

## RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2020

Il presente Bilancio di Previsione, corredato dai prospetti previsti dalla normativa regionale e redatto secondo il piano dei conti approvato con DGR n. X/1272 del 24/01/2014, così come modificato dalla DGR n. X/4279 del 6/11/2015 e dalla DGR n° X/6074 del 29/11/2016 viene approvato, nei termini previsti dallo Statuto e dal regolamento di contabilità, con provvedimento del sottoscritto Presidente ed Amministratore Unico, **Arch. Giorgio Bonassoli**, in carica dal 05/11/2018 a seguito di nomina da parte della Giunta Regionale con DGR n. XI/751 del 5 novembre 2018.

Alla data di approvazione del presente Bilancio Preventivo 2020 risultano anche essere state emanate le Direttive Regionali alle ALER per l'anno 2020 con DGR XI/2526 del 26.11.2019.

### Premesse

#### Obiettivi generali

L'Azienda, in questi ultimi anni, ha subito profonde modifiche rispetto all'assetto originario delle quattro Aziende esistenti pre-fusione, derivanti dal processo di assestamento e di unificazione delle procedure, del Personale e di rivisitazione dei ruoli strategici.

Per il 2020 l'Azienda intende darsi i seguenti obiettivi:

- Proseguire nella valutazione della riorganizzazione delle funzioni, con la centralizzazione delle funzioni di staff (back-office: amministrazione, personale, legale, progettazione, ecc.) e redistribuzione delle funzioni operative direttamente coinvolte con l'Utenza (front-office: manutenzione, utenza, morosità), alla luce anche dei cambiamenti avvenuti in questi anni a seguito della fusione ed anche a causa delle modifiche legislative intervenute, come ad esempio l'introduzione del regolamento regionale sulle assegnazioni e la gestione, nonché dare corso per quanto possibile alla rotazione degli incarichi del personale apicale;
- Procedere alla riorganizzazione dei territori/comuni di competenza tra le diverse UOG, sia per suddividere meglio i carichi di lavoro sia per garantire risposte efficienti alle esigenze dell'utenza;
- Valutare come la gestione della nuova piattaforma regionale per le assegnazioni possa far emergere l'opportunità di un eventuale supporto più operativo ai Comuni, qualora gli stessi lo richiedano;
- Proseguire nella strategia di mantenimento del numero di alloggi di proprietà dei Comuni affidati in gestione ad ALER oltre a proseguire nell'acquisizione di patrimonio di edilizia sociale di proprietà comunale nonché mantenere e rinnovare le convenzioni in essere. Tali attività di acquisizione si rivelano comunque complesse e con tempi di realizzazione medio/lunghi. Con il Preventivo 2018 l'Azienda aveva valutato di acquisire la gestione del patrimonio di alcuni comuni capoluogo di Provincia che ricadono nell'ambito territoriale di competenza dell'Azienda per circa 2.150 u.i. Come già evidenziato nel preventivo 2019 si ritiene che l'acquisizione di tale ingente patrimonio non sia realizzabile nel breve periodo. L'Azienda ha infatti anche l'obbligo di verificare

la sostenibilità dell'impatto di un'acquisizione di tale portata, tenuto conto anche del fatto che spesso gli immobili acquisiti in gestione richiedono uno sforzo notevole per poterla avviare; si pensi ad esempio alle problematiche di tipo contrattuale da gestire, al caricamento dei dati che a volte sono di difficile reperimento e interpretazione, alle problematiche manutentive o di analisi dello stato degli impianti e messa a norma degli stessi. Tali problematiche si rifletterebbero sulla struttura organizzativa che potrebbe avere necessità di incrementi di organico almeno temporanei e conseguentemente dei relativi costi del personale, che potrebbero non essere coperti completamente dai compensi percepiti; di conseguenza, prudenzialmente, l'Azienda ritiene di prevedere l'incremento del patrimonio comunale in gestione di 323 unità immobiliari acquisendo la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Vimercate (319 unità immobiliari) e di quello di Malgesso (4 unità immobiliari);

- Proseguire nell'attività di riqualificazione energetica del patrimonio al fine di ridurre i consumi, con effetti anche sui costi dei servizi e sulla potenziale morosità, e per poter ottenere attestati di certificazione energetica;
- Mantenere le spese di manutenzione ordinaria non finanziata a livelli degli esercizi precedenti, nel rispetto dell'equilibrio economico finanziario, in funzione anche dei carichi fiscali (vedasi modifica alla legislazione IMU illustrata nel prosieguo della presente relazione) che potrebbero non consentire la prosecuzione delle attività di messa a norma degli impianti per l'ottenimento delle certificazioni (es. Certificati di Prevenzione Incendi) ove mancanti per vetustà degli stessi e la rimozione dei manufatti contenenti amianto qualora dal censimento effettuato negli anni scorsi si rilevino potenziali rischi per la salute;
- Effettuare costanti azioni di monitoraggio e controllo volte, in particolare, a ridurre:
  - il fenomeno della morosità, anche attraverso il miglioramento continuo delle procedure in essere, onde evitare che lo stesso divenga ingestibile in fase di recupero stragiudiziale e debba essere affidato al recupero tramite procedura giudiziale o passaggio a perdita. Ciò anche attraverso un sempre maggiore coinvolgimento preventivo delle Amministrazioni Comunali, sensibilizzandole in merito ai maggiori costi che le Amministrazioni stesse dovrebbero sopportare nel momento in cui l'Azienda dovesse arrivare alla conclusione delle procedure di sfratto per morosità;
  - il fenomeno delle "sfittanze" attraverso il riordino degli alloggi attualmente non locati per problemi manutentivi, utilizzando i finanziamenti regionali specifici e i proventi derivanti dalle alienazioni di alloggi in condominio.

Si segnala che il 2020 vedrà l'Azienda impegnata:

1. nella rilevazione dell'anagrafe dell'utenza e contemporaneamente nella raccolta dei dati Isee-dsu,
2. nella gestione della misura premiale "Over 70" ai sensi della DGR 985 del 11/12/2018, delle erogazioni Regionali per contributo di solidarietà 2019 – 2020
3. nell'avvio del monitoraggio delle procedure ex LR 16/2016 per la decadenza dei nuclei che hanno un Isee-dsu superiore ad € 35.000= ovvero superano di 3 volte la soglia patrimoniale per l'accesso ai S.A.P..

L'Azienda prevede infine di proseguire con le attività di certificazione qualità e procedere alla migrazione alla ISO 50001 che potrebbe portare vantaggi di minore frammentazione e integrazione di tutte le procedure di qualità.



## **Fattori potenzialmente critici per l'andamento della gestione**

Si segnala che nel redigere il bilancio di previsione l'azienda ha tenuto conto dell'effetto del rischio che deriverebbe alla stessa da un'eventuale reintroduzione dell'IMU sugli alloggi sociali. La proposta di legge di bilancio attualmente in discussione in Parlamento ha previsto la riformulazione dell'IMU e sembrerebbe prevedere, a meno di eventuali modifiche, che l'esenzione dell'IMU spetti solamente ai fabbricati destinati ad alloggi sociali *adibiti ad abitazione principale* mentre il testo vigente nel 2019 esentava dall'IMU tutti gli alloggi sociali anche se non assegnati.

Inoltre, poiché, come noto, gli alloggi sociali non hanno il requisito di abitazione principale in capo al proprietario (Aler in qualità di proprietario non risiede nell'alloggio) non è del tutto pacifico che il requisito di abitazione principale per gli alloggi sociali sarà riconosciuto in capo all'assegnatario (gli alloggi delle Aler, infatti, non sono abitazione principale per le Aziende ma per gli assegnatari), le Aler oltre a subire il rischio di possibili accertamenti da parte dei Comuni rischierebbero di dover pagare l'IMU sugli alloggi sociali, fino ad ora esentati.

Alla luce di quanto sopra nel presente bilancio di previsione l'Azienda ha prudenzialmente effettuato un accantonamento per rischi pari ad € 3.520.000,00 che rappresenta la previsione di quanto potrebbe essere tenuta a pagare per IMU nel 2020 qualora gli alloggi sociali non venissero esentati dall'imposta. Si segnala che tale previsione è stata calcolata ipotizzando che i comuni concedano, almeno per gli alloggi regolarmente assegnati e relative pertinenze, l'aliquota dell'abitazione principale determinata nella misura dello 0,5% (con detrazione di Euro 200) e lo 0,86% sulle unità immobiliari diverse dagli alloggi assegnati e relative pertinenze. Diversamente l'impatto della nuova IMU, calcolato con l'aliquota ordinaria dello 0,86% su tutti i nostri alloggi (con la detrazione dei 200 Euro) e sulle relative pertinenze, ammonterebbe per Aler Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio a quasi 7 milioni di Euro.

E' del tutto evidente che qualora la legge di bilancio passi senza gli emendamenti proposti da Federcasa nazionale e Regione Lombardia l'Azienda non sarebbe in grado di sostenere un tale onere sia dal punto di vista finanziario sia dal punto di vista economico senza pensare di ridurre di pari importo la risorse proprie da destinare ad attività manutentive.

## **Piano Industriale**

Come già evidenziato nelle relazioni ai precedenti bilanci di previsione 2018 e 2019, per poter raggiungere gli obiettivi e proseguire nelle proprie attività istituzionali sfruttando al meglio le sinergie tra le quattro ex aziende, è stata affidata ad una società specializzata la predisposizione di un Piano Industriale completato nei primi mesi del 2018. Tale documento, partendo dagli obiettivi strategici aziendali, illustra le azioni che dovrebbero essere realizzate per il raggiungimento degli stessi, il controllo e l'evoluzione dei risultati attesi, attraverso una pianificazione strategica basata su obiettivi comuni e condivisi tra Presidenza, Direzione Generale, Management e Personale, che consenta di migliorare le attività operative tramite una maggiore uniformità di procedure e una maggiore programmazione operativa, finanziaria e di budget, in un contesto ambientale di risorse notoriamente scarse.

Il Piano si basa soprattutto sugli strumenti di pianificazione previsti dalle Direttive Regionali alle ALER per l'anno 2018, dal Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2018-2019 e dal Programma Triennale dei lavori pubblici 2018/2020, redatti ai sensi del D. Lgs n. 50/2016, nonché dall'Elenco annuale dei lavori 2018 e, ipotizzando scenari di medio/lungo termine, aveva l'intento di dare indicazioni di come l'Azienda avrebbe potuto evolvere negli anni fino al 2021/2023, disegnandone anche la ipotetica migliore struttura operativa per rispondere adeguatamente alle richieste di

“socialità” da rendere compatibili con le risorse economico/finanziarie/patrimoniali a disposizione, le risorse umane e i mezzi tecnici necessari per raggiungere tali obiettivi.

Il Piano infatti è un documento interno di indirizzo (comunque non vincolante) che potrà essere oggetto di implementazione nel 2020 ma anche di modifica qualora le condizioni e le ipotesi su cui lo stesso si è basato fossero modificate (si pensi ad esempio all’impatto della possibile reintroduzione dell’IMU sugli alloggi sociali, che al momento della redazione del piano, non era minimamente ipotizzabile).

Il Piano Industriale potrà essere oggetto di eventuale rivisitazione, sulla base degli obiettivi che verranno definiti di concerto dal sottoscritto Presidente e dal Direttore Generale.

In particolare, si cercherà di evidenziare eventuali modifiche del contesto di riferimento e di assetto di “gruppo”, con particolare attenzione all’andamento di variabili chiave quali costi e risorse al fine di verificare che lo stesso sia ancora attuale e attuabile.

Tale funzione di indirizzo e monitoraggio non potrà che focalizzarsi sulle “consuete dimensioni di analisi rilevanti” (ad esempio sulle UOG, sulle scelte di investimento, sulle politiche di riduzione costi, sulle politiche del personale).

Il Piano verrà comunque utilizzato, in continuità con quanto finora effettuato, con le eventuali rettifiche, come strumento di monitoraggio complessivo dello stato di avanzamento dei progetti aziendali e di eventuali riorganizzazioni, anche attraverso la produzione di reportistica periodica.

Il Piano sarà utilizzato anche per il 2020, per dare inoltre possibili indicazioni sulle scelte di investimento al di fuori degli interventi finanziati da Regione Lombardia.

## **Vendite e reinvestimenti**

Per quanto concerne gli investimenti da effettuare, con l’approvazione della Legge Regionale 16/2016 e successivamente con la DGR X/6072 del 29 dicembre 2016, *“Modalità attuative dell’alienazione e valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici ai sensi dell’art. 28 comma 1 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16”*, sono stati modificati i criteri che guidano la vendita e la messa a reddito del patrimonio abitativo pubblico da cui ricavare le risorse per mantenere il patrimonio esistente.

Terminata la validità dei piani di vendita presentati con la Legge Regionale 27/2009 (sono state infatti revocate tutte le autorizzazioni regionali concesse successivamente al luglio 2011), l’Azienda ha visto bloccarsi quasi completamente l’attività di promozione immobiliare per concentrarsi invece sulla predisposizione di un nuovo e più mirato piano di alienazione, redatto in base ai criteri e con le modalità previsti dalla nuova normativa.

Di conseguenza il 21/11/2017 l’Azienda ha presentato a Regione un piano triennale di alienazione del patrimonio.

Il Piano Vendite è stato approvato da Regione Lombardia con DGR X/7622 del 28/12/2017.

Il Piano prevede vendite complessive nel triennio 2018/2020 per 149 unità immobiliari libere e collocate in contesti a proprietà mista, in cui ALER non raggiunge la maggioranza millesimale.

Distribuito sulle tre province che competono all’Azienda, il Piano è così suddiviso:

<b>Ambito territoriale</b>	<b>Numero alloggi in vendita stimato</b>
Provincia di Varese	n. 42
Provincia di Como	n. 21
Provincia di Monza e Brianza	n. 61



Città di Busto Arsizio	n. 25
<b>Totale</b>	<b>n. 149</b>

L'Azienda, all'atto della presentazione del piano, ha previsto di incassare, nell'arco del triennio di validità del Piano Vendite, circa 7,6 milioni di euro che, al netto dei costi (stimabili nella percentuale massima consentita da Regione Lombardia del 15%), e di disporre, per il reinvestimento sul patrimonio immobiliare di proprietà nel triennio 2018/2020, di risorse nella misura di circa Euro 6,6 milioni, qualora le unità immobiliari individuate per la cessione fossero tutte alienate ai prezzi di vendita originariamente stimati.

Come accennato in precedenza, le unità immobiliari di cui si è prevista la vendita nel corso del triennio 2018/2020 fanno parte dei 1.544 alloggi, rilevati nel 2017, in condomini a proprietà mista e distribuiti su 301 fabbricati nei quali ALER prevalentemente detiene quote di minoranza.

	n. alloggi in condominio	n. condomini
Varese	769	136
Como	67	23
Monza Brianza	394	104
Busto Arsizio	314	38
<b>TOTALE</b>	<b>1544</b>	<b>301</b>

ALER ha ritenuto necessario redigere un piano di alienazione che includesse innanzitutto questa tipologia di unità immobiliari, con particolare attenzione agli stabili:

- dove l'Azienda detiene quote di proprietà minoritarie;
- serviti da centrali termiche;
- dove è presente alta morosità (anche nella proprietà privata);
- dove le condizioni manutentive del fabbricato sono tali da lasciare ipotizzare, nel prossimo futuro, ingenti interventi di manutenzione straordinaria.

Queste premesse hanno fondato la strategia di redazione del piano di vendita, incentrato innanzitutto sulla alienazione di unità immobiliari che, oltre a trovarsi in contesti con queste caratteristiche, sono anche libere da inquilini, in modo da poter cercare di alienare tale patrimonio tramite aste pubbliche e riuscire a vendere a valori prossimi a quelli di mercato.

Anche nel corso del 2020 l'Azienda provvederà ad aggiornare il Piano Vendite in quanto durante il 2019 sono risultate disponibili per l'eventuale messa in vendita 43 ulteriori unità immobiliari in contesti condominiali ove ALER non detiene la maggioranza dei millesimi.

Le vendite rogitate dal 2018 alla data di redazione della presente relazione sono state le seguenti:

	n. U.I.	Importo di Aggiudicazione
UOG VA	17	€ 833.699,99
UOG CO:	9	€ 727.159,60
UOG MB	38	€ 2.003.080,22
UOG BA	13	€ 316.710,99
<b>Totale</b>	<b>77</b>	<b>€ 3.880.650,80</b>

Nel bilancio di previsione per l'anno 2020 si prevede la cessione di 11 unità immobiliari, così suddivise per UOG:

- UOG Varese: n. 3 unità per un incasso presunto di € 165.481;
- UOG Como: n. 2 unità per un incasso stimato di € 92.673;
- UOG Monza Brianza: n. 4 unità per un incasso stimato di € 190.556;
- UOG Busto Arsizio: n. 2 unità per un incasso stimato di € 47.090;

L'incasso totale preventivato è quindi pari a € 495.800, in netta riduzione rispetto a quanto venduto nel 2018/2019. Occorre evidenziare che le unità immobiliari non alienate nel 2018/2019 sono quelle che risultano meno appetibili al mercato e pertanto potrebbero riscontrarsi maggiori difficoltà nelle vendite.

## **L.R. 16/2016 e Regolamento per le assegnazioni e la gestione**

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 ed ha quindi approvato la L.R. 28 novembre 2018 n. 16. Il provvedimento di legge introduce 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.

Nel 2019 è quindi entrata a regime la nuova procedura di selezione degli assegnatari, con il prevedibile rilevante impegno per il 2020 da parte degli Uffici per il supporto logistico e di consulenza da fornire sia alle Amministrazioni Comunali sia come assistenza ai richiedenti nella fase di invio in modalità telematica delle domande. Sarà opportuno valutare la possibilità di forme di collaborazione con Enti ed Istituzioni per garantire fluidità nel processo in rapporto al previsto, notevole, afflusso di persone.

## **L.R. 16/2016, R.R. 4/2017, anagrafe dell'utenza, decadenze, misura premiale e convenzioni con i Comuni**

I servizi abitativi pubblici (SAP) in Lombardia, sono regolati dalla Legge Regionale 8 luglio 2016 n.16 e dal regolamento regionale 4 agosto 2017 n.4. Queste norme, dalla loro introduzione ad oggi, hanno avuto diverse modifiche ed integrazioni che si possono così riassumere:

- A decorrere dall' 8 giugno 2019, con la L.R. n. 9 del 6 giugno 2019, pubblicata sul Burl n. 23 del 7 giugno 2019 "legge di revisione normativa e di semplificazione 2019" sono stati modificati sia la L.R. 16-2016 che il R.R. 04 agosto 2017 N.4.
- Per quel che concerne l'allegato 1 al RR 4/2017 (Condizioni familiari, abitative, economiche e residenza - schema di avviso) resta invece valido quello approvato con il Regolamento regionale 8 marzo 2019 - nr. 3 pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (Burl Supplemento n.11 del 12 marzo 2019).
- Il Comunicato nr. 77 del 19 giugno 2019 "Indicazioni operative in relazione alla decadenza e alla determinazione dei canoni di locazione" è stato pubblicato sul BURL n. 32 del 6 agosto 2019. Fornisce indicazioni operative in ordine alla decadenza a seguito degli esiti dell'anagrafe ai sensi dell'art. 28, comma 5, e dell'art. 26, comma 4, del RR 4/2017, nonché sulla determinazione del canone di locazione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici.



- Il Comunicato 2 aprile 2019 n.45, pubblicato sul BURL Serie Ordinaria 14 del 4 aprile 2019, fornisce indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del RR nr. 3/2019.
- Il Comunicato n. 111 del 26 luglio 2018 pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n.31 del 1 Agosto 2018, fornisce indicazioni operative in ordine all'applicazione dell'art. 28 comma 3 del regolamento regionale 4 agosto 2017.

Inoltre, si evidenzia che, con Deliberazione XI-2192 del 08/10/2019, sono state formulate altre proposte di modifica al RR 4-2017 che probabilmente diverranno definitive nel corso del 2020.

Gli aggiornamenti introdotti riguardano essenzialmente i seguenti aspetti:

- PROCEDIMENTO DI SELEZIONE: si eliminano le graduatorie singole per alloggio, sostituite con graduatorie formate ordinando le domande secondo il valore decrescente dell'indicatore del bisogno abitativo, tenuto conto delle preferenze espresse dai richiedenti, distinte per ente proprietario e riferite a ciascun territorio comunale. La modifica introduce una soluzione operativa volta a rendere il sistema di assegnazione degli alloggi SAP più agevole sia per i nuclei familiari richiedenti sia per gli operatori;
- ALLOGGI RISERVATI ALLE FORZE DELL'ORDINE: viene aggiunta alla categoria "Forze di polizia" anche il "Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco", ciò al fine di consentire agli appartenenti a tale Corpo, che già partecipano ai bandi delle Prefetture, la possibilità di ottenere l'assegnazione di un alloggio pubblico, norma peraltro già contenuta nel previgente art. 23, RR 1/2004;
- SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI: per l'assegnazione dei servizi abitativi transitori, che supportano le famiglie soggette a provvedimenti di sfratto, è consentito al comune di procedere ad un'ulteriore valutazione del disagio della famiglia una volta trascorsi i dodici mesi.
- A seguito delle modifiche apportate alla L.R. 16/2016, la Giunta regionale ha approvato con DGR XI/944 del 3 dicembre 2018 e con deliberazione XI/1349 del 4 marzo 2019, le conseguenti modifiche ed integrazioni al R.R. 4/2017, di cui sono indicate di seguito le parti salienti:
  - o FORZE DELL'ORDINE: a loro favore viene stabilita la percentuale del 10% degli alloggi disponibili per ciascun comune; le relative graduatorie sono formate dalla locale Prefettura;
  - o RICHIEDENTI IN CONDIZIONE DI INDIGENZA: Viene stabilito che "I nuclei familiari in condizioni di indigenza possono presentare domanda solo per gli alloggi localizzati nel Comune di residenza.", superando quindi le perplessità segnalate dai Comuni;
  - o FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE: non saranno più formate graduatorie distinte per ogni alloggio presente sull'avviso: le graduatorie saranno "distinte per ente proprietario e riferite a ciascun territorio comunale" consentendo una notevole semplificazione nel procedimento di assegnazione;
  - o GESTIONE DEL RAPPORTO LOCATIVO: Sono introdotte opportune modifiche alle previsioni relative all'ammissibilità delle istanze di ospitalità, ampliamento, coabitazione e fusione dei nuclei familiari assegnatari.

Di particolare rilevanza per l'attività amministrativa dell'Azienda è l'integrazione che prevede che le disposizioni in materia di subentro nell'assegnazione e nel contratto di locazione di cui all'articolo 21 non si applicano a coloro che alla data dell'8 febbraio 2018 risultano già assegnatari. A tali soggetti continuano ad applicarsi le disposizioni relative al subentro previste dal regolamento regionale 1/2004. A coloro che alla data di entrata in vigore del regolamento regionale 20 giugno 2011, n. 3 hanno già

ottenuto l'autorizzazione all'ampliamento del nucleo familiare continua ad applicarsi la disposizione di cui all'articolo 31, comma 13 quater, del regolamento regionale 1/2004". La norma introduce una notevole semplificazione e può evitare il prevedibile contenzioso, anche legale, derivante dal rigetto delle istanze prodotte da coloro che sono assegnatari da lunga data, anche se non introduce una norma che possa sanare l'esito degli atti amministrativi di diniego assunti a partire dall'8 febbraio 2018.

Altre novità rilevanti riguardano il rientro di figli già presenti nel nucleo al momento dell'assegnazione che, decorsi 24 mesi dall'autorizzazione all'ampliamento, hanno titolo al subentro nell'assegnazione oppure la possibilità di prorogare per una sola volta e per ulteriori sei mesi l'ospitalità temporanea precedentemente concessa.

In relazione a quanto dianzi esposto, nell'anno 2020, come indicato nelle premesse, l'Azienda sarà impegnata nella gestione delle seguenti attività:

1. Gestione della misura premiale "Over 70" ai sensi della DGR 985 del 24/11/2018 per l'anno 2020
2. Svolgimento dell'anagrafe dell'utenza 2020;
3. Raccolta dei dati Isee-dsu in contemporanea all'anagrafe dell'utenza;
4. Gestione del contributo di solidarietà 2019 - 2020;
5. Avvio del monitoraggio e delle procedure ex LR 16/2016 per la decadenza dei nuclei che hanno un Isee-dsu superiore ad € 35.000= ovvero superano di 3 volte la soglia patrimoniale per l'accesso ai S.A.P.;

#### **1) Misura premiale a favore degli inquilini ultra settantenni assegnatari di alloggi sociali di proprietà delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER)**

Regione Lombardia ha emanato la DGR 11 dicembre 2018 n. XI/985 e relativo allegato recante "Determinazioni in ordine alla sperimentazione di una misura premiale a favore degli inquilini assegnatari di alloggi sociali destinati a Servizi Abitativi Pubblici di proprietà delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER)" nonché le "Linee guida per la sperimentazione di una misura premiale a favore degli inquilini assegnatari di alloggi sociali destinati a Servizi Abitativi Pubblici di proprietà delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER)".

Regione ha previsto di realizzare in via sperimentale, per il triennio 2019-2021, una misura volta all'abbuono del canone di locazione a favore degli inquilini assegnatari di unità abitative di proprietà delle ALER, di età pari o superiore a 70 anni, appartenenti alle fasce più deboli, che si siano distinti, a partire dalla data di assegnazione dell'alloggio, per il regolare pagamento delle spese di locazione, comprensive del canone sociale di locazione applicato e delle spese per i servizi dovute all'Azienda.

La misura premiale è riservata agli inquilini assegnatari di alloggi sociali destinati a Servizi Abitativi Pubblici di proprietà delle ALER, ed in area di protezione. Sono esclusi quindi gli alloggi di proprietà dei Comuni.

Regione Lombardia definirà il budget per ciascuna Azienda entro il 31 gennaio 2020.

L'Azienda entro il 31 marzo 2020 dovrà:

- a) selezionare gli inquilini assegnatari che posseggono o hanno nel frattempo maturato, i requisiti stabiliti;
- b) predisporre un elenco dei possibili beneficiari;
- c) trasmettere alla Direzione Generale competente di Regione, l'elenco degli aventi diritto;
- d) comunicare all'inquilino l'ammissione alla misura premiale.



Lo stanziamento Regionale sarà pari a complessivi € 16.000.000 di cui € 4.000.000 per ciascuno degli anni 2019 e 2020 e di € 8.000.000 nel 2021.

## **2) Anagrafe dell'Utenza**

Nel corso del 2018, ai sensi dell'articolo 26, comma 9, della L.R. 08 luglio 2016 n. 16 *"Disciplina regionale dei servizi abitativi"*, in tutte e quattro le UOG sono state avviate le attività di aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza. Si è proceduto alla raccolta dei dati di tutti gli inquilini degli alloggi SAP. A conclusione della fase di appuntamento si è proceduto al reperimento dei dati dei non rispondenti e delle anagrafi incomplete tramite solleciti, al fine di evitare l'applicazione di canoni di locazione non congrui (e solo teorici) rispetto all'effettiva situazione economica delle famiglie evitando così di iscrivere crediti verso inquilini che dovranno poi essere rettificati.

## **3) Raccolta dei dati Isee-dsu in contemporanea all'anagrafe dell'utenza**

Di particolare rilievo è la richiesta (fatta agli assegnatari per la prima volta) di presentazione anche dell'ISEE ordinario: la L.R. 16/2016 dispone infatti la verifica dei requisiti di permanenza nel Servizio Abitativo Pubblico in relazione al valore ISEE ed ai valori patrimoniali mobiliari ed immobiliari. Analoga attività verrà svolta nel 2020, sia per l'indagine anagrafica che per i dati ISEE.

## **4) Contributo regionale di solidarietà DGR XI-2064 del 31 luglio 2019**

Entro il 31 luglio 2020 (scadenza indicata dalla suddetta DGR) verrà rendicontato a Regione Lombardia il contributo da riconoscere agli inquilini Aler e comunali in "temporanea difficoltà economica", possessori di alcuni requisiti fra cui l'essere residenti in alloggi SAP da almeno 12 mesi, essere inquadrati nelle aree di protezione e accesso, non avere un ISEE superiore a € 15.000= e non avere morosità oltre € 8.000.

## **5) Decadenze**

Ai sensi dell'art. 28 comma 5) del RR 4/2017 smi gli Enti proprietari aggiornano l'anagrafe dell'utenza e accertano che la condizione economica (ISEE e correlata soglia patrimoniale) non superi le soglie indicate dallo stesso RR 4/2017 per la permanenza nei SAP. L'attività dell'Azienda nel 2020 sarà finalizzata alla riverifica di questi dati ed all'avvio delle relative procedure indicate nel Comunicato Regionale nr. 77 del 19.06.2019.

## **Convenzioni con i Comuni**

L'Azienda ha assunto con Decreto Presidenziale n. 14 in data 1° febbraio 2018 lo schema di convenzione per la gestione del patrimonio di proprietà dei Comuni, redatto con riferimento alle "LINEE GUIDA PER LA STIPULA DI CONVENZIONI PER LA GESTIONE DI PATRIMONIO DI TERZI SOGGETTI AI SENSI DELL'ART. 8, LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2016, N. 16 "DISCIPLINA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI" adottate da Regione Lombardia con DGR X/7623 in data 28/12/2017.

Il nuovo schema di convenzione predisposto prevede la gestione del patrimonio di terzi con la formula del mandato senza rappresentanza per tutte le attività svolte.

Nel corso del 2018 e del 2019 quindi, progressivamente, ai Comuni interessati è stata proposta l'adozione del nuovo schema. Nel corso del 2020 si proseguirà con l'attività di rinnovo delle convenzioni in scadenza, adeguando il testo alla nuova formulazione.

## Assetto Aziendale

La struttura dell'Azienda prevede oltre alla sede legale, in Varese in via Monte Rosa n. 21, tre unità operative gestionali a Como, Monza Brianza e Busto Arsizio situate nelle sedi delle precedenti ALER incorporate.

Dopo e la nomina del sottoscritto Presidente, l'Azienda ha visto un periodo di governance affidata pro tempore ad un dirigente Aler in qualità di Direttore Generale f.f..

Nel mese di Giugno 2019 è stato nominato il nuovo Direttore Generale che, nel corso del secondo semestre, ha potuto effettuare una serie di valutazioni riguardo alla struttura organizzativa aziendale e ai processi operativi in atto, al fine di verificare la possibilità di miglioramento delle prestazioni dell'Azienda e per valutare la futura copertura di alcune funzioni vacanti a seguito di intervenuti pensionamenti durante l'anno 2018 e 2019.

In ottemperanza alle direttive regionali l'azienda ha presentato nel mese di maggio 2019 un piano di fabbisogno organico del personale per l'anno 2019, approvato con determinazione del Direttore Generale n. 121 del 30/05/2019, tale atto di programmazione, in prim'ordine si focalizza sull'esigenza di garantire la buona operatività degli uffici, al fine di erogare servizi puntuali ed efficaci, cercando di sopperire alle difficoltà legate a possibili carenze di risorse umane, soprattutto in considerazione delle cessazioni dei rapporti lavorativi avvenute e di quelle previste nel breve periodo, in buona parte riconducibili all'entrata in vigore della cosiddetta "Quota 100" a partire dall'anno 2019.

Un ragionamento sulle necessità di personale per il 2020 non può prescindere inoltre da una valutazione delle attività aziendali in corso e programmate, con particolare riguardo alle novità introdotte dal R.R. 4/2017, così come modificato dal R.R. 3/2019, al sistema della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso alla permanenza nei servizi abitativi pubblici, che comporteranno nell'immediato la definizione e l'attuazione di nuove procedure nonché la necessità di creare una rete efficace fra ALER e Piani di Zona, che contempli un'attenta e puntuale gestione dei dati e delle informazioni che costituiscono un "debito informativo" verso Regione Lombardia, traducendosi in un evidente maggiore impegno richiesto all'Area Utenza.

Si evidenzia di seguito un riepilogo delle cessazioni di rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'anno 2019, senza dimenticare, tuttavia, che il tempo trascorso dalla fusione delle quattro realtà aziendali, richiede un ripensamento della situazione dell'organico aziendale sulla base delle esperienze fatte sino ad ora, delle esigenze emerse ed emergenti e dei cambiamenti intervenuti a livello legislativo e gestionale.

<b>Data di pensionamento</b>	<b>Tipo pensione</b>	<b>Inquadramento</b>
31/07/2019	Quota 100	dirigente già in aspettativa non retribuita per incarico presso altro ente



31/07/2019	Quota 100	dipendente in Area A Livello A3 Area Utenza – UOG Como
31/08/2019	Quota 100	dipendente in Area A Livello A1 Area Tecnica – UOG Busto A.
30/09/2019	Pensione anticipata	dipendente in Area A Livello A3 Ufficio Personale - Varese
31/10/2019	Quota 100	dirigente coordinatore e responsabile dell'Area Utenza dell'Azienda
31/12/2019	Quota 100	dipendente in Area Q Livello Q1 – responsabile Settore Utenza - UOG Como
31/12/2019	Quota 100	dirigente Responsabile della UOG di Como

Richiamato quanto previsto dalle direttive regionali per l'anno 2020, *"..ciascuna azienda definisce, entro il 31 marzo 2020, attraverso un'azione coordinata dalla DG Politiche sociali, abitative e disabilità, una proposta di piano triennale dei fabbisogni di personale 2020-2022, in linea con gli standard regionali di equilibrio economico aziendale e di costo del personale..."*, Aler prevede nel corso dell'anno 2020 la copertura di ruoli riferiti a cessazioni per quiescenza previo esperimento delle procedure di verifica interna e di mobilità interaziendale, nell'ottica di una migliore razionalizzazione delle risorse umane occupate, in rapporto alle necessità aziendali e/o derivanti da richieste dei dipendenti stessi."

Al 31/12/2020 si prevede che il Personale in forza sarà di 138 dipendenti oltre al Direttore Generale, precisando che da elementi assunti alla data di redazione del presente bilancio, nel secondo semestre 2020, è prevista una cessazione del rapporto di lavoro per quiescenza (Quota 100), mentre seguirà la sua naturale scadenza n. 1 contratto a tempo determinato a suo tempo utilizzato per potenziare alcune funzioni critiche nel settore relativo al recupero della morosità.

In funzione dell'obiettivo di riorganizzazione delle attività operative, le UOG potrebbero subire un ulteriore riassetto organizzativo creando all'interno delle stesse, oltre alle funzioni di gestione utenza, anche delle specifiche funzioni di staff, non necessariamente da localizzare presso la sede legale. In relazione, inoltre alla necessità di far fronte alla sostituzione di personale assente per maternità o eventi morbosì, l'Azienda potrebbe procedere all'assunzione di personale in sostituzione mediante l'avvio di procedure di selezione per l'attivazione di contratti a termine.

Anche per l'anno 2020 Aler, come in passato, attiverà dei tirocini formativi di orientamento extracurricolari riservati a neodiplomati, in collaborazione con i "Centri per l'Impiego", dislocati nelle varie sedi provinciali di competenza e i diversi istituti scolastici ad indirizzo amministrativo, mediante la stipula di apposite convenzioni collettive in virtù della normativa nazionale e regionale finalizzata alla creazione di forme flessibili di inserimento di giovani nel mondo del lavoro. L'Azienda, infine, in collaborazione con gli istituti universitari, come per gli anni passati, intende proseguire l'attività di offerta formativa in stage curriculari ed extracurriculari in partnership con i maggiori atenei territoriali, tra cui il Politecnico di Milano mediante il servizio di "Career Service" per eventuali attività di supporto tecnico-scientifico come la recente esperienza appena conclusa per l'implementazione di un sistema di gestione dell'energia (SGE) rivolto al patrimonio Aler, coerente con la norma UNI-EN-ISO 50001, secondo le linee di indirizzo contenute nell'Accordo di Collaborazione stipulato con l'Università.

Da tali collaborazioni, l'Azienda potrebbe trarre elevati vantaggi acquisendo professionalità che potrebbero essere diffuse (come formazione dirette) al Personale dipendente, oltre a poter essere fonte di nuove opportunità di "business" come consulenza nei confronti delle altre ALER lombarde.

Per quanto attiene le valutazioni delle prestazioni del personale, si segnala che l'Azienda ha recentemente adottato, il sistema di valutazione delle prestazioni dirigenziali secondo il testo contenuto nell'Allegato E alle Direttive 2020. Tale sistema entrerà in funzione, in prima attuazione, a partire dall'esercizio 2020.

### **Pianta organica**

Con determinazione del Direttore Generale n. 132 del 29 maggio 2018 è stato approvato il nuovo organigramma e lo schema funzionale della pianta organica dell'Azienda a seguito di una rivisitazione del decreto presidenziale n. 83 del 30/06/2016 che aveva effettuato una prima analisi delle funzioni e delle macro attività, trasversali alle quattro unità operative, individuando tre aree funzionali principali (Area Tecnica, Area Patrimonio e Area Utenza) su cui si basa la struttura operativa "di business" dell'Azienda portando in staff alla Direzione Generale le altre funzioni (es. Area Amministrativa, Recupero Crediti).

Si proseguirà anche nel 2020, tenuto conto delle complessità incontrate in ogni singola realtà territoriale, ad analizzare e individuare le attività comuni alle varie U.O.G. secondo il concetto di "gestione per processi trasversali" in collaborazione con i vari Responsabili d'Area e i Responsabili delle singole Unità Operative Gestionali territoriali.

In relazione anche alle direttive sulla rotazione degli incarichi, è stata deliberata nel mese di dicembre l'assunzione della responsabilità dell'Area Tecnica da parte del Responsabile della UOG di Monza mentre il precedente Responsabile dell'area Tecnica ha assunto la Responsabilità del Settore Patrimonio.

## **Finanziamenti bancari**

L'Azienda non prevede l'accensione di nuovi mutui per finanziare interventi di nuova costruzione o ristrutturazione.

## **Programma Triennale - area costruzioni, manutenzione e acquisizione di beni e servizi**

Con Decreto Presidenziale n. 76 del 31 ottobre 2019 sono stati adottati il "Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2020-2021, il Programma Triennale dei lavori pubblici 2020/2022 nonché i relativi aggiornamenti annuali", redatti ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016.

Il suddetto Programma Triennale è stato pubblicato senza osservazioni all'Albo e sul sito Internet dell'Azienda.

Dal Programma Triennale 2020/2022 che l'azienda approva unitamente al presente Bilancio di Previsione (modificato rispetto a quello adottato con il decreto presidenziale sopra citato) e che dovrà essere nuovamente pubblicato, si rileva un impegno di spesa in lavori, escluse le spese relative al Programma Biennale dei servizi e forniture 2020/2021, per un totale di € 57.797.632 Tale importo è suddiviso tra nuovi interventi e ristrutturazioni per € 12.361.000; manutenzioni straordinarie per € 29.071.632 manutenzioni ordinarie per € 16.365.000.



Si ricorda che con Deliberazione n. X/456 del 30 luglio 2014 il Consiglio Regionale aveva approvato il PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (PRERP) 2014 - 2016.

Con Delibera 14 maggio 2015 n. X/3577 la Giunta Regionale aveva approvato il primo programma annuale di attuazione del PRERP 2014-2016, destinato alla riqualificazione e al recupero del patrimonio abitativo, con risorse che ammontano complessivamente per tutta la Regione ad € 85.263.934,95 in attuazione della Legge 23 maggio 2014, n. 80 di conversione del D.L. 28 marzo 2014, n. 47, «Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015».

Con D.d.s. 18 settembre 2015 n. 7551 e D.d.s. 23 settembre 2015 n. 7706 sono state approvate le proposte dell'Azienda per un importo complessivo di € 11.013.486. (Linea A e Linea B).

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Direzione Generale per la condizione abitativa, con apposito decreto ministeriale n. 9908 del 12/10/2015, ha approvato le graduatorie e ha stabilito le modalità di assegnazione e trasferimento delle risorse alle regioni per il sostegno delle progettualità presentate.

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) "rivolti al recupero di alloggio inutilizzato" per complessivi € 3.306.152: € 1.352.982 per n.32 alloggi in COMO ed € 1.953.170 per n. 42 alloggi in VARESE. Gli interventi sono stati avviati entro i tempi previsti e proseguiranno anche nel 2020.

Con Decreto n. 10018 del 11/10/2016 Regione Lombardia ha concesso il finanziamento agli altri progetti della Linea B) in graduatoria, per un importo complessivo per la nostra azienda pari a € 7.207.335. Gli interventi sono stati avviati entro i tempi previsti e proseguiranno anche nel 2020.

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.

Il finanziamento risulta così ripartito:

Ordine priorità (ID)	INTERVENTO			Alloggi	Finanziamento definitivo concesso/presunto
	Comune	Prov	Indirizzo		
<b>9</b>	VARESE	VA	indirizzi vari	45	1.456.543,89
<b>183</b>	VARESE	VA	indirizzi vari	52	936.100,42
				<b>97</b>	<b>2.392.644,31</b>
<b>8</b>	COMO	CO	indirizzi vari	32	1.352.981,82
<b>182</b>	COMO	CO	indirizzi vari	24	1.086.703,21
				<b>56</b>	<b>2.439.685,03</b>
<b>189</b>	CANTU'	CO	indirizzi vari	7	327.410,63
<b>196</b>	ERBA	CO	indirizzi vari	4	160.602,20
<b>197</b>	MOZZATE	CO	indirizzi vari	4	200.000,00
				<b>15</b>	<b>688.012,83</b>
<b>10</b>	MONZA	MB	indirizzi vari	<b>35</b>	<b>533.441,61</b>
<b>185</b>	NOVA MILANESE	MB	indirizzi vari	5	61.325,00
<b>190</b>	SEREGNO	MB	indirizzi vari	13	176.370,43
<b>191</b>	LIMBIATE	MB	indirizzi vari	5	76.065,00
<b>192</b>	LISSONE	MB	indirizzi vari	2	27.907,38

198	CARATE BRIANZA	MB	indirizzi vari	5	59.665,99
200	GIUSSANO	MB	indirizzi vari	2	35.640,00
202	SEVESO	MB	indirizzi vari	4	62.260,00
193	BRUGHERIO	MB	indirizzi vari	6	85.030,00
199	CONCOREZZO	MB	indirizzi vari	3	39.037,92
201	MUGGIO'	MB	indirizzi vari	3	62.088,38
				<b>48</b>	<b>685.390,10</b>
188	BUSTO ARSIZIO	VA	indirizzi vari	<b>30</b>	<b>400.000,00</b>

Risultano ultimati e collaudati tutti gli interventi di MONZA città (n.35 alloggi ID 10) e della Provincia (n.48 alloggi-ID vari), oltre a quelli di COMO città (n.24 alloggi ID8 - n.6 alloggi ID182) e della Provincia (n.15 alloggi-ID vari).

Per quanto riguarda gli ID 9 e 183 di Varese, ID 182 di Como (n.18 alloggi) e ID188 di Busto Arsizio, gli importi definitivi dei relativi finanziamenti saranno determinati a collaudo/CRE, previsto per il 2020.

Per il 2020 sono previsti in completamento due interventi di MS - efficientamento energetico e ripristino alloggi sfitti su delega del Comune di Gallarate:

Ordine priorità (ID)	INTERVENTI COMUNE DI GALLARATE (ALER Stazione Appaltante)			Alloggi	Finanziamento ammissibile e finanziabile	Decreto finanziamento
57	GALLARATE	VA	INDIRIZZI VARI	<b>18</b>	<b>361.468,44</b>	12134 23112016
113	GALLARATE	VA	Via Perugia 6-8/ Greppi 2 (efficientamento energetico)	<b>42</b>	<b>463.531,56</b>	12134 23112016
14					<b>112.844,85</b>	3465 14032019

Regione, su richiesta del Comune, erogherà i fondi direttamente ad ALER.

Gli interventi saranno collaudati nel 2020.

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

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

Con Decreto DG Casa e Housing Sociale n.10891 del 3 dicembre 2015 Regione Lombardia ha impegnato risorse a favore dell'ALER di Varese Como Monza Brianza e Busto Arsizio per € 12.752.816 per il Piano di Manutenzione Straordinaria (Linea B), riguardante complessivamente n.37 interventi che proseguiranno anche nel 2020.

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

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



Nel 2018 l'Azienda ha proposto l'esclusione di n.2 interventi, ed ha proposto n.9 nuovi interventi nell'aggiornamento del Piano di Manutenzione Straordinaria, approvato da Regione Lombardia con DDS n.7929 del 30/05/2018, coerentemente ai requisiti di cui al Dduo n.8320/2015 aggiornato dal Dduo n.3638/2018 a valere sulle risorse già assegnate e nelle more delle economie progressivamente derivanti dall'attuazione del piano stesso.

Considerando gli iniziali acconti ricevuti (complessivamente 30%) le restanti quote del finanziamento sono così corrisposte:

- 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 avanzamenti pari al 70% dei lavori previsti, tenendo a riferimento l'importo contrattuale del relativo intervento;
- saldo 30%, con la presentazione dei singoli CRE, comprensivo delle eventuali perizie di variante nei limiti del finanziamento regionale assegnato.

Nel 2019 risultano avviati n.34 e conclusi n.25 interventi del piano, approvati dal decreto 10891 del 3/12/2015 e dal DDS n.7929 del 30/05/2018.

Nel 2020 è prevista la conclusione di tutti gli interventi approvati con completo utilizzo delle risorse assegnate dal piano di riparto, pari a € 12.752.816.

Il finanziamento complessivamente liquidato da Regione Lombardia ammonta a € 7.329.041, di cui € 1.549.757 erogati nel 2019:

- € 1.454.859 con DDS 7103 del 21/05/19 per raggiungimento SAL 50/70% su importo contrattuale di alcuni interventi (ID 1-2-4 VA e ID 4-5 MB) e per il saldo degli interventi ultimati (ID 3-5 VA);
- € 94.898 con DDS 11559 del 02/08/19 - saldo intervento ultimato (ID 7.1 MB).

### **Piano Triennale rimozione amianto DGR 6752/2017 e DDS 7531/2017 - trasmesso in data 22/09/2017**

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 per la rimozione dell'amianto dal patrimonio ERP, sulla base del fabbisogno finanziario di ogni singola ALER e riferito alla consistenza del patrimonio.

L'ALER di Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio dispone di un ammontare di risorse previste dal piano di riparto, approvato con la citata DGR, pari a € 3.160.297.

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.

Regione Lombardia, con DDS 23 ottobre 2017 n. 13045, ha approvato i programmi triennali di rimozione dell'amianto dal patrimonio di ERP presentati dalle ALER, ai sensi del DDS n. 7531 del 23/06/2017.



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.

È previsto l'avvio di tutti gli interventi nel 2020. L'ultimazione dei lavori deve avvenire sulla base del singolo cronoprogramma dell'intervento e non oltre il 23 ottobre 2020, termine stabilito per la conclusione del programma triennale.

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 nel giugno 2019 ha trasmesso a Regione Lombardia la "Scheda di aggiornamento del fabbisogno e priorità per gli interventi di bonifica dell'amianto".

### **Primo e Secondo Programma d'Intervento per la riqualificazione di alloggi sfitti di proprietà ALER (Sfitti 17-18).**

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

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

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

<b>Aler</b>	<b>Patrimonio</b>	<b>Peso % patrimonio</b>	<b>Totale</b>
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
<u>Aler VA-CO-MB-BA</u>	<u>13.291</u>	<u>30,90%</u>	<u>€ 3.707.909,05</u>
<b>Totale</b>	<b>43.014</b>	<b>100 %</b>	<b>€ 12.000.000,00</b>

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 le modalità previste dal bando regionale.

In data 30/11/2017 è stato trasmesso il Programma d'Intervento per la Riqualificazione di Alloggi Sfitti di proprietà dell'Azienda destinati a Servizi Abitativi Pubblici - Triennio 2018-2020, ai sensi della D.G.R. n. X/7368 del 13 novembre 2017.



Sono 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.

È previsto un costo di circa € 20.000 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 D.D.S. n. 15645 del 06/12/2017 Regione Lombardia ha approvato i Programmi d'Intervento con impegno delle risorse assegnate che, per ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio, sono pari a € 3.707.909.

Le tempistiche di realizzazione sono le seguenti:

Entro il 30 giugno 2018 sono stati approvati i progetti relativi ai primi interventi; entro il 31 dicembre 2018 sono stati avviati i lavori relativi ai primi interventi programmati; entro il 31 dicembre 2020, dovranno concludersi tutte le opere, a completo utilizzo del finanziamento regionale.

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

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

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

<b>Aler</b>	<b>Patrimonio</b>	<b>Peso % patrimonio</b>	<b>Totale</b>
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
<u>Aler VA-CO-MB-BA</u>	<u>13.291</u>	<u>12,86%</u>	<u>€ 2.315.483,00</u>
<b>Totale</b>	<b>103.321</b>	<b>100 %</b>	<b>€ 18.000.000,00</b>

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 del Direttore Generale n. 165 in data 29/06/2018 è stato approvato il "Secondo Programma d'Intervento per la Riqualificazione di Alloggi Sfitti di proprietà dell'Azienda destinati a Servizi Abitativi Pubblici – Biennio 2019-2020, per l'adesione al finanziamento regionale e secondo quanto stabilito dal bando approvato con DGR XI/64 del 23 aprile 2018.

Nel periodo antecedente sono stati censiti complessivamente n.696 alloggi sfitti su cui intervenire (per un numero minimo di unità abitative da riqualificare pari a 154), suddivise tra le sedi territoriali.

È previsto un costo di circa € 15.000 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 D.D.S. n. 11447 del 02/08/2018 Regione Lombardia ha approvato i Programmi d'Intervento con impegno delle risorse assegnate, per ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio pari a € 2.315.483.

Le tempistiche di realizzazione sono le seguenti:

Entro il 31 dicembre 2018 sono stati approvati i progetti relativi ai primi interventi; entro il 31 marzo 2019 sono stati avviati i lavori relativi ai primi interventi programmati; entro il 30 giugno 2020, dovranno concludersi tutte le opere, a completo utilizzo del finanziamento regionale.

Nella seguente tabella è individuata la 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	

Nel rispetto delle tempistiche previste dai bandi di finanziamento del 1° e 2° programma e 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 e pertanto:

- in data 02/08/2018 con Determinazione DG n. 196 è 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 con Determinazione DG FF n. 313 è 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 sono stati consegnati i lavori dei Lotti 5-6-7-8; in data 28/12/2018 sono stati consegnati i lavori dei Lotti 1-2-3-4.

Conclusione prevista dal bando SFITTI 17: 31/12/2020.

Conclusione prevista dal bando SFITTI 18: 30/06/2020.

**Manifestazione di interesse per interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio di ERP, Economie derivanti dalla conclusione degli interventi L.80/2014 Linea A) - D.D.S. n.14122 del 14/11/2017 – proposte trasmesse in data 29/11/2017**



Regione Lombardia, al fine di utilizzare le economie accertate in € 613.927 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 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.

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

Con DDS n.15644 del 6 dicembre 2017, Regione Lombardia ha approvato le graduatorie ma le proposte presentate dall'Azienda (ID 9 Monza – ID 10 Como e ID 11 Varese) sono state ritenute "ammissibili e non finanziabili per mancanza di risorse" (allegato 2A DDS 15644/2017).

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

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

Il finanziamento risulta così ripartito:

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

**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 i 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, 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 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 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 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
<b>Enti con un patrimonio di alloggi SAP oltre i 10.000</b>	<b>2.000.000</b>

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 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
				<b>92</b>	<b>2.202.000,00</b>	<b>2.000.000,00</b>

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 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.

## **Programmi di finanziamento 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 € 47.700.000.

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 almeno di € 5.000.000).

### **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 da finanziarsi con il 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 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 evidenziavano, a seguito della ricognizione, richieste di finanziamento per un importo di € 18.116.000.

#### **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 per le ALER ed € 5.000.000 per i comuni.

Il massimale previsto per le dimensioni dell’Azienda risulta di € 1.800.000.

#### **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 € 30.000.100 di cui € 27.000.100 per il recupero degli alloggi sfitti ed €3.000.000 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.

Nel prospetto sottostante si riassumono i Costi Totali del Programma Triennale 2020-2022, ripartiti per tipologia di intervento e distribuiti nell’arco temporale di interesse:

<b>TIPO DI INTERVENTO</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Totali</b>
<b>NUOVI INTERVENTI/RISTRUTTURAZIONI</b>	4.721.000,00	5.040.000,00	2.600.000,00	<b>12.361.000,00</b>
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>	5.281.932,00	13.697.200,00	10.092.500,00	<b>29.071.632,00</b>
<b>MANUTENZIONE ORDINARIA</b>	2.800.000,00	6.875.000,00	6.690.000,00	<b>16.365.000,00</b>
<b>Totale Complessivo</b>	<b>12.802.932,00</b>	<b>25.612.200,00</b>	<b>19.382.500,00</b>	<b>57.797.632,00</b>

Il Programma Annuale prevede un totale investimenti di € 12.802.932.



Si evidenzia che gli interventi finanziati con bando POR FESR non verranno appaltati se non dopo l'avvenuta attribuzione dei finanziamenti.

## Manutenzione

Per quanto riguarda il Servizio Manutenzione, i lavori si distinguono in manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

Per la manutenzione ordinaria nell'anno 2020, l'Area Tecnica Manutenzione dovrà predisporre i progetti e le relative gare d'appalto mediante il ricorso a procedure aperte o negoziate per la scelta delle imprese che dovranno far fronte alle tipologie di lavorazioni in programma, considerata la scadenza dei contratti in corso. Visto l'orientamento della Regione ad accorpate gli appalti, si dovranno verificare, in relazione alle esigenze dell'Azienda le indicazioni regionali su alcune tipologie di lavori e servizi.

Gli appalti sono stati accorpate per lavori omogenei: opere edili ed affini, impianti idraulici, impianti elettrici, riordini alloggi; la conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento centralizzati, verde, spurghi, falegname, asfalti, antennista, etc.

Gli importi previsti saranno individuati sulla base dei dati storici e dell'andamento dei lavori degli anni precedenti.

Per quanto riguarda la manutenzione straordinaria, visti i finanziamenti straordinari della Regione con il MS PRERP 2015 e i decreti di finanziamento di cui alla L.80/2014 (Programma di recupero e razionalizzazione immobili E.R.P., Programmi di Intervento per la riqualificazione degli alloggi sfitti-SFITTI 17-18, Programma Triennale di Rimozione Amianto, oltre ai nuovi Programmi integrati di edilizia sociale, Programma di Eliminazione delle barriere architettoniche, Programma per l'Efficientamento energetico del patrimonio SAP delle ALER -POR FESR 2014-2020-, Programma di recupero, manutenzione e riqualificazione di unità abitative destinate a SAP) il Programma Triennale vedrà la struttura tecnica impegnata nell'attuazione e nella prosecuzione degli interventi inseriti e finanziati nei programmi.

La programmazione dei lavori è basata sugli indici di degrado dei vari elementi edilizi rilevati che hanno permesso di redigere un elenco degli immobili sui cui intervenire.

Si rinvia per i dettagli del Programma Triennale e del Piano annuale, nonché per i dettagli del piano di manutenzione per l'anno 2020, ai relativi documenti.

## Nuove costruzioni

Nel corso del 2019 vi sono state le seguenti consegne di nuovi alloggi:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
MUGGIO' (MB) Via Marx <i>Piano Nazionale di Edilizia Abitativa</i>	NC	20	4.750.000,00	2.983.451,52

Nel 2019 sono stati completati i seguenti interventi costruttivi con il collaudo previsto nei primi mesi del 2020 e la relativa consegna di nuovi alloggi:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
<b>MONZA Via Cantalupo - Quartiere Cantalupo</b> <i>Piano Nazionale di Edilizia Abitativa</i>	Pr.Es. NC	24 canone sociale	2.808.140,80	2.246.512,64
<b>BUSTO ARSIZIO – Via Tito Speri (Stazione Appaltante)</b> <i>Contratto di Quartiere II (Fondi Regionali)</i> <i>Fondi Comunali</i>	Riqualificazione quartiere NC RE	32 24	5.732.466,40	3.411.093,12 2.321.373,28

Completamento ed avvio dei seguenti interventi costruttivi:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
<b>SARONNO (VA) Q.re Matteotti</b> <b>2° fase nuova costruzione "FARFALLE"</b> <i>(Contratti di Quartiere II "Saronno Quartiere Matteotti")</i>	S.E./ NC	70 canone sociale	6.627.035,56 + QE demolizioni 526.253,21	4.852.324,56 includere demoliz.
<b>CASTELSEPRIO (VA) Via Dante 48</b> reinvestimento economie riscontrate - art. 24 L.R. (procedimenti art.5 bis) Decreto Pres. Aler VA/15	RE	5	750.000,00	400.000,00
<b>COMO PRU Via Di Vittorio/Via Cecilio</b> <b>completamento "ex Pellegrino Rossi"</b> DPGR n. 1600 del 07.02.2002 – ex PRU Via Di L. 457/78 Fondi residui PRU-(procedimenti art.5 bis LR	NC/	36	5.333.100,00	3.770.135,38
<b>TRADATE (VA) Via Broggi</b> <i>Piano Nazionale di Edilizia Abitativa</i>	NC	24 canone sociale	3.188.000,00	1.912.000,00

Interventi in fase di progettazione e appalto:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
<b>LISSONE (MB) Via Dei Ciliegi – sedime edificio F4</b> <i>Contratti di Quartiere II - Lissone</i>	NC	12 canone sociale	1.831.000,00	3.506.064,00
<b>LISSONE (MB) Via Dei Gelsi – edificio F5</b> <i>Contratti di Quartiere II - Lissone</i>	RE	20 canone sociale	2.180.000,00	

## Fondo permanente per la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione ed il recupero del patrimonio abitativo di ERP

Nelle direttive alle ALER per l'anno 2016, Regione Lombardia ha richiesto a ciascuna azienda di costituire un fondo permanente per la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica attraverso l'apertura di un conto corrente bancario dedicato nel quale conferire annualmente un importo quantificato almeno nel 5% dei ricavi delle vendite ad esclusione dei corrispettivi per servizi a rimborso e dei ricavi delle vendite immobiliari di patrimonio di ERP.

Le direttive regionali alle ALER per l'anno 2020 hanno confermato quanto indicato nelle precedenti direttive e precisamente che il fondo permanente dovrà essere pari al 5% dei ricavi (ricavi delle vendite e delle prestazioni ad esclusione dei corrispettivi per servizi a rimborso e dei ricavi da vendite immobiliari, se effettuate in base a piani di alienazione di patrimonio ERP. Vanno invece ricomprese nel conteggio dei ricavi le vendite di patrimonio non ERP). Tali somme ricomprendono, essendo di norma superiori, il mancato onere per IRAP a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 30/12/2014 n. 36 "legge di stabilità 2015" che ne ha previsto l'azzeramento per le Aler.



È stato chiarito che la definizione di “Fondo” non riveste una accezione strettamente contabile o fiscale (a norma di Codice Civile vengono precisati i fondi ammessi in tal senso), bensì fa riferimento al vincolo di reinvestimento delle quote di risorse così definite sul patrimonio aziendale. L’Azienda dovrà dimostrare l’esaurimento di almeno l’80% delle somme accantonate entro 24 mesi dal loro versamento.

## Obiettivi regionali: indicatori

Con DGR n. XI/2526 del 26.11.2019 sono state impartite le direttive alle ALER per l’anno 2020. Con particolare riferimento agli standard di equilibrio economico generale, personale ed indebitamento si fa riferimento pertanto alle predette direttive.

### Equilibrio economico-finanziario

Rappresenta un indicatore generale di sostenibilità ricavato dal bilancio che fornisce indicazione sul valore residuo di ricavo a disposizione di ciascuna azienda per la copertura dei costi del personale, degli ammortamenti, delle svalutazioni dei crediti e degli altri costi di esercizio.

Questo indicatore, individuato nel Margine lordo di I livello, è stato rivisto nella sua formulazione a partire dal 2017 depurando i costi per servizi dalle spese di manutenzione. Questa revisione è significativa per le ALER in quanto in questo modo viene eliminata l’anomalia presente nell’indicatore assunto fino all’annualità 2016 che portava a penalizzare le aziende che più investivano in attività manutentiva. Ad un aumento degli investimenti in manutenzione del patrimonio corrispondeva infatti un peggioramento dell’indice. Sulla base del Bilancio di Previsione 2020 tale indice risulta essere pari al 60% (dati da bilancio civilistico) e quindi entro il limite previsto dalle direttive e fissato per la nostra azienda nel 60%. Nelle direttive per il 2020, Regione ha modificato il meccanismo di determinazione dell’indicatore, che non si basa più sui dati risultanti dal Bilancio riclassificato (prospetto 1CE) ma sui dati del Bilancio civilistico consentendo alle Aziende di potersi avvicinare ai target individuati.

### Costo del personale

Costo del personale per UI gestita: Obiettivo 2020 inferiore o uguale a € 290. Il valore, con le previsioni effettuate, risulta pari a € 286.

Numero di unità immobiliari gestite per dipendente: obiettivo non inferiore a 190. Con le previsioni attuali il numero si attesterebbe intorno a 203 unità gestite per dipendente.

L’obiettivo a livello previsionale dovrebbe essere pertanto raggiunto, considerando l’incremento del numero degli alloggi gestiti (+ 323) e la riduzione del costo del personale a seguito dei pensionamenti. Ricordiamo comunque che l’Azienda è stata fortemente penalizzata dal fatto le ALER possano gestire gli alloggi di proprietà comunale del solo ambito territoriale di competenza. Conseguentemente la UOG di Busto Arsizio, molto attiva nella gestione di alloggi comunali della provincia di Milano, ha perso la possibilità di gestire la quasi totalità degli alloggi che aveva in gestione con una drastica riduzione degli alloggi gestiti conto terzi.

### Indebitamento

Rapporto tra debiti da finanziamento e ricavi da canoni: obiettivo non superiore al 100%. Stante le attuali previsioni del presente preventivo 2020 l’obiettivo è ampiamente raggiunto.

### Altri Obiettivi 2020



Nell'ambito delle direttive regionali, sono stati definiti i seguenti obiettivi comuni a tutte le ALER della Lombardia:

- a) aggiornare entro il 30 aprile 2020 il regolamento di contabilità aziendale, attraverso un'azione coordinata con la DG Politiche sociali, abitative e disabilità;
- b) attivare un tavolo tecnico rispetto alle tematiche SIREAL, coordinato da RL, a cui partecipano le aziende e Lombardia Informatica, per migliorare i moduli del sistema e risolvere le criticità;
- c) proporre un piano di manutenzione programmata delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici per il triennio 2020/2022. A seguito di confronto con la Direzione generale il programma verrà formalizzato dall'Azienda.
- d) l'azienda dovrà definire, entro il 30 giugno 2020, attraverso un'azione coordinata dalla DG Politiche sociali, abitative e disabilità, un quadro organico della natura, della consistenza e delle idonee misure di contrasto del fenomeno della morosità, da declinarsi in uno specifico piano operativo aziendale;
- e) L'azienda dovrà definire, entro il 31 marzo 2020, attraverso un'azione coordinata dalla DG Politiche sociali, abitative e disabilità, una proposta di piano triennale dei fabbisogni di personale 2020-2022, in linea con gli standard regionali di equilibrio economico aziendale e di costo del personale. Nel presente Bilancio Preventivo sono state previste 6 nuove figure che dovrebbero far fronte alle più impellenti necessità aziendali che verranno integrate nel piano per considerare eventuali sopravvenute esigenze nel corso dei primi mesi del 2020, il nuovo assetto organizzativo e le previsioni evolutive per gli anni 2021 e 2022.

L'Azienda è tenuta ad aderire alle Convenzioni attivate dall'Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti S.p.a. (di seguito ARIA), tramite l'utilizzo del Negozio elettronico (NECA), agli accordi quadro e ad ogni altro strumento contrattuale attivo in loro favore presso ARIA. Ciò comporterà anche per il 2020 un maggior ricorso alle Convenzioni per l'acquisto di beni e servizi qualora rispondenti alle esigenze aziendali. A titolo esemplificativo si evidenzia che ARIA Spa ha esperito una gara d'appalto per la Revisione contabile per alcune delle Aziende del sistema regionale tra cui le ALER e alla scadenza dell'attuale servizio, prevista per il 31.12.2020 e di cui Aler Varese fruisce in virtù di una gara congiunta con le altre Aler Lombarde (esclusa Aler Milano), provvederà ad aderire alla convenzione Aria.

È stata implementata già dalla fine del 2017 la nuova procedura che prevede il coinvolgimento di Regione Lombardia e Federcasa Lombardia nelle attività di implementazione e di modifica del programma Sireal per il quale ARIA SPA prevede di esperire una nuova gara d'appalto per la realizzazione nel medio termine del cosiddetto Sireal 2.0.



## Dati economici

Nel redigere il presente bilancio di previsione si è tenuto conto delle norme di cui al D. Lgs. 139 del 18/08/2015 che hanno recepito la Direttiva 34/2013/UE. Quest'ultima, abrogando le precedenti direttive (c.d. IV e VII direttiva), ha approvato innovazioni nell'ordinamento contabile europeo con l'obiettivo di arrivare ad una armonizzazione dei bilanci in Europa.

In particolare, il D. Lgs. 139/2015 ha integrato e modificato il codice civile per allineare le disposizioni del bilancio d'esercizio e consolidato alla nuova direttiva comunitaria e ha modificato altri provvedimenti legislativi per adeguarne il contenuto alle descrizioni della Direttiva o per esigenze di coordinamento.

Le nuove disposizioni sono entrate in vigore il 01 gennaio 2016 ed hanno effetto sui bilanci 2016 e seguenti. Per quanto concerne la struttura del conto economico le principali variazioni riguardano:

- I proventi e gli oneri per le imprese sottoposte al controllo delle controllanti;
- Le rivalutazioni e svalutazioni degli strumenti finanziari derivati conseguenti alla dinamica del "fair value";
- L'abrogazione delle voci E20 e E21 proventi e oneri straordinari.

Per quanto concerne il bilancio previsione di ALER la modifica di maggior rilievo è senza dubbio quest'ultima.

Il Bilancio di Previsione è stato redatto, inoltre, in ottemperanza a quanto previsto dalla Legge Regionale n° 27 del 2009 e s.m.i.

Fatta questa premessa, il conto economico del Bilancio di Previsione dell'anno 2020, redatto ai fini CEE, presenta i seguenti dati di sintesi:

CONTO ECONOMICO			
		ESERCIZIO 2020	ESERCIZIO 2019
VALORE DELLA PRODUZIONE	€	60.069.422	49.955.845
COSTI DELLA PRODUZIONE	€	58.449.086	48.135.182
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€	1.620.336	1.820.663
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	€	303.536	-332.067
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	€	1.292.103	1.400.000
RISULTATO D'ESERCIZIO	€	24.697	88.596

### Ricavi

Si evidenzia una diminuzione tra la previsione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni 2020 e quella relativa al preventivo 2019 di € 350.119.

Le voci di ricavo comprendono i canoni di locazione, i proventi per l'amministrazione degli stabili, i rimborsi per amministrazione stabili (principalmente formati da rimborsi per servizi reversibili, addebiti per imposta di registro e manutenzioni e compensi tecnici per interventi edilizi).

Per quanto attiene i canoni di locazione, gli stessi sono previsti in diminuzione rispetto a quelli preventivati per il 2019, di circa 362.000 euro, in quanto, la previsione 2020 tiene conto delle presumibili diminuzioni dei canoni applicati in funzione delle risultanze dell'anagrafe reddituale degli utenti.

La previsione è stata effettuata proiettando l'importo dell'ultima fatturazione trimestrale emessa (ottobre 2019) per i 4 trimestri del 2020 ottenendo l'importo di € 25.494.807 contro i € 25.856.739 della previsione 2019.

Tale stima tiene conto anche delle variazioni in diminuzione dei canoni legate agli inquilini che hanno subito la perdita del lavoro o la diminuzione dei propri redditi nel corso del 2019.

Gli eventuali aumenti di canone derivanti dall'applicazione del Regolamento che prevedono, per esempio il "mix sociale", sono purtroppo più che compensati statisticamente dall'applicazione dell'anagrafe dell'utenza. Prudenzialmente è stata mantenuta una previsione al ribasso dei canoni 2020 anche se con i nuovi criteri previsti dalla Legge Regione Lombardia 16/2016 (utilizzo ISE e non più ISE ERP) potrebbe manifestarsi un aumento dei redditi degli inquilini e degli affitti applicati difficilmente stimabile.

I proventi per amministrazione stabili sono stimati in aumento di circa € 294.000 (€ 1.613.052 contro € 1.319.385) dovuto essenzialmente all'aumento del compenso per la gestione alloggi conto terzi (+ € 350.000) che compensa la diminuzione di altre voci.

I rimborsi per amministrazione stabili (costi di bollettazione e riscossione canoni e servizi, rimborsi di costi per stipula contratti, spese legali, utenze e servizi, rimborsi per bolli e altre voci) per un totale di € 14.533.952 si stimano in diminuzione rispetto al 2019 (- € 285.000 circa rispetto all'importo preventivato per il 2019 di € 14.818.506); tali ricavi, essendo il risultato del ribaltamento dei costi preventivati per servizi agli stabili, scontano sostanzialmente la previsione della loro diminuzione, considerando anche quanto rilevato per l'esercizio 2018 (ultimo consuntivo a disposizione).

I rimborsi per manutenzione stabili passano da € 291.000 del preventivo 2019 a € 269.700 del preventivo 2020. Trattasi di spese di manutenzione riaddebitate ad inquilini come da regolamento regionale sulle spese a carico dell'utenza.

I corrispettivi diversi (compensi tecnici per interventi di demolizione e manutenzione) passano dalla stima 2019 di € 52.500 a € 78.000 in quanto non sono state più preventivate spese per compensi tecnici a carico di terzi.

Gli altri ricavi e proventi sono stimati in € 17.994.411 rispetto a € 7.530.715 del preventivo 2019. L'aumento di € 10,5 milioni circa deriva dall'imputazione di € 16.982.232 di contributi in conto esercizio rispetto a € 6.291.705 del 2019 per manutenzione degli alloggi di proprietà dell'Azienda a fronte dei relativi costi di manutenzione imputati nei costi per servizi – spese di manutenzione stabili, mentre i plusvalori per la vendita degli immobili sono stimati in riduzione a € 489.489 rispetto agli € 850.000 del 2019.

La voce relativa ai contributi in conto esercizio, comprende € 1.266.000 per contributi riscontati a fronte di "finanziamenti" erogati in anni precedenti da Regione Lombardia per la manutenzione degli immobili.

I proventi finanziari passano da € 12.238 del 2019 a € 10.664 del 2020 e derivano dalla diminuzione delle previsioni degli interessi attivi riconosciuti dagli inquilini per acquisto di immobili (cessioni rateali).

Non vi sono rettifiche di attività finanziarie.



## Costi

I costi per servizi per il 2020 si stimano in aumento da € 28.198.976. a € 35.675.031

Tale variazione deriva, negli importi più rilevanti, da:

- Leggera diminuzione stimata delle spese generali da € 1.775.200 a € 1.717.365; la riduzione maggiore si ravvisa nella stima delle spese per le consulenze da € 230.000 a € 185.000.
- Le spese di amministrazione stabili passano da € 2.305.500 a € 2.427.694.
  - All'interno di tale categoria di costi si annoverano, i costi per amministrazione alloggi in condominio che si prevedono stabili a € 900.000;
- Sono state stimate in diminuzione da € 155.000 a € 100.000 le spese per mobilità traslochi e custodia mobili anche in relazione a quanto effettivamente contabilizzato per competenza nel 2019.

Le spese di manutenzione degli stabili sono stimate in € 18.859.776 rispetto a € 11.291.686 del 2019. La variazione è essenzialmente dovuta dalla maggiore previsione di spesa per interventi di manutenzione straordinaria non capitalizzabile (€ 12.542.776) oggetto di finanziamenti regionali rispetto a € 2.898.186 del 2019. Le spese di Manutenzione ordinaria non finanziata si stimano in diminuzione a € 4.425.000 rispetto a € 5.620.000 del 2019. Le spese per riordini sono state preventivate in diminuzione a € 1.445.000 rispetto a € 2.050.000 del 2019. La riduzione delle previsioni di spesa per manutenzione non finanziata da Regione è dovuta alla necessità di prevedere nell'ambito dei costi del 2020 un accantonamento per fronteggiare l'eventuale esborso per IMU di cui si è già detto in premessa. Giova qui solamente notare che Aler non sarebbe in grado di coprire sia da un punto di vista economico sia da un punto di vista finanziario l'eventuale esborso per IMU se non riducendo di pari importo le risorse proprie da destinare ad attività manutentiva e di riordino alloggi.

Sono state previste spese di manutenzione per € 150.000 sugli immobili comunali gestiti come se fossero di proprietà dell'azienda (non a rendicontazione) essenzialmente relativi alla provincia di Como, in diminuzione rispetto al preventivo 2019 che ne prevedeva € 400.000 in quanto molti comuni stanno sottoscrivendo le nuove convenzioni che prevedono il passaggio ad una gestione a rendicontazione con riconoscimento dei costi e dei ricavi derivanti dalla gestione dell'ERP ai comuni. Tra le spese di manutenzione sono comprese anche i costi per la sicurezza (vedasi Piano della Sicurezza) quantificate in € 120.000.

Le quote di manutenzione di alloggi in condominio per € 205.000 sono previste in linea con quelle preventivate per il 2019 (€ 200.000) in relazione anche alle effettive spese contabilizzate nel consuntivo 2018.

I servizi a rimborso nei confronti dell'utenza sono stimati in € 12.729.650 contro la spesa preventivata nel 2019 di € 13.109.506.

La variazione deriva dall'adeguamento dei preventivi per i servizi anche in funzione delle risultanze di bilancio 2018 e di quanto contabilizzato nel 2019.

Tra le varie spese per servizi si stima:

- L'aumento del costo della fornitura di acqua (da € 2.330.000 del preventivo 2019 a € 2.362.500 del preventivo 2020);
- Aumento spese di riscaldamento da € 4.950.000 a € 5.130.000 e stabilità nelle spese di energia elettrica a € 1.479.000 rispetto ai valori 2019 (€ 1.480.000);
- Diminuzione delle spese di manutenzione degli ascensori e di altri impianti (da € 808.090 a € 754.460);

- Diminuzione dei costi per fornitura di servizi ambientali e manutenzione del verde da € 1.463.000 a € 1.174.200.

Le spese legali riaddebitate agli inquilini per azioni di recupero morosità sono stimate in € 365.000 rispetto a € 420.000 del 2019. Anche le stime per imposta di bollo e di registro sono previste in diminuzione da € 685.916 a € 467.454.

Le altre spese a carico degli assegnatari sono in aumento da € 367.500 a € 399.336. Si tratta di costi per imposta di bollo su fatture (emesse nei confronti degli inquilini), spese di bollettazione e riscossione canoni e servizi e costi di sfratto.

Tutti questi costi, come detto, vengono riaddebitati agli inquilini e pertanto trovano corrispondenza essenzialmente nelle relative voci dei ricavi (rimborsi per amministrazione stabili).

Le spese per interventi edilizi sono stabili (€ 408.000 contro € 403.000 del preventivo 2019).

I costi per godimento beni di terzi (Leasing operativi e locazioni finanziarie) sono stati stimati in aumento per prevedere eventuali necessità di sostituzione degli strumenti informatici.

I costi del personale si stima siano in diminuzione rispetto all'esercizio precedente (- € 258.642) in relazione ai pensionamenti che si sono verificati nel 2019 che peseranno in termini di risparmio di costi sull'intera annualità 2020.

È previsto nel corso dell'anno anche un ulteriore pensionamento.

La riduzione per quiescenza è parzialmente compensata dalla previsione di assunzione di 6 risorse per far fronte alle riduzioni avvenute a seguito dei pensionamenti che si sono susseguiti negli ultimi anni.

Come indicato nelle premesse, le fuoriuscite di personale avvenute dopo la fusione, non permettono più all'Azienda di poter gestire le attività senza ricorrere a nuove risorse. È stato previsto pertanto il possibile ricorso a forme di inserimento temporaneo tramite contratti a tempo determinato e indeterminato. Il costo preventivato è di € 8.044.747 contro l'importo di € 8.303.389 del 2019.

Gli ammortamenti e le svalutazioni passano da € 6.325.283 della previsione 2019 a € 5.744.401 e derivano essenzialmente da maggiori previsioni di ammortamenti di immobili (+ € 120.717) e da una diminuzione della stima sulla svalutazione dei crediti (€ 700.000 anziché € 1.400.000 del 2019). Tale diminuzione è giustificabile dalle azioni di recupero della morosità che sono state intraprese nel corso degli anni e dalle erogazioni di contributi di solidarietà da parte di regione e dei Comuni che hanno consentito e consentiranno di andare a mitigare le situazioni di morosità dell'utenza e migliorare il saldo dei debiti degli utenti. Ciò consentirebbe di evitare l'accumulo di crediti che, in caso di slogging dell'utente, sarebbero di difficile recuperabilità.

Negli altri accantonamenti, quantificati in € 250.000, viene rilevato l'accantonamento per fronteggiare le spese relative all'incentivo previsto dalla legge sugli appalti (ex incentivo merloni) per € 250.000 e l'importo stimato del carico fiscale per IMU per € 3.520.000.

Si evidenzia che tale importo risulta dalla stima più favorevole per l'Azienda auspicando la quantificazione delle aliquote IMU applicabili alle Aler in misura ridotta rispetto all'aliquota base.

Nella migliore delle ipotesi, ossia che i comuni concedano almeno per gli alloggi regolarmente assegnati e relative pertinenze l'aliquota dell'abitazione principale determinata nella misura dello 0,5% (con detrazione di Euro 200) e lo 0,86% sulle unità immobiliari diverse dagli alloggi assegnati e relative pertinenze, l'effetto economico/finanziario per il bilancio della nostra Azienda sarebbe pari al predetto importo di 3,5 milioni di Euro.

Nella peggiore delle ipotesi, l'impatto della nuova IMU calcolato con l'aliquota ordinaria dello 0,86% su tutti alloggi (con la detrazione dei 200 Euro) e sulle relative pertinenze ammonterebbe a quasi 7 milioni di Euro.



Qualora la legge di stabilità ripristinasse le precedenti regole, le risorse che non dovranno essere utilizzate per il pagamento dell'IMU verranno utilizzate per incrementare le spese per manutenzione non finanziata.

Gli oneri diversi di gestione passano da una stima 2019 di € 5.006.482 a € 5.138.776.

Tra le voci comprese negli oneri diversi di gestione si trova l'IVA indetraibile (da pro rata), l'imposta di registro, l'imposta di bollo l'IMU la TASI, le altre imposte sul patrimonio e altre imposte e tasse.

Si stima un aumento dell'iva indetraibile a € 3.991.330 (per il 2019 era pari a € 3.347.701) in relazione ai maggiori costi di manutenzione che l'Azienda prevede di sostenere nel 2020. È inoltre previsto una diminuzione dell'imposta di bollo e di registro (quota a carico ALER da € 535.616 a € 335.822), dell'IMU su immobili diversi dagli alloggi (da € 295.000 a € 265.000) e diminuzione della TASI da € 35.500 a € 31.300.

La somma algebrica tra i proventi e gli oneri finanziari è pari a meno € 303.536 (nel 2019 pari a meno € 332.067 con una diminuzione di circa € 30.000. La variazione positiva nella previsione è dovuta al fatto che nel 2020 non verranno corrisposti interessi passivi sull'anticipazione bancaria garantita da ipoteca a suo tempo concessa dalla Banca Popolare di Bergamo (ora UBI Banca) in quanto completamente estinta per rimborso.

I proventi finanziari sono sostanzialmente stabili € 10.664 rispetto a € 12.238 del bilancio 2019 mentre gli oneri finanziari si stima passeranno da € 344.305 a € 314.200.

Le imposte sono stimate in diminuzione rispetto a quelle preventivate per il 2019 (da € 1.400.000 a € 1.292.103) per effetto, sostanzialmente, della riduzione dei canoni di locazione e dei minori accantonamenti indeducibili fiscalmente.

Varese, 23 dicembre 2019

IL PRESIDENTE  
ED AMMINISTRATORE UNICO  
Arch. Giorgio Bonassoli

