul piano della continuità aziendale nonostante le difficoltà che potrebbero manifestarsi anche nel 2021 in tema di riduzione dei canoni per applicazione delle risultanze dell'anagrafe dell'utenza e aumento della morosità.

L'Azienda infatti può contare sulla contribuzione di Regione Lombardia nei confronti degli utenti per la copertura dell'eventuale morosità incolpevole: nel 2020 sono state attribuite somme agli utenti per un totale di euro 1.582.153,21, volte a sostenere gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici di proprietà ALER, in condizioni di comprovate difficoltà economiche.

A tali risorse devono aggiungersi quelle stanziare da 90 comuni delle province di competenza che, in forza di convenzione in essere per la gestione dei propri alloggi, hanno conferito espressa delega ad ALER per l'attuazione del procedimento: si tratta di ulteriori euro 710.407,94 più economie di euro 244.714,61, derivanti dalle precedenti gestioni.

Inoltre l'Azienda ha predisposto un nuovo piano vendite, di cui si dirà in seguito, in corso di approvazione da parte di Regione, riguardante l'alienazione di alloggi in condominio sia sfitti che assegnati le cui risorse verranno utilizzate come di consueto per le manutenzioni. Nel bilancio preventivo sono state previsti inoltre i consueti contributi per la ristrutturazione degli alloggi di proprietà.

Con l'approvazione del Programma Triennale dei lavori sono infine stati preventivati 64 interventi di riqualificazione energetica da realizzare tramite l'utilizzo del cosiddetto "superbonus 110%. Al riguardo, l'Azienda ha avuto l'assenso di massima da parte di Banca Popolare di Sondrio per l'erogazione di una anticipazione di € 25.000.000 che dovrà essere utilizzata come finanziamento ponte per gli interventi in oggetto.

L'approvazione del piano triennale delle assunzioni infine, evidenzia il fatto che la capacità di continuare ad operare come entità in funzionamento non presenta incertezze significative tanto che l'Azienda non ha fatto ricorso agli istituti previsti dalle norme COVID 19 quali ad esempio la sospensione dell'ammortamento in quanto reputa di poter affrontare con efficacia ed economicità, tramite la propria solidità finanziaria e patrimoniale e all'apporto di risorse da parte dell'ente di riferimento, gli esercizi successivi al 2020.

Si evidenzia infine che le campagne vaccinali anti COVID 19 stanno ponendo le basi per una ripresa economica che consentirebbe agli inquilini che avevano eventualmente avuto cadute di reddito derivanti da cassa integrazione e/o perdita del lavoro, di poter tornare alla normalità.

1. Organizzazione e gestione

L'azienda è organizzata territorialmente su quattro Unità Operative Gestionali: Varese, Como, Monza Brianza e Busto Arsizio.

2. Dotazione organica e organigramma

Come noto, l'azienda nasce dalla fusione per incorporazione di Aler Como, Aler Monza Brianza e Aler Busto Arsizio in Aler Varese, e nel 2016 si è provveduto alla rideterminazione della dotazione organica, approvata con Decreto Presidenziale n. 1 del 27 gennaio 2016. L'organigramma vigente nel 2017, pur essendo il risultato di scelte effettuate progressivamente sulla base delle esigenze emergenti dopo la fusione, è stato in grado di garantire continuità ed efficienza alle attività dell'Azienda con un approccio per macro-processi ha avuto una rivisitazione anche in funzione del piano con l'affinamento dell'organigramma.

Di conseguenza, nel 2018, con Determina del Direttore Generale n. 132 del 29.05.2018 è stato approvato il nuovo organigramma aziendale per rispondere alle esigenze di riorganizzare alcune aree dell'Azienda, per mantenerne l'efficienza e per adeguarla alle esigenze di realizzazione del piano industriale.

L'Azienda nel 2019 ha proseguito nella attività di razionalizzazione delle funzioni e delle strutture, ed ha avviato un processo di riorganizzazione delle funzioni interne anche in base al principio di rotazione delle posizioni organizzative che ha portato a decorrere dall'1.1.2020 alla variazione del Dirigente dell'Area Tecnica e del Dirigente dell'Area Patrimonio.

Si evidenzia che la struttura "ottimale" sia in termini di organigramma sia in termini di dotazione del personale non è stata ancora raggiunta in quanto il processo di riorganizzazione è proseguita anche nel 2020.

L'Azienda come indicato nei precedenti bilanci consuntivi, ha cercato di dotarsi di mezzi idonei a individuare una "strategia industriale" attraverso la raccolta di dati e informazioni che hanno portato, alla formalizzazione di un piano strategico ("piano industriale 2018-20") basato sia sulle direttive regionali sia sulle possibilità di sviluppo e miglioramento interni.

Al 31/12/2020 l'Azienda conta 133 dipendenti in forza (tutti a tempo indeterminato), di cui 5 dirigenti e 16 dipendenti part-time.

Nel corso dell'esercizio 2020 si sono registrate 6 cessazioni, di cui 1 per quiescenza di personale amministrativo, 2 per quiescenza di personale tecnico oltre a 1 posizione dirigenziale tra cui il dirigente responsabile dell'Area Utenza ed il (dirigente responsabile della UOG di Como). Quest'ultimo figura ancora in organico al 31/12/2019 in quanto la messa in quiescenza decorre dal 01/01/2020.

In data 31/01/2020 infine si è concluso un contratto a tempo determinato per sostituzione maternità relativo al personale in forza presso la UOG di Monza e Brianza Busto Arsizio,

mentre si registra in corso d'anno la cessazione di una posizione amministrativa per sopraggiunta inabilità lavorativa.

In relazione alle cessazioni del 2018, 2019 e 2020 il costo complessivo del personale è risultato pari a € 7.539.622 rispetto al costo rilevato nel 2019 di € 7.894.784, in diminuzione di € 355.062. La riduzione è come detto da imputare alle cessazioni del personale e alla politica di blocco del turn over.

Come detto anche nelle relazioni ai bilanci di esercizio precedenti, nel bilancio 2020 gli effetti sui costi delle cessazioni avvenute nel corso di tale esercizio si evidenziano solo parzialmente nella riduzione di costo in quanto alcune cessazioni sono avvenute in corso d'anno mentre altre al 31.12.2020.

I riflessi totali della riduzione del personale nel 2020 si manifesteranno complessivamente sui costi del 2021.

3. Processi aziendali e sistemi di controllo

L'Ufficio Qualità e Compliance, nell'anno 2020, ha dato concretezza agli obiettivi aziendali, con il mantenimento della certificazione di Qualità secondo lo standard UNI CEI EN ISO 9001:2015 ed attraverso la migrazione dalla certificazione OHSAS 18001:2007 ha ottenuto per il Sistema di Gestione Salute e Sicurezza sui Luoghi di Lavoro la certificazione secondo lo standard UNI CEI EN ISO 45001:2018.

3.1. UNI CEI ISO 9001:2015 "Sistemi di Gestione della Qualità"

Certificazione ormai consolidata, nel corso del 2020, anche se con una riprogrammazione in corso d'anno dovuta alla pandemia da Covid-19, si sono svolti tutti gli audit interni pianificati, le verifiche interne sono state effettuate dallo staff qualità. Si è inoltre svolto l'audit "di compliance" con il coinvolgimento del Responsabile della Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, dell'Organismo di Vigilanza e del Data Protection Officer, questo audit ha verificato l'adempimento degli obiettivi ed il rispetto delle scadenze di pubblicazione previste dalle normative di Compliance aziendale.

Con la certificazione di qualità è stata confermata la certificazione RT21 che permette all'Azienda di validare internamente i progetti elaborati dall'Ufficio Tecnico.

La certificazione è stata confermata in data 13 ottobre 2020.

3.2. OHSAS 18001:2007 "Sistema di Gestione Salute e Sicurezza sui luoghi di lavoro"

Nel mese di ottobre 2020 si è raggiunto un obiettivo aziendale molto importante. Con un audit di certificazione di due giorni si è migrato la certificazione del Sistema di Gestione Salute e Sicurezza sui Luoghi di Lavoro dallo Standard OHSAS 18001:2007 alla UNI CEI EN ISO 45001:2018 che ha attestato l'elevato grado di sicurezza e la minuziosa attenzione alla salute dei lavoratori attuata sia in Azienda che nei cantieri, fondamento della politica aziendale attuata dalla Direzione Generale. In questo anno dove la pandemia da Covid-19 ha stravolto il mondo e le consolidate prassi lavorative, Aler attraverso accordi tra tutte le

parti ha messo in campo modalità operative emergenziali ed idonei strumenti di protezione che hanno permesso al personale di operare nella massima sicurezza possibile
La certificazione ottenuta in data 16 ottobre 2021.

3.3. Normativa di Compliance – L. 190/2012 – D.Lgs. 33/2013 – D.Lgs. 97/2016 FOIA - Reg. UE 2016/679 recepito con D.Lgs. 101/2018 – D.Lgs. 231/2001

Tutti gli adempimenti normativi sono stati rispettati.

La conoscenza interna e la condivisione di procedure, processi e regolamenti è garantita dalla sezione INTRANET del sito Aziendale, dove è possibile trovare la documentazione utile alle attività lavorative o di interesse per il personale

L'anno 2020 è stato caratterizzato da una intensa attività di formazione, sono infatti stati erogati 22 corsi di formazione dei quali 7 in materia di Salute e Sicurezza sui Luoghi di Lavoro per un totale di 2202 ore di formazione complessive con una media di 13 ore di formazione per dipendente. Rispetto al totale le ore di formazione SSLL erogate sono 488 con una media di 4 ore per dipendente

4. Sistemi informativi

L'attuale situazione informatica dell'accorpamento vede la piena realizzazione della rete MPLS che mette in collegamento le 4 sedi ad una velocità di 100M; la connettività verso Internet è centralizzata a Varese con l'ausilio di 2 Firewall in Cluster e un router che veicola il traffico dati verso ARIA per il funzionamento di Sireal.

Attraverso la medesima rete viene fornito il servizio di telefonia IP mediante provider TIM con tecnologia CISCO – Imagicle – Jabber.

La soluzione lato server adottata a suo tempo ha consentito di avere sia server fisici che virtuali in Data Center fisicamente presente in sede con server fisici replicati localizzati presso le sedi periferiche con servizi "basic" attivi – DHCP (per la distribuzione in locale degli indirizzi IP dinamici), Print server (per la gestione delle stampanti e relative code), policy di dominio e in Data Center VCloud presso TIM. Tale architettura si dimostra ancora performante. È in fase di analisi, tuttavia, la verifica di un eventuale passaggio "All in Cloud" con valutazione sia dell'impatto operativo che economico in quanto gli attuali server fisici stanno esaurendo la loro naturale efficacia.

Dal lato Client, per le quattro sedi, a seguito della pandemia, si è provveduto ad acquisire nuovi notebook per supportare lo smart working; per la UOG di Monza, in particolare, sono stati acquisiti nuovi PC Desktop (All in One) in sostituzione di altrettante macchine obsolete. Nel corso del 2020 è stato avviato un aggiornamento tecnologico, con sostituzione graduale del parco macchine delle sedi, partendo dai PC più obsoleti e meno performanti. E' proseguita, inoltre, la collaborazione con ARIA per la stesura del bando di gara per la realizzazione del software gestionale denominato Sireal 2.0. I vari tavoli di lavoro che si sono susseguiti sono serviti per delineare le caratteristiche tecniche che dovrà fornire il nuovo applicativo. All'inizio del 2021 verrà pubblicato il Bando e nel corso del medesimo anno si arriverà all'aggiudicazione. Nel frattempo Sireal 1.0 continuerà a garantire l'operatività dei vari uffici.

5. Obiettivi e direttive regionali

Gli obiettivi aziendali fissati per l'anno 2020 che recepiscono le direttive regionali alle ALER di cui alla DGR n. XI / 2526 del 26.11.2019, integrate dalla DGR XI 2973 del 23.03.2020 con la quale sono stati prorogati i termini temporali degli adempimenti a carico delle ALER, sono stati relazionati dal Direttore Generale in attuazione dell'art. 19, comma 7, lett. e) della L.R. 27/2009. Alcuni di essi (quelli legati alle risultanze di Bilancio) erano stimati in quanto in attesa dei dati definitivi del bilancio 2020.

Come di consueto, anche per l'anno 2020 le ALER sono tenute a rispettare i livelli obiettivo già definiti con le precedenti Direttive, con il duplice intento di definire il livello standard delle prestazioni e dei servizi da garantire in modo omogeneo sul territorio regionale e, al tempo stesso, di rafforzare la responsabilizzazione del management aziendale nel conseguimento/mantenimento dell'equilibrio economico complessivo della propria gestione.

Limitatamente agli obiettivi legati agli indicatori di bilancio di cui alla citata DGR si rileva quanto segue:

Equilibrio economico generale: è calcolato con i criteri indicati nelle direttive per il 2017 e Regione Lombardia ha previsto un valore obiettivo per il 2020 superiore al 60% a fronte di un target per il 2019 superiore al 58%. Lo stesso è determinato secondo la seguente formula:

Margine lordo di I livello escluse le manutenzioni

*(Ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni –
Costi per servizi al netto dei costi per manutenzioni)*

Ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni

Scopo dell'obiettivo è quello di garantire una struttura di costi e ricavi adeguata al mantenimento di un profilo di sostenibilità economico-finanziaria. L'esclusione delle voci correlate alle manutenzioni corrisponde alla finalità di stimolare il contenimento dei costi in generale, pur senza inibire i necessari interventi conservativi delle ALER sul proprio patrimonio.

L'Azienda non ha raggiunto per il 2020, tale obiettivo (il rapporto è risultato pari a 58,89% (comunque in aumento rispetto al 59,47% del 2019). L'impegno dell'Azienda al perseguimento di tale obiettivo per il futuro è concentrato per quanto possibile sulla diminuzione dei costi per servizi poiché, come noto, non è possibile incidere in maniera considerevole sui ricavi essendo gli stessi formati da canoni sociali determinati per legge regionale e soggetti a costanti variazioni in diminuzione dovute alla contrazione dei redditi degli utenti. L'obiettivo non è stato rivisto per tener conto dei possibili effetti negativi derivanti dalla pandemia da COVID 19. Il risultato ottenuto, può essere considerato un ottimo segnale di tenuta

dell'Azienda nonostante la crisi economica e finanziaria provocata dalle chiusure totali e dalle restrizioni imposte a molte attività lavorative. La rilevazione dei ricavi ha risentito anche delle richieste di applicazione di canoni basati su situazioni provvisorie di ISEE 2020 per tener conto delle cadute di reddito. L'obiettivo è comunque tendenzialmente difficile da raggiungere e/o mantenere in quanto l'applicazione delle risultanze dell'anagrafe dell'utenza si manifesta nella riduzione progressiva dei ricavi da canoni di locazione SAP (attività "core" dell'Azienda) costringendo la stessa a ridurre sempre più i costi per servizi che, come detto, non possono essere compresi nella stessa proporzione della riduzione dei ricavi.

Costo del Personale: l'obiettivo assegnato all'Azienda per il 2020, secondo le modalità di calcolo indicate nella predetta DGR, è il seguente:

- Conseguire un valore di riferimento non superiore a € 280 del costo del personale per Unità immobiliare gestita, mantenendo il valore calcolato in base ai dati di Bilancio 2015;
- Conseguire un valore di riferimento non inferiore a 190 unità immobiliari gestite per dipendente.

- Il Costo personale/UI gestite si attesta ad € 264 per unità immobiliare gestita.

Il raggiungimento dell'obiettivo fissato da Regione Lombardia sul parametro in questione (dato dal rapporto tra costo personale/numero alloggi in gestione) deve essere inteso come obiettivo di *una gestione più efficace ed efficiente, tenuto conto delle finalità "a tendere" di ciascun obiettivo* ⁽¹⁾, atteso che i due valori che compongono il parametro poco possono essere modificati nel corso di un solo esercizio.

Il costo totale del personale è diminuito rispetto al 2019 di euro 355.162 e ciò ha consentito, unitamente all'accresciuto numero al numero di unità immobiliari gestite far scendere il relativo costo medio.

Come già ricordato nelle precedenti relazioni va comunque ribadito che questo indicatore è difficilmente comprimibile nel breve periodo sia perché il costo del personale dipendente è per sua stessa natura un costo difficilmente riducibile, sia perché questo indicatore è influenzato dal numero di alloggi gestiti e questi ultimi possono subire variazioni da scelte non sempre dipendenti dalla volontà aziendale (si pensi solo per esempio alle scelte delle amministrazioni comunali di affidare o meno all'azienda la gestione del proprio patrimonio).

¹ Vd. Nota di Regione Lombardia Protocollo numero U1.2018.0000770 del 31/01/2018.

Come indicato in precedenza, il costo del personale 2020 ha risentito fortemente dei pensionamenti avvenuti nel 2018, nel 2019 e nel 2020.

Per quanto attiene eventuali nuove assunzioni, l'azienda è impegnata a cercare di mantenere sotto controllo i costi del personale attraverso una politica di sostituzione "mirata" del personale dipendente.

- Il parametro del numero di Unità immobiliari per dipendente si attesta a 204 unità immobiliari per dipendente a fronte di un target fissato di almeno 190. L'azienda è stata pertanto in grado di rispettare il parametro assegnatole.

Il tasso di indebitamento: è definito come rapporto tra debito per finanziamenti (comprensivo di quota corrente, quota a medio/lungo termine e debito per anticipazioni di tesoreria) e ricavi da canoni di locazione: si attesta a 0,52 (0,52 per il 2019, 0,55 del 2018, 0,57 del 2017 e 0,71 del 2016). Il target è fissato anche per il 2020 ad un valore inferiore all'unità. Il miglioramento dell'indicatore è riferito sostanzialmente alla riduzione dell'indebitamento per il rimborso annuale delle rate di mutuo.

Redazione dello schema unico di convenzione per la gestione del patrimonio residenziale di proprietà comunale: lo schema unico di convenzione è stato predisposto e approvato ed è attualmente utilizzato dall'Azienda per contrattualizzare le prestazioni di gestione degli immobili di terzi.

Reinvestimento somme accantonate: le direttive 2020 prevedono che per il Fondo permanente per il patrimonio sia confermato quanto specificato nelle precedenti Direttive che prevedono, a partire dall'anno solare 2017, la dimostrazione dell'esaurimento di almeno l'80% delle somme accantonate entro 24 mesi dal loro versamento. Complessivamente nel 2020 sono stati utilizzati € 539.668,95 che hanno portato ad un utilizzo complessivo di detto fondo entro i 24 mesi dalla data di accantonamento delle somme in misura pari al 69.56% delle somme accantonate.

10/03/2020	Prelievo per pagamento anticipazione a impresa Consorzio Stabile GE.CO. per lavori di Recupero Urbano ex art. 11 legge 4/12/1993 n. 493 localizzato in comune di Como via Di Vittorio via Cecilio	€ 456.114,00
9/07/2020	Prelievo a copertura Lavori di Recupero Urbano ex art. 11 legge 4/12/1993 n. 493 localizzato in comune di Como via Di Vittorio via Cecilio. Allacciamenti e onorari professionali	€ 83.554,95

Le ragioni che hanno portato a non esaurire almeno l'80% delle risorse accantonate nei 24 mesi dal loro accantonamento sono dovute nello specifico a rallentamenti del contratto di Quartiere denominato Le farfalle – Saronno per:

- 1) emergenza sanitaria nazionale fino a giugno 2020;
- 2) la richiesta della PA di Saronno pervenuta di rivedere l'impianto del CdQ con conseguenti rallentamenti degli investimenti nell'intervento in questione.

6. Piano Industriale 2018-20

Oltre agli obiettivi regionali sopra riportati, come indicato anche nella relazione al Bilancio consuntivo 2017, l'Azienda ha voluto predisporre un Piano Industriale che possa essere uno strumento concreto per orientare e supportare i processi decisionali, attraverso l'individuazione di obiettivi misurabili e strategie, oltreché uno strumento di controllo. Il documento parte da una sintesi dei risultati conseguiti negli ultimi anni, effettuata in collaborazione con dirigenti e responsabili, e tiene conto delle direttive regionali alle ALER, del Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2018-19 e del Programma triennale dei lavori pubblici 2018-20, prefigurando dei risultati in termini economici, patrimoniali e finanziari per il periodo 2018-2020.

Il Piano Industriale:

- è rivolto a dirigenti e responsabili quale strumento di supporto ai processi decisionali;
- è rivolto a tutto il Personale quale insieme di linee guida per un'operatività coesa e di squadra;
- si pone come impegno dell'Azienda nei confronti dei propri stakeholders per il miglioramento continuo dei processi.

A partire dalle direttive regionali, considerata la natura dell'Azienda e la complessità delle attività svolte, ALER si pone i seguenti obiettivi strategici di medio-breve periodo:

1. Ottimizzazione della gestione del patrimonio;
2. Attuazione del Piano di alienazione del patrimonio;
3. Riduzione e contenimento della morosità;
4. Attuazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Tutti gli obiettivi sono descritti, valorizzati e definiti nel documento "Piano Industriale 2018-20" (pubblicato su sito internet aziendale www.alervarese.com) e compatibilmente con le possibilità di realizzazione sono stati suddivisi e assegnati ai vari dirigenti aziendali e tradotti come obiettivi personali.

A causa della pandemia molti degli obiettivi stabiliti con il Piano Industriale hanno dovuto subire un ridimensionamento e/o un annullamento per impossibilità di realizzazione.

7. Gestione del patrimonio immobiliare (Normativa)

La gestione del patrimonio immobiliare destinato a servizi abitativi pubblici e sociali è disciplinata dalla Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" e s.m.i. e dal relativo regolamento attuativo: il Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4 e s.m.i.

Nel corso dell'anno 2020 non sono intervenute modifiche sostanziali alla normativa (rif. L.R. 9 giugno 2020 n. 13) ma sono stati effettuati importanti approfondimenti riguardanti alcuni requisiti di assegnazione, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 44 del 28/01/2020, che ha sancito l'illegittimità dell'articolo 22, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 16/2016 nella parte in cui richiedeva il requisito di almeno 5 anni di residenza o di svolgimento dell'attività lavorativa in Regione Lombardia per poter presentare domanda di assegnazione di un alloggio sociale.

ALER ha pertanto operato in ottemperanza alle progressive disposizioni regionali in materia:

Comunicato regionale n. 29 del 31/03/2020 "ORIENTAMENTI INTERPRETATIVI FINALIZZATI AD UNIFORMARE LE PROCEDURE DI VERIFICA DEI REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI A SEGUITO DI SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE N. 44 DEL 28 GENNAIO 2020"; DGR XI/3151 del 18/05/2020 "DETERMINAZIONI IN ORDINE ALLE ASSEGNAZIONI DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP) E DEI SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI (SAT) DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2016, N. 16"; DGR XI/3679 del 13/10/2020 "DETERMINAZIONI URGENTI IN ORDINE ALL'ESECUZIONE DELL'ORDINANZA DEL TRIBUNALE DI MILANO, PRIMA CIVILE, GIUDICE DOTT.SSA MARTINA FLAMINI, DEPOSITATA IN DATA 27 LUGLIO 2020, RESA NEL GIUDIZIO RG N. 23608/2018"; Comunicato regionale n. 100 del 28/10/2020 "INDICAZIONI OPERATIVE IN ORDINE IN ORDINE ALL'AMBITO ED ALLE MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLA DGR DEL 13 OTTOBRE 2020 N. 3679 AVENTE AD OGGETTO «DETERMINAZIONI URGENTI IN ORDINE ALL'ESECUZIONE DELL'ORDINANZA DEL TRIBUNALE DI MILANO, PRIMA CIVILE, GIUDICE DOTT.SSA MARTINA FLAMINI, DEPOSITATA IN DATA 27 LUGLIO 2020, RESA NEL GIUDIZIO RG N. 23608/2018»

Con comunicato regionale n. 103 del 31/03/2020 è stata disposta una proroga al termine di approvazione del Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali 2021-2023 al 31/12/2021.

Inoltre, in considerazione delle difficoltà e della drammatica situazione sorta a causa della pandemia Covid-19 e delle indirette conseguenze sul sistema di assegnazione alloggi, con DGR XI/3151 del 18/05/2020 la Giunta Regionale ha previsto alcune deroghe alle ordinarie modalità di assegnazione, rendendo più flessibile il sistema dei Servizi Abitativi Transitori per far fronte alle situazioni di emergenza abitativa, in sinergia tra ALER-e Comuni. Le disposizioni di cui alla citata DGR sono comunque venute meno, a far data dal 01/01/2021, sulla base di quanto previsto con successiva DGR XI/4177 del 30/12/2020.

8. 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 2020 le convenzioni che scadevano nel corso dell'anno sono proseguite alle medesime condizioni economiche delle convenzioni in essere.

L'Azienda nel corso dell'esercizio ha proseguito il proprio impegno nell'acquisire nuovo patrimonio in gestione e nel rinnovare le 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.

In questo processo l'Azienda confida che con i nuovi Regolamenti Regionali, sempre più comuni vorranno affidare in gestione il loro patrimonio.

Al 31.12.2020 l'Azienda gestisce immobili di proprietà dei comuni come di seguito riepilogato:

Numero Comuni gestiti:			
	TOTALI	A rendicontazione	Non a rendicontazione (considerati come se fossero di proprietà dell'Azienda)
Sede di Varese	49	40	7
U.O.G. di Como	45	6	36
U.O.G. di Monza Brianza	13	11	1
U.O.G. di Busto Arsizio	1	1	0
Totale	108	58	44

Il totale delle unità immobiliari gestite, comprensive anche di quelle non abitative, sono 5.214 (sia a rendicontazione che gestite come proprie di cui 4039 alloggi e 1175 unità accessorie).

9. Programmazione dell'offerta abitativa, avvisi di assegnazione e graduatorie

La pandemia Covid-19, che come indicato ha gravemente segnato l'anno 2020 sotto tanti aspetti, ha avuto dei risvolti negativi anche nell'ambito della programmazione dell'offerta abitativa, specialmente in termini operativi, ponendo evidenti limitazioni all'obiettivo di ottimizzare e rendere più efficiente il sistema di assegnazione e consegna degli alloggi. Solo alcuni ambiti territoriali di competenza sono riusciti, negli ultimi mesi dell'anno, in collaborazione con ALER, a produrre ed approvare il Piano Annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali 2020 ma nessun ambito ha emesso avvisi pubblici, a causa delle difficoltà Covid-correlate.

Gli uffici dell'Azienda hanno ad ogni modo proseguito con la verifica dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi di proprietà già messi a disposizione nell'ambito degli avvisi pubblici 2019, recependo le progressive disposizioni regionali a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 44 del 28/01/2020, di cui si è già trattato precedentemente per un totale di 284 assegnazioni andate a buon fine.

È stato notevole lo sforzo messo in atto per dare continuità a questa attività in modalità di lavoro agile, cercando soluzioni concrete - e alternative alla convocazione in presenza - per la produzione documentale.

Nella fase istruttoria successiva alla pubblicazione delle graduatorie definitive e propedeutica all'effettiva assegnazione degli alloggi, sono peraltro emerse alcune criticità operative, indipendenti dal periodo contingente, che di fatto tendono a rallentare il sistema di assegnazioni, rendendolo poco snello e fluente. Ne sono un esempio i diversi casi di utenti che, nella compilazione della domanda in piattaforma, hanno inserito condizioni che in fase di verifica non sono stati in grado di documentare, determinando revisioni di punteggio e conseguenti variazioni alle graduatorie.

Altro limite è inoltre costituito dalla scelta, all'atto della domanda, delle unità immobiliari disponibili, che in molti casi non consente di scorrere rapidamente la graduatoria, a parità di scelta effettuata da più utenti, nell'attesa di ricevere i documenti per la verifica dei requisiti da parte dell'utente collocato in migliore posizione.

Tabella 1	Assegnazioni alloggi Anno 2020 (su graduatorie 2019)
Sede di Varese	128
U.O.G. di Como	89
U.O.G. di Monza Brianza	49
U.O.G. di Busto Arsizio	18
TOTALE	284

10. Anagrafe dell'Utenza

L'anno 2020 è stato interessato dal biennale aggiornamento anagrafico dell'utenza, previsto dalla vigente normativa regionale, e finalizzato alla rideterminazione di tutti i canoni di locazione a carico degli assegnatari degli alloggi destinati ai servizi abitativi pubblici, con decorrenza 01/01/2021.

La pandemia Covid-19 ha rappresentato un grande ostacolo a questa attività, che ALER ha sempre condotto prevalentemente ricevendo gli utenti agli sportelli e assistendoli nella corretta autocertificazione dei dati e produzione documentale. A tal proposito si tenga conto, ad esempio, che nel mese di febbraio è intervenuta la prima sospensione temporanea di ricevimento del pubblico, che ha comportato la sospensione in extremis dell'invio delle lettere agli utenti per la richiesta aggiornamento anagrafico.

Durante il *lockdown* si è reso dunque necessario, in via emergenziale, un totale ripensamento delle modalità di conduzione dell'anagrafe e in tal senso sono stati individuati canali

alternativi per agevolare gli utenti nella ritrasmissione a distanza della documentazione: in particolare sono stati aperti quattro canali WhatsApp (uno per UOG) e quattro apposite caselle di posta elettronica, provvedendo nei tempi più celeri possibili all'invio delle schede e delle indicazioni per la compilazione e ritrasmissione. Ulteriori informazioni e indicazioni sono state messe a disposizione sul sito istituzionale dell'Azienda e il personale incaricato è stato adeguatamente formato, attraverso incontri interni in videoconferenza, per l'assistenza telefonica agli utenti nell'adempire puntualmente alla scadenza.

Per non penalizzare gli utenti con scarsa dimestichezza informatico-tecnologica, sono state inoltre messe a disposizione, presso tutte le U.O.G., apposite cassette postali per la raccolta in busta chiusa della documentazione e sono stati interessati i sindacati inquilini e i servizi sociali comunali, per un intervento congiunto di assistenza alle categorie più fragili.

Concretamente la raccolta delle schede anagrafe e degli ISEE in un momento così complicato si è rivelata difficoltosa e ha richiesto un grande sforzo agli uffici, sia nella gestione dei documenti in digitale e cartaceo, sia nel sollecitare gli utenti non rispondenti o con risposte incomplete e insufficienti per il ricalcolo del canone.

Da un'indagine effettuata è emerso che circa il 10% degli utenti rispondenti ha trasmesso la documentazione tramite WhatsApp, il 35% via e-mail, il 55% per posta e un 1% avvalendosi di intermediari come sindacati inquilini e Comuni.

Il termine del 30/04/2020, inizialmente fissato da Regione Lombardia per l'anagrafe dell'utenza 2020, è stato poi dalla stessa prorogato al 31/07/2020 e successivamente al 31/10/2020.

Con soddisfazione, nonostante le difficoltà, gli uffici hanno portato a compimento l'indagine anagrafica, consentendo l'emissione dei nuovi canoni 2021 aggiornati.

11. Canoni di locazione

Per il 2020 i canoni di locazione di competenza dell'esercizio hanno subito una diminuzione rispetto a quelli rilevati nel 2019.

Da un raffronto fra l'emesso per canoni di locazione dell'esercizio 2019 e l'emesso del 2019, emerge complessivamente un decremento medio del 4,58%.

Tabella 2.0

	Emesso per canoni di locazione 2020 (euro)	Emesso per canoni di locazione 2019 (euro)	Differenze (euro)	Differenza %
Canone sociale	20.577.050	21.533.639	-956.589	-4,44%
Canone Moderato	235.024	249.736	-14.712	-5,89%
Altri canoni ERP	255.828	278.189	-22.361	-8,04%
Canoni locazione temporanea	10.416	10.381	35	0,33%
Altri canoni non ERP	304.714	314.150	-9.436	-3,00%
Canoni per box	2.330.264	2.367.956	-37.692	-1,59%

Canoni per Negozi	253.962	259.037	-5.075	-1,96%
altri canoni unità immobiliari ad uso diverso	174.306	173.898	408	0,23%
Canoni alloggi comuni gestiti non a rendicontazione	721.151	912.541	-191.390	-20,97%
indennità occupazione alloggi senza titolo	360.901	319.898	41.003	12,82%
Canoni di competenza di esercizi precedenti	7.764	33.697	-25.933	-76,96%
Indennità di occupazione senza titolo u.i. strumentali diverse da alloggi	29.828	20.790	9.038	43,47%
totale	25.261.207	26.473.912	-1.212.705	-4,58%

I dati più rilevanti nell'ambito dell'andamento dei canoni tra l'esercizio 2019 e l'esercizio 2020 sono quelli relativi a:

- 1) Canone sociale di competenza 2020 che ha risentito di una diminuzione del 4.44%. Tale dato è sicuramente indice di una riduzione delle capacità economiche degli utenti (di cui una delle concause è derivante dalla crisi per emergenza sanitaria da COVID 19);
- 2) dell'aumento delle indennità di occupazione senza titolo. In questa categoria rientrano le indennità che vengono richieste a seguito di convalida di sfratto per morosità o altro e che non vengono eseguiti non per volontà dell'Azienda.

12. Crediti verso utenti

Nell'esercizio 2020 ALER ha proseguito le attività di recupero crediti volte a contenere la morosità, tenendo conto della situazione socio-economica territoriale, scossa dalla pandemia, e delle iniziative regionali adottate in conseguenza.

Si evidenzia ad esempio che nella primavera 2020, boom dell'emergenza sanitaria, Regione Lombardia ha invitato le ALER ad attivare misure di sostegno tra cui *"il differimento dell'attività stragiudiziale di sollecito e messa in mora al 30 giugno p.v., fatte salve le interruzioni di termini prescrizionali, salvo ulteriori proroghe delle misure per la prevenzione e contenimento dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, al fine di scongiurare ulteriore preoccupazione nell'utenza"*.

Superato questo termine, in assenza di nuove specifiche indicazioni, l'Azienda ha optato per una ripresa delle attività di sollecito, soprattutto per evitare che il Coronavirus potesse diventare un pretesto per non pagare, laddove invece le possibilità economiche dei nuclei familiari di fatto avrebbero consentito pagamenti puntuali.

Si può contare, pertanto, per il 2020, l'emissione di 2.722 solleciti e 1.701 atti di messa in mora, atti che hanno prodotto un'elevata richiesta di rateizzazione del debito, per un totale di 975 concordati di pagamento, concessi nell'anno, a favore degli assegnatari in difficoltà.

Il dato della morosità al 31/12/2020 deve essere letto anche alla luce dell'impossibilità di eseguire gli sfratti, in ottemperanza dapprima alla legge di conversione del Decreto Cura Italia (Legge 24 aprile 2020 n. 27, art. 103, c.6), che prevedeva "L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 1° settembre 2020", poi dalla Legge 17 luglio 2020 n. 77 – allegato 1, che ha sospeso l'esecuzione degli sfratti di immobili ad uso abitativo e non abitativo sino a tutto il 31 dicembre 2020, e successivamente dal D.L. 183 del 31 dicembre 2020, art. 13, comma 13, che ha portato la proroga sino a tutto il 30/06/2021.

Si tenga conto, peraltro, che le posizioni di utenti con procedura di sfratto esecutivo in corso sono il più delle volte di difficile risoluzione e concorrono in buona misura al progressivo aumento della morosità corrente, con situazioni incancrenite anche in termini di morosità pregressa.

Concretamente nel 2020, nel periodo antecedente alle citate disposizioni in materia di sfratti, sono state effettuate in totale 20 esecuzioni, mentre nel secondo semestre dell'anno sono state conferite al legale 194 nuove pratiche con morosità consolidate e non correlate alle difficoltà sorte in relazione alla pandemia.

Tabella 3

	Solleciti di pagamento	Atti di messa in mora	Concordati di pagamento rateale	Pratiche conferite al legale
Sede Varese	1.432	414	384	95
U.O.G. Como	473	531	239	33
U.O.G. Monza Brianza	319	663	181	33
U.O.G. Busto Arsizio	498	93	171	33
TOT.	2.722	1.701	975	194

Tabella 4

	Sfratti eseguiti 2019	Sfratti eseguiti 2020
Sede Varese	48	3
U.O.G. Como	17	4
U.O.G. Monza Brianza	28	13
U.O.G. Busto Arsizio	0	0
TOT.	93	20

Nella tabella seguente, si evidenzia l'andamento dei crediti verso clienti di tutto il patrimonio (di proprietà dell'Azienda, di proprietà di terzi a rendicontazione e di proprietà di terzi gestiti non a rendicontazione) nonché l'andamento dei crediti verso clienti per gli immobili di proprietà di Aler e di proprietà di terzi gestiti non a rendicontazione.

I canoni di tale ultima categoria di immobili vengono trattati in analogia a quelli degli immobili di proprietà di Aler e per tale motivo vengono considerati unitariamente rispetto ai crediti degli immobili gestiti "a rendicontazione" che rimangono a carico dei Comuni e vengono recuperati dagli enti proprietari in sede di determinazione del rendiconto di gestione.

Tali posizioni "in sofferenza" relative agli immobili di proprietà dei comuni in gestione a rendicontazione, però, se dal punto di vista delle risultanze di bilancio dell'Azienda non hanno alcun effetto incrementativo del tasso complessivo di morosità, incidono dal punto di vista finanziario obbligando l'Azienda ad anticipare i costi per servizi reversibili senza poter contare sul relativo rientro.

Tabella 5 A	saldo al 31.12.20	saldo al 31.12.19	differenze
Sede Varese	6.744.645	5.917.882	826.763
U.O.G. Como	3.639.401	3.031.791	607.610
U.O.G. Monza Brianza	9.226.343	9.189.896	36.447
U.O.G. Busto Arsizio	3.164.488	3.029.510	134.978
TOT.	22.774.877	21.169.079	1.605.798

La situazione creditoria non tiene conto delle somme accreditate da Regione per contributi di solidarietà o eventuali incassi da utenti avvenuti entro il 31.12.2020 ma non ancora attribuiti agli estratti conto degli inquilini per € 1.582.153,21,

Prendendo in esame i soli crediti derivanti dalla situazione degli utenti di immobili di proprietà di Aler e di immobili di proprietà di terzi gestiti come propri (non a rendicontazione), si evidenzia, la seguente dinamica:

Tabella 5.B	saldo al 31.12.20	saldo al 31.12.19	differenze
Sede Varese	5.960.083	5.140.662	819.421
U.O.G. Como	3.468.050	2.781.291	686.759
U.O.G. Monza Brianza	8.216.773	8.446.633	-229.860
U.O.G. Busto Arsizio	1.279.942	1.231.034	48.908
TOT.	18.924.848	17.599.620	1.325.228

I crediti verso gli utenti al 31.12.2020 sono al netto dei passaggi a perdita per inesigibilità e/o per antieconomicità dell'azione di recupero per € 810.899. L'importo è leggermente maggiore rispetto a quello deliberato perché all'atto dell'attribuzione dell'incasso all'estratto contro potrebbero essersi manifestate ulteriori somme da passare a perdita (come ad esempio i conguagli).

Sono stati inoltre effettuati accrediti (importi imputati agli inquilini nel corso del 2020) di contributi di solidarietà Regionali riepilogati nelle tabelle riportate al successivo paragrafo 12.1.

Per quanto attiene il tasso di morosità riferito al solo fatturato 2020 si riporta la seguente situazione:

Tabella 5.C

	crediti di competenza 2020			
	emesso di competenza	incassato riferito alla competenza 2020	crediti di competenza 2020	Incidenza percentuale
Sede Varese	15.040.235	13.067.119	1.973.116	13,12%
U.O.G. Como	9.478.436	8.117.180	1.361.256	14,36%
U.O.G. Monza Brianza	10.668.987	9.069.909	1.599.078	14,99%
U.O.G. Busto Arsizio	4.040.625	3.415.728	624.897	15,47%
totali	39.228.282	33.669.936	5.558.346	

12.1. Contributo Regionale di solidarietà

Con DGR XI/2064 del 31/07/2019 Regione Lombardia ha stanziato complessivi euro 23.750.000,00 quale Contributo Regionale di Solidarietà 2019 in attuazione all'art. 25, comma 3, della L.R. 16/2016, prevedendo il riparto delle risorse tra le ALER e i comuni, proprietari degli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici, con un ammontare a favore di ALER Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio pari ad euro 1.532.200, cui si aggiungevano le economie di euro 49,953,21 derivanti dalle erogazioni degli esercizi precedenti, per un totale di euro 1.582.153,21, volti a sostenere gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici di proprietà ALER, in condizioni di comprovate difficoltà economiche.

A tali risorse devono aggiungersi quelle stanziate a 90 comuni delle province di competenza che, in forza di convenzione in essere per la gestione dei propri alloggi, hanno conferito espressa delega ad ALER per l'attuazione del procedimento: si tratta di ulteriori euro 710.407,94 più economie di euro 244.714,61, derivanti dalle precedenti gestioni.

In data 10 ottobre 2019 è stato emanato il Regolamento Regionale n. 11, che disciplina, le condizioni di accesso, la misura e la durata del contributo regionale di solidarietà, in attuazione dell'art. 25, commi 2 e 3, della Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16, al fine di sostenere:

- l'accesso ai servizi abitativi pubblici dei nuclei familiari in condizioni di indigenza di cui all'articolo 23, comma 3, della legge regionale 16/2016;
- gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche.

Nonostante le complicazioni operative e organizzative dovute alla pandemia, il procedimento di erogazione del Contributo Regionale di Solidarietà 2019, avviato con

avviso pubblico del 23/12/2019 e condotto conformemente alle sopraccitate disposizioni regionali, è stato ultimato il termine del 31/07/2020, fissato da Regione Lombardia per la rendicontazione delle risorse, mentre la contabilizzazione delle somme erogate agli utenti è stata registrata in data 10/09/2020, per un totale di euro 2.277.990,16 (ALER + comunali) e 2.149 beneficiari.

U.O.G.	N. beneficiari alloggi ALER	TOT. Contributo erogato su alloggi ALER (2019 + economie)	N. beneficiari alloggi comunali	Contributo erogato su alloggi comunali (2019 + economie)
Sede Varese	675	€ 654.129,88	251	€ 313.329,95
U.O.G. Como	385	€ 341.082,31	211	€ 240.915,93
U.O.G. Monza Brianza	378	€ 423.432,76	83	€ 88.712,90
U.O.G. Busto Arsizio	106	€ 143.534,54	60	€ 72.851,89
TOT.	1.544	€1.562.179,49	605	€ 715.810,67

Prospetto di sintesi rendicontazione risorse CRS 2019					
Alloggi di proprietà ALER					
U.O.G.	Risorse stanziare 2019	Economie da precedenti erogazioni	TOT. risorse erogabili CRS 2019	Contributo erogato	Nuove economie
Sede Varese	€ 652.176,22	€ 6.340,37	€ 658.516,59	€ 654.129,88	€ 4.386,71
U.O.G. Como	€ 334.282,17	€ 17.853,43	€ 352.135,60	€ 341.082,31	€ 11.053,29
U.O.G. Monza Brianza	€ 402.207,07	€ 25.759,41	€ 427.966,48	€ 423.432,76	€ 4.533,74
U.O.G. Busto Arsizio	€ 143.534,54	---	€ 143.534,54	€ 143.534,54	---
TOT.	€ 1.532.200,00	€ 49.953,21	€ 1.582.153,21	€1.562.179,49	€ 19.973,74

Prospetto di sintesi rendicontazione risorse CRS 2019					
Alloggi di proprietà comunale (solo comuni che hanno delegato ALER)					
U.O.G.	Risorse stanziare 2019	Economie da precedenti erogazioni	TOT. risorse erogabili CRS 2019	Contributo erogato	Nuove economie
Sede Varese	€ 329.107,94	€ 91.889,84	€ 420.997,78	€313.329,95	€107.667,83
U.O.G. Como	€ 232.400,00	€ 114.396,61	€ 346.796,61	€240.915,93	€105.880,68
U.O.G. Monza Brianza	€ 78.500,00	€ 35.976,27	€ 114.476,27	€88.712,90	€25.763,37
U.O.G. Busto Arsizio	€ 70.400,00	€ 2.451,89	€ 72.851,89	€72.851,89	-
TOT.	€ 710.407,94	€ 244.714,61	€ 955.122,55	€715.810,67	€239.311,88

In data 06/04/2020, con DGR XI/3035, Regione Lombardia ha stanziato nuove risorse per il Contributo Regionale di Solidarietà 2020, per complessivi euro 23.500.000,00, di cui euro 1.575.500,00 a favore degli assegnatari di alloggi SAP di proprietà di ALER Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio.

L'avviso per l'erogazione del Contributo Regionale di Solidarietà 2020 è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'Azienda in data 01/10/2020, dando ufficialmente avvio al nuovo procedimento con la raccolta delle domande entro il 31/12/2020. La pubblicazione online è stata coadiuvata dall'affissione, presso i fabbricati gestiti da ALER, di apposite locandine informative, con l'obiettivo di diffondere la notizia dell'opportunità regionale, e da un'attenta informativa ai comuni interessati, per un'azione di comunicazione congiunta e l'eventuale interessamento dei Servizi Sociali. La rendicontazione delle risorse a Regione Lombardia è fissata per il 30/04/2021, pertanto la contabilizzazione delle somme erogate è prevista nell'esercizio in corso.

11.11. Misura premiale Over 70

Con Deliberazione n. XI/985 del'11/12/2018 la Giunta Regionale aveva approvato l'attuazione, per il triennio 2019-2021, di una misura sperimentale di abbuono del canone di locazione a favore degli inquilini assegnatari di alloggi sociali destinati a servizi abitativi pubblici di proprietà delle ALER, di età pari o superiore a 70 anni, che si fossero distinti per il regolare pagamento delle spese di locazione e con una serie di requisiti specifici, definiti nelle linee guida allegate alla suddetta DGR.

Le risorse inizialmente stanziate a favore dell'Azienda per l'anno 2019 ammontavano ad euro 674.261,83 e sono poi state ridefinite in corso d'anno, sulla base dei potenziali aventi diritto e dei relativi canoni, per un ammontare definitivo di euro 870.721,28.

Con Decreto della Direzione Generale Politiche Sociali, Abitative e Disabilità n. 6960 del 15/06/2020, Regione Lombardia ha approvato la rendicontazione presentata dall'Azienda relativamente al canone abbuonato agli utenti ultrasettantenni appartenenti all'area della protezione per l'annualità 2019, contributo totale riconosciuto di euro 820.388,13. Le economie di euro 50.313,15 sono state portate sull'annualità 2020, che ha visto uno stanziamento iniziale, a favore della nostra ALER, di euro 930.965,57.

A seguito dell'approvazione della Legge Regionale 7 agosto 2020, n. 18, *"Assestamento al Bilancio 2020 – 2022 con modifiche di leggi regionali"*, si sono inoltre rese disponibili ulteriori risorse, pari a 1.734.192,01 euro, ripartite alle ALER lombarde quale importo aggiuntivo per la misura "Over 70": ad ALER Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio sono state attribuite risorse aggiuntive pari a euro 312.865,40. Per l'erogazione agli utenti di tale quota integrativa, le disposizioni regionali hanno confermato gli stessi requisiti previsti con DGR XI/985/2018, con l'estensione alla fascia dell'accesso, definita dall'art. 31 della L.R.27/2009.

Nonostante le notevoli difficoltà operative legate alla pandemia Covid e alla contestuale impegnativa gestione dell'anagrafe dell'utenza e dei conseguenti

aggiornamenti amministrativi sui canoni di locazione, gli uffici hanno operato con il massimo impegno, portando a termine gli adempimenti richiesti relativi a: verifica dei requisiti; erogazione della misura ordinaria e della misura straordinaria; comunicazione agli utenti beneficiari.

La rendicontazione delle risorse è stata comunicata a Regione Lombardia in data 30/03/2021 (prot. ALER n. 2020-0011662 e prot. ALER N. 2020-0011664 del 30/03/2021) ed è sintetizzabile come segue:

Esercizio 2020	Risorse ordinarie Decreto n. 6960 del 15/06/2020	Risorse straordinarie (Prot. ALER n. 30585 del 05/10/2020)	TOT.
Stanziate	€ 930.965,57	€ 312.865,40	€ 1.243.830,97
Erogate	€ 915.807,90	€ 312.169,53	€ 1.227.977,43

Tali risorse verranno attribuite agli utenti nel corso del 2021.

12.2. Fondo svalutazione crediti e Passaggi a perdita

Come dettagliato in nota integrativa, i crediti sono stati stimati tenendo conto della percentuale di possibile irrecuperabilità degli stessi.

Nella valutazione dei crediti l'Azienda non ha applicato il criterio di valutazione del costo ammortizzato e non ha tenuto conto del fattore temporale essendo tutti di durata inferiore ai 12 mesi.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti verso gli utenti al valore di presumibile realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti dell'importo complessivo di € 14.450.000.

Lo stesso è composto da una parte deducibile fiscalmente ex art. 106 TUIR, dalla parte eccedente il limite previsto dal predetto articolo, tassata completamente e un'ulteriore somma accantonata prudenzialmente per fronteggiare rischi di insolvenza di categorie di clienti non conduttori di alloggi SAP.

Gli importi dei primi due componenti del fondo hanno subito, nel corso dell'esercizio, la seguente movimentazione:

Descrizione	F.do svalutazione Art. 106 TUIR	F.do svalutazione Tassato	Totale
Saldo al 31/12/2019	170.799	9.513.685	9.684.484
Utilizzi dell'esercizio	(170.799)	(639.445)	(810.244)
Accantonamento dell'esercizio	193.786	5.166.459	5.360.245
Saldo al 31/12/2020	193.786	14.040.699	14.234.485

L'ammontare residuo dell'accantonamento non destinato a crediti di utenti SAP (accantonamento legato alla posizione del CCR EURATOM di cui si tratta nel paragrafo del Fondo svalutazione crediti della Nota Integrativa a cui si rimanda) è pari a € 215.515, per un totale complessivo di € 14.450.000.

Per determinare l'ammontare della svalutazione è stata effettuata un'analisi dei crediti in essere, con particolare attenzione allo stato della pratica (sollecito, al legale, decreto ingiuntivo, sfratto) ma soprattutto la prospettiva di cadute di reddito relative alla emergenza sanitaria che ha portato a un blocco dell'economia italiana per un periodo di circa 2 mesi e il successivo riavvio graduale delle attività produttive e di servizi.

Tale situazione, se nei primi mesi del 2020 non ha portato ad una sofferenza specifica della situazione finanziaria dell'azienda, con dati di incasso totale per mese simili a quelli del 2018, il perdurare della crisi epidemiologica ha sicuramente avuto effetti negativi sulla capacità di pagamento dei crediti vantati dall'Azienda nei confronti degli inquilini. L'analisi effettuata, già nel 2019 verificando anche l'andamento degli incassi riferiti al fatturato di competenza del primo trimestre 2021, ha indotto l'azienda ad effettuare un accantonamento, prudenziale, di € 3.439.053, ciò anche tenendo conto che le attività di recupero crediti (solleciti e attività giudiziale) sono state sospese da Regione Lombardia come da indicazioni di cui alla pec protocollo U1.2020.0005742 del 31/03/2020. Per non pesare ulteriormente sulle finanze degli utenti visto il periodo di inattività da COVID 19.

L'utilizzo del Fondo svalutazione crediti 2020 riguarda quei crediti che sono stati accertati come inesigibili in quanto non vi sono possibilità di recupero nei confronti dell'utente, o si riferiscono a crediti per i quali è stata deliberata l'antieconomicità del tentativo di recupero. Ai fini della quantificazione dei passaggi a perdita si è fatto riferimento alla Determinazione del Direttore Generale n° 96 del 23/12/2019 con la quale sono stati definiti i criteri per effettuare le analisi delle posizioni degli utenti che evidenziano situazioni di morosità.

L'importo utilizzato per i passaggi a perdita è stato pari a € 810.244 rispetto agli € 1.497.649 del 2019.

13. Occupazioni abusive

Nel corso dell'anno 2020 si sono verificate le seguenti occupazioni abusive:

- UOG VARESE	N. 0
- UOG COMO	N. 0
- UOG MONZA BRIANZA	N.0
- UOG BUSTO ARSIZIO	N.1

L'Azienda ha operato in attuazione del "Piano per la Sicurezza relativo alle unità abitative occupate abusivamente" approvato unitamente al Bilancio di Previsione 2020 con Decreto Presidenziale n. 98 del 23 dicembre 2020.

14. Gestioni condominiali

ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio attualmente è proprietaria di n. 1415 alloggi in condomini a proprietà mista distribuiti su 235 fabbricati nei quali prevalentemente detiene quote di minoranza dati in assegnazione ed attualmente occupati, vedasi la seguente tabella riassuntiva:

	n. alloggi in condominio	n. condomini
Sede Varese	751	136
U.O.G. Como	54	21
U.O.G. Monza Brianza	318	81
U.O.G. Busto Arsizio	292	35
TOTALE	1415	235

Le spese per l'amministrazione e la manutenzione degli alloggi in condominio sostenute nel 2020 ammontano complessivamente ad € 1.032.735. Inoltre sono state sostenute spese per servizi in condominio e autogestione per € 5.026 quasi esclusivamente afferenti alla UOG di Monza. Nel corso del 2020 sono stati richiesti agli inquilini a titolo di rimborso spese condominiali € 504.733.

15. Alienazione del patrimonio immobiliare

15.1. Programmi di Valorizzazione e Razionalizzazione del Patrimonio

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 e, in relazione a tale nuove indicazioni, si è provveduto a definire il piano di valorizzazione con Decreto presidenziale n. 133 del 15 novembre 2017.

Con DGR X/7622 del 28/12/2017 Regione Lombardia ha approvato il "PROGRAMMA PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ALER) DI VARESE - COMO - MONZA BRIANZA E BUSTO ARSIZIO (L.R. 16/2016 - TITOLO III - CAPO II - ARTT. 29 E 30)"

Il programma prevede la messa a bando di n. 121 unità immobiliari così suddivise

	Numero alloggi sfitti in vendita
Sede Varese	45
U.O.G. Como	11
U.O.G. Monza Brianza	46
U.O.G. Busto Arsizio	19
TOT.	121

Le stesse sono state individuate tenendo conto del fatto che fossero:

- In contesti condominiali ove l'Azienda detiene quote di proprietà minoritarie;
- In presenza di impianti di riscaldamento centralizzato (presenza di centrali termiche);
- Ove si è rilevato un elevato grado di morosità (anche nella proprietà di altri soggetti facenti parte del condominio);
- In presenza di condizioni manutentive del fabbricato tali da far ipotizzare un elevato impegno economico/finanziario dell'Azienda nel prossimo futuro per interventi di manutenzione straordinaria.

L'incidenza sul patrimonio immobiliare di proprietà dell'Azienda delle unità immobiliari messe in vendita è pari a circa l'1% e risulta ampiamente al di sotto rispetto alle previsioni della legge regionale 16 dell'8 luglio 2016 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" art. 28 comma 2) che indica la quota percentuale del 5% (pari a 684 alloggi) del patrimonio "fotografato" al 27 luglio 2016.

L'importo preventivato di incasso qualora venissero alienati tutti gli immobili inseriti a piano vendite è pari a circa € 7.159.355,11.

Nel corso dell'anno 2020 l'Azienda ha pubblicato n° 8 bandi per l'alienazione degli alloggi di cui sopra.

Con detti bandi sono stati aggiudicati i seguenti alloggi suddivisi per UOG:

SEDE	N° alloggi	Importo aggiudicato
Sede di Varese	5+2 box	€ 265.220,00
UOG di Como	4	€ 227.765,00
UOG di Monza Brianza	17+4 box	€ 924.619,24
UOG di Busto Arsizio	9	€ 219.623,00
Totale	35	€ 1.637.227,24

A fronte delle suddette attività di alienazione, gli immobili rogati nel 2020 i cui importi sono riepilogati nella successiva tabella, hanno generato plusvalenze per euro 824.519,81.

SEDE	n. alloggi rogati	Prezzo di vendita
sede di VARESE	4+2 box	€ 213.220,00
UOG di Como	2	€ 107.360,00
UOG di Monza Brianza	11	€ 575.827,30
UOG di Busto Arsizio	3	€ 73.616,00
TOTALE	20+2 box	€ 970.023,30

In questa annualità, nello spirito della migliore razionalizzazione delle proprietà Aziendali. Si è provveduto all'invio di lettere per l'invito all'acquisto degli appartamenti, a tutti quei nostri assegnatari conduttori che risiedono in stabili gestiti da amministratori condominiali in cui Aler è in minoranza come previsto dall' art 29 della legge 16/2016.

Nel corso dell'anno 2020 l'Azienda ha raccolto le risposte pervenute alle manifestazioni d'interesse all'acquisto da parte degli aventi diritto che grazie al loro status hanno esercitato la loro volontà d'acquisto usufruendo di una riduzione per l'acquisto del bene pari al 20% della stima rispetto ai valori OMI, come previsto dagli Art 2 e 3 della legge regionale 16/2016.

Con dette manifestazioni di interesse, è stata richiesta l'autorizzazione a Regione Lombardia alla alienazione delle proprietà, a seguire le consistenze suddivise per UOG:

SEDE	N° alloggi	Importo aggiudicato
Sede di Varese	15	€ 626.135,63
UOG di Como	4	€ 202.672,28
UOG di Monza Brianza	12	€ 733.564,16
UOG di Busto Arsizio	5	€ 132.811,85
Totale	36	€ 1.695.183,92

A supportare l'impegno all'acquisto dei promissari acquirenti, nel 2020 si è provveduto ad incassare una caparra precauzionale di € 3.000,00 per ogni avente diritto, gli importi sono riepilogati nella successiva tabella.

SEDE	N° alloggi	Importo aggiudicato
Sede di Varese	15	€ 45.000,00
UOG di Como	4	€ 12.000,00
UOG di Monza Brianza	12	€ 36.000,00

UOG di Busto Arsizio	5	€ 15.000,00
Totale	36	€ 108.000,00

Per l'annualità 2021 al perfezionamento delle procedure di alienazione sono previsti i seguenti incassi.

SEDE	N° alloggi	Importo aggiudicato
Sede di Varese	15	€ 586.785,63
UOG di Como	4	€ 192.372,28
UOG di Monza Brianza	12	€ 701.964,16
UOG di Busto Arsizio	5	€ 120.661,85
Totale	36	€ 1.601.783,92

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

Nel 2020 sono state evase 76 richieste di estinzione del diritto di prelazione ai sensi delle Leggi 560/93 e 513/77 per un'entrata al netto IVA di € 213.131 suddivise come sotto riportato

UOG MONZA BRIANZA		
2020	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	24	€ 96.112,20
UOG VARESE		
2020	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	24	€ 85.588
UOG BUSTO ARSIZIO		
2020	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	12	€ 40.467,10
UOG COMO		
2020	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	16	€ 76.552,00

TOTALE ALER VA-CO-MB- Busto Arsizio		
2020	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	76	€ 213.131,30

16. Conservazione del patrimonio immobiliare

16.1. Manutenzione Straordinaria fabbricati

La manutenzione straordinaria effettuata nel corso del 2020 è dettagliata nelle tabelle che seguono.

Tabella 1.A.1

		Interventi di M.S. ultimati / collaudati		
FINANZIAMENTO / LOCALITÀ		Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento
Varese	<i>Programmi d'intervento per la riqualificazione alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a SAP - Primo ex DGR n. X/7368 del 13/11/2017 app.con DDS n.15645-06/12/2017; Secondo ex DGR n. XI/64 del 23/04/2018 app. con DDS n. 11447-02/08/2018</i> VARESE - Lotto 1	MO riordino alloggi 2018 Lotti 1-2-3-4 Varese n.151 alloggi finanziati n. 35 alloggi finanziati	€ 830.313,97	€ 698.161,70
	VARESE - Lotto 2 Zona Nord	n. 37 alloggi finanziati	€ 1.018.376,71	€ 793.379,70
	VARESE - Lotto 3 Zona Sud	n. 43 alloggi finanziati	€ 830.314,39	€ 674.342,25
	VARESE - Lotto 4 Busto Arsizio	n. 36 alloggi finanziati	€ 692.935,95	€ 681.412,34
	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016 - ID 183 e parte ID 113-14 Gallarate + spese amianto Sangallo PRERP Linea A</i> VARESE - indirizzi vari	Recupero e riqualificazione di n.52 alloggi inutilizzati - nell'ambito MO riordini 2017	€ 2.078.997,21	€ 617.293,56 ID183 + € 120.147,58 ID113-14 Gallarate
	<i>Fondi Comune di Gallarate - nell'ambito del Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B)</i> ID 57 - GALLARATE Vie Varie	MS/MO ripristino e recupero n.18 alloggi sfitti proprietà comunale	€ 436.762,12 (nell'ambito appalto MO riordini 2017 Lotto 2 Varese Sud)	€ 436.762,12 (€ 361.468,44 Regione)
	<i>Fondi ALER</i> TRAVEDONA MONATE (VA) Via Verga e BUSTO ARSIZIO Via Lamarmora	MS-impianti termici centralizzati	€ 52.650,00	===
Como	<i>Programmi d'intervento per la riqualificazione alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a SAP - Primo ex DGR n. X/7368 del 13/11/2017 app.con DDS n.15645-06/12/2017; Secondo ex DGR n. XI/64 del 23/04/2018 app. con DDS n. 11447-02/08/2018 e incentivi GSE</i> COMO - Lotto 5	MO riordino alloggi 2018 Lotti 5-6 Como n.92 alloggi finanziati n. 50 alloggi finanziati	€ 790.420,87	€ 705.255,57
	COMO - Lotto 6	n. 42 alloggi finanziati	€ 652.868,95	€ 563.202,97

	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015-Linea B) app. DDS 7929-30/05/18 e richiesta incentivi Conto Termico DM 16/02/2016 COMO Via Tettamanti 15/25 – Int. 29	MS Serramenti	€ 864.710,19	€ 744.760,19
	Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - DDS 13045-23/10/17 e incentivi Conto Termico DM 16/02/16 MOZZATE Via T. Dugnani 5/7 – Int. 92	MS rimozione amianto in copertura, rifacimento tetto e varie	€ 357.759,07	€ 311.737,64
	Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - DDS 13045-23/10/17 e incentivi Conto Termico DM 16/02/16 ERBA Via Stanga 3/7	MS rimozione amianto in copertura, rifacimento tetto e varie	€ 388.603,39	€ 338.183,38
	Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - DDS 13045-23/10/17 e incentivi Conto Termico DM 16/02/16 COMO Via D. Pino 6/8	MS rimozione amianto in copertura, rifacimento tetto e varie	€ 122.153,98	€ 104.553,98
	Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - DDS 13045-23/10/17 e incentivi Conto Termico DM 16/02/16 MOZZATE Via Castiglioni 23	MS rimozione amianto in copertura, rifacimento tetto e varie	€ 397.687,54	€ 330.166,58
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) MONZA Via Fiume, 23 e Via Monfalcone 9	MS-Rifacimento corpo box n.2 fabbricati	€ 687.680,99	€ 627.680,99
Monza Brianza	Programmi d'intervento per la riqualificazione alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a SAP - Primo ex DGR n. X/7368 del 13/11/2017 app.con DDS n.15645-06/12/2017; Secondo ex DGR n. XI/64 del 23/04/2018 app. con DDS n. 11447-02/08/2018	MO riordino alloggi 2018 Lotti 7-8 Monza Brianza n.122 alloggi finanziati		
	MONZA BRIANZA - Lotto 7	n. 58 alloggi finanziati	€ 842.395,90	€ 748.188,41
	MONZA BRIANZA - Lotto 8	n. 64 alloggi finanziati	€ 849.488,98	€ 727.816,20
	Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016 - ID 188 BUSTO ARSIZIO Vie Varie	Recupero e riqualificazione di n.30 alloggi inutilizzati - nell'ambito MO riordini 2017	€ 537.012,58	€ 314.779,27
Busto Arsizio	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) - ID 5-7-8 Via Rovato 4-V.le Boccaccio 61-Via D'Azeglio 42	MS-Rifacimento pavim. corte e impermeab. interrato	€ 610.359,12	€ 521.253,58
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) - ID 11 Via Rossini 111, Azzimonti 32-40	MS-sostituzione canali e lattonerie coperture	€ 161.912,82	€ 139.298,39

Tabella 1.A.2

Interventi di M.S. ultimati 2020 / da collaudare 2021

	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento
Varese	<p><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 ID9</i></p> <p>VARESE Quartiere Sangallo - Lotto 1</p>	<p>MS recupero e riqualific. n.45 alloggi sfitti e parziale frazion., per complessivi n. 52 alloggi</p> <p>n.23 alloggi sfitti e parz.fraz. per 26 alloggi</p>	€ 925.356,39	€ 2.113.012,18 (da riteterminare a collaudo a conclusione del Lotto 2 Montello)
	<p><i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) e richiesta incentivi Conto Termico DM 16/02/2016</i></p> <p>CASSANO MAGNAGO Via Confalonieri 32 - MS 73</p>	MS coperture, lattonerie, pavimenti balconi, facciate, opere in ferro, serramenti (n.33 alloggi)	€ 1.580.000,00 (€ 1.133.123,19 lavori)	€ 1.246.435,51
Como	<p><i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016 ID182 parte*</i></p> <p>COMO Vie varie - Lotto 3 Int. 114</p>	MS recupero e riqualificazione n. 18 alloggi sfitti (complessivi ID182 n.24 alloggi)	744.713,39	€ 624.719,82
	<p><i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015-Linea B) DDS 2411-26/02/2020 e rich. incentivi Conto Termico DM 16/02/16</i></p> <p>COMO Via Isonzo 17-17 A-B-C - int. 134</p>	MS rimozione amianto in copertura, rifacimento tetto e varie	€ 164.124,53	€ 148.074,53
	<p><i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015-Linea B) agg. 1°Trim.18 app. DDS 7929-30/05/18 e richiesta incentivi Conto Termico DM 16/02/2016</i></p> <p>MONZA Via Debussy, 2</p>	MS-sistemazione parti comuni	€ 675.570,59	€ 588.067,91
Monza Brianza	<p><i>Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - approvato con DDS 13045-23/10/2017</i></p> <p>BURAGO DI MOLGORA Via Matteotti 13/B</p>	MS/MO rimozione amianto friabile pavimenti e coibentazioni Provincia Monza Brianza	€ 406.849,90	€ 361.350,00
	CORNATE D'ADDA via E. Fermi, 2			
	CORNATE D'ADDA via Pietro Mascagni, 1			
	GIUSSANO via A. Grandi, 4			
	LIMBIATE via Valsugana, 9			
	LIMBIATE via XXV Aprile, 88 - 90			
	SEREGNO via S. Carlo, 37			
	VEDUGGIO CON COLZANO via Montello, 9			
	VIMERCATE via Martiri di Boves 1 (I-L-M-N-O)			
	BOVISIO MASCIAGO Via Nenni 5 a-b-c			
<p><i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) e rich. incentivi Conto Termico DM 16/02/16</i></p> <p>SULBIATE Via Mattavelli, 5</p>	MS-rifacimento copertura e ripristino intonaco di facciata	€ 350.389,96	€ 314.610,19	
<p><i>Programma di recupero art.4 L. 80/2014 - Linea A - Manifestazione interesse 2017 - Scorrimento graduatoria dds 17420-26/11/2018 -impegno risorse dds 17297-28/11/2019</i></p> <p>MONZA Vie Varie - ID11</p>	Recupero e riqualificazione di n.5 alloggi inutilizzati di ERP - MO Riordini L.10 MONZA città	€ 86.293,62	€ 60.500,00	

	DDS 15130 del 02/12/2020, nell'ambito dei Programmi SFITTI 17/18 di cui alle DGR n.X/7368 del 13/11/2017 e DGR n.XI/64 del 23/04/2018, MONZA Vie Varie - ID10	MO riordini 1° anno - Lotto 9 U.O.G. Monza Brianza Sud	€ 348.825,00	€ 140.728,41
	Utilizzo economie riscontrate a conclusione degli interventi previsti nel PRUACS Carate Brianza Via M. L. King, Via Kennedy CARATE BRIANZA Quartiere Via Kennedy - Via Martin Luther King - N. 6 interventi di MS/MO	1 - MS facciate n.137 alloggi in Via King/Via Kennedy; 2 - recupero n.10 alloggi sfitti per carenze manutentive Via King 19/39/43/67 - Via Kennedy 3/5/13/17; 3 - adeguamento n. 86 impianti di riscaldamento in Via King; 4 - rifacimento reti idriche in via Kennedy 5 - MO rifacimento asfalti, marciapiedi, impianti raccolta acque e di illuminazione, completamento segnaletica orizzontale via King e via Kennedy; 6 -rifacimento reti di riscaldamento in via Kennedy	€ 1.426.000,00	€ 836.216,85
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) - ID 1-2-3 Via Repubblica 43-47 - Via Di Vittorio 2 bis	MS-Rifacimento manto di copertura	€ 207.244,52	€ 108.749,29
Busto Arsizio	Fondi ALER e richieste incentivi conto termico Busto Arsizio Via Einaudi (Sede UOG)	MS e riqualificazione Sede UOG e parte MO edili/idraulici	QE approvato € 483.183,62 (lavori € 333.289,29) + Estensioni MO: € 200.000,00 Edili Lotto 1; € 50.000,00 Idraulici Lotto 7)	===

Tabella 1.B

		Interventi di M.S. in corso		
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento
Varese	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 ID9 VARESE Quartiere Montello - Lotto 2	MS recupero e riqualific. n.45 alloggi sfitti e parziale frazion., per complessivi n. 52 alloggi n.22 alloggi sfitti e parz.fraz. per 26 alloggi	€ 1.123.390,02	€ 2.113.012,18 (da riteterminare a collaudo)
	Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - approvato con DDS 13045-23/10/2017 VARESE - Provincia Comuni vari	MS/MO rimozione amianto friabile pavimenti e coibentazioni Prov.VARESE e in BUSTO ARSIZIO - Lotto 1 VARESE Nord (VA Montello/San Fermo,	€ 2.025.501,00 (€ 1.659.546,36 lavori)	€ 1.825.501,00
	VARESE - Quartiere Montello		€ 895.688,10 lavori Lotto 1	€ 808.881,00
	VARESE - Quartiere San Fermo			€ 457.930,00
				€ 318.560,00

	BUSTO ARSIZIO Via Azzimonti 27-29	Ispra quartiere Esperia, comuni provincia) e Lotto 2 VARESE Sud (BUSTO ARSIZIO e comuni vari Provincia)	€ 763.858,26 lavori Lotto 2	€ 38.500,00
	BUSTO ARSIZIO Via Pontida 2			€ 124.300,00
	BUSTO ARSIZIO Via Rodari 37			€ 77.330,00
	<i>POR-FESR scorrimento graduatoria DGR XI/4020-14/12/2020</i> VARESE Via Montello n.94	MS efficientamento energetico	€ 370.000,00	€ 359.127,38
	<i>Programma di recupero L. n.80/2014 - Linea A) DDS 14122-14/11/2017 - 2° scorrimento graduatoria e impegno risorse DDS 17297-28/11/2019</i> VARESE Vie Varie - ID13	Recupero e riqualificazione di n. 8 alloggi inutilizzati di ERP MO Riordini L.3 VARESE città	€ 125.000,00	€ 85.000,00
	<i>Fondi Comune di Gallarate - nell'ambito del Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B)</i> ID113-ID14 (integrazione 2019) GALLARATE Vie Perugia 6-8; Greppi 2	MS/MO efficientamento energetico in n.42 alloggi in stabili proprietà comunale	€ 697.651,69 <i>nell'ambito appalti MO riordini 2017 Lotto 1 Varese Nord e MO edili 2016-2017 Lotto 2 Varese Sud)</i>	€ 697.651,69 (€ 576.376,41 Regione)
Como	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015-Linea B) DDS 7929-30/05/18 e rich. incentivi Conto Termico DM 16/02/16</i> PORLEZZA Via Ai Prati 49 a/b – Int. 124	MS rifacimento manto di copertura	€ 327.549,97	€ 207.535,11
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015-Linea B) DDS 7929-30/05/18 e rich. incentivi Conto Termico DM 16/02/16</i> ASSO Via per Caslino 10/12 - CARIMATE Via V.Veneto 26 - FIGINO SERENZA Via Giovanni XXIII - Int. 125	MS sostituzione Serramenti	€ 404.057,50	€ 251.757,92
	<i>Programma di recupero L. n.80/2014 - Linea A) DDS 14122-14/11/2017 - 2° scorrimento graduatoria e impegno risorse DDS 17297-28/11/2019</i> COMO Vie Varie - ID12	Recupero e riqualificazione di n.7 alloggi inutilizzati di ERP - MO Riordini L.7 COMO città	€ 117.500,00	€ 104.500,00
	<i>DDS 15130 del 02/12/2020, nell'ambito dei Programmi SFITTI 17/18 di cui alle DGR n.X/7368 del 13/11/2017 e DGR n.XI/64 del 23/04/2018,</i> COMO Erba/Cantù - ID11	MO riordini 1° anno - Lotto 6 U.O.G. COMO Sud	€ 81.665,00	€ 40.492,45
	<i>DDS 15130 del 02/12/2020, nell'ambito dei Programmi SFITTI 17/18 di cui alle DGR n.X/7368 del 13/11/2017 e DGR n.XI/64 del 23/04/2018,</i> COMO Nord - ID12	MO riordini 1° anno - Lotto 5 U.O.G. COMO Nord	€ 285.835,00	€ 109.449,34
Monza Brianza	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B)</i> MONZA Via Fiume 11-14 (Lotto 2)	MS-rifacimento corpo box	€ 893.516,41	€ 604.523,47
	MONZA Via Fiume 18-Via Zara 14 (Lotto 3)		€ 1.062.819,59	€ 712.976,73
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015-Linea B) DDS 7929-30/05/18 e POR-FESR scorrimento graduatoria DGR XI/4020-14/12/2020 **</i>	MS rifacimento facciate e balconi - cappotto	€ 431.772,92	€ 234.834,84 (PRERP)

	VIMERCATE Via Galbussera 10/12			
	<i>POR-FESR scorrimento graduatoria DGR XI/4020-14/12/2020 **</i>	MS efficientamento energetico - serramenti	€ 287.000,00	€ 624.135,94** (complessivo per cappotto-serramenti-copertura)
	VIMERCATE Via Galbussera 10/12			
	<i>Bando Regione Lombardia "POR FESR 2014-2020: Asse IV, Azione IV.4C.1.1"</i>	MS -efficientamento energetico	€ 1.594.654,81	€ 1.000.000,00
	MONZA Via Della Birona, 47 - demo site progetto europeo "BIM4EEB"			
	<i>DDS 15130 del 02/12/2020, nell'ambito dei Programmi SFITTI 17/18 di cui alle DGR n.X/7368 del 13/11/2017 e DGR n.XI/64 del 23/04/2018,</i>	MO riordini 1° anno - Lotto 8 U.O.G. Monza Brianza Nord	€ 198.336,33	€ 99.709,68
	MONZA Vie Varie - ID9			
Busto Arsizio	<i>Fondi ALER e richieste incentivi conto termico</i>	MS e riqualificazione Sede UOG e parte MO edili/idraulici	<i>QE approvato € 483.183,62 (lavori € 333.289,29) + Estensioni MO: € 200.000,00 Edili Lotto 1; € 50.000,00 Idraulici Lotto 7)</i>	===
	Busto Arsizio Via Einaudi (Sede UOG)			

Tabella 1.C1

Interventi di M.S. in appalto/progettazione/programmazione

FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento
<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015-Linea B) DDS 2411-26/02/2020 e rich. incentivi Conto Termico DM 16/02/16</i>	MS - Efficientamento energetico edificio	€ 522.000,00	€ 317.398,35
ORIGGIO Via ai Ronchi 27			
<i>POR-FESR scorrimento graduatoria DGR XI/4020-14/12/2020</i>	MS efficientamento energetico	€ 497.400,00	€ 359.127,38
VARESE Via Montello n.96			
<i>Bando Regione Lombardia "POR FESR 2014-2020: Asse IV, Azione IV.4C.1.1"</i>	MS -efficientamento energetico	€ 506.216,08	€ 429.862,66
GALLARATE Via Curtatone 44 - edificio comunale			
<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) - ID 12</i>	MS-sostituzione copertura e ripristini in facciata	€ 110.520,14	€ 98.486,85
BUSTO ARSIZIO Via Varzi 14			
<i>Piano di Manutenzione Programmata 2021-2023 di ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio, ai sensi della DGR XI / 3814 del 09/11/2020 approvato con DDS n. 15422 del 09/12/2020</i>	MO riordino alloggi 2020-2021 (11 lotti)		
VARESE - Lotto 1 - Nord	2° anno	€ 327.835,00	€ 127.735,86
VARESE - Lotto 2 - Sud	2° anno	€ 194.832,50	€ 85.635,60
VARESE - Lotto 3 - Città	2° anno	€ 290.500,00	€ 110.988,37

VARESE - Lotto 4	2° anno	€ 190.167,50	€ 73.393,03
COMO - Lotto 5 - Nord	2° anno	€ 285.835,00	€ 111.899,34
COMO - Lotto 6 - Sud	2° anno	€ 81.665,00	€ 41.192,45
COMO - Lotto 7 - Città	2° anno	€ 233.335,00	€ 113.984,40
MONZA BRIANZA - Lotto 8 - Nord	2° anno	€ 198.336,33	€ 101.211,68
MONZA BRIANZA - Lotto 9 - Sud	2° anno	€ 348.825,00	€ 143.718,41
MONZA - Lotto 10 - Città	2° anno	€ 182.000,00	€ 78.464,60
BUSTO ARSIZIO - Lotto 11	2° anno	€ 466.670,00	€ 173.982,56
<i>Manifestazione di interesse D.G.R. n. 1286 del 18/02/2019 - per interventi di recupero e riqualificazione Patrimonio S.A.P. - Legge 80/2014 Linea B) interventi ammessi a finanziamento nella graduatoria approvata con DDS n.6327-08/05/2019 e n.8624 - 14/06/2019</i>			
ID 22) VARESE n.24 alloggi e ID 25) BUSTO ARSIZIO n.20 alloggi	MO riordino alloggi 2020-2021 (3 lotti) Lotto 1 – VARESE - BUSTO ARSIZIO	€ 912.000,00	€ 460.000,00 + € 550.000,00
ID 23) COMO n.20 alloggi	Lotto 2 - COMO	€ 570.000,00	€ 440.000,00
ID 24) MONZA n.28 alloggi	Lotto 3 – MONZA BRIANZA	€ 798.000,00	€ 550.000,00
<i>POR-FESR scorrimento graduatoria DGR XI/4020-14/12/2020 **</i> VIMERCATE Via Galbussera 10/12	MS efficientamento energetico per copertura	€ 125.725,04	€ 624.135,94** (complessivo per cappotto-serramenti-copertura)

Tabella 1.C2

Altri interventi di M.S. in programmazione 2021

Descrizione intervento	QE complessivo
MO-MS Accordo Quadro - Riordini (PMP 21-23)	14.000.000,00 €
MS-RECUPERO ALLOGGI SFITTI - MIT 2020	5.000.000,00 €
Interventi di MS-Riq.Energetica - DL RILANCIO n. 34/2020, convertito in Legge il 17 luglio 2020, n. 77 (SUPERBONUS)	
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA SAFFI 150-152-154	1.700.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA SAFFI 158	280.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - SARONNO VIA MIOLA 79	400.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - SARONNO VIA MIOLA 81	400.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - SARONNO VIA MIOLA 83	400.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - GALLARATE VIA CURTATONE 50	400.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA R. SUR ISERE 45	500.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA ROMANS SUR ISERE 47	500.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA BERNINI 2 4	500.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA SAN GALLO 15 17	500.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA SAN GALLO 31 27 29	500.000,00 €

MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA SAN GALLO 33	500.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA SAN GALLO 38/40	500.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA BORROMINI 4 6	500.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA BORROMINI 27	400.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA SAN GALLO 21	400.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA SAN GALLO 23	400.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA BORROMINI 10	400.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA BORROMINI 8	400.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA BORROMINI 35	450.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA SAN GALLO 25	400.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA ROMANS SUR ISERE 37-39	500.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA ROMANS SUR ISERE 43-41	500.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA ROMANS SUR ISERE 49-51	500.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA ROMANS SUR ISERE 53-55	500.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - VARESE VIA R. SUR ISERE 28	400.000,00 €
MS-Riq. Energetica-VA - TRADATE VIA DON MINZONI 5	570.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - CANZO VIA T.GROSSI 6 A B C	616.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - COMO VIA DI VITTORIO 1/13	2.016.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - CUCCIAGO VIA MICHELBECCO 9/11/13/15/17/19	896.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - TREMEZZO VIA DELLE MELE 12/A - B	392.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - CANTU' VIA KING 25 A B C D	840.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - CANTU' VIA PETRARCA 1	224.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - CANTU' VIA PETRARCA 13	224.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - CERMENATE VIA TURATI 48/50	500.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - CERMENATE VIA TURATI 52/54	500.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - ERBA VIA VERGA 21/27 e 28/36	1.334.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - PORLEZZA VIA AI PRATI 49 B	224.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - PORLEZZA VIA AI PRATI 49 A	224.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - TREMEZZO VIA FEBO SALA 1	336.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - BULGAROGRASSO VIA DEI LALI 5	336.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - CANTU' VIA SPLUGA 51	2.464.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - COMO VIA GRILLONI 46	616.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - MENAGGIO VIA SONENGA 6	280.000,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - ROVELLASCA VIA CAVALLOTTI 66	425.600,00 €
MS-Riq. Energetica-CO - ROVELLASCA VIA CAVALLOTTI 58	224.000,00 €
MS-Riq. Energetica-MB - Agrate Brianza VIA SAN FRANCESCO D ASSISI 39-41-43-45-47-49	1.820.000,00 €
MS-Riq. Energetica-MB - Brugherio VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA 4	1.050.000,00 €
MS-Riq. Energetica-MB - Seregno VIA GIOVANNI PACINI 95	840.000,00 €
MS-Riq. Energetica-MB - Veduggio Con Colzano VIA MONTELLO 9	350.000,00 €
MS-Riq. Energetica-MB - Brugherio VIA AMERIGO VESPUCCI 12	1.050.000,00 €
MS-Riq. Energetica-MB - Concorezzo VIA FEDERICO OZANAM 18	1.260.000,00 €
MS-Riq. Energetica-MB - Desio VIA DOLOMITI 1	945.000,00 €
MS-Riq. Energetica-MB - Monza VIA FIUME 14	1.260.000,00 €
MS-Riq. Energetica-MB - Ronco Briantino VIA SAN GIUSEPPE 3-5-7	700.000,00 €

MS-Riq. Energetica-MB - Cesano Maderno VIA SICILIA 3	1.680.000,00 €
MS-Riq. Energetica-MB - Meda VIA COLOMBARA 57	1.050.000,00 €
MS-Riq. Energetica-MB - Monza VIA GIULIO SILVA 9	1.050.000,00 €
MS-Riq. Energetica-MB - Seregno VIA SAN CARLO 37	840.000,00 €
MS-Riq. Energetica-MB - Cornate D'adda VIA DANTE ALIGHIERI 27	1.925.000,00 €
MS-Riq. Energetica-BA - BUSTO ARSIZIO Via 8 MARTIRI 5	1.200.000,00 €
MS-Riq. Energetica-BA - BUSTO ARSIZIO Via 8 MARTIRI 7	1.200.000,00 €
MS-Riq. Energetica-BA - BUSTO ARSIZIO Via REPUBBLICA 43	300.000,00 €
MS-Riq. Energetica-BA - BUSTO ARSIZIO Via DI VITTORIO 2 - Via REPUBBLICA 47	450.000,00 €
VA – INTERVENTI VARI: MS1-Barriere architettoniche; MS2-Adeguamento CT e VV.F.; MS3-Adeguamento e sostituzione autoclavi-adequamento impianti idrici; MS4-Ripristino pavimentazioni stradali ed impianti fognari; MS5-Installazione canne fumarie e sostituz. Caldaiette; MS6-Sistemazione frontalini e balconi; MS7-Sostituzione serramenti; MS8-Rifacimento coperture e linee vita; MS9-Ripristino facciate e sistemazioni esterne; da realizzare in località e vie varie.	1.053.000,00 €
CO – INTERVENTI VARI: MS1-Barriere architettoniche; MS2-Adeguamento CT e VV.F.; MS3-Adeguamento e sostituzione autoclavi-adequamento impianti idrici; MS4-Ripristino pavimentazioni stradali ed impianti fognari; MS5-Installazione canne fumarie e sostituz. Caldaiette; MS6-Sistemazione frontalini e balconi; MS7-Sostituzione serramenti; MS8-Rifacimento coperture e linee vita; MS9-Ripristino facciate e sistemazioni esterne; da realizzare in località e vie varie.	594.000,00 €
MB – INTERVENTI VARI: MS1-Barriere architettoniche; MS2-Adeguamento CT e VV.F.; MS3-Adeguamento e sostituzione autoclavi-adequamento impianti idrici; MS4-Ripristino pavimentazioni stradali ed impianti fognari; MS5-Installazione canne fumarie e sostituz. Caldaiette; MS6-Sistemazione frontalini e balconi; MS7-Sostituzione serramenti; MS8-Rifacimento coperture e linee vita; MS9-Ripristino facciate e sistemazioni esterne; da realizzare in località e vie varie.	783.000,00 €
BA – INTERVENTI VARI: MS1-Barriere architettoniche; MS2-Adeguamento CT e VV.F.; MS3-Adeguamento e sostituzione autoclavi-adequamento impianti idrici; MS4-Ripristino pavimentazioni stradali ed impianti fognari; MS5-Installazione canne fumarie e sostituz. Caldaiette; MS6-Sistemazione frontalini e balconi; MS7-Sostituzione serramenti; MS8-Rifacimento coperture e linee vita; MS9-Ripristino facciate e sistemazioni esterne; da realizzare in località e vie varie.	270.000,00 €
MB - Project Financing atto alla riqualificazione energetica e messa a norma delle C.T. U.O.G. Monza Brianza	1.700.000,00 €
BA - MS Adeguamento CT e VV.F. proprietà COMUNE di BUSTO A. (in convenzione)	270.000,00 €
BA - MS BUSTO Adeguamento CT e VV.F.	387.214,00 €
BA - Project Financing atto alla riqualificazione energetica e messa a norma delle C.T. U.O.G. Busto Arsizio	1.500.000,00 €

16.2. Finanziamenti regionali per opere di Manutenzione Straordinaria

Con DGR XI / 3814 del 09/11/2020 Regione Lombardia ha approvato le *"Linee Guida Regionali per la definizione dei Piani di Manutenzione Programmata 2021-2023 delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER), ai sensi della DGR del 26/11/2019 n. 2526"* e ha rideterminato, al 31 dicembre 2023, il termine di conclusione dei seguenti programmi regionali:

- *Dgr 13 novembre 2017, n. 7368* "Determinazione dei criteri e modalità per l'attribuzione all'Aler di Bergamo-Lecco-Sondrio, di Brescia-Cremona-Mantova, di Pavia-Lodi, di Varese-Como-Monza e Brianza-Busto Arsizio del contributo

regionale complessivamente pari a € 12.000.000,00 per la riqualificazione di alloggi sfitti destinati a servizi abitativi pubblici”;

- *Dgr 21 giugno 2017, n. 6752* “Attuazione del programma triennale per la rimozione dell’amianto dal patrimonio ERP delle ALER: riparto delle risorse regionali del fondo per il risanamento e la riqualificazione energetica costituito presso FINLOMBARDA, integrate con la Dgr 5916 del 28 novembre 2016”;
- *Dgr 28 novembre 2017, n. 7428* “Parziale modifica della Linea d’Azione B – Interventi per il sostegno alla realizzazione di piani di manutenzione straordinaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica delle Aler di cui all’Allegato 1 della Dgr n. 4142 del 8/10/2015 di approvazione del secondo programma di attuazione del PRERP 2014-2016”;
- *Dgr 23 aprile 2018, n. 64* “Determinazione dei criteri e modalità per l’attribuzione all’Aler Bergamo-Lecco-Sondrio, di Brescia-Cremona-Mantova, di Pavia-Lodi, di Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio, del contributo regionale pari a € 12.000.000,00 per la riqualificazione di alloggi sfitti destinati a servizi abitativi pubblici

che contribuiranno, lungo l’intero arco temporale dei Piani di manutenzione programmata, al perseguimento dell’obiettivo finale del recupero degli alloggi sfitti.

Nel corso del 2020 l’Azienda ha proseguito nell’esecuzione di alcuni interventi finanziati nel 2015 nell’ambito dei bandi regionali per manutenzione straordinaria / recupero e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, oltre all’avvio dei nuovi finanziamenti regionali per la realizzazione di interventi nel Triennio 2018-2020 inerenti la *Rimozione dell’Amianto* dal patrimonio di ERP delle ALER e la *Riqualificazione di Alloggi Sfitti* di proprietà A.L.E.R. destinati a Servizi Abitativi Pubblici.

- *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 prevede una spesa inferiore a € 15.000,00 per alloggio) finalizzati a rendere prontamente disponibili alloggi sfitti inutilizzabili mediante lavorazioni di manutenzione ed efficientamento.

Per quanto riguarda la Linea A) sono stati ammessi a finanziamento n.2 interventi della UOG di Busto Arsizio per un importo massimo complessivo di € 500.000,00.

Gli interventi sono stati conclusi nei tempi previsti e Regione Lombardia con DDS n.9195 del 21/09/2016 ha disposto l'erogazione e la rideterminazione 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).

Decreti di finanziamento: DDS n. 1118 del 18/02/2016 e n. 10018 dell'11/10/2016

		N. Alloggi	Finanziamento iniziale massimo concesso	Finanziamento concesso su importo finale	Erogazioni 2017-2018 acconto 40% avvio lavori	Erogazioni 2019 SALDI ID VARI	Erogazioni 2020 SALDI ID 183-188	Economie riscontrate al 31/12/2020
VA	capoluogo	45	2.113.012,27		845.204,87	0,00	0,00	
	capoluogo	52	2.515.577,07	680.415,55	660.000,00	0,00	20.415,55	-1.835.161,52
		97	4.628.589,34		1.505.204,87	0,00	20.415,55	-1.835.161,52
CO	capoluogo	32	1.352.981,82	1.352.981,82	541.192,73	811.789,09	0,00	0,00
	capoluogo	24	1.161.123,18		464.449,27	0,00	0,00	
	provincia	15	693.706,40	688.012,83	277.482,56	410.530,27	0,00	-5.693,57
		71	3.207.811,40		1.283.124,56	1.222.319,36	0,00	-5.693,57
M B	capoluogo	35	534.006,00	533.441,61	213.602,40	319.839,21	0,00	-564,39
	provincia	48	686.730,00	685.390,10	274.692,00	410.698,10	0,00	-1.339,90
		83	1.220.736,00	1.218.831,71	488.294,40	730.537,31	0,00	-1.904,29
BA	indirizzi vari	30	1.456.350,00	314.779,27	220.000,00	0,00	94.779,27	-1.141.570,73
TOT.		281	10.513.486,74		3.496.623,83	1.952.856,67	115.194,82	-2.984.330,11

Totale erogazioni al 31/12/2020 **5.564.675,32**

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, avviati nei tempi previsti (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 massimo pari a € 7.207.334,67, ripartiti sulle annualità 2016, 2017, 2018 sulla base dei cronoprogrammi inoltrati. Tutti gli interventi sono stati avviati nei tempi previsti (entro il 11/10/2017).

Con decreto ministeriale n. 13255 del 21 dicembre 2017 sono state approvate le modifiche e le integrazioni agli elenchi degli interventi del programma, variando la localizzazione di alcuni interventi in "indirizzi vari", al fine di permettere agli

enti beneficiari di intervenire su alloggi non ricompresi nella proposta inizialmente inviata a Regione Lombardia.

Nel corso del 2018 erano stati ultimati i lavori per il recupero di n. 32 alloggi a COMO vie Varie (ID8), di altri n.6 in Como Via Anzani (parte ID182 per complessivi 24 alloggi), di n.15 alloggi in Provincia di Como (ID189 Cantù-ID196 Erba-ID197 Mozzate), oltre ai 35 alloggi di MONZA (ID10).

Nel corso del 2019 sono stati ultimati tutti gli interventi della provincia di Monza Brianza per il recupero di complessivi n.48 alloggi (ID 185 Nova Milanese; ID 190 Seregno; ID 191 Limbiate; ID 192 Lissone; ID 193 Brugherio; ID 198 Carate Brianza; ID 199 Concorezzo; ID 200 Giussano; ID 201 Muggiò; ID 202 Seveso).

Nel corso del 2020 sono stati ultimati gli interventi per il recupero di n.52 alloggi in VARESE indirizzi vari ID183 e di n.30 alloggi in BUSTO ARSIZIO indirizzi vari ID188.

Sono stati inoltre conclusi i lavori relativi al recupero dei restanti n.24 alloggi dell'ID182 COMO e del frazionamento n.23 alloggi per complessivi n.26 alloggi in VARESE Sangallo (parte ID9 VARESE). Nel 2021 è prevista l'ultimazione dei restanti alloggi da realizzare per ID9 VARESE nel quartiere Sangallo.

I saldi dei suddetti interventi saranno richiesti nel 2021.

- *"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 (approvazione piani triennali di MS presentati).*

Con DGR n. X/4142 dell'8 ottobre 2015 è stato approvato il secondo programma di attuazione (anno 2015) del PRERP 2014-2016 con un finanziamento complessivo per tutta la Regione su varie linee di priorità di € 140.802.814.

Esso comprendeva finanziamenti, Linea A, per il completamento del programma di smaltimento dell'amianto (già approvato con Decreto della DG Casa e Housing Sociale n. 2556 del 31 marzo 2015) per € 2.901.032. Gli interventi Linea A sono stati tutti ultimati nel 2018.

Con Decreto DG Casa e Housing Sociale n.10891 del 3 dicembre 2015 Regione Lombardia ha impegnato risorse a favore dell'ALER di Varese Como Monza Brianza e Busto Arsizio per € 12.752.816 per il Piano di Manutenzione Straordinaria (Linea B), riguardante inizialmente n.37 interventi.

Aggiornamento Piano Manutenzione Straordinaria (Linea B) approvato ai sensi del Secondo Programma di attuazione del PRERP 2014-2016

Con DGR n. X/7428 del 28/11/2017 Regione Lombardia ha esteso la durata del periodo di attuazione del Piano degli interventi al 31/10/2020, in ragione della possibilità di attuare completamente gli interventi e per il completo utilizzo delle risorse già assegnate con la DGR 4142/2015. Con Dduo n.3638 del 14 marzo 2018 sono state aggiornate le modalità operative di cui al Dduo n. 8320 del 12/10/2015, ed in particolare le modalità di erogazione del finanziamento e la durata dei piani

di manutenzione, collegati alla presentazione di una relazione tecnica trimestrale di monitoraggio.

Con DDS n.7929 del 30/05/2018 Regione Lombardia ha approvato l'aggiornamento del Piano di Manutenzione Straordinaria proposto dall'Azienda, con l'inserimento dei nuovi interventi ID 6 VA; 4, 14, 16, 17 CO; 3, 6, 15 MB; 15 BA, con l'eliminazione degli ID 12 e 13 MB e l'aggiornamento degli interventi ID 4, 5, 7/1 MB, a valere sulle risorse già assegnate e nelle more delle economie progressivamente derivanti dall'attuazione del piano stesso.

Con DDS n.7828 del 02/07/2020, su proposta avanzata dall'Azienda, ha approvato n. 4 nuovi interventi (Varese, via Montello 94-Origgio, via ai Ronchi 27-Como, via Isonzo 17 a/b/c-Vimercate, via Galbussera 10/12), da inserire nel piano di manutenzione straordinaria, a valere sulle risorse già assegnate e sulle economie accertate o che potrebbero derivare dalla progressiva attuazione del piano stesso. Gli interventi sono stati tutti avviati e saranno conclusi nel 2021.

Sono invece stati esclusi n. 4 interventi precedentemente approvati con DDS n.7929 del 30/05/2018 (Veduggio Via Matteotti 2-Monza Via Baradello 6 e Busto Arsizio CT Vie Azzimonti 1/17 - Rossini 84 - Cattaro 4 - Varzi 14 - La Marmora 1/20)

Al 31/12/2020 risultavano impegnate le seguenti somme:

- € 13.320.845,49 per cantieri ultimati o in fase di esecuzione;
- € 99.775,82 per cantieri in fase di gara;
- € 0,00 per nuovi interventi

per un totale di € 13.420.621,31 superiore di € 667.804,87 rispetto al finanziamento concesso.

L'Azienda darà copertura alla suddetta somma "extra finanziamento" in parte con i fondi derivanti dai contributi GSE ed in parte con i ribassi d'asta dei nuovi interventi e di quelli in gara.

Il finanziamento complessivamente liquidato da Regione Lombardia ammonta a € 10.332.739,01, di cui € 4.553.454,51 erogati nel 2020.

Con l'approvazione della DGR XI/4020-14/12/2020 scorrimento graduatoria POR-FESR con concessione finanziamento agli interventi ritenuti ammissibili e finanziabili, gli interventi di VARESE Montello 94 e VIMERCATE Via Galbussera 10/12 saranno esclusi dal PRERP e nel 2021 saranno proposti nuovi interventi in sostituzione.

Nel 2021 è prevista la conclusione di tutti gli interventi approvati con completo utilizzo delle risorse assegnate dal piano di riparto, pari a € 12.752.816.

- *Programma Triennale di Rimozione dell'Amianto* dal patrimonio di ERP delle ALER, ai sensi della DGR X/6752 del 21/06/2017 e del DDS n. 7531 del 23/06/2017 - approvato da Regione Lombardia con DDS n.13045 del 23/10/2017

Regione Lombardia con D.G.R. n. X/6752 del 21 giugno 2017 "Attuazione del programma triennale per la rimozione dell'amianto dal patrimonio E.R.P. delle Aler riparto delle risorse regionali del fondo per il risanamento ambientale e la riqualificazione energetica costituito presso Finlombarda, integrate con D.g.r. 5916 del 28 novembre 2016", ha approvato il riparto delle risorse regionali pari a € 14.886.778,00 per la rimozione dell'amianto dal patrimonio ERP, sulla base del fabbisogno finanziario di ogni singola ALER e sulla base della consistenza del patrimonio, derivante dal censimento di ciascuna Aler.

L'Azienda dispone di un ammontare di risorse previste dal piano di riparto, approvato con la citata DGR, pari a € 3.160.296,66; gli eventuali ribassi di gara ed economie derivanti dall'attuazione degli interventi di riqualificazione ambientale di cui ai programmi triennali rimarranno nelle disponibilità del fondo costituito presso Finlombarda e saranno disciplinate da un successivo provvedimento di giunta regionale.

L'Azienda ha ritenuto di aderire al finanziamento regionale con la presentazione in data 22/09/2017 del Programma Triennale di rimozione dell'amianto dal patrimonio di ERP, ai sensi della DGR X/6752 del 21/06/2017, sulla base degli interventi indicati nella "Scheda rilevazione fabbisogno amianto" di ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio trasmessa a Regione Lombardia nel marzo 2017.

Nel Programma approvato con Decreto Presidenziale n.106 del 20/09/2017, sono stati individuati n.19 interventi prioritari, suddivisi tra le sedi territoriali, per un costo complessivo di € 4.000.000,00 finanziato per € 3.160.296,66 da Regione Lombardia ed € 839.703,34 con fondi ALER:

In fase di aggiornamento dei cronoprogrammi di inizio e fine lavori dei singoli interventi contenuti nel Programma Triennale di Rimozione Amianto approvato con DDS n.13045 del 23/10/2017, l'Azienda nel giugno 2019 ha confermato a Regione Lombardia l'utilizzo delle risorse assegnate, segnalando tuttavia la necessità di modificarne la ripartizione per alcuni di essi.

La ripartizione del finanziamento risulta la seguente:

	N. interventi finanziati	Costo complessivo	Importo finanziamento assegnato con DDS 13045 del 23/10/2017
Varese	3	€ 1.963.528,00	€ 1.585.371,00
Busto Arsizio	3	€ 261.130,00	€ 240.130,00
Como	4	€ 1.299.312,00	€ 973.445,66
Monza Brianza	9	€ 476.030,00	€ 361.350,00
TOT	19	€ 4.000.000,00	€ 3.160.296,66

Nel 2020 sono stati avviati tutti gli interventi. Al 31/12/2020 sono stati conclusi tutti gli interventi di Como e Provincia e per i quali saranno richiesti anche contributi del Conto Termico, a riduzione del finanziamento regionale, e gli interventi della provincia di Monza Brianza per i quali saranno approvati i relativi CRE nel 2021. Tutti gli interventi finanziati saranno conclusi nel 2021.

L'ultimazione dei lavori era prevista entro il 23 ottobre 2020, termine che era stato stabilito per la conclusione del programma triennale. Successivamente è stato spostato al 31 dicembre 2020 causa emergenza COVID19 con DGR XI/2973 del 23 marzo 2020.

Con la sopramenzionata DGR XI / 3814 del 09/11/2020 "*Linee Guida per la definizione dei Piani di Manutenzione Programmata 2021-2023 delle ALER, ai sensi della DGR del 26/11/2019 n. 2526*" Regione Lombardia, oltre ad aver rideterminato, al 31 dicembre 2023, il termine di conclusione del programma, ha inoltre disposto un incremento del riparto pari a € 911.717,42.

Nel 2021 sarà approvata apposita DGR che disciplinerà l'utilizzo dell'incremento del fondo e delle eventuali economie derivanti dalla conclusione degli interventi.

- *Programmi d'intervento per la riqualificazione alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a SAP - Primo programma sfitti - ex DGR n. X/7368 del 13/11/2017 approvato con DDS n. 15645 del 06/12/2017; Secondo programma sfitti - ex DGR n. XI/64 del 23/04/2018 approvato con DDS n. 11447 del 02/08/2018*

Primo Programma d'Intervento per la riqualificazione di alloggi sfitti di proprietà ALER (triennio 2018-2020) DGR 7368 del 13/11/2017

Regione Lombardia, preso atto che gli alloggi sfitti per carenza manutentive delle ALER di Bergamo-Lecco-Sondrio, di Brescia-Cremona-Mantova, di Pavia-Lodi e di Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio sono circa 2.700, ha ritenuto opportuno proseguire con la misura di sostegno per il recupero e manutenzione delle unità abitative sfitte destinate a servizi abitativi pubblici, avviata con la D.G.R. n.6956 del 31 luglio 2017 (per ALER Milano) stanziando un contributo complessivo pari a € 12.000.000. Con successiva D.G.R. n. X/7368 del 13 novembre 2017, Regione Lombardia ha approvato i criteri e le modalità per l'attribuzione del contributo.

Le risorse complessivamente disponibili, pari a € 12.000.000, sono state ripartite tra le ALER beneficiarie, in base all'entità del patrimonio di edilizia residenziale pubblica certificato alla data del 30 ottobre 2017 e come di seguito indicato:

Aler	Patrimonio	Peso % patrimonio	Totale
Aler BG-LC-SO	8.907	20,71%	€ 2.484.865,39
Aler BS-CR-MN	13.963	32,46%	€ 3.895.382,90
Aler PV-LO	6.853	15,93%	€ 1.911.842,66
Aler VA-CO-MB-BA	13.291	30,90%	€ 3.707.909,05
Totale	43.014	100 %	€ 12.000.000,00

Con D.D.S. n. 15645 del 06/12/2017 Regione Lombardia aveva approvato il Programma d'Intervento trasmesso dall'Azienda, con impegno delle risorse assegnate da riparto in € 3.707.909 e per un numero minimo di unità abitative da riqualificare pari a 183.

Secondo Programma d'Intervento per la riqualificazione di alloggi sfitti di proprietà ALER (biennio 2019-2020) ai sensi della D.G.R. n. XI/64 del 23 aprile 2018

Regione Lombardia, preso atto che gli alloggi sfitti per carenze manutentive delle ALER sono circa 3.150, ha ritenuto opportuno proseguire con la misura di sostegno per il recupero e manutenzione delle unità abitative sfitte destinati a servizi abitativi pubblici avviata con il primo programma sopracitato, stanziando un contributo complessivo pari a € 18.000.000 e con D.G.R n. XI/64 del 23 aprile 2018 ha approvato i criteri e le modalità per l'attribuzione del contributo.

Le risorse complessivamente disponibili, pari a € 18.000.000, vengono ripartite tra le ALER beneficiarie, in base all'entità del patrimonio di edilizia residenziale pubblica certificato alla data del 31 marzo 2018 e come di seguito indicato:

Aler	Patrimonio	Peso % patrimonio	Totale
Aler MILANO	60.307	58,37%	€ 10.506.344,00
Aler BG-LC-SO	8.907	8,62%	€ 1.551.727,00
Aler BS-CR-MN	13.963	13,51%	€ 2.432.555,00
Aler PV-LO	6.853	6,63%	€ 1.193.891,00
Aler VA-CO-MB-BA	13.291	12,86%	€ 2.315.483,00
Totale	103.321	100 %	€ 18.000.000,00

Con D.D.S. n. 11447 del 02/08/2018 Regione Lombardia aveva approvato il Programma d'Intervento trasmesso dall'Azienda, con impegno delle risorse assegnate da riparto pari a € 2.315.483 e per un numero minimo di unità abitative da riqualificare pari a 154

I finanziamenti (sfitti 17/18), a fondo perduto, potevano essere utilizzati nella misura del 100% cioè le risorse che si renderanno disponibili a seguito della conclusione o della modifica degli interventi, dovranno essere utilizzate per finanziare ulteriori interventi analoghi a quelli ammissibili e secondo i criteri e modalità previste dal bando regionale.

Nel rispetto delle precedenti tempistiche previste dai bandi di finanziamento del 1° e 2° programma sfitti, in considerazione delle medesime tipologie e obiettivi dei finanziamenti, l'Azienda aveva ritenuto di procedere con l'indizione di una gara complessiva di Manutenzione Ordinaria, approvata in data 02/08/2018 e suddivisa in n.8 Lotti funzionali (Lotti 1-2-3-4 VARESE - compresa U.O.G. di Busto Arsizio); Lotti 5-6 U.O.G. di COMO e Lotti 7-8 U.O.G. MONZA BRIANZA. Gli interventi sono stati avviati nel mese di dicembre 2018.

Gli interventi sono stati tutti conclusi e i relativi CRE sono stati emessi e approvati nel 2020. Coi primi 8 lotti di intervento sono stati riordinati complessivamente n.365 alloggi, per un importo complessivo a contabilità finale, a valere sul finanziamento, pari a € 5.591.759,14, riscontrando economie per totali € 431.632,19.

Località		Importo finanziamento a CRE	N.alloggi ristrutturati al 31/12/2020
		Finanziamento complessivo SFITTI 17/18	
		€ 6.023.392,05	
VARESE	Lotto 1	698.161,70	35
VARESE	Lotto 2	793.379,70	37
VARESE	Lotto 3	674.342,25	43
VARESE (Busto Arsizio)	Lotto 4	681.412,34	36
			151
COMO	Lotto 5	705.255,57	50
COMO	Lotto 6	563.202,97	42
			92
MONZA B.	Lotto 7	748.188,41	58
MONZA B.	Lotto 8	727.816,20	64
			122
Totali		€ 5.591.759,14	365
Economie al 31/12/2020		€ 431.632,91	

Con le economie accertate a conclusione degli 8 lotti, Regione Lombardia, su proposta dell'Azienda con DDS 15130 del 02/12/2020 ha approvato n.4 nuovi interventi di riordino alloggi (appalto 2019) – avviati nel 2020:

ID	Località		Importo contrattuale Iva Inclusa
9	MONZA BRIANZA Nord	Lotto 8	99.709,68
10	MONZA BRIANZA Sud	Lotto 9	140.728,41
11	COMO Erba/Cantù	Lotto 6	40.492,45
12	COMO Nord	Lotto 5	109.449,34
			390.379,88

E' stato inoltre richiesto a Regione Lombardia di poter finanziare parzialmente ulteriori n.2 interventi di riordino alloggi, al fine di poter completamente utilizzare i finanziamenti.

ID	Località		Importo contrattuale Iva Inclusa
ID13	COMO Nord	Lotto 3	141.625,00
ID14	COMO Sud	Lotto 4	141.625,00
			283.250,00

La richiesta sarà rinnovata a conclusione dei 4 lotti approvati con DDS 15130 del 02/12/20.

Tutti gli interventi saranno conclusi nel 2021.

- *Manifestazione di interesse per interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio di ERP, in attuazione dell'art. 4 della Legge n. 80/2014, ai sensi della D.G.R. 14 maggio 2015 n.X/3577" – Linea A) approvata da Regione Lombardia con D.D.S. n.14122 del 14/11/2017 – graduatorie approvate con DDS n. 15644 del 06/12/2017*

Regione Lombardia, al fine di utilizzare le economie accertate in € 613.927,11 a conclusione di tutti gli interventi del *Programma di recupero ex legge 80/2014 - Linea A)*, finanziati con DM n.9908 del 12/10/2015, ha ritenuto di promuovere e di approvare con DDS n. 14122 del 14 novembre 2017 la "Manifestazione di interesse per interventi volti al recupero e alla riqualificazione del patrimonio di servizi abitativi pubblici per ridurre sensibilmente il fabbisogno e il disagio abitativo in attuazione del piano nazionale previsto dall'art.4 della legge n.80/2014", secondo i criteri stabiliti dalla Dgr 14/05/2015, n. 3577 e per la realizzazione di Interventi di lieve entità (spesa inferiore a € 15.000,00 per alloggio) finalizzati a rendere prontamente disponibili alloggi sfitti inutilizzabili mediante lavorazioni di manutenzione ed efficientamento.

Il finanziamento è concesso a fondo perduto e il tetto massimo complessivo di contributo assegnabile a ciascun ente è stabilito sulla base del patrimonio posseduto e, quindi, per la nostra Azienda fino ad € 250.000,00.

La valutazione di ogni proposta sarà effettuata in relazione all'ubicazione dell'intervento, e cioè in base alla classificazione di intensità di fabbisogno abitativo del Comune. A parità di punteggio, varrà l'ordine cronologico di presentazione della domanda, fino ad esaurimento delle risorse disponibili.

In data 29/11/2017 l'Azienda ha inoltrato n.3 proposte da eseguirsi nelle seguenti località con *intensità di fabbisogno abitativo da "Capoluogo"*:

- VARESE n. 8 alloggi - QE € 125.000,00 – finanziamento richiesto € 110.000,00;
- COMO n. 7 alloggi - QE € 117.500,00 – finanziamento richiesto € 104.500,00;
- MONZA n. 5 alloggi - QE € 72.000,00 – finanziamento richiesto € 60.500,00.

approvate con Decreto Presidenziale n.139 in data 28/11/2017.

Con DDS n.15644 del 6 dicembre 2017, Regione Lombardia aveva approvato le graduatorie ma le proposte presentate dall'Azienda erano state ritenute "ammissibili e non finanziabili per mancanza di risorse" (allegato 2A DDS 15644/2017). Regione Lombardia nel novembre 2018 comunicava che probabilmente avrebbe potuto finanziare gli interventi suddetti, a seguito delle economie generatesi nel corso dell'anno 2018 sul programma degli interventi

Con DDS n. 17297 del 28/11/2019 Regione Lombardia ha approvato il "secondo scorrimento della graduatoria, modifica e integrazione del D.D.S. N. 15644 DEL 06/12/2017 e impegno di € 937.527,14 in relazione alle nuove proposte ammissibili e finanziabili" con il quale è stato modificato conseguentemente l'allegato 2A "Ammissibili e non finanziabili per mancanza di risorse e concesso il finanziamento agli interventi inclusi nell'allegato 1A, sulla base del cronoprogramma inviato da ciascun soggetto attuatore.

Nel medesimo decreto è stato stabilito che i lavori dovranno concludersi entro il 31/12/2021 e che la certificazione della regolare esecuzione potrà essere ottenuta nel corso del 2022.

Il finanziamento risulta così ripartito:

ID	Località	N. Alloggi	Finanziamento concesso	Descrizione intervento	Importo contrattuale IVA inclusa
11	MONZA	5	€ 60.500,00	MO Riordini L.10 MONZA città	€ 76.904,60
12	COMO	7	€ 104.500,00	MO Riordini L.7 COMO città	€ 111.984,40
13	VARESE	8	€ 85.000,00	MO Riordini L.3 VARESE città	€ 108.498,37
		20	€ 250.000,00		€ 297.387,37

Gli interventi sono stati tutti avviati nel 2020 e la conclusione è prevista nel 2021.

Con ordinativo n. 27272 in data 25/09/2020 Regione Lombardia ha disposto l'erogazione dell'anticipo del 60% all'avvio dei lavori, pari a € 150.000,00.

- *Manifestazione di interesse per interventi volti al recupero e alla riqualificazione del Patrimonio adibito a servizi abitativi pubblici (S.A.P.) in attuazione del Programma di Recupero previsto dall'art.4 della Legge 80/2014 e ai sensi della D.G.R. n. 1286 del 18/02/2019*

Regione Lombardia con dgr 1286 del 12 febbraio 2019 ha approvato Criteri della manifestazione di interesse per interventi volti al recupero e alla riqualificazione del patrimonio adibito a servizi abitativi pubblici (S.A.P.) in attuazione del programma di recupero previsto dall'art. 4 della legge n. 80/2014, per individuare i progetti che saranno oggetto di finanziamento e formalizzare una graduatoria.

La manifestazione d'interesse ha inteso dare continuità al programma nazionale di cui alla Legge 23 maggio 2014 n. 80, ponendosi altresì in linea con gli obiettivi posti dall'attuale PRS e dalla DGR n.XI/986 del 11 dicembre 2018 "Linee di indirizzo per la definizione dei programmi regionali di intervento finalizzati al recupero, alla riqualificazione ed alla rigenerazione del patrimonio residenziale destinato a servizi abitativi pubblici e sociali".

Le risorse finanziarie, disponibili ammontano ad € 24.114.936,48, come previsto dal D.M. Infrastrutture e dei Trasporti del 3 ottobre 2018 e saranno disponibili sul bilancio regionale solo a seguito del trasferimento delle stesse da parte del Ministero competente, che avverrà su più annualità.

Sul totale delle risorse disponibili, € 8.321.210,00 sono destinati la copertura degli interventi di cui all'Allegato 2B "Interventi ammissibili e non finanziabili" del d.d.s. n. 7551 del 18/09/2015, come rettificato dal d.d.s. n. 7706 del 23/09/2015.

I restanti € 15.793.726,48 sono destinati a finanziare una specifica manifestazione d'interesse finalizzata alla costituzione di una nuova graduatoria di interventi, di cui alla linea b) del Decreto Interministeriale n.97 del 16 marzo 2015.

Tale graduatoria sarà inoltre utilizzata per l'utilizzo delle economie progressivamente disponibili a valere sull'attuazione del presente programma e di quelle che derivano dall'attuazione del Programma di cui alla d.g.r. n. 3577 del 14/05/2015 "Approvazione del programma annuale di attuazione per il 2015 del PRERP 2014-2016 approvato con DCR 30 luglio 2014, n. 456 – Primo provvedimento.

Regione Lombardia con DDS 2104 del 20/02/2019 ha approvato la Manifestazione di interesse per interventi volti al recupero e alla riqualificazione del patrimonio adibito a servizi abitativi pubblici.

Il tetto massimo complessivo di contributo assegnabile a ciascun ente è stabilito sulla base del patrimonio posseduto e comunque non potrà essere superiore ad € 2.000.000,00 e con i seguenti massimali:

<i>Numero di alloggi di proprietà dell'ente</i>	<i>€ massimo finanziamento richiedibile</i>
Enti con un patrimonio di alloggi SAP fino a 250	200.000
Enti con un patrimonio di alloggi SAP da 251 a 1000	500.000
Enti con un patrimonio di alloggi SAP da 1001 a 10.000	1.000.000
Enti con un patrimonio di alloggi SAP oltre i 10.000	2.000.000

Ai sensi della citata DGR, sono ammissibili interventi di ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria da attuare mediante la realizzazione di una delle seguenti tipologie di intervento (con un limite massimo di € 50.000,00 per alloggio, anche in caso di accorpamenti):

- b.1 Interventi volti al recupero di singolo alloggio o di superamento delle barriere architettoniche interne;
- b.2 Interventi di frazionamento di alloggi volti ad incrementare la disponibilità;
- b.3 Interventi di accorpamento di alloggi finalizzati al superamento delle dimensioni minime considerate sotto soglia dalla normativa;
- b.4 Rimozione di manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi quali amianto, piombo ecc.;
- b.5 Interventi di efficientamento energetico degli edifici da perseguire mediante il miglioramento dei consumi di energia e l'innalzamento di almeno una classe della prestazione energetica o la riduzione di almeno il 30% dei consumi registrati nell'ultimo biennio di utilizzazione dell'immobile;
- b.6 Interventi di manutenzione straordinaria degli interi immobili, delle parti comuni e di pertinenza;
- b.7 Interventi di superamento barriere architettoniche dell'intero immobile;
- b.8 Messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico.

Le proposte, per il recupero e la riqualificazione di alloggi, potevano essere presentate dalle ALER e dai Comuni proprietari di alloggi adibiti a servizi abitativi pubblici e localizzati in comuni appartenenti alle fasce di intensità del fabbisogno abitativo individuate dal citato PRERP come Da Capoluogo, Critico, Elevato ed In Aumento

ALER ha aderito alla Manifestazione di Interesse e in data 13/03/2019 ha presentato le seguenti proposte per interventi tipologia b.1 "volti al recupero di singolo alloggio o di superamento delle barriere architettoniche interne" da effettuarsi in alloggi di proprietà nei Comuni di Varese – Como – Monza e Busto Arsizio per un importo totale di finanziamento richiesto pari a € 2.000.000,00.

Con DDS n. 6327 in data 08/05/2019 Regione Lombardia DG Politiche Sociali, Abitative e Disabilità ha approvato le graduatorie delle proposte presentate a valere sul DDS n.210 e del 20/02/2019 di pubblicazione della Manifestazione di Interesse per interventi volti al recupero e alla riqualificazione del Patrimonio

adibito a Servizi Pubblici Abitativi (S.A.P.) in attuazione del Programma di Recupero previsto dall'art. 4 della Legge 80/2014 e ai sensi della D.G.R. n.1286 del 18/02/2019.

Le proposte di ALER sono risultate tutte ammissibili e finanziabili per l'intero importo richiesto e la concessione regionale del finanziamento avverrà in seguito all'effettivo trasferimento delle risorse a Regione Lombardia da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Tuttavia, in considerazione delle economie accertate a chiusura di alcuni interventi l'Azienda chiederà a Regione Lombardia l'emissione del decreto di finanziamento contestualmente alla comunicazione dell'avvio dei seguenti interventi, appaltati nel 2020:

ID	LOCALITA'	Alloggi	Totale finanziamento richiesto	INTERVENTO	Importo lavori iva inclusa
22	VARESE	24	460.000,00	MO riordino alloggi Lotto 1-VARESE-BUSTO ARSIZIO	880.000,00
25	BUSTO ARSIZIO	20	550.000,00		
23	COMO	20	440.000,00	MO riordino alloggi Lotto 2 - COMO	550.000,00
24	MONZA	28	550.000,00	MO riordino alloggi Lotto 3 - MONZA BRIANZA	770.000,00
		92	2.000.000,00		2.200.000,00

- *Programma per l'Efficientamento energetico del patrimonio SAP delle ALER (POR FESR 2014-2020)*

Con Decreto n. 17053 del 26 novembre 2019, Regione Lombardia ha approvato il "Bando a graduatoria per l'efficientamento energetico dei fabbricati esistenti destinati a servizi abitativi pubblici" per la concessione ed erogazione di aiuti di stato compatibili sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico a determinate imprese incaricate della gestione di alloggi sociali, qualificati servizi di interesse economico generale (S.I.E.G.) in attuazione dalla DGR n. XI/2286 del 21/10/2019

Esso attua il Programma Energetico Ambientale Regionale approvato con Dgr 3706 del 12 giugno 2015 che ha come mezzo attuativo il POR FESR 2014-2020. Esso è rivolto alla manutenzione straordinaria in particolare alla riqualificazione energetica dell'immobile.

I fondi previsti sono di € 10.000.000,00 per le ALER ed € 5.000.000,00 per i comuni. Il massimale previsto per le dimensioni dell'Azienda risulta di € 1.800.000,00.

L'Azienda ha presentato n. 4 progetti di efficientamento energetico, risultati ammessi nella graduatoria approvata con Decreto DG Ambiente e Clima n.5204 del 30/04/2020:

DDS 5204 del 30/04/2020

Allegato A - Elenco progetti ammessi

ID pratica	Indirizzo fabbricato	Importo richiesto
1709980	Monza, via Della Birona 47	1.256.714,55 €
1759539	Vimercate, via Galbussera 10-12	626.341,10 €
1764466	Varese, Via Montello 96	374.894,32 €
1763191	Varese, Via Montello 94	374.894,32 €

Con il suddetto Decreto Regione ha assegnato alle richieste ammesse e presenti in graduatoria il contributo specificato per ciascun fabbricato oggetto di intervento di cui all'Allegato B:

DDS 5204 del 30/04/2020

Allegato B - Graduatoria dei progetti ammessi, contributi assegnati e concessi fino a esaurimento risorse in dotazione

N. ord.	ID pratica	Indirizzo fabbricato	Importo totale ammissibile	Contributo assegnato (fino a massimale per beneficiario)	Contributo concesso (dotazione bando)
15	1709980	Monza, via Della Birona 47	1.252.063,50 €	1.252.063,50 €	1.000.000,00 €
18	1764466	Varese, Via Montello 96	359.127,38 €	359.127,38 €	0,00 €
19	1759539	Vimercate, via Galbussera 10 e 12	624.135,94 €	188.809,12 €	0,00 €
20	1763191	Varese, Via Montello 94	359.127,38 €	0,00 €	0,00 €

- il progetto di Monza Via Della Birona è stato parzialmente finanziato per esaurimento risorse in dotazione al bando;
- i progetti di Varese Via Montello 96 e di Vimercate Via Galbussera 10/12, non sono risultati finanziabili per esaurimento risorse in dotazione al bando;
- il progetto di Varese Via Montello 94 non è risultato assegnatario di contributo perché eccedente il massimale di contributo complessivo ammissibile per singolo beneficiario definito nel bando.

Nel Decreto Regione ha inoltre dato atto che sarebbe stata verificata la possibilità di utilizzare eventuali risorse aggiuntive o generatesi a seguito di economie nella realizzazione degli interventi già avviati per coprire interamente la quota di agevolazione assegnata agli ultimi interventi collocati in posizione utile e al successivo scorrimento della graduatoria, demandando a successivi provvedimenti.

- *DGR n. XI/4020 del 14/12/2020 "L.R. 9/2020: assegnazione del contributo regionale ai 13 interventi di efficientamento energetico degli edifici ammessi e non finanziati dal bando a graduatoria per l'efficientamento energetico di fabbricati esistenti*

destinati a Servizi Abitativi Pubblici – POR FESR 2014-2020: Asse IV, Azione IV.4.C.1.1 (DGR n. XI/2286 del 21/10/2019).

Regione Lombardia, rilevata l'opportunità di attivare un'azione che preveda, in attuazione alla L.R. n. 9/2020 "Interventi per la ripresa economica" ed in conformità con la programmazione regionale in materia di aria ed energia, la realizzazione di interventi di efficientamento energetico, miglioramento della sostenibilità ambientale e installazione di impianti a fonti energetiche rinnovabili che interessano edifici destinati a Servizi Abitativi Pubblici, con DGR n. XI/4020 del 14/12/2020 ha assegnato un contributo a fondo perduto pari al 100% dei costi ammessi per i progetti precedentemente ammessi ma non finanziati nel bando "POR FESR 2014-2020: Asse IV, Azione IV.4.C.1.1 (DGR n. XI/2286 del 21/10/2019)":

DGR XII/4040 del 14/12/2020

- Elenco dei progetti finanziati, valutati ammissibili ai termini del DDUO 5204 -30/04/2020

N. ord. grad	ID progetto	Edificio	Contributo ammissibile
18	1764466	Varese, Via Montello 96	359.127,38 €
19	1759539	Vimercate, via Galbussera 10 e 12	624.135,94 €
20	1763191	Varese, Via Montello 94	359.127,38 €

Le tempistiche per la realizzazione degli interventi sono:

- entro il 31/05/2021: pubblicazione gara d'appalto;
- entro il 31/12/2021: avvio dei lavori e presentazione contratto;
- entro il 31/12/2022: collaudo delle opere;
- entro 120 gg. dal collaudo: rendicontazione finale.

- *Piani di manutenzione programmata 2021-2023 finalizzati alla riassegnazione del patrimonio sfitto destinato a Servizi Abitativi Pubblici – D.g.r. n. 3814 del 09/11/2020*

Regione Lombardia, ai sensi della DGR n.XI/3814 del 09/11/2020 ha approvato le "Linee Guida regionali per la definizione dei piani di manutenzione Programmata 2021-2023 delle Aziende Lombarde per l'edilizia residenziale (Direttive alle Aler per l'anno 2020)"

I Piani di Manutenzione Programmata hanno lo scopo di sistematizzare ed efficientare la pianificazione e la gestione delle misure di recupero e riqualificazione delle unità abitative destinate a Servizio Abitativo Pubblico (SAP) e a Servizio Abitativo Transitorio (SAT).

Lo spettro temporale dei Piani di Manutenzione Programmata è il triennio dal 2021 al 2023 e l'obiettivo regionale assegnato a ciascuna Azienda è quello di azzerare, in questo arco temporale, lo stock di patrimonio abitativo sfitto accumulatosi nel corso del tempo.

Dalla ricognizione preliminare delle u.i. sfitte dell’Azienda a tutto il 15/10/2020 era emerso che le unità abitative non assegnate per carenze manutentive, unitamente alle u.i. che si renderanno disponibili nel corso dell’anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turnover) ammontano a n.1.423.

Il fabbisogno finanziario stimato ammonta a € 38.421.00 a cui si farà fronte con risorse regionali derivanti da residui connessi all’attuazione dei programmi regionali già precedentemente approvati e da approvare, oltre a risorse proprie.

Con Decreto Presidenziale n.73 del 19/11/2020 l’Azienda ha approvato il “Piano di Manutenzione Programmata 2021-2023” inoltrato a Regione Lombardia con pec in data 24 novembre 2020, prot. n. 21082.

Il Piano di Manutenzione Programmata 2021-2023 di ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio approvato da Regione con d.d.u.o. n. 15422 del 09/12/2020 prevede risorse per complessivi € 8.247.149,92 e distinte come segue

Fonti finanziarie	Capitolo	Aler
		VA CO MB-BA (euro)
Programmi di Intervento finalizzati al recupero, alla riqualificazione e manutenzione del patrimonio abitativo pubblico- fondo ripresa economica	8.02.203.14452	€ 4.953.243,20
Contributi per interventi volti al Superamento delle barriere Architettoniche negli edifici erp	8.02.203.14032 e 8.02.203.14416	€ 990.648,63
Contributi per interventi volti al Superamento delle barriere Architettoniche negli edifici erp - mutuo		
Subtotali risorse DANC		€ 5.943.891,83
Piani di manutenzione Programmata delle Aziende Lombarde di Edilizia Residenziale con risorse provenienti da Cassa Depositi e Prestiti	8.02.203.14630	€ 2.303.258,09
Subtotali risorse CdP		€ 2.303.258,09
TOTALI		€ 8.247.149,92

L’obiettivo principale del PMP di ALER è quello di azzerare, nel triennio 2021-2023, il patrimonio abitativo sfitto accumulatosi nel corso del tempo e, a tal scopo, l’Azienda avvierà nel 2021:

- il 2° anno contrattuale dei lavori di “Manutenzione Ordinaria e pronto intervento necessari per l’esecuzione delle opere di RIORDINO ALLOGGI” appaltati nel 2020 e suddivisi in n.11 Lotti funzionali, a valere sulle risorse concesse al Capitolo 14630 per complessivi € 1.162.206,29;

Le restanti risorse saranno utilizzate:

- per l'attuazione di interventi specificatamente dedicati alla ristrutturazione di alloggi sfitti e parti comuni tramite forme di copertura contrattuale che garantiscano interventi manutentivi a ciclo continuo e su un arco pluriennale, con margini di flessibilità e rapidità nell'attuazione degli interventi:
 - Accordo Quadro - Riordini (PMP 21-23) – costo complessivo stimato per il triennio: € 14.000.000,00
- per l'attuazione di interventi volti al superamento delle barriere architettoniche, finanziati coi Capitoli 14032 e 14416 per l'importo complessivo di € 990.648,63 che sarà utilizzato:
 - per il 60% per la realizzazione di nuovi impianti ascensori in fabbricati sprovvisti ovvero per l'adeguamento di impianti elevatori esistenti alle norme per l'abbattimento delle BB.AA.. L'importo riservato agli impianti elevatori delle parti comuni ammonta a € 594.389,18;
 - per la restante parte del 40% per l'adeguamento di circa 22 alloggi alle norme sulle BB.AA.
- DDS n. 7714 del 30/06/2020: *"Manifestazione di interesse per l'accesso ai contributi destinati al recupero di unità abitative adibite a servizi abitativi pubblici (SAP) non assegnabili per carenze manutentive, localizzate in tutti i comuni lombardi, ad eccezione del territorio del comune di Milano ai sensi della d.g.r. n. XI/2660 del 16/12/2019"- Linea di azione n. 1*

Regione Lombardia in accordo con il MIT ha in essere un Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione di programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico (d.p.g.r. n. 312 del 7 giugno 2019).

Con DGR n. 2660 del 16 dicembre 2019 ha approvato i criteri del programma di recupero. Le risorse stanziare sono pari ad € 30.000.099,87 di cui € 27.000.099,87 per il recupero degli alloggi sfitti ed € 3.000.000,00 per il Programma di realizzazione di Servizi Abitativi Transitori (SAT). Tali importi sono da suddividere per il 60% alle ALER e per il 40% ai comuni non classificati ad alta intensità di fabbisogno abitativo.

Regione Lombardia ha dato attuazione all'Accordo di programma sottoscritto con il Ministero delle Infrastrutture dei Trasporti approvando con DDS n. 7714 del 30/06/2020 le seguenti manifestazioni di interesse:

- Manifestazione di interesse per l'accesso ai contributi destinati al *recupero di unità abitative adibite a servizi abitativi pubblici (SAP) non assegnabili per carenze manutentive, localizzate in tutti i comuni lombardi, ad eccezione del territorio del comune di Milano ai sensi della d.g.r. n. XI/2660 del 16/12/2019"- Linea di azione n. 1*
- Manifestazione di interesse per la *realizzazione di servizi abitativi transitori (SAT)* (legge regionale n. 16/2016, art. 23, comma 13) ai sensi della d.g.r. n. XI/2660 del 16/12/2019", Linea di azione n. 2

La manifestazione di interesse Linea di Azione 1 finanzia opere di ristrutturazione, manutenzione e recupero di alloggi SAP non assegnabili per carenze manutentive, inseriti e certificati nell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza, di cui alla legge L.r. 16/2016

La dotazione finanziaria di € 27.000.099,87 è ripartita tra le Aler e i Comuni come segue:

- Una quota del 60% (€ 16.200.059,92) da assegnare alle Aler;
- Una quota del 40% (€ 10.800.039,95) da assegnare ai Comuni.

L'importo massimo di contributo assegnabile a ciascun ente proprietario è definito sulla base del numero di alloggi SAP di proprietà dell'ente, inseriti e certificati come non assegnabili per carenze manutentive, nell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza, di cui alla L.r. 16/2016, alla data del 18 ottobre 2019.

Il contributo assegnabile non potrà essere superiore ad euro 30.000,00 ad alloggio e, in caso di accorpamenti e frazionamenti di alloggi, si considererà il numero finale di alloggi realizzati.

Le quote indicate possono essere modificate qualora non siano presentate proposte sufficienti a coprire la disponibilità, da parte di una delle due tipologie di beneficiari, incrementandosi la dotazione di risorse disponibili per l'altra tipologia di beneficiario.

Le eventuali economie, progressivamente disponibili, saranno riallocate per finanziare i beneficiari inseriti nella graduatoria degli interventi ammissibili ma non finanziabili per carenza di risorse.

Il contributo assegnabile all'Azienda previsto dal bando è il seguente:

Comune Proprietario	N. totale alloggi SAP	Numero alloggi SAP certificati come sfitti per carenze manutentive alla data del 18/10/2019	Massimale di finanziamento concedibile
A.L.E.R. Varese-Como-Monza Brianza- Busto Arsizio	13.261	249	1.200.000,00 €

per alloggi certificati come sfitti per carenze manutentive alla data del 18/10/2019 – siti nella provincia di Monza Brianza.

Con nota 2020-0020837 trasmessa a Regione in data 09/07/2020 l'Azienda aveva evidenziato il contributo assegnato di € 1.200.000,00 per n.249 alloggi SAP certificati come sfitti per carenze manutentive erano viziati da un inesatto

abbinamento da parte di Aler dei codici regionali di sfittanza, diretta conseguenza dell'accorpamento di 4 UOG molto diverse fra loro e con diversi sistemi operativi che hanno purtroppo causato la mancata rilevazione degli effettivi alloggi sfitti delle tre sedi di Varese, Como e Busto Arsizio. Alla data del 09/072020 erano stati stimati circa 750 unità sfitte.

L'Azienda ha comunque confermato a Regione l'intenzione di partecipare al Bando e che avrebbe risolto a breve la questione numerica degli sfitti in sintonia con i codici regionali e ha richiesto di poter accedere in futuro alle risorse che si renderanno disponibili per mancanza di proposte e/o per eventuali economie che si renderanno progressivamente disponibili per altre ragioni.

L'Azienda con pec in data 20/10/2020 prot. Aler 2020-34516 ha pertanto presentato un'unica domanda di partecipazione considerando le effettive necessità dell'intero accorpamento, come di seguito descritto:

- MONZA BRIANZA n. 70 alloggi SAP rilevati dal sistema regionale –
€ 1.200.000,00 contributo richiesto
- VARESE n. 88 alloggi SAP non rilevati dal sistema regionale –
€ 2.000.000,00 contributo richiesto
- COMO n. 59 alloggi SAP non rilevati dal sistema regionale –
€ 1.200.000,00 contributo richiesto
- BUSTO ARSIZIO n. 30 alloggi SAP non rilevati dal sistema regionale –
€ 600.000,00 contributo richiesto

L'approvazione regionale delle graduatorie è prevista per febbraio 2021.

16.3. [Manutenzione Ordinaria alloggi](#)

L'importo relativo a spese di Manutenzione stabili si è attestato nel 2020 a € 12.856.852. La sola quota di manutenzione ordinaria e per riordini (esclusa quella straordinaria non capitalizzata e la manutenzione relativa agli alloggi comunali gestiti in rendicontazione), ammonta a € 6.719.411. La diminuzione in termini assoluti rispetto all'importo 2019 di € 8.349.971-deriva essenzialmente dal fatto che l'Azienda ha dovuto sopportare il maggior onere per IMU sugli alloggi sociali sfitti (pari a circa 1,6 milioni di euro) in base alle modifiche normative introdotte nel 2020.

16.4. [Nuove costruzioni e recupero edilizio](#)

Gli interventi di nuove costruzioni e di recupero edilizio effettuati nel corso del 2020 sono dettagliati nelle tabelle che seguono:

Tabella 2.A		Interventi di N.C. / R.E. ultimati - collaudati					
FINANZIAMENTO / LOCALITÀ		Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento	
			All.	Box		Regionale	
Varese	PNEA "Piano Nazionale di edilizia abitativa" DPCM 16/7/2009 -DGR 439-05/08/2010-DGR 760-10/11/2010	NC	24	28 posti auto coperti	€ 3.188.000,00 complessivo € 2.157.805,11 QE 5 opere parziali	€ 2.171.336,50	
	TRADATE Via Broggi 15-17 - Opere Parziali - a seguito di risoluzione contrattuale appaltatore originario						
Como	=====	===	===	===	===	===	
Monza Brianza	2° Programma Regionale Contratti di Quartiere	PRG Esec/ NC	24	24	€ 1.951.106,60 (lavori € 1.606.223,86)	€ 1.555.596,50	
	MONZA Via Cantalupo - CdQ Cantalupo ID80			posti auto scoperti			
Busto Arsizio	In fase di Collaudo - 2021						
	Contratto di Quartiere CDQ n.23 (Regione Lombardia e Comune di Busto Arsizio)		56	54	€ 5.732.466,40 (€ 4.128.108,41 lavori)	€ 5.732.466,40	
	<i>Intervento come Stazione Appaltante - Completamento Contratto di Quartiere</i>	NC	32			€ 3.411.093,12 regione;	
	VIA TITO SPERI / proprietà comunale	RE	24			€ 2.321.373,28 comune	

16.4.1. Progetto Operativo di Bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. Area "ex Tintoria Lombarda" di proprietà ALER in Comune di COMO Via Castellini. finanziato con fondi ALER:

Si riassume come segue:

ALER Como aveva acquisito il compendio di proprietà della Tintoria Lombarda S.p.A. di Como nel 2008 ed ha immediatamente avviato – ai sensi e nelle forme di legge – il procedimento di bonifica, ai sensi degli artt. 239 e seg. D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Successivamente all'approvazione del Piano di Caratterizzazione, della demolizione dei fabbricati e dell'approvazione del Piano di Bonifica sono stati avviati i lavori di risanamento dei terreni il 07/10/2014 e gli stessi sono stati conclusi il 29/12/2015.

A seguito dell'incontro tecnico tenutosi in data 15/12/2015 presso il Comune di Como alla presenza dei rappresentanti del Comune stesso, dell'ALER, della Provincia – di ASL - di ARPA di Como, volti alla valutazione dello stato delle acque sotterranee, è stato congiuntamente concordato di monitorare le acque di falda per 2 anni (2016 e 2017).

A completamento del monitoraggio previsto, è stato convocato un tavolo tecnico tra i suddetti Enti tenutosi in data 07/02/2018.

A seguito della presentazione dei risultati ed il confronto dei presenti per definire le azioni finali da attuare allo scopo di pervenire al collaudo della bonifica e sono state concordate le seguenti iniziative:

- a) effettuazione di una campagna di monitoraggio supplementare delle acque sotterranee da effettuarsi nel 2018;
- b) predisposizione del Progetto di monitoraggio delle acque di falda;
- c) esecuzione di n. 6 campagne di monitoraggio delle acque sotterranee da effettuarsi nel 2019 e 2020 con la predisposizione di una relazione annuale da trasmettere alle Pubbliche Autorità (Comune, Provincia ed ARPA);

Nel giugno 2020 si è concluso il programma di controllo delle acque di falda di cui al Piano di Monitoraggio approvato con atto n. 2929/2018.

In data 19/11/2020 la Provincia di Como ha rilasciato autorizzazione n. 605/2020: *"Certificazione, ai sensi dell'art. 248 del d. lgs. n. 152/06 e s.m.i., di avvenuta bonifica per i mappali 8123, 293, 7612 e 8280 di cui al Foglio 207 Sezione Borghi e di Messa in Sicurezza Permanente per il mappale 8279 di cui al Foglio 207 Sezione Borghi per l'area ex Tintoria Lombarda sita in Comune di Como, tra Via Castellini e Via Napoleona"* prescrivendo, relativamente alle acque sotterranee, quanto segue: *"al fine di un completamento della procedura di bonifica ed ai sensi di quanto disposto al punto 11 della d.g.r. n. 3509/2012 la presentazione entro 90 gg di un'Analisi di Rischio per le acque di falda"*.

Nel 2020 erano in corso le procedure per l'affidamento dell'incarico di redazione dell'Analisi di Rischio per le acque di falda, al dott. geol. Luca Raffaelli di Cesano Maderno (MB) che aveva redatto e seguito il POB sin dall'inizio.

La Bonifica si potrà pertanto ritenere conclusa definitivamente dopo la trasmissione della documentazione richiesta, nel corso del 2021 e precisamente entro il 18 febbraio 2021, data entro cui trasmettere la documentazione richiesta.

16.4.2. Progetto Europeo BIM4EEB

Con Decreto Presidenziale n.80 del 26 Luglio 2018 è stata approvata la partecipazione di ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio con Regione Lombardia e il Politecnico di Milano (Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito - ABC) al progetto BIM4EEB nell'ambito del programma di finanziamento HORIZON 2020 "Programma quadro per la ricerca e l'innovazione" promosso dalla Commissione Europea.

Il progetto era stato approvato positivamente il 22/02/2018 e ammesso a finanziamento il 18/07/2018, concesso quindi il 04/12/2018, giorno della sottoscrizione del Politecnico di Milano (capofila) e infine il 12 dicembre dalla stessa UE.

Il progetto è finanziato dall'Unione Europea per complessivi € 6.993.942,50, di cui € 183.750,00 a favore di ALER.

La durata del progetto è di 42 mesi: da gennaio 2019 a giugno 2022.

L'obiettivo generale di BIM4EEB è quello di proporre metodi e strumenti per superare gli attuali ostacoli che si presentano nelle diverse fasi dei processi di ristrutturazione (dall'indagine sul campo, avvio e progettazione alla costruzione e gestione), sviluppare linee guida per l'implementazione del BIM e fornire una piattaforma facile, pratica e operativa come archivio centrale di informazioni, cioè un Ambiente di Condivisione dei Dati "Common Data Environment (CDE)", con diversi strumenti connessi.

Il progetto si rivolge a edifici residenziali multipiano a basso consumo energetico, della seconda metà del 1900, che rappresentano circa il 20% del patrimonio edilizio europeo esistente. Questi casi di studio avranno un notevole potenziale di utilizzo della riqualificazione energetica e le tecniche di riqualificazione utilizzate (inclusi tempi e costi per l'implementazione del BIM) saranno "scalabili" e "replicabili" in serie.

Il progetto e i tools in fase di realizzazione saranno testati su 3 edifici dimostrativi situati nel Nord-Centro-Sud Europa. Nello specifico in Finlandia, Polonia e Italia.

Il sito dimostrativo italiano è stato individuato nell'edificio ALER sito in MONZA Via della Birona, 47.

Il progetto sul sito dimostrativo italiano è finalizzato alla sperimentazione di un processo di riqualificazione edilizia che, oltre a migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio, riduca i tempi di esecuzione, con riflessi positivi sia sul contenimento dei costi di realizzazione che dei disagi arrecati agli inquilini.

I tools saranno sperimentati tramite l'utilizzazione nel corso dei lavori di ristrutturazione dell'edificio.

Il progetto esecutivo dei lavori è stato approvato il 20/01/2020.

I lavori di manutenzione straordinaria mirano al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio principalmente attraverso la realizzazione di un isolamento termico di facciata "a cappotto", la sostituzione dei serramenti esterni con serramenti in pvc per tutti i 65 appartamenti e la sostituzione dei serramenti esterni in ferro delle aree comuni, ecc. Gli interventi previsti comprendono lavori di manutenzione delle aree comuni interne ed esterne dell'edificio.

La gara d'appalto è stata indetta il 4/6/2020 con un importo a base d'asta di € 1.364.275,96 (di cui € 1.229.901,20 per lavori e € 134.374,76 per oneri della sicurezza).

La gara è stata aggiudicata in data 8/9/2020 alla società RLC S.r.l. da Crispano (TA) per un importo contrattuale di € 1.015.057,81 (€ 880.863,05 per lavori e € 134.374,76 per oneri della sicurezza).

Il 6/10/2020 sono stati avviati i lavori e la loro durata prevista è di 300 giorni, pertanto a tutto il 1/8/2021.

L'intervento di manutenzione straordinaria è in parte finanziato dal Bando Regione Lombardia "POR FESR 2014-2020: Asse IV, Azione IV.4C.1.1" per un importo di € 1.000.000,00 e in parte con fondi ALER. Il citato bando è finalizzato a sostenere progetti di efficienza energetica di edifici di edilizia sociale di proprietà di ALER e di comuni con elevato fabbisogno abitativo.

Infine si riassume il contributo a favore di ALER per complessivi € 183.750,00 riferito ai costi sostenuti/da sostenere per le seguenti voci:

- € 92.500,00 costi diretti del personale coinvolto;
- € 54.500,00 altri costi diretti (spese di viaggio, acquisto sensori – software – hardware – organizzazione workshop ecc.);
- € 36.500,00 costi indiretti (25% del totale costi diretti).

Come previsto all'art. 21 del Grant Agreement:

- è stata erogata una prima tranche di € 91.875,00 pari al 50% del finanziamento, nel gennaio 2019;
- è stata erogata una seconda rata di € 45.937,50 pari al 25% a febbraio 2020, dopo il completamento della rendicontazione al 31/12/2019 - D1.4 (M13);
- nel 2021 sarà erogata una terza rata di € 41.745,00 pari ai costi rendicontati nel RP1 (reporting period 1: M1-18) e a seguito di sottomissione dello stesso nel portale europeo nel mese di agosto 2020.

17. 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 31/12/2020 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	€ 542.323	31/12/2042	VARESE
Mutuo per la realizzazione della nuova sede Aler di Varese	€ 4.500.000,00	€ 3.802.487	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	€ 3.166.938	31/12/2042	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 40 alloggi e relativi box in Castellanza via Madonnina	€ 1.472.000,00	€ 1.293.828	31/12/2044	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 12 alloggi in Via Ponchielli 20 Busto Arsizio	€ 158.552,26	€ 12.481	31/12/2021	BUSTO ARSIZIO
Mutuo per la realizzazione del Contratto di Quartiere Lissone e PRU Carate	€ 5.300.000,00	€ 3.892.501	31/7/2032	MONZA BRIANZA
	€ 15.878.552,26	€ 12.710.558		

Il Mutuo contratto dall'ex ALER della Provincia di Monza e Brianza per la realizzazione del Contratto di Quartiere di Lisso e PRU Carate era originariamente stato stipulato per 8 milioni di euro e 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 per tale mutuo è iniziato l'ammortamento nel 2017 per tale minor somma.

18. Principali dati economici

Il conto economico al 31/12/2020, presenta i seguenti risultati di sintesi.

Valore della produzione	55.914.971
Costi della Produzione	(54.281.537)
Differenza	1.633.434
Proventi ed oneri finanziari	(319.171)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Risultato prima delle imposte	1.314.262
Imposte d'esercizio	1.251.803
Risultato d'esercizio	62.459

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):

	2019	2020	Variazione
- Ricavi netti di vendita	€ 42.979.078	€ 41.854.773	€ 159.718
- Variazioni delle rim. di prod. in corso di lav., semilavorati e finiti	€ 0	€ 0	€ 0
- Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	€ 0	€ 0	€ 0
- Costi patrimonializzati	€ 0	€ 0	€ 0
- Altri ricavi e proventi	€ 14.462.834	€ 14.060.199	-€ 402.635
VALORE DELLA PRODUZIONE OTTENUTA	€ 57.441.912	€ 55.914.971	-€ 1.526.941
COSTI PER CONSUMI DI MATERIE E SERVIZI	€ 35.935.085	€ 35.742.522	-€ 192.562
- Per materie prime, sussidiarie e di merci	€ 0	€ 0	€ 0
- Per servizi	€ 31.402.219	€ 30.067.203	-€ 1.335.016
- Per godimento beni di terzi	€ 35.101	€ 35.775	€ 673
- Variazioni delle rimanenze di materie prime e sussidiarie	€ 0	€ 0	€ 0
- Oneri diversi di gestione	€ 4.497.764	€ 5.639.544	€ 1.141.781
VALORE AGGIUNTO	€ 21.506.827	€ 20.172.449	-€ 1.334.378
- Costi per il personale	€ 7.894.784	€ 7.539.622	-€ 355.162
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 13.612.043	€ 12.632.827	-€ 979.217
- Ammortamenti e svalutazioni	€ 12.181.211	€ 10.999.393	-€ 1.181.818
REDDITO OPERATIVO DELLA GEST. CARATTERISTICA	€ 1.430.832	€ 1.633.434	€ 202.602
- +/- Risultato della gestione accessoria	€ 0	€ 0	€ 0
REDDITO OPERATIVO	€ 1.430.832	€ 1.633.434	€ 202.602
- +/- Risultato della gestione finanziaria	-€ 341.274	-€ 319.171	€ 22.102
RISULTATO DELLA GESTIONE CORRENTE	€ 1.089.559	€ 1.314.262	€ 224.704
- +/- Risultato della gestione straordinaria			
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 1.089.559	€ 1.314.262	€ 224.704
- Imposte sul reddito d'esercizio	€ 1.030.976	€ 1.251.803	€ 220.827
RISULTATO NETTO (UTILE DELL'ESERCIZIO)	€ 58.582	€ 62.459	€ 3.877

Nell'esercizio 2020 si evidenzia un peggioramento sostanziale sia del valore aggiunto sia del margine operativo lordo, il risultato operativo è sempre positivo e, comunque in aumento rispetto allo scorso esercizio. L'utile rimane in linea con quello del 2019.

La diminuzione del valore della produzione è derivante in gran parte dalla diminuzione dei canoni di locazione.

19. Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2020	31/12/2019	differenze
Immobilizzazioni immateriali nette	4.671.098	4.760.610	-89.512
Immobilizzazioni materiali nette	390.626.624	392.575.239	-1.948.615
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	237.610	287.609	-49.999
Capitale immobilizzato	395.535.331	397.623.458	-2.088.127
Rimanenze di magazzino	522.866	600.952	-78.086
Crediti verso clienti	9.497.566	12.381.769	-2.884.203
Altri crediti	29.755.816	22.438.490	7.317.326
Ratei e risconti attivi	622.476	723.290	-100.814
Attività d'esercizio a breve termine	40.398.724	36.144.501	4.254.223
Debiti verso fornitori	5.709.455	5.513.855	195.600
Acconti da clienti	163.524	22.524	141.000
Debiti tributari e previdenziali	1.089.469	1.172.800	-83.331
Altri debiti	22.420.537	21.983.114	437.423
Ratei e risconti passivi	8.527.537	6.796.563	1.730.974
Passività d'esercizio a breve termine	37.910.522	35.488.856	2.421.666
Capitale d'esercizio netto	2.488.202	655.645	1.832.557
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	4.035.892	4.305.308	-269.416
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			0
Altre passività a medio e lungo termine	20.307.271	19.061.015	1.246.256
Ratei e risconti passivi	179.633.402	179.402.241	231.161
Passività a medio lungo termine	203.976.565	202.768.564	1.208.001
Capitale investito	194.046.968	195.510.539	195.510.539
Patrimonio netto	-200.885.219	-200.908.551	23.332
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-12.601.021	-13.199.881	598.860
Posizione finanziaria netta a breve termine	19.439.272	18.597.893	841.379
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-194.046.968	-195.510.539	1.463.571

20. Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2020 è la seguente (in Euro):

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi bancari	19.087.615	18.228.855	858.760
Denaro e altri valori in cassa	2.575	3.352	-777
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	19.090.190	18.232.207	857.983
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	947.602	947.602	0
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)	598.520	581.917	16.603
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Debiti finanziari a breve termine	598.520	581.917	16.603
Posizione finanziaria netta a breve termine	19.439.272	18.597.892	841.380
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)	12.601.021	13.199.881	-598.860

Anticipazioni per pagamenti esteri			-
Quota a lungo di finanziamenti			-
Crediti finanziari			0
Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine	-12.601.021	-13.199.881	598.860
Posizione finanziaria netta	6.838.251	5.398.011	1.439.900

La posizione finanziaria netta, positiva per circa 6,8 milioni di euro, ha subito un significativo aumento rispetto al precedente esercizio; l'incremento pari a circa 1.4 milioni è dovuto in gran parte alla parte alla contrazione dell'esposizione debitoria e all'aumento delle disponibilità sui conti correnti bancari e postali a seguito dell'erogazione da parte di regione Lombardia dei contributi di solidarietà e per interventi edilizi.

21. 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.

21.1. 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 2018 (DGR n° X/5763 del 8/11/2016) si provvederà dopo l'approvazione del bilancio consuntivo 2020 a conferire nell'apposito conto vincolato aperto presso il Cassiere, la quota di ricavi (comprensiva del risparmio IRAP) da destinare alla manutenzione straordinaria, alla ristrutturazione, al recupero e alla riqualificazione del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica.

22. Informazioni attinenti all'ambiente e al Personale

22.1. Consistenza del Personale e Formazione

Per quanto attiene le consistenze del personale si rinvia a quanto indicato nel paragrafo 1) relativo alla Organizzazione e gestione.

Nel 2020 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 ammonta ad euro 13.153 (partecipazione a seminari e convegni).

22.2. Emergenza epidemiologica COVID 19

Si ritiene necessario fornire le seguenti informazioni aggregate per aree di attività:

a) Attività Operativa

L'azienda si è attenuta al rispetto di dei vari decreti e delle varie ordinanze prescritte dalle autorità nazionali e regionali. In particolare l'azienda ha provveduto a sospendere, a seguito delle ordinanze emesse dal Presidente della Regione Lombardia e dal Ministero della Salute, a fini precauzionali le attività di apertura al pubblico dello sportello dal 24/02/2020 al 28/02/2020 e di tutte le trasferte del personale fra le varie UOG preferendo l'utilizzo di videoconferenze o teleconferenze. Nel medesimo periodo sono stati sospesi i sopralluoghi presso gli alloggi fatti salvi quelli urgenti ed improrogabili e volti ad evitare situazioni di pericolo per gli inquilini. Inoltre a seguito dell'emanazione dei vari DPCM tra cui quelli dell'8 del 9 e dell'11 marzo 2020 l'azienda ha provveduto a collocare tutti i dipendenti in attività di smart working, fatta salva la fruizione di ferie da parte del personale, e decretato la chiusura degli uffici per il periodo dal 13/03/2020 al 25/03/2020, poi prorogata a seguito dell'entrata in vigore del DPCM 22 marzo 2020 che ha disposto la chiusura di tutte le attività economiche non essenziali, fino al 3 maggio 2020.

Durante questo periodo era comunque consentito ad alcune figure professionali di accedere comunque agli uffici aziendali al fine di presidiare alcune attività essenziali tra cui l'ICT e l'ufficio protocollo per assicurare il controllo, ritiro e smistamento della corrispondenza e delle mail. Anche il resto del personale poteva rientrare in azienda ma solo per esigenze legate al ritiro dei documenti necessari per proseguire l'attività di smart working o per altre esigenze contingenti.

L'attività di smart working è stata possibile in quanto l'azienda ha permesso ai dipendenti che avevano già un proprio pc personale di utilizzare il proprio pc, opportunamente configurato, per l'attività lavorativa a distanza mentre ha provveduto a fornire dei PC ai dipendenti che ne erano privi. Il ricorso a forme di lavoro agile ha permesso all'azienda di continuare la propria attività anche durante la cosiddetta Fase 1. Per quanto riguarda l'attività ordinaria è proseguita l'attività di fatturazione che ha permesso all'azienda di poter regolarmente emettere la bollettazione del 2 trimestre dell'anno nonché la consueta attività di incasso dei canoni. Gli uffici sono sempre stati raggiungibili dagli inquilini tramite i canali telefonici, mail e pec. E' stato privilegiato come canale di comunicazione in questo periodo il telefono o la mail. Si è cercato di garantire la più ampia comunicazione possibile agli inquilini incentivando forme di pagamento

alternative a quelle che richiedessero anche da parte loro la necessità di recarsi presso poste e/o banche. E' stato promosso l'utilizzo dell'SDD ed è stata data ampia diffusione della possibilità di pagare i bollettini MAV in possesso degli inquilini anche attraverso l'utilizzo di portali di home banking.

L'azienda ha regolarmente versato quanto dovuto a titolo di imposte (tra cui ritenute d'acconto, contributi ed IVA) alle prescritte scadenze.

La riapertura delle attività aziendali in presenza e dello sportello al pubblico, che viene però ancora ricevuto solo ed esclusivamente previo appuntamento al fine di evitare assembramenti, è ripresa gradualmente a far data dal 03/05/2020 e nel rispetto delle norme di sicurezza e dei protocolli anti contagio adottati dall'azienda. Dalla fine del mese di maggio è stato richiesto il rientro di tutto il personale in azienda che dovrà essere presente, attualmente al 31/07/2020, alternando periodi di presenza a periodi di lavoro agile per almeno il 50% delle proprie ore ed in modo da assicurare il necessario distanziamento sociale.

L'attività legata alle vendite di alloggi così come l'attività manutentiva ha subito nei primi mesi del 2020 una battuta d'arresto legata alla situazione emergenziale. Per quest'ultima è stato possibile garantire durante il periodo di lock down soltanto gli interventi urgenti e indifferibili.

L'azienda, nel determinare l'accantonamento al fondo svalutazione crediti, già in sede di chiusura di Bilancio Consuntivo 2019, come indicato al successivo paragrafo relativo al rischio credito ha tenuto in considerazione un eventuale incremento della morosità derivante dal perdurare dell'emergenza sanitaria. Corre l'obbligo di segnalare che comunque l'azienda cerca di recuperare i propri crediti dagli utenti che hanno un contratto di locazione in essere tramite le azioni evidenziate nei paragrafi precedenti e azionando eventuali sfratti per morosità qualora ne ricorrano le condizioni. Nel caso di morosità incolpevole i crediti vengono solitamente ridotti o azzerati tramite l'attribuzione dei contributi di solidarietà regionali e/o comunali. Solo in presenza di crediti relativi a posizioni di utenti sloggiati l'azienda procede alle verifiche di recuperabilità e in caso di assenza di possibilità di recupero, attestata anche da legali incaricati, procede al passaggio a perdita.

Attività di investimento

L'emergenza sanitaria ha causato un rallentamento sia delle attività manutentive ordinarie sia delle attività di prosecuzione dei cantieri per opere di ristrutturazione e recupero edilizio o nuova costruzione dovute al blocco temporaneo dei cantieri edili. Le attività edili sono state riattivate dalla data del 4 maggio 2020 come previsto dal DPCM del 26 Aprile 2020; i lavori sono ripresi non appena constatato il rispetto dei protocolli di sicurezza.

b) Attività di finanziamento

Per quanto riguarda l'attività di finanziamento l'azienda non aveva in previsione di contrarre nuovi finanziamenti e pertanto nessuna ripercussione si è riscontrata a seguito dell'emergenza Covid.

23. Fatti di rilievo accaduti dopo il 31.12.2020

Pur non essendo di stretta rilevanza rispetto all'esercizio 2020 non è possibile omettere di commentare alcuni fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura di bilancio.

1) Attività propedeutiche all'avvio degli interventi di efficientamento energetico (superbonus)

Al fine di supportare e rilanciare l'economia dopo il periodo di pandemia da COVID 19, sono stati introdotti una serie di provvedimenti e contributi fiscali inseriti nel D.L. 34/2020 del 19/05/2020 convertito in L. n. 77/2020 in data 17/07/2020; In particolare all'art. 119 della citata norma viene ampliata la gamma degli incentivi fiscali di cui al D.L. n. 63/2013 finalizzati all'efficientamento energetico e alla messa in sicurezza dei fabbricati mediante il "superbonus del 110%" prevedendo:

- gli interventi che possono accedere ai "superbonus", e cioè le opere di efficientamento energetico da ottenere mediante l'incremento dell'isolamento termico delle superfici opache verticali nonché sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati;
- i soggetti che possono fruire di tale agevolazione fiscale, tra cui gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing» per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- l'orizzonte temporale di validità delle misure ovvero, il riconoscimento delle "spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dall'1 luglio 2020 fino al 31 dicembre 2022" termine prorogato per gli I.A.C.P. ed enti similari al 31/06/2023;
- le condizioni di accesso ossia il rispetto del decreto requisiti minimi (Decreto MISE 26 maggio 2015) ed il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio oggetto dei lavori;
- i meccanismi fiscali che costituiscono l'incentivo, quali la cessione del credito di imposta nonché lo sconto sull'importo dovuto per le opere di efficientamento fino ad un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi il quale potrà, successivamente, recuperarlo come credito di imposta, a sua volta cedibile a terzi;

Il tema dell'efficienza energetica è da sempre posta al centro della progettazione di Aler Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio che le riconosce un grande potenziale, consentendo oltre al beneficio ambientale la riduzione delle spese per riscaldamento e di energia elettrica a carico delle fasce sociali più deboli e di conseguenza anche una eventuale riduzione della morosità. A questo riguardo nell'ambito del patrimonio di Aler Varese gli interventi in questione potrebbero portare teoricamente al risanamento di 339 fabbricati per un importo stimato di lavori di efficientamento energetico (per i cosiddetti lavori "trainanti" e "trainati") di € 208.916.030; come da piano decennale ultima revisione, la possibilità di fruire dell'incentivo appare come una occasione da non perdere.

Anche se non si riuscisse ad appaltare i lavori per tutti i fabbricati citati, visti i tempi stretti per l'esecuzione dei lavori e il conseguente "collo di bottiglia" che si potrebbe creare in relazione alle risorse finanziarie necessarie, alle ditte appaltatrici, ai materiali e alle figure professionali che devono dedicarsi a tale "piano di ripresa economica", limitandosi a concentrare l'attenzione su quelli già inseriti nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche (64 interventi per un importo stimato di € 45.000.000 circa) l'azienda avrebbe comunque un grande beneficio in termini di risparmio economico (minori esborsi finanziari legati alla maggiore efficienza energetica dei fabbricati) e soprattutto a livello di morosità (minori costi riaddebitati all'utenza).

Inoltre, poiché la norma prevede che le opere di efficientamento energetico possono essere effettuate anche su immobili di proprietà dei comuni che vengono gestiti dall'Azienda, il progetto potrebbe essere di stimolo ai Comuni che finora non hanno conferito la gestione del proprio patrimonio all'Azienda per poterlo fare.

L'azienda al riguardo ha suggerito la strategia della cessione dei crediti che deriverebbero dalla esecuzione dei lavori di efficientamento energetico, in quanto sembrerebbe la modalità più flessibile per l'esecuzione dei lavori e per la fruizione dell'agevolazione fiscale.

Non verrà comunque tralasciata anche la possibilità di compensare i crediti d'imposta anche con la fiscalità interna.

Per poter cedere i crediti d'imposta l'Azienda deve appaltare i lavori e effettuare il pagamento degli stessi alle ditte esecutrici. Al momento del raggiungimento dello stato avanzamento lavori che fa scattare la possibilità di cessione del credito (30%, 60% e 100%) l'azienda cederebbe il relativo credito ad un istituto bancario.

E' necessario però, poter accedere a linee di credito dedicate, che prevedano il rimborso dell'anticipazione a tramite la cessione del credito d'imposta maturato e maturando relativamente ai lavori effettuati come previsto dal D.L 34/2020 conv in L. 77/2020.

Al riguardo l'Azienda ha richiesto al proprio cassiere, Banca Popolare di Sondrio, la possibilità di utilizzare le linee di credito previste dalla convenzione di cassa (€ 14.000.000 di fido di cassa a suo tempo deliberato per sopperire a eventuali momenti di difficoltà finanziaria e € 12.000.000 per mutui ipotecari da attivare in

funzione della necessità di dover eventualmente finanziare uno o più interventi edilizi) per far fronte alle necessità finanziarie derivanti dall'avvio dei cantieri per l'efficientamento energetico dei fabbricati.

Banca Popolare di Sondrio, esaminate le richieste dell'azienda, ha evidenziato come:

- il fido di cassa non può essere utilizzato per finanziare le opere di efficientamento energetico, in quanto dedicato espressamente alla gestione di eventuali momenti di tensione finanziaria;
- i mutui ipotecari sono una forma di finanziamento a lungo termine che mal si concilia con le esigenze di copertura a breve periodo derivanti dalla temporalità degli interventi che devono essere eseguiti almeno per il 60% al 31.12.2022 per poter consentire la loro conclusione entro il 30/06/2023.

Banca Popolare di Sondrio, nell'ambito del servizio di gestione di Cassa, si è resa disponibile a concedere all'Aler Varese Como Monza Brianza un finanziamento di € 25.000.000,00 con applicazione di un tasso di interesse pari all'Euribor tre mesi più spread di 2,30% (senza applicazione di eventuali "floor" in caso di Euribor negativo) e una commissione di fido accordato (da corrispondere solo al momento di effettiva messa a disposizione delle somme necessari all'azienda cantiere per cantiere) dello 0,35%.

Tali condizioni non si discostano significativamente da quelle previste in convenzione (tasso euribor a tre mesi più spread 2,25% e nessuna commissione di fido accordato ma a fronte di un tetto massimo disponibile di € 14.000.000);

Inoltre Banca Popolare di Sondrio si è resa disponibile all'acquisto dei crediti d'imposta che via via verrebbero a maturare in relazione all'avanzamento dei cantieri, valutandoli 100,10%, rispetto al nominale di 110,00%, utilizzando tali somme per ridurre l'esposizione debitoria dell'Azienda.

La percentuale di retrocessione del credito d'imposta pari a 100,10 % risulta allineata al mercato (nonostante vi siano offerte nominalmente superiori di altri Istituti di credito, le stesse non vengono applicate a soggetti esercenti attività d'impresa e soprattutto vengono subordinate alla effettiva disponibilità di plafond di acquisto dei crediti da parte delle banche); al riguardo si evidenzia che una gara esperita da un'azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica della Valle d'Aosta per acquisizione di finanziamenti per lavori di efficientamento energetico ai sensi del D.L. 34/2020 e contestuale retrocessione del credito d'imposta, è stata aggiudicata a Banca Popolare di Sondrio a tassi maggiori di quelli applicati dalla stessa ad Aler Varese in virtù della convenzione di cassa esistente e anche l'importo della retrocessione del credito si è attestata a 100,01 rispetto a 100,10 offerto ad Aler Varese.

2) Riorganizzazione di alcune aree dell'Azienda:

A fine 2020 è stata predisposta una riorganizzazione parziale dell'Ufficio Personale nominando come responsabile un dirigente dell'Azienda (in precedenza era il Direttore Generale che sovrintendeva le attività dell'Ufficio);

la precedente responsabile ha mantenuto la sua funzione di coordinamento delle attività dell'Ufficio (sia giuridiche che amministrative) acquisendo anche la responsabilità dell'Ufficio Contabilità dell'Azienda a seguito della avvenuta cessione di contratto del precedente Quadro direttivo dell'Area; sono inoltre state accentrate nell'ambito dell'area Amministrativa gli adempimenti relativi alla registrazione telematica dei contratti di locazione e alla determinazione della relativa imposta di registro.

E' inoltre variato il referente dell'Area Utenza in quanto il Dirigente in carica fino al 31.12.2020 ha acquistato altri incarichi.

24. Investimenti

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

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.

25. Attività di ricerca e sviluppo

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

26. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle e Azioni proprie e azioni/quote società controllanti

L'Azienda non ha partecipazioni in imprese controllate o collegate. L'azienda fa parte del sistema regionale lombardo ed è soggetta al controllo di Regione Lombardia che consolida le risultanze del Bilancio dell'Azienda ne proprio Bilancio Regionale.

27. Informazioni ai sensi dell'art. 2428 c. 2 – 6 bis c.c.

27.1. 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.

Il fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio è stato integrato sulla base di puntuali valutazioni effettuate circa la recuperabilità dei crediti, come detto anche in precedenza, alla luce di possibili nuovi rischi di irrecuperabilità dei crediti

derivanti dalle conseguenze economico finanziarie che potrebbero manifestarsi nel breve medio periodo in capo agli utenti dell'Azienda a causa dell'epidemia da COVID 19 che si è manifestata nel 2020. Già nel bilancio 2019 è stato dunque effettuato un significativo accantonamento per il rischio crediti, per un importo complessivo di € 3.439.053 per portare l'importo del fondo a € 9.900.000.

Nell'esercizio 2020 si è proceduto ad effettuare la valutazione del Fondo in base alle maggiori probabilità di irrecuperabilità dei crediti, considerando comunque la particolarità della situazione dell'azienda sotto l'aspetto della contribuzione continua di Regione nei confronti dell'utenza in difficoltà economica al fine di ridurre e/o azzerare la loro esposizione nei confronti dell'Azienda.

E' stato pertanto adeguato il fondo a € 14.450.000 in modo da renderlo ragionevolmente congruo per far fronte all'aggravamento del rischio credito.

27.2. Rischio di liquidità

Con riferimento alla situazione finanziaria dell'Azienda, si rileva che la stessa presenta al 31/12/2020 un saldo positivo di cassa (disponibilità liquide) di € 19.090.190 che risulta in aumento rispetto al precedente esercizio (€ 18.232.208).

Contestualmente si è registrata nell'esercizio una diminuzione dell'esposizione finanziaria dell'Azienda derivante dal rimborso delle rate di mutuo.

Si evidenzia tuttavia che parte della liquidità presente al 31/12/2020 si riferisce a contributi destinati ad interventi di manutenzione straordinaria che verranno eseguiti negli esercizi successivi.

Rimane sempre un fattore preoccupante e di rischio nel lungo periodo il decrescere dei ricavi che evidenzia la necessità di un intervento normativo mirato.

Come indicato in precedenza trattando del rischio credito, anche il rischio liquidità dovrà essere attentamente monitorato al fine di mettere eventualmente in atto azioni per la sua prevenzione.

A tal fine l'azienda rileva mensilmente gli incassi degli utenti (degli immobili Aler e comunali) per monitorarne l'andamento. Nel 2020 Regione Lombardia, nel cercare di agevolare gli utenti di Aler dal punto di vista economico e finanziario ha indicato ad Aler di sospendere fino al 30/06/2020 le attività di sollecito e messa in mora, nonché di anticipare il più possibile l'accredito di conguagli servizi in modo da diminuire gli importi dovuti dagli utenti per canoni e servizi e di posticipare gli addebiti degli stessi per coloro che si trovavano a dover pagare somme in più rispetto alle spese correnti.

La stessa Regione, al proposito ha incaricato Aria Spa di fornire un metodo uniforme di rilevazione e monitoraggio degli incassi per tutte le Aler lombarde in modo da tener sotto controllo il cash flow nel 2020.

Regione ha già inoltre consentito di utilizzare le somme che le Aler avrebbero dovuto accantonare per il fondo manutenzione del patrimonio (5% dei ricavi) all'eventuale copertura di situazioni di morosità insanabile degli utenti. Tale

previsione si è rilevata di fatto non attuabile in quanto sono mancate le indicazioni operative per la sua applicazione (es.: criteri di individuazione dei soggetti morosi). Anche i proventi delle vendite potevano essere utilizzati a tale fine ma, anche in questo caso, non essendo pervenute da Regione indicazioni sui criteri per la copertura della morosità, l'azienda non ha operato alcuna attribuzione di risorse. A fronte di tali agevolazioni concesse agli inquilini, il rischio di vedere una impennata dei mancati incassi (anche non strettamente legati alle conseguenze dell'emergenza COVID 19) sarebbe stato molto elevato con conseguenze che avrebbero potuto essere devastanti sul fronte crediti Verso inquilini liquidità. Il monitoraggio però non ha evidenziato una situazione drammatica dal punto di vista finanziario.

27.3. Rischio di mercato

Non sussiste per ALER il rischio di mercato in quanto nell'esercizio 2020:

- non sono state effettuate operazioni in valute differenti dall'euro (rischio valutario);
- i finanziamenti a tasso variabile (rischio di tasso) iscritti in bilancio al 31/12/2020, 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).

27.4. Rischio relativo agli immobili

Per i rischi che interessano la proprietà 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. Successivamente sono state rinnovate le coperture tramite individuazione di nuovi soggetti assicurativi.

28. Dichiarazioni

28.1. 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 2020 è stata affidata alla Società di Revisione BDO Italia Spa.

28.2. 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 2017 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 stati effettuati nel 2017 gli aggiornamenti formativi riguardanti in particolare gli addetti alla prevenzione incendi e gli addetti al primo soccorso.

lo stesso documento è stato oggetto di importanti aggiornamenti nel 2019 e nel 2020 causa emergenza epidemiologica da COVID 19.

Varese, 31 maggio 2021

II DIRETTORE GENERALE

F.to Dott. Marco Praderio

II PRESIDENTE e AMM.RE UNICO

F.to Arch. Giorgio Bonassoli