



ALER

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale
di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio

BILANCIO CONSUNTIVO 2019

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio

P.IVA/C.F./Iscrizione Registro Imprese VA
00214310120

Sede Legale
Varese, 21100, Via Monte Rosa 21; tel. 0332 806911; PEC: info@pec.alervarese.it

Sedi delle Unità Operative Gestionali
Como, 22100, Via Italia Libera 17; tel. 031 3191; PEC: uogcomo@pec.alervarese.it
Monza, 20900, Via Baradello 6; tel. 039 2171; PEC: uogmonzabrianza@pec.alervarese.it
Busto Arsizio, 21052, Via Einaudi 4; tel. 0331 652611; PEC: uogbustoarsizio@pec.alervarese.it

INDICE

- 1) Decreto di Approvazione del Bilancio Consuntivo 2019
- 2) Relazione di Gestione Bilancio Consuntivo 2019
- 3) Bilancio CEE esercizio 2019
- 4) Nota Integrativa
- 5) Rendiconto Finanziario esercizio 2019
- 6) Relazione del Collegio Sindacale
- 7) Relazione della Società di Revisione

Decreto Presidenziale n. 36 del 30 Giugno 2020 - OGGETTO: "Esame e approvazione del Bilancio Consuntivo 2019 dell'ALER di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio"

IL PRESIDENTE

VISTO

- il Bilancio di Esercizio dell'anno 2019 dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio – C.F./P.IVA 00214310120, predisposto dall'Area Amministrativa e qui presentato dal Direttore Generale Dott Marco Praderio al Presidente, Arch. Giorgio Bonassoli, in carica dal 16.11.2018 composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa, Rendiconto Finanziario e corredato dalla Relazione di Gestione;
- lo Schema di Bilancio, del Piano dei Conti e lo Schema di Regolamento di Contabilità, approvato dalla Giunta Regionale con DGR 16 maggio 2003 n.VII/13046 e successive modificazione e integrazioni e recepito dall'Azienda con Decreto del Presidente n° 1 del 2/1/2015;
- gli art. 23, 25 e 26 dello Statuto dell'ALER di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio;
- la DGR n° XI/1554 del 15.4.2019 "Direttive alle Aler per l'anno 2019" e successiva DGR XI/2973 del 23/03/2020 che prevedono l'approvazione del Bilancio Consuntivo entro il termine del 30/6/2020", e quindi come da Statuto dell'Azienda, in relazione all'emergenza epidemiologica da COVID 19 manifestatati nei primi mesi dell'anno 2020;

PRESO ATTO

- che il Bilancio presenta i seguenti risultati di sintesi:

STATO PATRIMONIALE

Attivo	€	452.947.771
Passivo	€	(252.039.220)
Patrimonio netto	€	(200.908.551)
<i>Risultato di esercizio</i>	€	58.582

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	€	57.441.912
Costi della produzione	€	(56.011.080)
Differenza tra valore e costi della produzione	€	1.430.832
Proventi ed oneri finanziari	€	(341.274)
Rettifiche di valori di attività finanziarie	€	0
Risultato prima delle imposte	€	1.089.559
Imposte d'esercizio	€	(1.030.976)
Risultato di esercizio	€	58.582

- della relazione unitaria del Collegio Sindacale e del loro nulla osta all'approvazione del Bilancio Consuntivo 2019 ed alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio, comprendente la certificazione rilasciata con formula di *clean opinion* da parte della Società di revisione per l'esercizio 2019;

SENTITO

- il parere favorevole del Direttore Generale sulla legittimità del presente provvedimento;

DECRETA

- 1) di approvare il Bilancio Consuntivo 2019, costituito da Bilancio CEE, Nota integrativa e dal Rendiconto Finanziario e corredato dalla Relazione di Gestione dalla Relazione del Collegio Sindacale, così come presentato in data odierna e depositato agli atti, nelle seguenti risultanze:

STATO PATRIMONIALE

Attivo	€	452.947.771
Passivo	€	(252.039.220))
Patrimonio netto	€	(200.908.551)
Risultato di esercizio	€	58.582

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	€	57.441.912
-------------------------	---	------------

Costi della produzione	€	(56.011.080))
Differenza tra valore e costi della produzione	€	1.430.832
Proventi ed oneri finanziari	€	(341.274)
Rettifiche di valori di attività finanziarie	€	0
Risultato prima delle imposte	€	1.089.559
Imposte d'esercizio	€	(1.030.976)
Risultato di esercizio	€	58.582

2) di approvare la seguente destinazione dell'utile d'esercizio:

Utile d'esercizio al 31/12/2019	Euro	58.582,34
5% a riserva legale/statutaria	Euro	2.929,12
A riserva vincolata ex lege 27/09	Euro	55.653,22

3) di dare mandato agli uffici competenti per la pubblicazione sul sito istituzionale dello Stato Patrimoniale, del Conto economico, della nota integrativa, del rendiconto finanziario e della Relazione di Gestione relativi all'esercizio 2019.

**IL PRESIDENTE ED
AMMINISTRATORE UNICO**

Arch. Giorgio Bonassoli



RELAZIONE DI GESTIONE

Bilancio Consuntivo 2019

Il Bilancio Consuntivo 2019, che chiude con un utile di Euro 58.582 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.).

1) Organizzazione e gestione

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

Con decreto n. 45 del 31.05.2019 ho nominato il nuovo Direttore Generale Dr Marco Praderio a partire dal 01.06.2019.

Al 31/12/2019 l'Azienda conta 138 dipendenti in forza (136 a tempo indeterminato e 2 a tempo determinato), di cui 5 dirigenti, e 16 dipendenti part-time.

1.1 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 anche 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 proseguirà 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.

Rispetto al 2018, si sono verificate 7 cessazioni di cui 3 per quiescenza di personale amministrativo, 1 per quiescenza di personale tecnico e 2 posizioni dirigenziali (Dirigente UOG Como e Dirigente Area Utenza). In data 15/03/2019, infine, si è concluso un contratto a tempo determinato per sostituzione maternità relativo a personale in forza presso la UOG di Monza Brianza.

In relazione alle cessazioni del 2018 e del 2019 il costo complessivo del personale è risultato pari a € 7.894.784, in diminuzione di € 528.752 rispetto al costo rilevato nel 2018 di € 8.423.536. La riduzione è come detto da imputare alle cessazioni del personale, alla politica di blocco del turn over, alla quiescenza nel 2019 di una figura dirigenziale in corso d’anno ed alla assenza del Direttore Generale per i primi 5 mesi dell’anno in attesa della sua nomina (le funzione di Direttore Generale era stata infatti attribuita temporaneamente al Dirigente della UOG di Como).

Come detto anche nel bilancio 2018 gli effetti sui costi delle cessazioni avvenute nel corso di tale esercizio si evidenziano nel costo del 2019 in quanto tali cessazioni erano avvenute in prossimità del 31.12.2018, concorrendo alla determinazione del costo complessivo dell’Azienda per la quasi totalità dell’anno.

I medesimi riflessi si genereranno sui costi del personale del 2020 in considerazione delle cessazioni avvenute a ridosso del 31/12/2019.

Per completezza, si evidenzia che nel totale del costo del personale sono presenti anche costi per il personale in stage (€ 12.246) e per personale interinale (€ 2.971 oltre a contributi previdenziali per € 1.068).

1.2 Processi aziendali e sistemi di controllo

L’Ufficio Qualità e Compliance, nell’anno 2019, ha dato concretezza al piano di certificazioni strutturandolo come pianificato negli anni precedenti, con il mantenimento delle seguenti certificazioni:

- **UNI CEI ISO 50001:2011 “Sistemi di Gestione dell’Energia”**

Il team coordinato dal Responsabile Ufficio Patrimonio ha eseguito una accurata diagnosi energetica il cui elevato grado di dettagli ha permesso il monitoraggio dei consumi energetici di 237 impianti collegati a 322 edifici.

Questa diagnosi è stata presa a riferimento per la definizione del programma triennale degli interventi di riqualificazione energetica mirati a ridurre ulteriormente l'impatto ambientale.

L'Ufficio Qualità, adempiendo pienamente ai requisiti della norma ha predisposto la documentazione di sistema.

La certificazione è stata confermata in data 16.05.2019

- **UNI CEI ISO 9001:2015 “Sistemi di Gestione della Qualità”**

Certificazione ormai consolidata, nel corso del 2019 la documentazione di sistema è stata oggetto di aggiornamento, in particolare per le procedure più obsolete.

Si sono svolti tutti i 15 audit interni pianificati, le verifiche interne sono state effettuate dallo staff qualità ed è stato inoltre introdotto un audit definito “di compliance” che ha coinvolto Il Responsabile della Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, l'Organismo di Vigilanza e il Data Protection Officer per la parte relativa al trattamento dei dati, che ha verificato l'adempimento degli obiettivi e delle scadenze di pubblicazione delle relative norme.

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 19.09.2019.

- **OHSAS 18001:2007 “Sistema di Gestione Salute e Sicurezza sui luoghi di lavoro”**

Nel mese di novembre 2019 si è raggiunto un obiettivo aziendale molto importante, la certificazione “18001” che ha verificato e certificato l'elevato grado di sicurezza e l'attenzione alla salute dei lavoratori sia in Azienda che nei cantieri, fondamento della politica aziendale attuata dalla Direzione Generale.

La certificazione ottenuta è propedeutica al passaggio alla nuova norma UNI CEI ISO 45001:2018.

- **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 attraverso la pubblicazione di dati e relazioni previste dalle diverse norme.

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

Il 2019 è stato caratterizzato da una intensa attività di formazione, sono infatti state erogate in 24 corsi un totale di 2650 ore di formazione complessive per una media di 18 ore di formazione per dipendente.

1.3 Obiettivi e direttive regionali

Gli obiettivi aziendali fissati per l'anno 2019, che recepiscono le direttive regionali alle ALER di cui alla DGR n. XI / 1554 del 15/04/2019, sono stati relazionati dal Direttore Generale in attuazione dell'art. 19, comma 7, lett. e) della L.R. 27/2009 anche se alcuni di essi (quelli legati alle risultanze di Bilancio) erano stimati in quanto in attesa dei dati definitivi del bilancio 2019.

Per l'anno 2019 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:

Il Margine lordo di I livello calcolato con i criteri indicati nelle direttive per il 2017:

Regione Lombardia ha previsto un valore obiettivo per il 2019 superiore al 58% a fronte di un target per il 2018 superiore al 65%.

L'Azienda ha raggiunto per il 2019, tale obiettivo (il Margine Lordo di I livello è risultato pari a 59,47% (comunque in aumento rispetto al 58,36% del 2018) se calcolato sui valori di bilancio CEE e pari a 58,83% se calcolato in base al Conto Economico riclassificato per Regione – prospetto 1 CE- in quanto si è riscontrata una sostanziale stabilità dei ricavi e dei costi per servizi al netto dei costi di manutenzione. 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.

Costo del Personale

L'obiettivo assegnato all'Azienda per il 2019, 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 € 283 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 2018 di euro 528.752 e ciò ha consentito, unitamente al numero di unità immobiliari gestite che comunque si è incrementato di 277 unità, di far scendere il relativo costo medio.

L'azienda ha mantenuto negli anni il trend in diminuzione e ciò le ha permesso di avvicinarsi nel 2019 all'obiettivo assegnatole. 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).

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

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 201 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 (0,55 del 2018, 0,57 del 2017 e 0,71 del 2016). Il target è fissato anche per il 2019 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 2019 prevedono che per il Fondo permanente per il patrimonio sia confermato quanto specificato nelle precedenti Direttive che prevedono, a

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

partire dall'anno solare 2017, la dimostrazione dell'esaurimento di almeno l'80% delle somme accantonate entro 24 mesi dal loro versamento. Complessivamente nel 2019 sono stati utilizzati € 712.430,39 che hanno portato ad un utilizzo complessivo di detto fondo entro i 24 mesi dalla data di accantonamento delle somme in misura pari al 97,91% delle somme accantonate.

1.4 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 sono stati suddivisi e assegnati ai vari dirigenti aziendali e tradotti come obiettivi personali.

2) Gestione del patrimonio immobiliare

Per quanto attiene la gestione del patrimonio immobiliare si evidenzia che l'emanazione della Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" e s.m.i., ha avuto come obiettivo quello di:

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

Si riepilogano le principali disposizioni della Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16 e s.m.i.

Contributi Regionali di Solidarietà.

Il Contributo di solidarietà regionale previsto dall'articolo 25, comma 3, della L.R. 16/2016 è una misura per sostenere la persona e la famiglia nella copertura delle spese per il canone e i servizi, per quei nuclei familiari in condizioni di povertà assoluta e per quelli in situazione di temporanea difficoltà economica per la perdita del lavoro o altra causa. Per questi nuclei familiari che risiedono in alloggi sociali di proprietà delle Aler e dei Comuni, Regione Lombardia ha stanziato 10 milioni di euro nel 2016, 20 milioni di euro nel 2017, 25 milioni di euro nel 2018 ed ulteriori fondi pari ad € 23.750.000= con la DGR XI-2064 del 31.07.2019

Mix abitativo

Con la L.R.16 viene data attuazione al mix abitativo cioè all'integrazione sociale, attraverso un nuovo sistema di assegnazioni degli alloggi sociali che favorisce la presenza di nuclei familiari diversificati per categoria e composizione: anziani, famiglie di nuova formazione, famiglie monoparentali, disabili, appartenenti alle forze di polizia, ed altre categorie di particolare e motivata rilevanza sociale.

Altro obiettivo della legge è quello di porre fine alle rendite di posizione, stabilendo il rilascio obbligatorio dell'alloggio per i nuclei familiari le cui condizioni economiche superano i limiti di permanenza negli alloggi sociali.

Nuovo sistema di accreditamento

La L.R. prevede l'introduzione di un sistema regionale di accreditamento non per aprire all'ingresso dei privati nella gestione dei servizi abitativi pubblici, già presenti, ma per qualificare gli operatori privati che già oggi erogano servizi abitativi pubblici e sociali. La nuova legge infatti introduce "obblighi di servizio" a carico dei gestori sia pubblici sia privati nei confronti dell'utenza che hanno lo scopo di elevare la qualità dei servizi abitativi erogati sulla base di standard prestazionali comuni.

Piattaforma informatica per le assegnazioni

Con la L.R. vengono rivisti il ruolo e le funzioni dei Comuni, che passano da gestori amministrativi di bandi e graduatorie a livello comunale a programmatori dell'offerta abitativa sul territorio. Le procedure di assegnazione degli alloggi sociali vengono ripartite su Comuni ed Aler in base alla disponibilità di alloggi da assegnare. La piattaforma informatica messa a disposizione da Regione Lombardia ha l'obiettivo di garantire uniformità e trasparenza nelle procedure di accesso e assegnazione degli alloggi, rendere

efficienti le procedure ed accelerare i tempi di assegnazione degli alloggi sociali, attraverso il superamento dei bandi e delle graduatorie comunali. Inoltre grazie alla piattaforma informatica regionale i nuclei familiari potranno scegliere gli alloggi sociali adeguati alla composizione del nucleo richiedente e di loro "maggior gradimento".

Incremento dell'offerta abitativa

Con la predetta legge regionale i Comuni possono incrementare l'offerta abitativa pubblica con alloggi messi a disposizione da operatori privati e del privato sociale. Viene introdotta una nuova modalità di gestione dell'emergenza abitativa, in particolare delle famiglie destinatarie di provvedimenti di sfratto, abbandonando definitivamente il meccanismo preferenziale delle assegnazioni in deroga, in favore di un modello d'intervento che prevede assegnazioni temporanee su quote di patrimonio abitativo appositamente destinato per tali finalità sulla base di una programmazione annuale. La nuova legge introduce un sistema di controlli e sanzioni più incisivo e severo, per contrastare le occupazioni abusive, per perseguire e sanzionare attraverso il rilascio forzoso dell'alloggio i morosi colpevoli e coloro che non forniscono o forniscono false dichiarazioni in merito alle proprie condizioni economiche o reddituali.

Riduzione della vendita di patrimonio pubblico

Viene ridotta la vendita del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà di comuni ed Aler, dal precedente 20% previsto dalla L.R. 27/2009, al 5% e obbliga gli enti proprietari a reimpiegare i proventi delle vendite per la manutenzione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Incentivi per nuovi alloggi ad uso pubblico e sociale

Vengono introdotti incentivi urbanistici per realizzare nuovi alloggi da destinare a servizi abitativi pubblici e sociali, attraverso: l'azzeramento del contributo sul costo di costruzione per gli interventi riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali e quello degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi di nuova costruzione e di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici; la riduzione sino al 100 per cento da parte dei Comuni, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e di manutenzione straordinaria riguardanti i servizi abitativi sociali.

Provvedimenti di attuazione

I servizi abitativi pubblici in Lombardia sono regolati dalla Legge Regionale n. 16/2016 e s.m.i. e dal Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4 e s.m.i. "Disciplina della programmazione e dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e permanenza nei servizi abitativi pubblici". Il Comunicato n. 27 del 27/02/2018 di Regione Lombardia ha approvato le "Indicazioni operative in ordine all'applicazione del Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici".

La nuova disciplina, entrata in vigore l'8 febbraio 2018, decorsi 6 mesi dalla data di pubblicazione sul BURL del Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4, ha introdotto

rilevanti modifiche nella gestione del rapporto con gli assegnatari relative alle materie di ampliamento, ospitalità, coabitazione e subentri che, per la loro rigidità di applicazione, hanno indotto una ulteriore riflessione. La competente Direzione di Regione Lombardia ha quindi promosso il rilievo di suggerimenti, osservazioni e proposte di modifica per ovviare alle criticità di gestione riscontrate. In conseguenza di ciò la L.R. 16/2016 ed il R.R. 4-2017 sono stati più volte modificati per rispondere alle dinamiche di un comparto in continuo divenire, l'ultima delle quali nel giugno del 2019.

Nel corso del 2019, conclusa la fase di sperimentazione delle nuove procedure di selezione degli assegnatari, che ha interessato in particolare l'UOG di Monza Brianza, e rilevate le criticità emerse, Regione Lombardia ha provveduto alle modifiche necessarie a rendere più efficiente e trasparente sia il procedimento di selezione, sia le modalità di gestione del rapporto con gli assegnatari. I provvedimenti introducono aggiornamenti e modifiche sostanziali anche al Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4, che impegnerà gli Uffici dell'Azienda per gli aspetti relativi all'assunzione degli atti amministrativi e alla verifica dei requisiti di permanenza nel Servizio Abitativo Pubblico.

Con apposito comunicato Regione Lombardia ha quindi consentito per l'anno 2019 alle Amministrazioni Comunali di procedere all'assegnazione dei SAP disponibili con le vigenti norme del R.R. 1/2004 in attesa delle modifiche, poi approvate con il Regolamento Regionale 8 marzo 2019 n. 3.

2.1 Patrimonio immobiliare di proprietà e gestito per conto dei Comuni

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

Nel corso del 2019 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 31.12.2019 l'Azienda gestisce immobili di proprietà dei comuni come di seguito riepilogato:

	Numero Comuni gestiti:	
	A rendicontazione	Non a rendicontazione (considerati come se fossero di proprietà dell'Azienda)
Varese	40	7
Como	6	36
Monza Brianza	11	1
Busto Arsizio	1	0
Totale	58	44

Il totale delle unità immobiliari gestite, comprensive anche di quelle non abitative, sono 5.081 (sia a rendicontazione che gestite come proprie).

2.2 Bandi di assegnazione e graduatorie

Nel corso del 2019 l'Azienda ha gestito n. 17 bandi di assegnazione alloggi secondo le convenzioni in essere o stipulate dalle singole Unità Operative Gestionali.

Tabella 2.2

	Bandi di assegnazione alloggio gestiti nel 2019	Domande di assegnazione
Sede di Varese	7	569
U.O.G. di Como	4	523
U.O.G. di Monza Brianza	5	959
U.O.G. di Busto Arsizio	1	184
TOTALE	17	2235

2.3 Canoni di locazione

Per il 2019 i canoni di locazione di competenza dell'esercizio hanno subito un leggero aumento rispetto a quelli rilevati nel 2018.

Da un raffronto fra l'emesso per canoni di locazione dell'esercizio 2018 e l'emesso del 2019, emerge complessivamente un incremento medio dello 0,79%.

Tabella 2.3.A

	Emesso per canoni di locazione 2019 (euro)	Emesso per canoni di locazione 2018 (euro)	Differenze (euro)	Differenza %
Canone sociale	21.533.639	20.871.329	662.310	3,17%
Canone Moderato	249.736	280.940	-31.204	-11,11%
Altri canoni ERP	278.189	290.403	-12.213	-4,21%
Canoni locazione temporanea	10.381	10.300	81	0,79%
Altri canoni non ERP	314.150	325.362	-11.212	-3,45%
Canoni per box	2.367.956	2.435.074	-67.118	-2,76%
Canoni per Negozi	259.037	283.278	-24.240	-8,56%

altri canoni unità immobiliari ad uso diverso	173.898	177.860	-3.962	-2,23%
Canoni alloggi comuni gestiti non a rendicontazione	912.541	1.502.332	-589.791	-39,26%
indennità occupazione alloggi senza titolo	319.898	73.561	246.337	334,87%
Canoni di competenza di esercizi precedenti	33.697	16.831	16.866	100,21%
Indennità di occupazione senza titolo u.i. strumentali diverse da alloggi	20.790		20.790	#DIV/0!
totale	26.473.913	26.267.270	206.643	0,79%

Un dato da tenere in considerazione riguarda l'incremento 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.

2.4 Crediti verso utenti

Nell'esercizio 2019 ALER ha proseguito le attività di recupero crediti volte a contenere la morosità.

Le modalità operative già rese omogenee per le quattro U.O.G. con l'obiettivo di ottimizzarne l'efficacia e di massimizzare i risultati di recupero del credito, sono state in alcuni casi ridefinite per adeguarle alle nuove esigenze.

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 vengono addebitati agli enti proprietari in sede di determinazione del rendiconto di gestione.

L'importo totale dei crediti verso utenti di tutti gli immobili gestiti (sia di proprietà che di terzi e ad eccezione dei crediti per fatture da emettere per conguagli) rilevati in bilancio sono così ripartiti:

Tabella 2.4

	saldo al 31.12.19	saldo al 31.12.18	differenze
Varese	5.917.882	9.639.337	-3.721.455
Como	3.031.791	4.941.754	-1.909.963
Monza Brianza	9.189.896	12.179.102	-2.989.206
Busto Arsizio	3.029.510	3.428.109	-398.599
TOT.	21.169.079	30.188.302	-9.019.223

Occorre evidenziare, però, che l'ammontare dei crediti al 31.12.2018 contiene anche l'importo delle fatture emesse a Dicembre 2018 relative ai canoni di locazione del 1° Trimestre 2019 o con scadenza 2019 (per € 9.311.587) per gli immobili di proprietà di Aler. L'Azienda, infatti, onde evitare eventuali ritardi di emissione e quindi di incasso causati da possibili difficoltà nella elaborazione e trasmissione delle fatture elettroniche che sarebbero diventate obbligatorie dal 01/01/2019 sia per i rapporti B2B (Business to Business) che B2C (Business to Consumer), ha optato per l'emissione anticipata dei canoni del primo trimestre 2019 dei propri utenti per gli immobili di sua proprietà.

Al netto dei crediti per fatturazione anticipata la situazione dei crediti verso i clienti e gli utenti 2018 confrontata con quella del 2019 sarebbe la seguente:

Tabella 2.4

	saldo al 31.12.19	saldo al 31.12.18	differenze
Varese	5.917.882	5.877.814	40.068
Como	3.031.791	2.875.186	156.605
Monza Brianza	9.189.896	9.047.813	142.083
Busto Arsizio	3.029.510	2.446.457	583.053
TOT.	21.169.079	20.247.270	921.809

Si evidenzerebbe quindi un aumento dei crediti totali verso gli utenti rispetto al 2018.

La situazione creditoria non tiene conto delle somme accreditate da Regione per contributi di solidarietà o eventuali incassi da utenti avvenuti entro il 31.12.2019 ma non ancora attribuiti agli estratti conto degli inquilini per € 1.972.660.

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 2.4.a

	Crediti al 31.12.2019	Crediti al 31.12.2018	Variazioni
Sede Varese	5.140.662	4.913.393	227.269
U.O.G. Como	2.781.291	2.875.186	-93.895
U.O.G. Monza Brianza	8.446.633	9.047.813	-601.180
U.O.G. Busto Arsizio	1.231.034	867.653	363.381
TOT.	17.599.620	17.704.045	-104.425

I crediti verso gli utenti al 31.12.2019 sono al netto dei passaggi a perdita per inesigibilità e/o per antieconomicità dell'azione di recupero per € 1.458.641

Sono stati inoltre effettuati accrediti (importi imputati agli inquilini nel corso del 2019) di contributi di solidarietà Regionali riepilogati nelle tabelle riportate al paragrafo 2.4.1.

Per quanto attiene il tasso di morosità riferito al solo fatturato 2019 si riporta la seguente situazione:

Tabella 2.4.c

	crediti di competenza 2019			
	emesso di competenza	incassato riferito alla competenza 2019	crediti di competenza 2019	Incidenza percentuale
Sede Varese	11.812.400	11.033.322	779.078	23,38%
U.O.G. Como	7.628.736	6.839.870	788.867	23,68%
U.O.G. Monza Brianza	8.921.168	7.842.147	1.079.021	32,39%
U.O.G. Busto Arsizio	3.490.271	2.805.544	684.727	20,55%
totali	31.852.576	28.520.883	3.331.693	100,00%

Di seguito si riportano le tabelle con le indicazioni del numero delle attività amministrative svolte da ciascuna UOG per il recupero del credito.

Tabella 2.4.d

	Solleciti (compresi diffide e ingiunzioni)	Concordati di pagamento rateale	Sfratti eseguiti
Sede Varese	2.012	432	48
U.O.G. Como	1.134	186	17

U.O.G. Monza Brianza	1.412	196	28
U.O.G. Busto Arsizio	541	237	0
TOT.	5.189	1.051	93

2.4.1 Contributo Regionale di solidarietà

Con DGR XI-601 del 01.10.2018 "CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETÀ 2018 - RIPARTO DELLE RISORSE E LINEE GUIDA PER L'ACCESSO AL CONTRIBUTO, IN ATTUAZIONE ALLA L.R. N. 16/2016" Regione Lombardia ha messo a disposizione complessivi € 24.955.200= per consentire l'erogazione del contributo regionale di solidarietà a copertura delle morosità relative all'esercizio 2018, ed ha approvato il quadro di riparto delle risorse finanziarie disponibili tra le ALER ed i COMUNI proprietari di alloggi destinati ai Servizi Abitativi Pubblici.

Con successiva DGR 26 novembre 2108 n. XI/ 879 Regione Lombardia ha stabilito di destinare ulteriori risorse, pari ad € 443.700,00, sempre per l'erogazione del Contributo Regionale di Solidarietà a copertura di morosità 2018.

I contributi di solidarietà in questione sono stati oggetto di accredito negli estratti conto degli utenti aventi diritto nel 2019.

Le disponibilità per l'erogazione del Contributo Regionale di Solidarietà 2018 per ALER VARESE – COMO – MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO risultavano le seguenti:

Alloggi di proprietà Aler:

Tabella 2.4.e		CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETA' per il 2018 DGR 1° ottobre 2018 nr. XI/601 e DGR 26.11.2018 nr. XI-879 DISPONIBILITA' PER ALLOGGI DI PROPRIETA' ALER		
N	UOG	ECONOMIE	NUOVE DISPONIBILITA'	
		DGR X/5448 DGR X/5802 DGR X/6755	DGR 01/10/2018 n. XI / 601	DGR 26/11/2018 n. XI / 879
1	VARESE	€ 42.540,08	€ 824.400,00	€ 29.900,00
2	COMO	€ -	€ 366.800,00	€ 16.400,00
3	MONZA BRIANZA	€ 15.382,96	€ 391.500,00	€ 21.300,00
4	BUSTO ARSIZIO	€ -	€ 136.400,00	€ 8.000,00
TOTALE		€ 57.923,04	€ 1.719.100,00	€ 75.600,00
TOT. DISPONIBILITA'		€ 1.852.623,04		

Le disponibilità indicate sono state così erogate:

Tabella 2.4.f		CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETA' per il 2018 DGR 1° ottobre 2018 nr. XI/601 e DGR 26.11.2018 nr. XI-879 EROGATO PER ALLOGGI DI PROPRIETA' ALER			
N	UOG	N. COMUNI	CASI erogati	IMPORTO EROGATO	ECONOMIE

1	VARESE	51	880	€ 890.499,71	€ 6.340,37
2	COMO	48	460	€ 365.346,57	€ 17.853,43
3	MONZA BRIANZA	37	444	€ 402.423,55	€ 25.759,41
4	BUSTO ARSIZIO	1	231	€ 144.400,00	€ 0
TOTALE		134	2.015	€ 1.802.669,83	€ 49.953,21

Riepilogando, per quanto riguarda gli alloggi di proprietà ALER a fronte di una disponibilità complessiva di € 1.852.623,04 come indicato nella tabella sopra riportata sono stati erogati € 1.802.669,83.

Alloggi di proprietà comunale:

Tabella 2.4.g		CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETA' per il 2018 DGR 1° ottobre 2018 nr. XI/601 DISPONIBILITA' COMUNI			
N.	UOG	N. COMU NI	ECONOMIE	NUOVE DISPONIBILITA'	TOTALE
			DGR X/5448 DGR X/5802 DGR X/6755	DGR 01/10/2018 n. XI / 601	DGR 26/11/2018 n. XI / 879
1	VARESE	45	€ 50.504,78	€ 401.700,00	€ 0
2	COMO	33	€ 2.864,14	€ 232.600,00	€ 0
3	MONZA BRIANZA	9	€ 10.968,67	€ 101.300,00	€ 0
4	BUSTO ARSIZIO	1	€ 0	€ 90.900,00	€ 0
TOTALE		88	€ 64.337,59	€ 826.500,00	€ 0
TOT. DISPONIBILITA'		€ 890.837,59			

Le disponibilità indicate sono state così erogate:

Tabella 2.4.h		CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETA' per il 2018 DGR 1° ottobre 2018 nr. XI/601 EROGATO COMUNI			
N.	UOG	N. COMUNI	CASI erogati	IMPORTO EROGATO	ECONOMIE
1	VARESE	45	355	€ 348.057,81	€ 104.146,97
2	COMO	33	299	€ 128.458,52	€ 107.005,62
3	MONZA BRIANZA	9	80	€ 76.849,24	€ 35.419,43
4	BUSTO ARSIZIO	1	100	€ 88.488,11	€ 2.451,89
TOTALE		88	834	€ 641.813,68	€ 249.023,91

Per quanto riguarda le disponibilità relative agli alloggi Comunali gestiti da ALER, a fronte di una disponibilità complessiva di € 890.837,59= sono stati erogati € 641.813,68=, come qui sopra indicato.

2.5 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 che ha subito, nel corso dell'esercizio, la seguente movimentazione:

Descrizione	F.do svalutazione	F.do svalutazione	Totale
	Art. 106 TUIR	Tassato	
Saldo al 31/12/2018	201.343	7.502.729	7.704.072
Utilizzi dell'esercizio	(201.343)	(1.257.298)	(1.458.641)
Accantonamento dell'esercizio	170.799	3.268.254	3.439.053
Saldo al 31/12/2019	170.799	9.513.685	9.684.484

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, potrebbe con molta probabilità aggravarsi nel corso dell'anno con ripercussioni sulla capacità di pagamento dei crediti vantati dall'Azienda nei confronti degli inquilini. L'analisi effettuata, soprattutto verificando anche l'andamento degli incassi riferiti al fatturato di competenza del primo trimestre 2020, 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 2019 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 € 1.458.641 rispetto agli € 1.497.649 del 2018.

2.6 Occupazioni abusive

Nel corso dell'anno 2019 si sono verificate le seguenti occupazioni abusive:

- n. 0 occupazioni con effrazione per la UOG di Varese;
- n. 1 occupazione a Mariano Comense (UOG Como);
- n. 0 occupazioni con effrazione per la UOG di Monza Brianza;
- n. 0 occupazioni per la UOG di Busto Arsizio.

L'Azienda ha operato in attuazione del "Piano per la Sicurezza relativo alle unità abitative occupate abusivamente" approvato unitamente al Bilancio di Previsione 2019 con Decreto Presidenziale n. 148 del 21 dicembre 2018.

2.7 Gestioni condominiali

L'Azienda possiede 1.368 alloggi in condominio.

Le spese per l'amministrazione e la manutenzione degli alloggi in condominio sostenute nel 2019 ammontano complessivamente ad euro € 1.145.120. Inoltre sono state sostenute spese per servizi in condominio e autogestione per € 5.607 quasi esclusivamente afferenti alla UOG di Monza. Nel corso del 2019 sono stati richiesti agli inquilini a titolo di rimborso spese condominiali € 535.175.

	n. alloggi in condominio
Varese	753
Como	55
Monza Brianza	377
Busto Arsizio	183
TOT.	1.368

3) Alienazione del patrimonio immobiliare

3.1 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. 28 E 30)"

Il programma prevede la messa a bando di n. 149 unità immobiliari così suddivise

	Numero alloggi sfitti in vendita
Sede Varese	42
U.O.G. Como	21
U.O.G. Monza Brianza	61
U.O.G. Busto Arsizio	25
TOT.	149

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

- a) In contesti condominiali ove l'Azienda detiene quote di proprietà minoritarie;
- b) In presenza di impianti di riscaldamento centralizzato (presenza di centrali termiche);
- c) Ove si è rilevato un elevato grado di morosità (anche nella proprietà di altri soggetti facenti parte del condominio);
- d) 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 € 7.624.000 (vedasi anche Piano Industriale 2018-20).

Nel corso dell'anno 2019 l'Azienda ha pubblicato n° 12 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	8+ 3 box	€ 385.258,00
UOG di Como	3+ 3 box	€ 161.300,00
UOG di Monza Brianza	27+4 box	€ 1.442.586,22
UOG di Busto Arsizio	5	€ 109.395,00
Totale	43	€ 2.203.216,70

A fronte delle suddette attività di alienazione, gli immobili rogati nel 2019 i cui importi sono riepilogati nella successiva tabella, hanno generato plusvalenze per euro 1.445.296.

SEDE	n. alloggi rogati	Prezzo di vendita
sede di VARESE	11 + 1 box	€ 555.975
UOG di Como	1	€ 54.800
UOG di Monza Brianza	20+ 3 box	€ 1.084.125
UOG di Busto Arsizio	2	€ 89.280
TOTALE	34+ 4 box	€ 1.784.180

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

Nel 2019 sono state evase 106 richieste di estinzione del diritto di prelazione ai sensi delle Leggi 560/93 e 513/77 per un'entrata al netto IVA di € 406.626 suddivise come sotto riportato

UOG MONZA BRIANZA		
2019	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	42	€ 166.325
UOG VARESE		
2019	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	28	€ 94.246
UOG BUSTO ARSIZIO		
2019	PRELAZIONI	

	n. Pratiche	Imponibile
	7	€ 22.430
UOG COMO		
2019	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	29	€ 123.265

TOTALE ALER VA-CO-MB- Busto Arsizio		
2019	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	106	€ 406.266

4) Conservazione del patrimonio immobiliare

4.1 Manutenzione Straordinaria fabbricati

La manutenzione straordinaria effettuata nel corso del 2019 è dettagliata nelle tabelle che seguono.

Tabella 4.1.A.1

		Interventi di M.S. ultimati 2018/collaudati 2019		
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento Regionale
Varese	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 FAGNANO OLONA Via P. Pasolini 1-12-MS 71	Demolizione porzione di fabbricato, MS facciate, opere in ferro, serramenti (n.18 all.)	€ 812.169,61 (€ 657.881,46 lavori)	€ 724.536,19 (€ 601.703,47 Regione; € 121.966,14 GSE)
	A.d.P. Quadro Malpensa 2000 2^FASE - 1° LOTTO Lonate Pozzolo - MS 87.1	Demolizione parte edifici rientranti nella disponibilità dei comuni, a seguito di delocalizzazione insediamenti residenziali	€ 2.102.059,93 (€ 1.543.751,07 lavori)	€ 3.877.928,32
	2^FASE - 2° LOTTO Somma Lombardo/Ferno - MS 87.2		€ 1.775.868,39 (€ 1.309.967,01 lavori)	
Como	=====	=====	=====	=====
Monza Brianza	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 MONZA Via Mazzucotelli 1,3,5	MS-ripristino cappotto di facciata	€ 400.251,20 (€ 309.319,27 lavori)	€ 340.251,20 (di cui € 85.705,00 contributo GSE in attesa di conferma)
	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 MONZA Via Debussy, 4	MS-sistemazione parti comuni, sostituzione serramenti e rifac.manti stradali	€ 328.706,93 (€ 244.279,03 lavori)	€ 268.706,93 (€ 208.540,95 Regione; € 60.165,98 GSE)
	Fondi ALER e proprietari			

	MONZA "Condominio Pellegrini" Pellegrini 23/25/27/29	Via	MS-rifacimento frontalini balconi	€ 410.000,00 (€ 341.437,36 lavori)	===== a carico ALER € 355.254,62
Busto Arsizio	=====		=====	=====	=====

Tabella 4.1.A.2

Interventi di M.S. ultimati

	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento Regionale
Varese	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 GALLARATE via Curtatone 65 (42 all) via Pradisera 64-68 (54 all) via delle Betulle 5-15 (44 all) - MS 81	MS e adeguam. al DM 37/08 sistemi autonomi per produzione di riscaldamento e a.c.s. (n.140 all.)	€ 479.797,34 (€ 392.652,13 lavori)	€ 431.917,34 (€ 284.199,79 Regione; € 147.717,55 GSE)
Como	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 MARIANO COMENSE Via Sant'Ambrogio 25/27 e 48/50 - Int. 126	MS Serramenti	€ 332.352,41 (lavori € 247.593,10)	€ 272.352,41 (€ 162.599,21 Regione; € 109.753,20 GSE)
Monza Brianza	2° Programma Regionale Contratti di Quartiere - CdQ MONZA Cantalupo - economie MONZA Via Poliziano, 5/7/9/11 - CDQ Cantalupo ID58	MS - realizzazione nuova recinzione e opere di completamento edificio	€ 398.449,84 (lavori € 307.681,67)	€ 270.760,00
	Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018- 11/10/2016 - ID 185-190-191-192-193-198-199- 200-201-202 provincia MB - n. 48 alloggi di proprietà	Nell'ambito appalto MO riordini 2017		
	MONZA BRIANZA - Provincia Zona NORD	n. 20 alloggi	€ 369.615,92 (€ 299.650,83lavori)	€ 299.962,61
	MONZA BRIANZA - Provincia Zona SUD	n. 28 alloggi	€ 511.899,21 (€ 419.908,37 lavori)	€ 385.427,49
	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 (€ 570.619,08 lavori)	€ 627.680,99
Busto Arsizio	=====	=====	=====	=====

Tabella 4.1.A.3

Interventi di M.S. ultimati / da collaudare 2020

	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento
--	-------------	-----------------------	---------------

	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ			Regionale
Varese	=====	=====	=====	=====
Como	=====	=====	=====	=====
Monza Brianza	1° Programma intervento per la riqualificazione alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a SAP-DGR X/7368-13/11/17 app. DDS 15645-06/12/17 - € 3.707.909,05 <u>minimo 185 alloggi</u>	nell'ambito appalto MO riordino alloggi 2018 Lotti 7-8 MB - realizzati - n.89 sfitti 17 - n.33 sfitti 18	€ 1.691.884,88 (lavori € 1.392.622,63)	€ 995.886,44
	2° Programma intervento per la riqualificazione alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a SAP-DGR XI/64-23/04/18 app.DDS 11447-02/08/18 - € 2.315.483,00 <u>minimo 154 alloggi</u>			€ 480.118,16
	MONZA BRIANZA - Lotto 7	n. 36 sfitti 17 n. 22 sfitti 18	€ 842.395,90 (lavori € 693.087,19)	€ 412.719,60 (S.17) € 335.468,80 (S.18)
	MONZA BRIANZA - Lotto 8	n. 53 sfitti 17 n. 11 sfitti 18	€ 849.488,98 (lavori € 699.535,44)	€ 583.166,84 (S.17) € 144.649,36 (S.18)
Busto Arsizio e Varese	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	MS Varie località riqualificazione impianti riscaldamento centralizzati fabb. Aler	€ 768.000,00	€ 660.000,00

Tabella 4.1.B

Interventi di M.S. in corso

	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento Regionale
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	MS recupero e riqualific. n.45 alloggi sfitti e parziale frazion., per n. 52 alloggi		€ 2.113.012,18 (da riteterminare a collaudo)
	VARESE Quartiere Sangallo - Lotto 1	n.23 alloggi e parz.fraz. per 26 alloggi	€ 1.162.149,88 (€ 759.414,90 lavori)	
	VARESE Quartiere Montello - Lotto 2	n.22 alloggi e parz.fraz. per 26 alloggi	€ 1.123.390,02 (€ 564.715,91 lavori)	
	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	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
	Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016 - ID 183	MS/MO recupero e riqualificazione di n.52 alloggi inutilizzati	(nell'ambito appalto MO riordini 2017 Lotto 1 Varese Nord € 928.100,42)	€ 2.515.577,07 (da rideterminare a collaudo)
	Fondi Comune di Gallarate - nell'ambito del Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B)	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)
	ID 57 - GALLARATE Vie Varie			
Fondi Comune di Gallarate - nell'ambito del Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B)	MS/MO efficientamento energetico in n.42 alloggi in stabili proprietà comunali	€ 697.651,69 nell'ambito appalti MO riordini 2017 Lotto 1 Varese Nord e MO edili 2016-2017 Lotto 2 Varese Sud)	€ 697.651,69 (€ 576.376,41 Regione)	
ID113-ID14 (integrazione 2019) GALLARATE Vie Perugia 6-8; Greppi 2				
1° Programma intervento per la riqualificazione alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a SAP-DGR X/7368-13/11/17 app. DDS 15645-06/12/17 - € 3.707.909,05 <u>minimo 185 alloggi</u>	nell'ambito appalto MO riordino alloggi 2018 Lotti 1-2-3-4 Varese			

	2° Programma intervento per la riqualificazione alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a SAP-DGR XI/64-23/04/18 app.DDS 11447-02/08/18 - € 2.315.483,00 <u>minimo 154 alloggi</u>			
	VARESE - Lotto 1		€ 852.000,00 (lavori € 695.000,00)	€ 1.853.954,53 (quota pres.Sfitti 17)
	VARESE - Lotto 2 Zona Nord	<u>N. minimo pres.alloggi da riordinare 170:</u>	€ 852.000,00 (lavori € 695.000,00)	
	VARESE - Lotto 3 Zona Sud	- n.93 sfitti 17 - n.77 sfitti 18	€ 852.000,00 (lavori € 695.000,00)	€ 1.157.741,50 (quota pres. Sfitti 18)
	VARESE - Lotto 4 Busto Arsizio		€ 852.000,00 (lavori € 695.000,00)	
	Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016 ID182 parte*	MS recupero e riqualificazione n. 18 alloggi sfitti (complessivi ID182 n.24 alloggi)	€ 1.219.934,63 (€ 582.584,69 lavori)	€ 1.161.123,18 (da rideterminare a collaudo)
	1° Programma intervento per la riqualificazione alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a SAP-DGR X/7368-13/11/17 app. DDS 15645-06/12/17 - € 3.707.909,05 <u>minimo 185 alloggi</u>			
	2° Programma intervento per la riqualificazione alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a SAP-DGR XI/64-23/04/18 app.DDS 11447-02/08/18 - € 2.315.483,00 <u>minimo 154 alloggi</u>	nell'ambito appalto MO riordino alloggi 2018 Lotti 5-6 Como		
Como	COMO - Lotto 5	<u>N. minimo pres.alloggi da riordinare 82:</u>	€ 835.500,00 (lavori € 680.000,00)	€ 904.977,26 (quota pres. Sfitti 17)
	COMO - Lotto 6	- n.45 sfitti 17 - n.37 sfitti 18	€ 835.500,00 (lavori € 680.000,00)	€ 556.870,75 (quota pres. Sfitti 18)
	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	MS Serramenti	€ 1.219.463,29 (€ 673.727,62 lavori)	€ 741.090,39
	COMO Via Tettamanti 15/25 – Int. 29			
	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	MS rimozione amianto in copertura, rifacimento tetto e varie	€ 505.521,53 (€ 245.369,08 lavori)	€ 296.945,66
	MOZZATE Via T. Dugnani 5/7 – Int. 92			
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B)			
Monza Brianza	MONZA Via Fiume 11-14 (Lotto 2)	MS-rifacimento corpo box	€ 830.000,00 (€ 491.824,60 lavori)	€ 521.007,06
	MONZA Via Fiume 18-Via Zara 14 (Lotto 3)		€ 1.005.000,00 (€ 595.597,40 lavori)	€ 655.157,14
	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	MS-sistemazione parti comuni	€ 900.000,00 (€ 534.607,19 lavori)	€ 588.067,91
	MONZA Via Debussy, 2			
	Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016 - ID 188	MS/MO recupero e riqualificazione di n. 30 alloggi inutilizzati di ERP	(nell'ambito appalto MO riordini 2017 Lotto 7 Busto Arsizio € 500.000,00)	€ 1.456.350,00 (da rideterminare a Collaudo)
Busto Arsizio	BUSTO ARSIZIO Vie Varie			
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) - ID 5-7-8	MS-Rifacimento pavim. corte e impermeab. interrato	€ 814.195,36 (€ 469.627,31 lavori)	€ 516.590,04
	Via Rovato 4-V.le Boccaccio 61-Via D'Azeglio 42			
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) - ID 11	MS-sostituzione canali e lattonerie coperture	€ 168.087,40 (€ 120.440,23 lavori)	€ 132.484,25

Via Rossini 111, Azimonti 32-40			
Fondi ALER	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)	===
Busto Arsizio Via Einaudi (Sede UOG)			

Tabella 4.1.C

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

FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento Regionale
Varese	<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>	€ 2.025.501,00 (€ 1.659.546,36 lavori)	€ 1.825.501,00
	VARESE - Provincia Comuni vari		€ 808.881,00
	VARESE - Quartiere Montello	€ 895.688,10 lavori Lotto 1	€ 457.930,00
	VARESE - Quartiere San Fermo		€ 318.560,00
	BUSTO ARSIZIO Via Azzimonti 27-29		€ 38.500,00
	BUSTO ARSIZIO Via Pontida 2	€ 763.858,26 lavori Lotto 2	€ 124.300,00
	BUSTO ARSIZIO Via Rodari 37		€ 77.330,00
	<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>	Recupero e riqualificazione di n. 8 alloggi inutilizzati di ERP	€ 125.000,00
VARESE Vie Varie - ID13			
Como	<i>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</i>	€ 524.355,65 (€ 431.232,32 lavori)	€ 236.500,00
	ERBA Via Stanga 3/7		
	<i>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</i>	€ 151.574,43 (€ 121.431,30 lavori)	€ 132.000,00
	COMO Via D. Pino 6/8		
Como	<i>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</i>	€ 524.764,62 (€ 417.967,84 lavori)	€ 308.000,00
	MOZZATE Via Castiglioni 23		
Como	<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 rich. incentivi Conto Termico DM 16/02/16</i>	€ 327.549,97 (€ 266.974,46 lavori)	€ 293.671,91
	PORLEZZA Via Ai Prati 49 a/b – Int. 124		

	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 rich. incentivi Conto Termico DM 16/02/16 ASSO Via per Caslino 10/12 - CARIMATE Via V.Veneto 26 - FIGINO SERENZA Via Giovanni XXIII - Int. 125	MS sostituzione Serramenti	€ 404.057,50 (€ 351.594,48 lavori)	€ 386.753,93
	Fondi ALER COMO Via Isonzo 17-17 A-B-C - int. 134	MS rimozione amianto in copertura, rifacimento tetto e varie	€ 133.750,00 (€ 107.000,00 lavori)	==
	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 COMO Vie Varie - ID12	Recupero e riqualificazione di n.7 alloggi inutilizzati di ERP	€ 117.500,00	€ 104.500,00
Monza Brianza	Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - approvato con DDS 13045-23/10/2017 BURAGO DI MOLGORA Via Matteotti 13/B	MS/MO rimozione amianto friabile pavimenti e coibentazioni Provincia Monza Brianza	€ 427.500,00 (€ 328.500,00 lavori)	€ 361.350,00
	CORNATE D'ADDA via E. Fermi, 2			€ 90.000,00
	CORNATE D'ADDA via Pietro Mascagni, 1			€ 54.500,00
	GIUSSANO via A. Grandi, 4			€ 22.000,00
	LIMBIATE via Valsugana, 9			€ 2.000,00
	LIMBIATE via XXV Aprile, 88 - 90			€ 3.000,00
	SEREGNO via S. Carlo, 37			€ 55.850,00
	VEDUGGIO CON COLZANO via Montello, 9			€ 54.500,00
	VIMERCATE via Martiri di Boves 1 (I-L-M-N-O)			€ 25.000,00
	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 SULBIATE Via Mattavelli, 5			MS-rifacimento copertura e ripristino intonaco di facciata
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 VIMERCATE Via Galbusera 10/12	MS rifacimento facciate e balconi	€ 431.772,97 (€ 347.066,34 lavori)	€ 381.772,97	
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 MONZA Vie Varie - ID11	Recupero e riqualificazione di n.5 alloggi inutilizzati di ERP	€ 72.000,00	€ 60.500,00	
Richiesta a Regione 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	Proposta realizzazione n. 6 interventi di MS 1. Lavori di sistemazioni esterne; 2. Lavori di manutenzione straordinaria delle facciate relative a n. 137 alloggi in via King/via Kennedy; 3) Lavori di recupero n. 10 alloggi; 4) Lavori di adeguamento impianti di riscaldamento relativi ai n. 86 alloggi di via King; 5) Lavori di rifacimento reti idriche in via Kennedy; 6) Lavori di rifacimento reti riscaldamento in via Kennedy;	€ 1.426.000,00 (€ 1.160.000,00 lavori)	€ 836.216,85 <i>in attesa di conferma da parte del MIT</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 VEDUGGIO Via Matteotti 2	MS rifacimento copertura e manti stradali	€ 264.870,00	€ 227.700,00	

	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 MONZA Via Baradello 6	MS installazione canne fumarie e sostituzione caldaiette	€ 147.150,00	€ 126.500,00
Busto Arsizio	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 (€ 158.492,30 lavori)	€ 174.341,53
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) - ID 12 Via Varzi 14	MS-sostituzione copertura e ripristini in facciata	€ 113.582,38	€ 98.339,73
	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 Vie Azzimonti / Rossini/ Cattaro/ Varzi/ Lamarmora e varie	MS - Adeguamento Centrali Termiche	€ 368.000,00	€ 319.000,00

Tabella 4.1.C

Altri interventi di M.S. in programmazione

Descrizione intervento	Importo totale intervento
VA - MS Barriere Architettoniche Vie Varie	180.000,00 €
VA - MS TRADATE Via Don Minzoni, 5 Facciate, coperture, serramenti e varie (n.24 alloggi)	340.000,00 €
VA - MS TRADATE Via Petrarca 18/38 Serramenti, caldaiette, varie (n.46 alloggi)	600.000,00 €
VA - MS Varese Q.re Montello MS Serramenti e insufflaggio finalizzato al risparmio energetico Fabbricati tipologia D	1.000.000,00 €
CO - MS Barriere Architettoniche Vie Varie	100.000,00 €
CO - MS CANTU' Via M.L. King Sostituzione serramenti (alloggi n.48)	250.000,00 €
CO - MS COMO e Provincia Vie varie - Adeguamento CT	200.000,00 €
MB - MS Barriere Architettoniche Vie Varie	150.000,00 €
MB - MS Monza e Provincia - Vie Varie - Adeguamento CT	250.000,00 €

MB - MS MONZA via Della Birona 47 (BIM4EEB) - intervento di ristrutturazione/riqualificazione energetica (65 alloggi)	1.390.000,00 €
BA - MS BUSTO A. Barriere Architettoniche Vie Varie	90.000,00 €
BA - MS BUSTO A. Adeguamento CT e VVF Vie Varie	987.214,00 €
BA - MS BUSTO A. Adeguamento normativo termoregolazione e contabilizzazione edifici con riscaldamento centralizzato	265.000,00 €

4.1.1. Finanziamenti regionali per opere di Manutenzione Straordinaria

Nel corso del 2019 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).

		N. Alloggi	Decreto finanziamento	Finanziamento iniziale massimo concesso	Erogazioni 2017 acconto 40% avvio lavori ID VARI	Erogazioni 2018 acconto 40% avvio lavori ID VARI	Erogazioni 2019 SALDI ID VARI
VA	capoluogo	45	1118 18/02/2016 - 10018 11/10/2016	2.113.012,27	845.204,87	0,00	0,00
	capoluogo	52	10018 11/10/2016	2.515.577,07	0,00	660.000,00	0,00
		97		4.628.589,34	845.204,87	660.000,00	0,00
CO	capoluogo	32	1118 18/02/2016	1.352.981,82	541.192,73	0,00	811.789,09
	capoluogo	24	10018 11/10/2016	1.161.123,18	0,00	464.449,27	0,00
	Provincia	15	10018 11/10/2016	693.706,40	0,00	277.482,56	410.530,27
		71		3.207.811,40	541.192,73	741.931,83	1.222.319,36
MB	capoluogo	35	10018 11/10/2016	534.006,00	213.602,40	0,00	319.839,21
	Provincia	48		686.730,00	0,00	274.692,00	410.698,10
		83		1.220.736,00	213.602,40	274.692,00	730.537,31
BA	indirizzi vari	30	10018 11/10/2016	1.456.350,00	0,00	220.000,00	0,00
TOT		281		10.513.486,74	1.600.000,00	1.896.623,83	1.952.856,67

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 via 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).

- “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).

L’Azienda dispone di un ammontare di risorse previste dal piano di riparto della suddetta DGR, pari a € 12.752.816,44, così suddiviso:

	N. interventi previsti *	Importo finanziamento previsto da piano di riparto iniziale	N.proposte avviate	N.proposte concluse	Erogazione contributi				Totale
					2016 (10+30%) - DDS 5710 17/06/16 - DDS 12797 01/12/16	2017 (20-40% su SAL 50-70%) - DDS 15439- 04/12/2017	2018 (20-40% su SAL 50-70% + saldi a CRE) - DDS 7929 30/05/18 -DDS 13140-18/09/18	2019 (20-40% su SAL 50-70% + saldi a CRE) - DDS 7103 - 21/05/19 -DDS 11559-02/08/19	
Varese	6	€ 4.954.137,66	6	4	€ 1.486.241,00	€ 0,00	€ 854.492,00	€ 1.124.369,93	€ 3.465.102,93
Como	13	€ 2.865.765,37	11	10	€ 859.729,50	€ 402.163,20	€ 136.801,64	€ 0,00	€ 1.398.694,34
Monza Brianza*	13	€ 3.548.181,97	7	6	€ 1.064.454,50	€ 186.609,08	€ 137.216,94	€ 425.386,99	€ 1.813.667,51
Busto Arsizio*	7	€ 1.384.731,44	4	2	€ 415.419,00	€ 140.051,08	€ 96.106,55	€ 0,00	€ 651.576,63
TOT	39	€ 12.752.816,44	28	22	€ 3.825.844,00	€ 728.823,36	€ 1.224.617,13	€ 1.549.756,92	€ 7.329.041,41

*aggiornato in base all'aggregazione di alcuni interventi in fase progettuale e con le modifiche/integrazioni al Piano di MS approvate con DDS 7929-30/05/18

Ai sensi della DGR 8 ottobre 2015 n. X/4142, gli eventuali ribassi d’asta ed economie, potranno essere utilizzati per finanziare ulteriori interventi analoghi a quelli ammissibili e comunque da comunicare agli uffici regionali secondo le modalità previste nel bando.

In data 20/10/2017 si è provveduto a trasmettere a Regione Lombardia un primo aggiornamento del Piano triennale di manutenzione straordinaria con l’indicazione dello stato di attuazione degli interventi approvati e una prima proposta di inserimento di n. 12 nuovi interventi.

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, e ha inoltre modificato le modalità di erogazione dei finanziamenti che saranno collegati alla presentazione di una relazione tecnica trimestrale di monitoraggio a partire dal mese di gennaio 2018.

In occasione della trasmissione della relazione riferita al 1° Trimestre 2018 si era provveduto a trasmettere a Regione Lombardia la domanda di aggiornamento del Piano di manutenzione straordinaria ai sensi della suddetta DGR e con l’indicazione dello stato di attuazione degli interventi approvati, la richiesta di esclusione per n.2 interventi, la richiesta di un finanziamento per n.9 nuovi interventi proposti, e la richiesta di aggiornamento di n.3 interventi già finanziati.

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.

Gli importi complessivamente erogati da Regione Lombardia a tutto il 2019 ammontano a € 7.329.041,41 di cui € 3.825.844,00 nel 2016:

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

e complessivi € 3.503.197,41 nel 2017-2018-2019, a seguito di trasmissione della documentazione relativa al raggiungimento del 50-70% dei SAL e/o con il saldo di alcuni interventi.

La restante parte delle risorse saranno erogate secondo le seguenti modalità e tempistiche:

- 20% con il raggiungimento di stati di avanzamenti pari al 50% dei lavori previsti, tenendo a riferimento l'importo contrattuale del relativo intervento;
- 20% con il raggiungimento di stati di avanzamento pari al 70% dei lavori previsti, tenendo a riferimento l'importo contrattuale del relativo intervento;
- con la presentazione dei singoli CRE, verrà erogato il saldo del relativo intervento, comprensivo delle eventuali perizie di variante nei limiti del finanziamento regionale assegnato.

Al 31/12/2019 dei n. 39 interventi previsti ne risultano avviati n.28 e conclusi n.22.

Con l'approvazione dei CRE degli interventi conclusi a tutto il 2019, sono state accertate economie pari a € 2.494.532,31.

Successivamente il termine di fine lavori è stato spostato al 31 dicembre 2020 causa emergenza COVID19 con DGR XI/2973 del 23 marzo 2020.

- *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 2019 è stato avviato n.1 intervento nella provincia di Como e sono stati approvati i progetti definitivi/esecutivi di tutti gli interventi. L'avvio dovrà comunque avvenire entro 12 mesi dall'approvazione del progetto definitivo/esecutivo. 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.

Al fine di proseguire l'azione di rimozione dell'amianto dagli edifici di proprietà nell'ambito del "Fondo di efficientamento energetico e risanamento ambientale", l'Azienda inoltre, nel giugno 2019, ha trasmesso a Regione Lombardia la "Scheda di aggiornamento del fabbisogno e priorità per gli interventi di bonifica dell'amianto".

- Primo Programma d'Intervento per la Riqualificazione di Alloggi Sfitti di proprietà A.L.E.R. destinati a Servizi Abitativi Pubblici – Triennio 2018-2020, ai sensi della DGR n.X/7368 del 13/11/2017 - approvato con DDS n.15645 del 6/12/2017

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 destinati 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 € 12.000.000,00; 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 € 12.000.000,00, 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

Il finanziamento, a fondo perduto, potrà essere utilizzato 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.

In data 30/11/2017 è stato trasmesso il Programma d'Intervento approvato dall'Azienda con Decreto Presidenziale n. 140 del 28/11/2017.

Sono stati censiti complessivamente n. 532 alloggi sfitti su cui intervenire (per un numero minimo di unità abitative da riqualificare pari a 185), suddivise tra le sedi territoriali, e per un costo complessivo di € 4.000.000,00 finanziato per € 3.707.909,05 da Regione Lombardia ed € 292.090,95 con fondi ALER.

E' previsto un costo di circa € 20.000,00 per alloggio comprensivo di IVA, oltre i costi di gestione dei lavori (documentazione di gara, appalto, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza, collaudi, variazioni catastali, etc.) che si prevede saranno svolti internamente.

Con DDS n. 15645 del 6 dicembre 2017 Regione Lombardia ha approvato i programmi d'intervento e l'impegno delle risorse assegnate.

- Secondo Programma d'Intervento per la Riqualificazione di Alloggi Sfitti di proprietà A.L.E.R. destinati a Servizi Abitativi Pubblici ai sensi della DGR n.XI/64 del 23/04/2018 - approvato con DDS n.11447 del 02/08/2018

Regione Lombardia, preso atto che gli alloggi sfitti per carenza 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, stanziando un contributo complessivo pari a € 18.000.000,00; con successiva D.G.R n. X/64 del 23 aprile 2018, Regione Lombardia ha approvato i criteri e le modalità per l'attribuzione del contributo

Le risorse complessivamente disponibili, pari a € 18.000.000,00, sono state 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

Anche il secondo "Programma d'intervento per la riqualificazione di alloggi sfitti", intende rispondere all'obiettivo della rapida assegnazione di alloggi non utilizzati per assenza di interventi di manutenzione, anche a fronte del turnover annuale nel patrimonio.

Il finanziamento, a fondo perduto, potrà essere utilizzato 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.

Con Determinazione DG n. 165 del 29/06/2018 l'Azienda ha approvato il Secondo Programma d'intervento per la riqualificazione di alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a Servizi Abitativi Pubblici – Biennio 2019/2020.

Con DDS n. 11447 del 2 agosto 2018 Regione Lombardia ha approvato i programmi d'intervento e l'impegno delle risorse assegnate.

Nella seguente tabella è individuata la presunta suddivisione territoriale dei finanziamenti di entrambi i Programmi di Riqualificazione alloggi sfitti:

AREA TERRITORIALE	N. minimo alloggi da riqualificare SFITTI 17	N. minimo alloggi da riqualificare SFITTI 18	Costo complessivo	Importo finanziamento SFITTI 17	Importo finanziamento SFITTI 18
VARESE e Provincia (compresa BUSTO ARSIZIO)	93	77	€ 3.408.000,00	€ 1.853.954,53	€ 1.157.741,50
COMO e Provincia	45	37	€ 1.671.000,00	€ 904.977,26	€ 556.870,75
MONZA e Provincia	47	40	€ 1.715.000,00	€ 948.977,26	€ 600.870,75
TOT	185	154	€ 6.794.000,00	€ 3.707.909,05	€ 2.315.483,00
Sommano	339			6.023.392,05	

In considerazione delle medesime tipologie e obiettivi dei finanziamenti l'Azienda ha ritenuto di procedere con l'indizione di una gara complessiva di Manutenzione Ordinaria, per evitare l'appesantimento delle procedure di affidamento dei lavori, si ricorda che:

- in data 02/08/2018 era stata approvata la documentazione di gara e la contestuale autorizzazione all'indizione della Gara d'Appalto per l'affidamento dei lavori - suddivisi 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;
- in data 20/12/2018 era stata approvata l'aggiudicazione dei lavori, il Q.E. n. 2 di aggiudicazione e il RUP è stato autorizzato a procedere in via d'urgenza alla consegna dei lavori ai sensi dell'art. 32 c. 7 e 13 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- in data 27/12/2018 erano stati consegnati i lavori dei Lotti 5-6-7-8; in data 28/12/2018 erano stati consegnati i lavori dei Lotti 1-2-3-4.

Nel mese di dicembre 2019 sono stati conclusi tutti gli interventi della UOG di Monza Brianza, il relativo CRE sarà redatto e approvato nel 2020. Si prevede l'ultimazione dei restanti interventi nel 2020 considerando anche che la fine lavori è stata spostata al 31 dicembre 2020 causa emergenza COVID19 con DGR XI/2973 del 23 marzo 2020.

- *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 ammesso risulta il seguente:

- ID11) MONZA n.5 alloggi - finanziamento ammissibile € 60.500,00;
- ID12) COMO n.7 alloggi - finanziamento ammissibile € 104.500,00;
- ID13) VARESE n.8 alloggi - finanziamento ammissibile € 85.000,00.

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 seguenti Comuni:

Ordine priorità (ID)	INTERVENTO			Alloggi	Costo Complessivo (Iva inclusa)	Totale finanziamento richiesto
	Comune	Prov	Indirizzo			
22	VARESE	VA	indirizzi vari	24	513.000,00	460.000,00
23	COMO	CO	indirizzi vari	20	483.000,00	440.000,00
24	MONZA	MB	indirizzi vari	28	603.000,00	550.000,00
25	BUSTO ARSIZIO	VA	indirizzi vari	20	603.000,00	550.000,00
				92	2.202.000,00	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.

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.

Nuovi programmi di finanziamento approvati nel 2019 previsti nel corso del 2020

Programmi integrati di edilizia sociale

Con Decreto del 4 luglio 2019, il MIT ha approvato il riparto di risorse di cui alla Delibera CIPE 22 dicembre 2017. A Regione Lombardia competono € 47.700.00,00.

La Regione ha attuato gli indirizzi tramite una manifestazione di interesse volta a selezionare i soggetti attuatori (comuni ed ALER) denominata Programmi integrati di edilizia sociale (delibera CIPE 55/2019).

L'Azienda sta valutando se partecipare con una propria proposta visto anche l'impegno finanziario richiesto (un minimo del 20% del finanziamento richiesto che dovrà essere di almeno di € 5.000.000,00).

Programma di Eliminazione delle barriere architettoniche

Ai sensi della Dgr del 15 aprile 2019 n. 1554 "Direttive regionali alle ALER – anno 2019" l'Area Tecnica ha effettuato una ricognizione del patrimonio rivolta a valutare la necessità di interventi Programma di eliminazione delle barriere architettoniche del patrimonio SAP delle ALER ai sensi della L.R. n. 13/1989 e L.R. n. 6/1989.

Il budget finanziario per l'anno 2020 definito dalla Regione ammonta ad € 6.000.000,00 e sarà ripartito tra le aziende sulla base delle indicazioni fornite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento.

In data 30 ottobre 2019 è stata trasmessa la documentazione da cui si evidenziava, a seguito della ricognizione, richieste di finanziamento per un importo di € 18.116.000,00.

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

Con Decreto n. 17053 del 26 novembre 2019, la Regione ha approvato il bando a graduatoria per l'efficientamento energetico di fabbricati esistenti destinati a SAP di proprietà esclusiva delle ALER.

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.

Programma di recupero, manutenzione e riqualificazione di unità abitative destinate a SAP

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).

A sua volta tali importi sono da suddividere per il 60% alle ALER e per il 40% ai comuni non classificati ad alta intensità di fabbisogno abitativo.

4.2 Manutenzione Ordinaria alloggi

L'importo relativo a spese di Manutenzione stabili si è attestato nel 2019 a € 14.014.840. 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 € 8.349.971

5) Nuove costruzioni e recupero edilizio

Gli interventi di nuove costruzioni e di recupero edilizio effettuati nel corso del 2019 sono dettagliati nelle tabelle che seguono:

Tabella 5.A

		Interventi di N.C. / R.E. ultimati				
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento Regionale
			All.	Box		
Varese	=====	===	===	===	===	===
Como	=====	===	===	===	===	===
Ultimati / Collaudati - 2020						
	AdP attuazione CdQ II LISSONE - DPGR n. 1848 -28/02/2007 e DGR n.X/4007-04/09/2015 LISSONE via Dei Ciliegi - edificio "F4"	DEM*	34		€ 291.769,25 (€ 180.131,85 lavori)	* nell'ambito del CdQ II Lissone via Di Vittorio-Martiri Della Libertà
Ultimati / In fase di Collaudo - 2020						
	PNEA "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa" MONZA Via Cantalupo - CdQ Cantalupo ID80	PRG Esec/ NC	24	24 posti auto scoperti	€ 2.808.140,80 (lavori € 1.606.223,86)	€ 2.246.512,64
Busto Arsizio	<i>Intervento come Stazione Appaltante - Completamento Contratto di Quartiere</i> Contratto di Quartiere CDQ n.23 (Regione Lombardia e Comune di Busto Arsizio) VIA TITO SPERI / proprietà comunale	NC RE	32 24	54	€ 5.732.466,40 (€ 4.128.108,41 lavori)	€ 5.732.466,40 € 3.411.093,12 Regione; € 2.321.373,28 Comune

Tabella 5.B

Interventi di N.C. / R.E. in costruzione						
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento Regionale
			All.	Box		
Varese	PNEA "Piano Nazionale di edilizia abitativa" DPCM 16/7/2009 -DGR 439-05/08/2010-DGR 760-10/11/2010 TRADATE Via Broggi 15-17	NC	24	28 posti auto coperti	€ 3.188.000,00 (€ 2.139.075,04 lavori-autor.) <i>in corso approv. CTA parziale e riaffidamento lavori</i>	€ 1.912.000,00
Como	=====	===	===	===	===	===
Monza Brianza	=====	===	===	===	===	===

Tabella 5.C

Interventi di N.C. / R.E. appaltati						
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento Regionale
			All.	Box		
Varese	=====	===	===	===	===	===
Como	Fondi residui ex PRU "Via Di Vittorio-Via Cecilio" e L. 457/78 -(proc.art.5 bis LR 13/96) a seguito chiusura AdP DPGR 1600-7/2/2002 e e Convenzione sottoscritta il 01/08/2019 tra RL e ALER reg. il 06/08/2019 al n.12518/RCC – oltre a fondi ALER COMO Via Di Vittorio/Via Cecilio - completamento edificio	NC	36	32	€ 5.333.100,00 (lavori € 2.695.640,81)	€ 3.770.135,38
Monza Brianza	=====	===	===	===	===	===
Busto Arsizio	=====	===	===	===	===	===

Tabella 5.D

Interventi di N.C. / R.E. in progettazione-appalto

	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento Regionale
			All.	Box		
Varese	DGR 29/07/03 n.VII/13861-DGR 31/10/03 n.VII/14845 "Programma Nazionale Contratti di Quartiere II" SARONNO Q, re Matteotti - 2° fase nuova costruzione "FARFALLE"	NC	70	48	€ 7.450.000,00 (€ 5.540.000 lavori a base d'asta)	€ 4.852.324,56
	Decreto Presidente ALER-VA n.VA/15 del 25/03/2014 approvazione piano reinvestimento economie riscstrate - art. 24 L.R. 7/2012 (procedimenti art.5 bis) CASTELSEPRIO Via Dante n. 48	RE	5	/	€ 750.000,00 (€ 540.000,00 lavori)	€ 400.000,00
Como	=====	===	===	===	===	===
Monza Brianza	AdP attuazione CdQ II LISSONE - DPGR n. 1848 -28/02/2007 e DGR n.X/4007-04/09/2015 LISSONE Via dei Ciliegi sedime edificio F4"	NC	12	12 posti auto scoperti	€ 1.831.000,00 compreso DEM* (€ 1.320.000,00 lavori NC)	€ 1.353.441,00
	LISSONE Via dei Gelsi edificio "F5"	RE	20	10 posti auto scoperti	€ 2.180.000,00 (€ 1.805.000,00 lavori)	€ 2.149.623,00
Busto Arsizio	=====	===	===	===	===	===

5.1 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:

Riassumendo gli ultimi passaggi:

A seguito dell'incontro in data 07/02/2018 con Comune, Provincia ATS ed ARPA e nel quale sono state previste le seguenti attività:

- Per ALER presentare un progetto di monitoraggio biennale con cadenza quadrimestrale finalizzato ad escludere la presenza di inquinanti prevenienti dal sito;
- l'ARPA dovrà redigere una relazione conclusiva che permetta il collaudo della bonifica;
- è stato quindi predisposto nell'agosto 2018 il documento richiesto dagli Enti e costituente il progetto "AREA "EX TINTORIA LOMBARDA" Via Castellini, Como - ESITI DELLA CAMPAGNA DI MONITORAGGIO MARZO 2018 E PROGETTO DI MONITORAGGIO DELLE ACQUE DI FALDA" dell'Aprile 2018 a cura del dott. Luca Raffaelli, consulente esterno incaricato;
- sono state realizzate le campagne di prelievo del Luglio 2018 e del Novembre 2018;

- nel corso del 2019 sono stati eseguiti i rimanenti monitoraggi dell'acqua di falda previsti e l'ultimo è stato eseguito il 18 giugno 2020 per il quale si è in attesa dei risultati per poter procedere alla relazione finale. Indipendentemente da questi esiti, è già stata fatta l'ennesima richiesta di rilascio del certificato di bonifica delle aree all'Amministrazione Provinciale che è competente per queste pratiche, con comunicazione in data 4 novembre 2019.

6) 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.

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 sito dimostrativo italiano è stato individuato nell'edificio ALER sito in MONZA Via Della Birona 47, risalente agli anni '80.

L'intervento di ALER 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. L'appalto è previsto nel 2020, come l'inizio dei lavori.

Si riassume il contributo a favore di ALER per complessivi € 183.750,00 riferito ai costi sostenuti 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 pari al 50% del finanziamento pari a € 91.875,00.

Una seconda rata pari al 25% sarà erogata a febbraio 2020, dopo il completamento della rendicontazione al 31/12/2019 - D1.4 (M13).

7) 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 31/12/2019 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	€ 558.571	31/12/2042	VARESE
Mutuo per la realizzazione della nuova sede Aler di Varese	€ 4.500.000,00	€ 3.933.139	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	€ 3.260.034	31/12/2042	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 40 alloggi e relativi box in Castellanza via Madonnina	€ 1.472.000,00	€ 1.326.385	31/12/2044	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 12 alloggi in Via Ponchielli 20 Busto Arsizio	€ 158.552,26	€ 24.047	31/12/2021	BUSTO ARSIZIO
Mutuo per la realizzazione del Contratto di Quartiere Lissone e PRU Carate	€ 5.300.000,00	€ 4.479.418	31/7/2032	MONZA BRIANZA
	€ 15.878.552,26	€ 13.581.594		

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.

8) Principali dati economici

Il conto economico al 31/12/2019, confrontato con quello del periodo precedente presenta i seguenti risultati di sintesi.

Valore della produzione	57.441.912
Costi della Produzione	(56.011.080)
Differenza	1.430.832
Proventi ed oneri finanziari	(341.274)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Risultato prima delle imposte	1.089.559
Imposte d'esercizio	1.030.976
Risultato d'esercizio	58.582

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):

	2018	2019	Variazione
- Ricavi netti di vendita	€ 42.819.360	€ 42.979.078	€ 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	€ 10.552.692	€ 14.462.834	€ 3.910.142
VALORE DELLA PRODUZIONE OTTENUTA	€ 53.372.052	€ 57.441.912	€ 4.069.860
COSTI PER CONSUMI DI MATERIE E SERVIZI	€ 37.553.437	€ 35.935.085	-€ 1.618.352
- Per materie prime, sussidiarie e di merci	€ 0	€ 0	€ 0
- Per servizi	€ 32.702.755	€ 31.402.219	-€ 1.300.536
- Per godimento beni di terzi	€ 40.518	€ 35.101	-€ 5.417
- Variazioni delle rimanenze di materie prime e sussidiarie	€ 0	€ 0	€ 0
- Oneri diversi di gestione	€ 4.810.164	€ 4.497.764	-€ 312.400
VALORE AGGIUNTO	€ 15.818.615	€ 21.506.827	€ 5.688.212
- Costi per il personale	€ 8.423.536	€ 7.894.784	-€ 528.752
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 7.395.079	€ 13.612.043	€ 6.216.964
- Ammortamenti e svalutazioni	-€ 5.221.761	-€ 12.181.211	-€ 6.959.450

REDDITO OPERATIVO DELLA GEST. CARATTERISTICA	€ 2.173.318	€ 1.430.832	-€ 742.486
- +/- Risultato della gestione accessoria	€ 0	€ 0	€ 0
REDDITO OPERATIVO	€ 2.173.318	€ 1.430.832	-€ 742.486
- +/- Risultato della gestione finanziaria	-€ 312.641	-€ 341.274	-€ 28.633
RISULTATO DELLA GESTIONE CORRENTE	€ 1.860.677	€ 1.089.559	-€ 771.118
- +/- Risultato della gestione straordinaria			€ 0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 1.860.677	€ 1.089.559	-€ 771.118
-Imposte sul reddito d'esercizio	-€ 1.806.826	-€ 1.030.976	€ 775.850
RISULTATO NETTO (UTILE DELL'ESERCIZIO)	€ 53.851	€ 58.582	€ 4.732

Nell'esercizio 2019 si evidenzia un miglioramento sostanziale sia del valore aggiunto sia del margine operativo lordo, il risultato operativo è sempre positivo anche se in diminuzione rispetto allo scorso esercizio. L'utile rimane in linea con quello del 2018. L'aumento del valore della produzione è derivante in gran parte dai contributi imputati a conto economico a fronte delle spese di manutenzione ordinaria e a fronte dell'attribuzione a conto economico delle quote di risconto passivo dei finanziamenti regionali per interventi patrimonializzati.

9) Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2019	31/12/2018
Immobilizzazioni immateriali nette	4.760.610	4.852.160
Immobilizzazioni materiali nette	392.575.239	395.988.789
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	287.609	331.936
Capitale immobilizzato	397.623.458	401.172.885
Rimanenze di magazzino	600.952	760.652
Crediti verso clienti	12.381.769	22.765.363
Altri crediti	22.438.490	20.640.742
Ratei e risconti attivi	723.290	1.051.862
Attività d'esercizio a breve termine	36.144.501	45.218.619
Debiti verso fornitori	5.513.855	5.949.788
Acconti	22.524	37.524
Debiti tributari e previdenziali	1.172.800	1.793.427
Altri debiti	21.983.114	15.347.380
Ratei e risconti passivi	6.796.563	16.401.708
Passività d'esercizio a breve termine	35.488.856	39.529.826
Capitale d'esercizio netto	655.645	5.688.792
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	4.305.308	4.646.445

Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)		
Altre passività a medio e lungo termine	19.061.015	23.264.391
Ratei e risconti passivi	179.402.241	181.651.855
Passività a medio lungo termine	202.768.564	209.562.690
<hr/>		
Capitale investito	195.510.539	197.298.988
<hr/>		
Patrimonio netto	-200.908.551	-200.276.635
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-13.199.881	-13.251.159
Posizione finanziaria netta a breve termine	18.597.893	16.228.807
<hr/>		
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-195.510.539	-197.298.988
<hr/>		

10) Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2019 è la seguente (in Euro):

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi bancari	18.228.855	15.881.104	2.347.751
Denaro e altri valori in cassa	3.352	3.485	-133
Azioni proprie			-
Disponibilità liquide ed azioni proprie	18.232.208	15.884.589	2.347.619
<hr/>			
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	947.602	947.602	-
<hr/>			
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)	581.917	603.385	1.055

Anticipazioni per pagamenti esteri				
Quota a breve di finanziamenti				
Debiti finanziari a breve termine	-	-581.917	-	603.385
				1.055
Posizione finanziaria netta a breve termine		18.597.893		16.228.806
				3.555.576
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)		13.199.881		13.781.826
				-
				581.945
Anticipazioni per pagamenti esteri				-
Quota a lungo di finanziamenti				-
Crediti finanziari				530.666
				-
				745.910
Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine	-	13.199.881	-	13.251.160
				1.327.855
Posizione finanziaria netta		5.398.011		2.977.646
				2.420.365

La posizione finanziaria netta, positiva per circa 5 milioni di euro, ha subito un significativo aumento rispetto al precedente esercizio; l'incremento pari a circa 2.4 milioni è dovuto in gran parte alla parte alla contrazione dell'esposizione debitoria 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.

11) Altre informazioni sul bilancio

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

12) Altre informazioni

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 2017 a conferire nell'apposito conto vincolato aperto presso il Cassiere, la quota di ricavi (comprensiva del risparmio IRAP) da destinare alla manutenzione straordinaria, la ristrutturazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica.

13) Informazioni attinenti all'ambiente e al Personale

A) 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 2018 non si sono verificate morti sul lavoro né infortuni gravi sul lavoro che abbiano comportato lesioni gravi o gravissime al personale. Non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti né cause di mobbing.

Il costo sostenuto per la formazione del Personale nell'esercizio 2019 ammonta ad euro 3.276 (partecipazione a seminari e convegni).

B) Emergenza epidemiologica COVID 19

Pur non essendo di stretta rilevanza rispetto all'esercizio 2019, non è possibile omettere di commentare quanto accaduto a seguito dell'emergenza epidemiologica da COVID 19 che ha avuto influenza anche sui termini di approvazione del presente Bilancio rinviato al termine statutario del 30/06.

L'insorgere dell'emergenza sanitaria è un fatto manifestatosi successivamente al 31 dicembre 2019 che non ha pertanto comportato effetti economici o finanziari sui valori del bilancio chiuso al 31 dicembre. Per questa ragione si ritiene di poter escludere interventi sui valori di bilancio per tenere conto degli effetti economici, finanziari e patrimoniali per ragioni derivanti dall'emergenza sanitaria manifestatasi nei primi mesi del 2020, considerata la loro non pertinenza sotto il profilo della competenza economica ad eccezione di una valutazione particolarmente attenta del rischio credito. Prudenzialmente, però, posto che le conseguenze economiche COVI 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.

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.

14) Investimenti

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

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

15) Attività di ricerca e sviluppo

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

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

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

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

17.1 Rischio di credito

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

Il fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio è stato integrato sulla base di puntuali valutazioni effettuate circa la recuperabilità dei crediti anche 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. 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.

Il fondo così determinato è ritenuto congruo per far fronte anche all'eventuale aggravamento del rischio credito.

17.2 Rischio di liquidità

Con riferimento alla situazione finanziaria dell'Azienda, si rileva che la stessa presenta al 31/12/2019 un saldo positivo ma in contrazione rispetto al precedente esercizio. Contestualmente si è registrata nell'esercizio una diminuzione dell'esposizione finanziaria dell'Azienda.

Si evidenzia tuttavia che parte della liquidità presente al 31/12/2019 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. Si ricorda infatti che Regione Lombardia, nel cercare di agevolare gli utenti di Aler dal punto di vista economico e finanziario ha indicato alla 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. Le aziende sono in attesa di istruzioni operative per l'applicazione di tale istituto e confidano che Regione, in caso di aumento del rischio credito e liquidità ponga in essere iniziative volte al sostegno anche delle Aler.

17.3 Rischio di mercato

Non sussiste per ALER il rischio di mercato in quanto nell'esercizio 2019:

- non sono state effettuate operazioni in valute differenti dall'euro (rischio valutario);
- i finanziamenti a tasso variabile (rischio di tasso) iscritti in bilancio al 31/12/2019, sono legati all'Euribor a 6 mesi e con uno spread del 1,50%; considerando l'attuale andamento del mercato non si ravvisano allo stato attuale rischi per l'Azienda;
- i mutui contratti con il gruppo UBI, ad eccezione di quello della sede che è a tasso variabile, sono stati stipulati ad un tasso di interesse fisso; il mix di tasso fisso e variabile consente di gestire con maggiore flessibilità eventuali variazioni dei tassi di mercato.
- ALER opera in un mercato dove la domanda è in aumento e comunque i prezzi degli affitti sono vincolati in quanto stabiliti da leggi regionali (rischio di prezzo).

17.4 Rischio relativo agli immobili

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

18) Dichiarazioni

18.1 Revisione e certificazione di bilancio

Il presente bilancio consuntivo è sottoposto a controllo e certificazione, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 27/2009 e s.m.i., recepito all'art. 25 del Regolamento di Contabilità. Tale funzione per il bilancio di esercizio 2019 è stata affidata alla Società di Revisione BDO Italia Spa.

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

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

Nel corso dell'esercizio 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.

Si segnala che lo stesso è stato oggetto di aggiornamento nel 2019 e soprattutto nel 2020 causa emergenza epidemiologica da COVID 19.

Varese, 30.06.2020

Il DIRETTORE GENERALE

F.to Dott. Marco Praderio

Il PRESIDENTE e AMM.RE UNICO

F.to Arch. Giorgio Bonassoli

