

RELAZIONE DI GESTIONE

Bilancio Consuntivo 2023

Sommario

1. Premesse.....	4
2. Considerazioni sulla continuità aziendale	4
2.1. Valutazione voci di Bilancio	4
2.2. Previsioni 2024.....	5
2.3. Disagio economico finanziario utenti	7
2.4. Piano vendite.....	8
2.5. Programma triennale degli interventi e Superbonus 110%.....	8
2.6. Instabilità politica ed economica internazionale.....	9
2.7. IMU	11
3. Organizzazione e gestione.....	12
3.1. Piano triennale delle assunzioni	12
3.2. Dotazione organica e organigramma	12
4. Processi aziendali e sistemi di controllo	14
4.1. Processi aziendali e sistemi di controllo	14
4.1.1. Internal Audit.....	14
4.1.2. Certificazioni ISO.....	15
4.2. Normativa di Compliance – L. 190/2012 – D.Lgs. 33/2013 – D.Lgs. 97/2016 FOIA - Reg. UE 2016/679 recepito con D.Lgs. 101/2018 – D.Lgs. 231/2001.....	15
5. Sistemi informativi.....	15
6. Obiettivi e direttive regionali.....	18
6.1. Equilibrio economico generale.....	19
6.2. Costo del Personale	20
6.3. Il tasso di indebitamento:	22
6.4. Assegnazioni e riduzione degli alloggi sfitti.....	24
6.5. Pronto intervento.....	25
7. Gestione del patrimonio immobiliare (Normativa).....	25
7.1. Patrimonio immobiliare di proprietà e gestito per conto dei Comuni.....	26
7.2. Programmazione dell’offerta abitativa, avvisi di assegnazione e graduatorie	26
7.3. Anagrafe dell’Utenza	27

8.	Canoni di locazione.....	27
9.	Crediti verso utenti.....	28
10.	Contributi di solidarietà.....	30
10.1.	Contributo Regionale di solidarietà.....	30
11.	Fondo svalutazione crediti e Passaggi a perdita.....	31
12.	Occupazioni abusive.....	33
13.	Gestioni condominiali.....	33
14.	Alienazione del patrimonio immobiliare.....	34
14.1.	Programmi di Valorizzazione e Razionalizzazione del Patrimonio.....	34
14.2.	Diritto di prelazione ex art. 1 L.n. 560/93 e art. 28 L.n. 513/77.....	36
15.	Conservazione del patrimonio immobiliare.....	36
15.1.	Adeguamento prezzi Stati di Avanzamento Lavori, a seguito dell'entrata in vigore del DL 17 maggio 2022, n. 50, convertito in legge 15 luglio 2022, n. 91 (cd. il Decreto "Aiuti") – per appalti di lavori.....	37
15.2.	Manutenzione Straordinaria fabbricati.....	38
15.2.1.	Attività relative ad interventi di efficientamento energetico (superbonus).....	38
15.2.2.	Finanziamenti regionali per opere di Manutenzione Straordinaria.....	43
15.2.3.	Piano Manutenzione Straordinaria (Linea B) approvato ai sensi del Secondo Programma di attuazione del PRERP 2014-2016.....	44
15.2.4.	Piano Triennale rimozione amianto DGR 6752/2017 e DDS 7531/2017 – e successive integrazioni approvate con DDS n. 1380 del 28/09/2022 e DDUO N.15375 del 10/10/2023.....	46
15.2.5.	Piani di manutenzione programmata 2021-2023 / 2023-2024 finalizzati alla riassegnazione del patrimonio sfitto destinato a servizi abitativi pubblici – d.g.r. n. 3814 del 09/11/2020 – d.d.s. 15422 del 09/12/2020 e d.g.r. n. XII/798 del 31/07/2023 - decreto dirigenziale n. 17888 del 14/11/2023.....	49
15.2.6.	Programma per l'Efficientamento energetico del patrimonio SAP delle ALER (POR FESR 2014-2020) e successiva DGR n. XI/4020 del 14/12/2020 "L.R. 9/2020: assegnazione del contributo regionale ai 13 interventi di efficientamento energetico degli edifici ammessi e non finanziati dal bando a graduatoria per l'efficientamento energetico di fabbricati esistenti destinati a Servizi Abitativi Pubblici – POR FESR 2014-2020: Asse IV, Azione IV.4.C.1.1 (DGR n. XI/2286 del 21/10/2019).....	53
15.2.7.	Piano Lombardia L.R. 9/2020 – Convenzione con le ALER per l'installazione di Impianti Fotovoltaici sulle coperture degli edifici adibiti a SAP (DGR N. 4172 DEL 30/12/2020)	55
15.2.8.	Piano Lombardia L.R. 9/2020 –Seconda Convenzione con le Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) per l'installazione di impianti fotovoltaici e di sistemi di accumulo a servizio degli edifici adibiti a servizi abitativi pubblici (SAP) nella prospettiva dell'autoconsumo collettivo, in attuazione della l.r. 9/2020 (DGR N. 6544 DEL 20/06/2022) ...	56

15.2.9.	Manifestazione di Interesse di cui all'“OCDPC 1026/23-Eventi calamitosi 4-31 luglio 2023 - Ricognizione ulteriori fabbisogni e Contributi Autonoma Sistemazione”	57
15.2.10.	Programma “Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica” (Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza, art. 1, comma 2, lett. c, punto 13 del D.L. 6 maggio 2021 n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021 n. 101	58
15.2.11.	Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare PINQuA – Decreto Ministero Infrastrutture e dei Trasporti n. 395 del 16/09/20220.....	60
15.2.12.	Interventi di MS in progettazione/appalto/in corso/ultimati/collaudati.....	70
15.3.	Manutenzione Ordinaria alloggi.....	72
15.4.	Nuove costruzioni e recupero edilizio.....	72
16.	Finanziamenti.....	73
17.	Principali dati economici.....	74
18.	Principali dati patrimoniali	75
19.	Principali dati finanziari.....	76
20.	Altre informazioni sul bilancio.....	78
20.1.	IRAP	78
21.	Informazioni attinenti all’ambiente e al Personale	78
21.1.	Consistenza del Personale e Formazione.....	78
21.2.	Emergenza epidemiologica COVID 19.....	78
22.	Fatti di rilievo accaduti dopo il 31.12.2023.....	81
23.	Investimenti	81
24.	Attività di ricerca e sviluppo.....	81
25.	Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle e Azioni proprie e azioni/quote società controllanti.....	81
26.	Informazioni ai sensi dell’art. 2428 c. 2 – 6 bis c.c.	81
26.1.	Rischio di credito.....	81
26.2.	Rischio di liquidità.....	82
26.3.	Rischio di mercato	83
26.4.	Rischio relativo agli immobili.....	84
27.	Dichiarazioni.....	84
27.1.	Revisione e certificazione di bilancio.....	84
27.2.	Adempimenti per la sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008).....	84

1. Premesse

Il Bilancio Consuntivo 2023, che chiude con un utile di Euro 167.762, è approvato nei termini statutari e nel rispetto di quanto indicato nelle Direttive Regionali per le Aler per l'esercizio 021 (DGR n° XI/3897 del 23.11.2020) nonché conformemente a quanto previsto all'art. 17 della Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16, e allo schema unico per il piano dei conti approvato con D.G.R. X/6074 del 29/12/2016.

In relazione alle elezioni dei nuovi organi di governo regionali è decaduta la carica di Presidente e Amministratore Unico dell'Arch Giorgio Bonassoli e del Direttore Generale Dr Marco Praderio precedentemente nominato.

Con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. XII/1105 del 13/10/2023 è stato nominato alla presidenza dell'Aler di Varese, Como, Monza Brianza e Busto Arsizio, il sottoscritto Dott. Stefano Cavallin, che ne ha assunto la legale rappresentanza con tutti i poteri attribuitigli dallo Statuto e dalla L.R. 16/16 e s.m.i..

Con il Decreto Presidenziale n. 56 del 19 ottobre 2023 è stato successivamente nominato come Direttore Generale l'Ing Luca Rocchetti.

Il Bilancio, corredato dalla presente relazione di gestione, dalla relazione del Collegio dei Sindaci, dalla Nota Integrativa e dal rendiconto finanziario, è stato redatto sulla base delle risultanze contabili, nel rispetto dei principi contabili, delle Direttive Europee e dei contenuti del Codice Civile (art. 2423 e ss.).

Il Bilancio dell'Azienda avrebbe potuto essere condizionato da valutazioni conseguenti all'applicazione di previsioni normative di tipo "straordinario" per tenere conto dell'emergenza sanitaria da COVID 19 che ha influito sulle attività aziendali anche nel corso degli esercizi successivi al 2020.;

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

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

2. Considerazioni sulla continuità aziendale

2.1. Valutazione voci di Bilancio

La continuità è un postulato del bilancio di esercizio previsto, *in primis*, dalle disposizioni civilistiche e, *in secundis*, dai principi contabili nazionali e internazionali. Secondo la clausola generale contenuta nell'art. 2423 c.c., il bilancio d'esercizio, "*deve essere redatto con*

chiarezza e deve rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio".

In linea generale, la continuità aziendale (*going concern*) è il presupposto in base al quale nella redazione del bilancio, l'impresa viene normalmente considerata in grado di continuare a svolgere la propria attività in un prevedibile futuro.

Ciò significa che la liquidità derivante dalla gestione corrente, insieme ai fondi disponibili saranno sufficienti per rimborsare i debiti e far fronte agli impegni in scadenza

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

L'azienda non ha mai fruito di tale agevolazione.

L'orizzonte temporale della valutazione in merito alla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento deve coprire almeno un periodo di dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio e quindi, per il presente bilancio la valutazione sulla continuità aziendale copre fino al 31 dicembre 2024.

Al riguardo l'azienda ha predisposto e approvato il bilancio di previsione 2024 che non presenta criticità sul piano della continuità aziendale nonostante le difficoltà che potrebbero manifestarsi in tale esercizio a causa dell'incertezza sull'andamento dei costi soprattutto per quanto attiene le forniture di servizi energetici, acqua e riscaldamento.

I canoni quantificati nel bilancio di previsione per il 2024 hanno tenuto conto dell'aumento dei canoni in funzione dell'applicazione dell'indice Istat (al 75%) di circa lo 0,525% rispetto all'8% circa del 2023 in relazione alla diminuzione del tasso di inflazione registrato nell'anno 2023 stesso.

Nelle previsioni del 2024 è stata anche considerata l'applicazione dell'anagrafe dell'utenza. L'impatto di tale applicazione è sempre incerto in quanto dipende in gran parte dalla avvenuta presentazione della documentazione economico patrimoniale degli utenti sulla cui base viene calcolato il canone di locazione. La mancata presentazione della documentazione, nonostante i solleciti dell'Azienda potrebbe portare parte degli utenti ad essere collocati in fascia 24 con eventuali previsioni di emissione di canoni maggiorati che, potrebbero rivelarsi non incassabili in quanto gli stessi verrebbero rettificati durante l'anno. L'Azienda ha tenuto ovviamente conto anche di tale fenomeno.

L'azienda inoltre prevede la prosecuzione da parte di Regione della erogazione di finanziamenti per la riqualificazione del patrimonio immobiliare (come si può constatare dalle erogazioni avvenute nei primi 4 mesi dell'anno 2024) e delle erogazioni per contributi di solidarietà da attribuire agli utenti.

2.2. Previsioni 2024

Si rimanda alla relazione di accompagnamento del bilancio di previsione del 2024 per un maggiore dettaglio delle considerazioni svolte in merito alle problematiche di tipo economico finanziario che sono state oggetto di valutazione per evidenziare la fondatezza del principio di continuità aziendale.

In questa sede si sintetizzano, per comodità, alcuni concetti che si ritengono rilevanti al fine delle valutazioni sulla continuità aziendale.

- a) L'Azienda, anche per il 2024, cercherà di contenere per quanto possibile gli aumenti dei costi di riscaldamento relativi all'anno 2024 per gli assegnatari regolari di servizi abitativi pubblici, *in primis* per i nuclei in stato di disagio economico, anche al fine di contenere, indirettamente, la morosità nei confronti dell'azienda;
- b) L'Azienda affronterà un importante impegno economico/finanziario nell'anticipare le spese reversibili ove sono presenti impianti centralizzati di riscaldamento/teleriscaldamento, a fronte dei cospicui incrementi di costi di energia e gas e dell'acqua potabile riscontrati già nel corso del 2022 e 2023 e che si prevede non diminuiscano in maniera sensibile nel corso del 2024 (in funzione dell'incertezza economica e delle guerre in corso le previsioni di aumenti ulteriori dei costi nel corso del 2024 non sono da escludere); l'azienda, potrebbe nel 2024 dover fronteggiare situazioni di potenziale difficoltà finanziaria a causa anche della abrogazione dell'aliquota agevolata del 5% sul costo del Gas (la stessa è stata riportata al 22%; l'aggravio per l'Azienda sarebbe pari a circa 1,8 milioni) tali intervento potrebbe ovviamente ripercuotersi anche sul recupero di tali maggiori oneri nei confronti degli utenti.
- c) Il 2023 ha visto una serie di cambiamenti significativi nell'ambito economico. Il rallentamento della crescita economica, l'inflazione in calo e il nuovo aumento dei prezzi energetici spinti dai rincari del petrolio hanno sollevato numerose domande sul futuro. Inoltre, le incertezze legate ai conflitti in Ucraina e Medio Oriente e ai crescenti rischi climatici che hanno portato a un aumento degli eventi meteorologici estremi, come incendi, ondate di calore e inondazioni, hanno messo a dura prova le risorse energetiche. Già nel 2023 l'Azienda ha dovuto affrontare costi imprevisti causati dagli eventi atmosferici estremi avvenuti nel luglio e nell'agosto 2023 che hanno fatto impennare le spese di manutenzione per il ripristino dei danni agli immobili colpiti. Le assicurazioni fanno inoltre difficoltà a rimborsare danni da eventi di questo genere. In relazione alla dichiarazione di stato di calamità l'Azienda ha provveduto comunque a presentare richieste di indennizzo che al momento non hanno visto il pagamento da parte degli enti competenti.
- d) Nel 2024, potrebbero verificarsi ulteriori aumenti dei costi energetici, spinti dall'aumento delle quotazioni del petrolio.

Per fronteggiare l'eventuale aumento di morosità derivante dall'aumento dei costi per servizi l'Azienda, in base alle direttive degli anni precedenti, dovrebbe adottare tutti gli strumenti disponibili per contenere il disagio economico degli assegnatari e, indirettamente, la morosità nei confronti delle aziende stesse.

A tal fine occorrerà che gli utenti possano accedere anche ai bonus gas e idrico che l'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente riconosce ma anche eventuali

ulteriori risorse disponibili come i proventi delle vendite e il fondo permanente per il patrimonio (direttive 2022 e 2023).

- e) L'azienda, in proposito, non ha previsto per il 2023 e non prevede per il 2024 la possibilità di utilizzare tali strumenti (vendite e fondo permanente) per attenuare il rischio povertà energetica in quanto queste risorse sono destinate alla copertura dei costi degli interventi edilizia programmati. Come previsto dalle Direttive 2023, l'Azienda provvederà eventualmente anche ad utilizzare il fondo permanente per il patrimonio 2022 e 2023 (qualora non già impegnato per interventi programmati) e gli eventuali proventi derivanti dalle vendite non già destinate a copertura di oneri di manutenzione o altre spese per far fronte alla potenziale crescita della morosità;
- f) L'Azienda ha inviato in passato specifica informativa, congiuntamente con Regione, per incentivare l'accesso agli utenti anche ai bonus gas e idrico che l'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA) riconosce;
- g) L'Azienda aveva previsto un accantonamento nel proprio bilancio preventivo 2023 un importo rilevante (0,5 milioni di euro) a titolo di accantonamento al fondo rischi su crediti per fronteggiare le situazioni di potenziale difficoltà finanziaria degli utenti attivi. Tale somma avrebbe potuto essere destinata anche ad aumentare l'importo dei contributi di solidarietà come ulteriore contributo rivolto a una platea più ampia di utenti rispetto a quella prevista dal r.r 11/2019 e ridurre la morosità corrente delle famiglie in difficoltà finanziaria che non potevano accedere al contributo regionale. I maggiori costi che l'azienda ha dovuto affrontare a causa dei danni dal maltempo del 2023 non hanno consentito al momento di utilizzare tale stanziamento.

2.3. Disagio economico finanziario utenti

Sulla base di quanto indicato in precedenza, si evidenzia che l'obiettivo principale per fronteggiare il disagio economico finanziario, è quello di utilizzare tutti degli strumenti regionali e aziendali disponibili per contenerlo in modo da limitare indirettamente anche, la morosità nei confronti dell'azienda.

Si auspica per il futuro un intervento di sostegno da parte di Regione nei confronti dell'Azienda in quanto la stessa potrebbe trovarsi in situazione di tensione finanziaria a causa:

1. dell'anticipo finanziario dei costi energetici che potrebbe non recuperare immediatamente;
2. dell'incremento dei costi di gestione (costi per servizi, costi per manutenzione, costi per interessi passivi) generati dall'inflazione e dall'introduzione dei nuovi prezziari regionali per gli appalti; si tenga anche conto dell'incremento previsto dei costi del personale in applicazione dell'eventuale rinnovo contrattuale (stimato in circa il 5%) e dell'incremento dell'organico per sopperire ai pensionamenti degli scorsi anni e per il potenziamento di alcuni settori chiave (es. utenza per gestione di un maggior numero di immobili di terzi);

3. dagli impegni finanziari derivanti dagli investimenti che, pur prevedendo erogazioni di acconti (es. PNRR/PNC/PINQUA) potrebbero avere sfasamenti rispetto al pagamento degli stati di avanzamento lavori che comportano anticipazioni finanziarie da parte dell'Azienda;

Al proposito si sottolinea che con DGR N. XII/298 del 15/05/2023 viene confermato l'impegno di Regione al sostegno economico dell'utenza in difficoltà indicando alle aziende di provvedere alla assegnazione delle risorse messe a disposizione sulla base delle disposizioni del r.r. n. 11/2019. Regione ha infatti deliberato di assegnare Euro 20.000.000 di euro a contributo di solidarietà da erogare alle Aler Lombarde (60% del totale stanziato) e ai Comuni (40%).

La quota attribuita all'Aler Varese è pari a Euro 2.108.248,16 determinata da Regione ripartendo le risorse sulla base dei coefficienti di sopportabilità della locazione sociale dei singoli nuclei familiari assegnatari, che considerano i seguenti elementi:

- spesa per la locazione sociale, data dalla somma del canone di locazione e dei servizi comuni a rimborso, che viene convenzionalmente stabilito, ai sensi dell'art. 8 bis del r.r. 11/2019, in Euro 1.090,00, in continuità con quanto finora previsto;
- indicatore di sopportabilità, quale rapporto tra la spesa della locazione sociale e il valore ISE-ERP del nucleo familiare;
- soglie di sopportabilità individuate in funzione delle aree di appartenenza dei nuclei.

A tali risorse devono aggiungersi quelle attribuite agli utenti di immobili comunali delle province di competenza di cui si commenteranno gli stanziamenti nel prosieguo. che, in forza di convenzione in essere per la gestione dei propri alloggi.

2.4. Piano vendite

L'Azienda ha predisposto un piano vendite per gli anni 2022/2024, di cui si dirà in seguito, approvato da Regione con apposita DGR riguardante l'alienazione di alloggi in condominio sia sfitti che assegnati le cui risorse verranno utilizzate come di consueto per le manutenzioni straordinarie.

2.5. Programma triennale degli interventi e Superbonus 110%

Con l'approvazione del Programma Triennale dei lavori 23/25 sono stati preventivati, tra gli altri, gli interventi di riqualificazione energetica da realizzare tramite l'utilizzo del cosiddetto "superbonus 110%".

Al riguardo, l'Azienda ha avuto l'approvazione da parte di Banca Popolare di Sondrio di una erogazione di Euro 25.000.000 che è stata in gran parte utilizzata come finanziamento ponte per gli interventi in oggetto.

Gli interventi che sono stati portati a termine entro il 31.12.2023 (data limite entro la quale avrebbero dovuto essere terminati i lavori per efficientamento energetico da superbonus per poter fruire dell'agevolazione fiscale) sono i seguenti:

ID Pratica	tipo Pratica	sigla lotto	cod BPS	indirizzo
1	Prof_Ext	LT_081	55372	VIA GIOVANNI PACINI 95
2	Prof_Ext	LT_081	55394	VIA GIOVANNI PACINI 95
3	Prof_Ext	LT_034	55608	VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA 4
4	Prof_Ext	LT_080	55855	VIA BORROMINI 35
5	CECCHINI	LT_050	59000	VIA GIOTTO 2
6	CECCHINI	LT_050	59001	VIA GIOTTO 4
7	RIFRA	LT_561	59002	VIA MARX 1
8	CECCHINI	LT_050	59061	VIA ACQUISTAPACE 2
9	CECCHINI	LT_050	59062	VIA ACQUISTAPACE 3
10	CECCHINI	LT_050	59064	VIA ACQUISTAPACE 4
11	CECCHINI	LT_050	59066	VIA MASSIMO D AZEGLIO 3
12	CECCHINI	LT_050	59069	VIA MASSIMO D AZEGLIO 5
13	CECCHINI	LT_078	59286	VIA ALDO MORO 1/3
14	CECCHINI	LT_078	59288	VIA ALDO MORO 5/7
15	CECCHINI	LT_078	59290	VIA ALDO MORO 9/11
16	CECCHINI	LT_078	59291	VIA SPLUGA 51 D
17	CECCHINI	LT_074	60292	VIA GRANDI 9
18	CECCHINI	LT_074	60295	VIA KING 25 A B C D
19	CECCHINI	LT_078	60297	VIA SPLUGA 51 A,B,C
20	CECCHINI	LT_074	60785	VIA GRANDI 11
21	CECCHINI	LT_074	60793	VIA GRANDI 7
22	CECCHINI	LT_072	63484	VIA FRATELLI CERVI 2
23	CECCHINI	LT_072	63486	VIA FRATELLI CERVI 4
24	CECCHINI	LT_072	63488	VIA GAETANO DONIZETTI 1
25	Prof_Ext	LT_063	64926	Via DI VITTORIO 2 – Via REPUBBLICA 47
26	FISCALITA'	LT_067	ALER	VIA DI VITTORIO 15/21
27	FISCALITA'	LT_072	ALER	VIA CAVALLA 67 A
28	FISCALITA'	LT_072	ALER	VIA CAVALLA 67 B
29	FISCALITA'	LT_072	ALER	VIA CAVALLA 67 C
30	FISCALITA'	LT_072	ALER	VIA DON CICERI 23
31	FISCALITA'	LT_072	ALER	VIA CADORE 2

Si rimanda all'apposito paragrafo relativo alla manutenzione per l'approfondimento sulle attività svolte in relazione a tali interventi, ai costi e ai benefici fiscali ottenuti.

2.6. Instabilità politica ed economica internazionale

Si evidenzia infine che con il termine della fase emergenziale al 31.03.2022 si poteva ragionevolmente presupporre che si potesse assistere anche ad una nuova ripresa produttiva che ponesse le basi per una solida ripresa economica considerate anche tutte le misure attuate dal Governo nel 2020 e 2021 (es. Crediti d'imposta Superbonus, PNRR). Ciò avrebbe consentito agli inquilini che avevano eventualmente avuto cadute di reddito

derivanti da cassa integrazione e/o perdita del lavoro, di poter avere nuove entrate al fine di sanare eventuali morosità e riprendere con regolarità i pagamenti degli affitti e delle spese.

Come si evidenzierà nel prosieguo illustrando i fatti salienti avvenuti successivamente al 31.12.2023, non si può evitare di considerare le perduranti incertezze che si sono susseguite alla pandemia e che nascono dall'avvio delle operazioni militari in atto in Ucraina (purtroppo ancora in corso alla data di approvazione del presente bilancio) a cui si è aggiunta l'instabilità del Medio Oriente a seguito degli attentati terroristici verso Israele con le conseguenti operazioni militari nella striscia di Gaza e gli attacchi terroristici alle navi in transito nel Mar Rosso.

La dipendenza dell'Italia dalle forniture di materie prime e combustibili dalla Russia e dall'Ucraina ha portato l'economia in una situazione di "stress" con incrementi di prezzi molto importanti; L'aumento dei costi di trasporto legati ai rischi di transito dal Mar Rosso inoltre potrebbero anch'essi ripercuotersi sull'economia con ulteriori incrementi di prezzi e, di conseguenza, influenzare le situazioni reddituali e finanziarie degli utenti, che come noto, sono la fascia più fragile della società, non solo dal punto di vista delle situazioni personali e/o familiari, ma anche quella che risente maggiormente dell'andamento economico del paese.

Come già evidenziato nella relazione al bilancio consuntivo 2022 le tensioni internazionali in atto preoccupano le categorie produttive soprattutto per le conseguenze che potrebbero avere anche le sanzioni emesse da Bruxelles. Per le prevedibili ritorsioni, con effetti su export, import, interscambio e flussi commerciali. Il conflitto mette inoltre a rischio l'approvvigionamento di materie prime come il gas, minaccia di produrre nuovi gravosi effetti sul prezzo dei beni energetici.

La Russia ha un peso modesto nel commercio internazionale, ma la sua influenza sulle catene del valore è più alta, studi effettuati sulle conseguenze del conflitto stimano che circa il 30% delle esportazioni russe consista in prodotti intermedi utilizzati dai partner commerciali. Perciò i modelli che considerano il peso degli input strategici della Russia sulle catene globali di subfornitura tendono a raddoppiare le stime negative sull'embargo russo.

Si è assistito, nel corso del 2023 per esempio alla difficoltà di approvvigionamento di beni che hanno anche causato notevoli ritardi sullo svolgimento delle operazioni di manutenzione degli stabili collegate alle attività "superbonus".

I timori che le operazioni militari a Gaza possano degenerare in una guerra regionale stanno offuscando le prospettive dell'economia globale, minacciando di frenare la crescita e di riaccendere l'aumento dei prezzi dell'energia e dei generi alimentari (Fonte New York Times); il capo economista della Banca Mondiale, ha inoltre affermato che "È la prima volta che abbiamo avuto due shock energetici contemporaneamente" riferendosi all'impatto dei conflitti in Ucraina e in Medio Oriente sui prezzi del petrolio e del gas.

Questi aumenti dei prezzi non solo intaccano il potere d'acquisto di famiglie e aziende, ma fanno anche lievitare i costi di produzione degli alimenti, aumentando gli alti livelli di insicurezza alimentare, soprattutto in Paesi in via di sviluppo.

L'atmosfera prevalente è quella dell'incertezza, che pesa sulle decisioni di investimento e potrebbe scoraggiare le imprese dall'espandersi nei mercati emergenti. Il costo dei prestiti è salito alle stelle e si prevede che le aziende di diversi Paesi, dal Brasile alla Cina, avranno difficoltà a rifinanziare il proprio debito.

Per l'Italia, il Fondo Monetario Internazionale ha tagliato le stime di crescita per il 2024, quando il Pil è atteso avanzare dello 0,7%, con un taglio, dello 0,2% dalle previsioni pubblicate a luglio scorso. Anche la Banca d'Italia, nel bollettino economico di ottobre 2023, ha rivisto la dinamica del Pil italiano prevedendo una previsione al ribasso di 0,2% rispetto alle precedenti stime.

Tra gli aspetti che potranno dare un contributo positivo invece, c'è il rallentamento dell'inflazione. Ciò pur nella consapevolezza che i livelli dei prezzi sono comunque più elevati di circa il 18% rispetto a quelli pre-pandemia. In ogni caso, non è facile prevedere la direzione verso la quale si orienterà l'economia italiana; il buon senso richiede un monitoraggio continuo del governo per potere programmare risposte adeguate a situazioni che potranno rapidamente modificarsi.

2.7. IMU

Per quanto riguarda l'ambito fiscale e, in particolare, per l'Imposta Municipale Propria, si è assistito all'emissione di alcuni avvisi di accertamento riferiti alle annualità 2017, 18 e 19 e alcune richieste di adesione agli stessi.

L'azienda ha valutato caso per caso la convenienza/opportunità di presentare ricorsi anche in funzione delle sentenze di Cassazione che, seppur non direttamente connesse all'IMU, stanno fornendo principi sulla cui base i comuni ottengono sentenze ad essi favorevoli che prevedono che per gli ex IACP si applichi la norma "speciale" che di imposizione all'imposta con applicazione della detrazione di € 200 anziché la norma generale di esenzione degli alloggi rientranti nella categoria de cosiddetti "alloggi sociali".

L'Azienda ha ritenuto opportuno effettuare un accantonamento di circa € 180.000 per tenere conto dell'eventuale rischio relativo agli accertamenti notificati nei primi mesi del 2024 che, al momento riguardano i Comuni di Castellanza, Cermenate e Villasanta. Un ulteriore accertamento da parte del Comune di Samarate si è risolto con l'annullamento dell'atto impositivo per IMU e TASI 2018 e 2019 a seguito di ricorso presentato al comune. Il comune ha annullato gli atti prima della scadenza dei termini per la presentazione degli stessi in corte di giustizia.

In relazione agli accertamenti notificati finora all'Azienda, si reputa remoto il rischio di accertamento "a tappeto" su tutto il patrimonio da parte di tutti i comuni nell'ambito degli quali l'Azienda ha il proprio patrimonio immobiliare, considerando anche che storicamente non sono molti i comuni che hanno effettuato contestazioni, Non si è ritenuto di accantonare le sanzioni in quanto si presume che le stesse siano dichiarate inapplicabili (nel denegato caso di soccombenza in contenzioso dell'Azienda o in caso di accordo con i Comuni) a causa dell'incertezza normativa e giurisprudenziale sul punto. L'importo complessivo del fondo per rischi di accertamento IMU/TASI è pari a Euro 900.000 ed è considerato capiente rispetto agli accertamenti ad oggi conosciuti.

3. Organizzazione e gestione

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

3.1. Piano triennale delle assunzioni

L'approvazione del piano triennale delle assunzioni evidenzia il fatto che la capacità di continuare ad operare come entità in funzionamento non presenta incertezze significative tanto che l'Azienda come detto in premessa non ha fatto ricorso agli istituti previsti dalle norme COVID 19 quali ad esempio la sospensione dell'ammortamento dei beni immobili in quanto reputa di poter affrontare con efficacia ed economicità, tramite la propria solidità finanziaria e patrimoniale e all'apporto di risorse da parte dell'ente di riferimento, gli esercizi successivi al 2021.

Si evidenzia inoltre che, per quanto attiene agli immobili la cui manutenzione/costruzione è stata finanziata in parte o in toto da Regione Lombardia, a fronte degli ammortamenti degli stessi, l'azienda in base ai principi contabili OIC provvede ad attribuire ai ricavi, con la tecnica dei risconti passivi, la quota parte di contributi erogati da regione. In tal modo, i costi effettivamente gravanti sul bilancio dell'Azienda per ammortamenti, sono quelli riferiti ai beni quali ad esempio mobili e arredi, hardware, e gli ammortamenti degli immobili per i quali non sono stati erogati contributi.

3.2. Dotazione organica e organigramma

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

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

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

Con determinazione del Direttore Generale n. 489 del 22 dicembre 2020 è stato approvato il nuovo organigramma aziendale a seguito di un'analisi delle funzioni e delle macro

attività, trasversali alle quattro unità operative, mantenendo 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) e prevedendo la costituzione di due uffici distinti per le funzioni di Qualità/Compliance/Internal Audit/Formazione e per l'attività di Responsabile Prevenzione Corruzione e Trasparenza.

Anche l'Area utenza è stata oggetto di una variazione nel responsabile nell'ottica di migliore distribuzione delle risorse sul territorio.

Al 31/12/2023 il personale in servizio è pari a 131 dipendenti di cui 129 a tempo indeterminato (113 a tempo pieno e 16 part-time) oltre a due posizioni a tempo determinato e il cui dettaglio è specificato di seguito:

DIRETTORE GENERALE	1
DIRIGENTI	4
QUADRI	13
AREA A	53
AREA B	60
TOTALE	131

A marzo 2024, dopo l'insediamento dei nuovi vertici aziendali, è stata approvata una nuova riorganizzazione in quanto si è ritenuto utile dare maggiori responsabilità operativo/gestionali ai responsabili di UOG e prevedere un ruolo di coordinamento per responsabili di Area mantenendo comunque l'organizzazione di tipo "matriciale".

In relazione al nuovo piano triennale delle assunzioni approvato nel 2024 verranno incrementate le dotazioni organiche sia per supplire ai pensionamenti sia per fronteggiare la gestione dei progetti attualmente in essere (es. PNRR, PINQUA, AMIANTO, FOTOVOLTAICO) e le esigenze per la gestione degli immobili comunali con in quali si sono stipulate e/o verranno stipulate nuove convenzioni.

Le attività aziendali presuppongono il potenziamento di alcuni servizi tecnici, amministrativi (es. internal audit) e utenza.

Specificatamente, l'Azienda a partire dal 04/03/2024 ha adottato un nuovo modello organizzativo approvato con provvedimento del Direttore Generale n. 48 del 19/02/2024 in cui sono evidenziate le Aree in Staff alla Direzione Generale e alla Presidenza e le Unità Organizzative Gestionali in Line quali strutture operative territoriali decentrate,

Tale modello organizzativo rappresenta la prima fase di un processo complesso che richiederà una progressiva implementazione nei prossimi anni poiché l'Azienda a breve avvierà un'analisi organica dei processi aziendali mediante un modello di sistema integrato con piattaforma digitale dedicata;

Lo strumento offrirà l'opportunità di pianificare ulteriori processi quali l'analisi delle competenze del personale in servizio e delle attività richieste ai vari profili e ruoli con un grado di dettaglio sempre maggiore, utilizzando tecniche e strumenti di analisi idonei a misurare l'efficienza dell'uso delle risorse nonché la relazione tra risorse umane, task e raggiungimento degli obiettivi;

L'ottimizzazione dei processi lavorativi, anche attraverso l'utilizzo di strumenti informatici sempre più performanti, consente all'azienda di attivare processi di riqualificazione delle risorse umane puntando in modo particolare sull'aspetto qualitativo e non quantitativo delle figure professionali che compongono la dotazione organica.

Con Decreto Presidenziale n. 11 dell'8 febbraio 2024, a seguito di proposta presentata dal Direttore Generale con Provvedimento n. 39 dell'0B/02/2024, è stato approvato un aggiornamento della Dotazione Organica aziendale in relazione ad un'analisi puntuale del contesto organizzativo aziendale e delle esigenze operative

In risposta, dunque, alle nuove esigenze operative e organizzative, la nuova dotazione organica rappresenta il primo passo di un processo di miglioramento continuo che si estrinseca anche attraverso un piano di assunzioni in linea con le Direttive Regionali per l'anno 2024.

Si rileva, inoltre, che l'Azienda nel corso del primo semestre del 2023, attraverso una virtuosa attività di collaborazione con le amministrazioni comunali, ha portato alla definizione di accordi per l'assunzione in gestione da parte di Aler di patrimoni SAP comunali, che si concretizzeranno nel corso del 2024 con la presa in carico di un consistente numero di alloggi, per la gestione dei quali, attualmente, non si è ancora sufficientemente strutturati. A titolo esemplificativo e non esaustivo, per la sola U.O.G. di Como complessivamente entro il biennio 2024-2025 saranno presi in carico 777 unità immobiliari mediante convenzione con il Comune di Como, il cui impatto operativo e gestionale richiede l'urgente necessità di reperire risorse con profilo amministrativo e tecnico.

In relazione alle cessazioni intervenute negli anni, alle progressioni di carriera, alle nuove assunzioni e al rinnovo contrattuale, il costo complessivo del personale per il 2023 è risultato pari a Euro 7.609.900 rispetto al costo rilevato nel 2022 di Euro 7.778.439 (in diminuzione di Euro 168.539).

Da quanto sopra, si può verificare con evidenza che la diminuzione del costo del personale è quasi completamente ascrivibile la riduzione del personale per quiescenza di n. 2 dipendenti.

È stato previsto un accantonamento per tener conto delle quote di competenza dell'esercizio 2023 delle progressioni di carriera che, in base al regolamento adottato dall'azienda dovrebbero avere decorrenza dall'aprile 2023. L'importo stimato del costo è pari a circa € 35.000.

4. Processi aziendali e sistemi di controllo

4.1. Processi aziendali e sistemi di controllo

4.1.1. Internal Audit

Nel 2023 l'Azienda ha consolidato le proprie attività di audit interno completando il percorso formativo iniziato lo scorso anno. Due sono stati gli audit portati a termine nel 2023, uno per ciascun semestre. Nel primo semestre, complice la difficile congiuntura internazionale e la crescita del costo delle materie prime, si è scelto di

concentrare il monitoraggio sulle procedure inerenti le spese reversibili esaminando le modalità di ripartizione ed i tempi di riaddebito utilizzati nelle diverse UOG. L'audit non ha rilevato particolari criticità salvo che nella sede di Varese, dove vengono seguite prassi diverse che comportano difformità, in relazione alla maggiore complessità del patrimonio gestito, che sono comunque in via di risoluzione.

L'Internal Audit effettuato nel 2° semestre ha riguardato "l'esecuzione del contratto d'appalto". In questo caso, a differenza del precedente, le criticità segnalate dal personale tecnico intervistato sono state trasversali ed hanno riguardato la scarsa qualità delle imprese esecutrici, la necessità, nel caso di accordi quadro, di potersi avvalere di più imprese per svolgere i lavori, mentre sul fronte interno è stata rilevata la necessità di utilizzare maggiormente il gestionale SIREAL e di razionalizzare le consuetudini in essere tra UOG arrivando ad uniformare non solo le procedure ma le modalità di compilazione e le categorie presenti nel DB.

È stato infine confermato, con apposita deliberazione, il Team di Audit e si è provveduto alla pianificazione degli audit interni 2024 e alla rendicontazione delle attività svolte alla Funzione di Audit di Regione Lombardia, nel rispetto delle Direttive Regionali.

4.1.2. Certificazioni ISO

A seguito delle verifiche ispettive tenutesi a fine settembre 2022, ALER ha confermato la Certificazione del Sistema di Gestione per la Qualità ISO 9001:2015 e del Sistema di Gestione per la Salute e Sicurezza sul Lavoro ISO 45001:2018, confermando gli standard qualitativi e di conformità legislativa previsti dalle suddette norme.

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

Tutti gli adempimenti normativi sono stati rispettati.

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

5. Sistemi informativi

Fino ad agosto 2021 la situazione informatica dell'accorpamento ha visto la piena realizzazione della rete MPLS per il collegamento le 4 sedi ad una velocità di 100M; la connettività verso Internet è stata centralizzata a Varese con l'ausilio di 2 Firewall in Cluster e un router che veicola il traffico dati verso ARIA per il funzionamento di Sireal.

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

Dal lato Client, per le quattro sedi, a seguito della pandemia, si è provveduto ad acquisire nuovi notebook per supportare lo smart working; per la UOG di Monza, in particolare, sono stati acquisiti nuovi PC Desktop (All in One) in sostituzione di altrettante macchine obsolete.

A partire dal 2020 è stato avviato un aggiornamento tecnologico, con sostituzione graduale del parco macchine delle sedi, partendo dai PC più obsoleti e meno performanti.

Come indicato già nelle relazioni ai bilanci del 2021 e 2022, nel corso del 2021, l'Azienda è stata oggetto di un attacco informatico (ransomware che ha criptato file di dati e di sistema con richiesta di riscatto per ottenere lo chiavi di decriptazione) che ha di fatto bloccato l'attività aziendale dall'inizio di settembre in avanti.

L'Azienda ha affidato un incarico di supporto e consulenza strategica ad una primaria società che opera a livello internazionale nel campo della sicurezza informatica. La stessa ha supportato l'Azienda nelle attività di indagine sul malware e di recovery delle funzionalità presentando un piano operativo che ha imposto step ben definiti e autorizzazioni a procedere molto cautelative e stringenti che hanno comportato un lasso di tempo molto dilatato per la ripresa delle funzionalità allo scopo di evitare attacchi informatici aggiuntivi e/o la ripresa della diffusione del malware qualora presente anche a stato latente.

Al fine 2021 l'Azienda aveva attuato tutte le indicazioni dei consulenti e nel 2022 ha ripreso gradualmente le attività tramite la nuova infrastruttura di rete fissa "bonificata" rimettendo a "dominio" i PC fornendo la possibilità di accesso a Sireal a tutti gli utenti che a mano a mano venivano collegati. L'attività è stata effettuata con gradualità per poter consentire alla società di consulenza informatica il monitoraggio del traffico internet al fine di intercettare eventuali anomalie che potesse essere indice di un nuovo attacco informatico. A seguito dell'attacco e per prevenirne ulteriori, l'Azienda ha avviato una strategia di Cyber Security che ha coinvolto ad esempio l'impostazione della rete e le relative segmentazioni, le valutazioni sulla maggiore efficacia di una soluzione accentrata o distribuita presso le sedi, accesso ai sistemi con password complesse e a doppio fattore di autenticazione, applicativi e dati in cloud), tenendo conto delle eventuali duplicazioni di hardware e software e dei relativi costi (anche del personale e non solo delle infrastrutture) implementando una policy informatica aziendale unica più restrittiva e in "compliance" con le prassi e standard internazionali al fine di creare una consapevolezza dei rischi informatici a tutti i livelli aziendali.

L'architettura di rete, quindi, è stata completamente rivisitata e nella nuova configurazione, oltre alla divisione netta in VLAN tra server, client, dispositivi vari, sono stati eliminati i server fisici destinati ai dati migrando tutto il contenuto in Cloud attraverso la piattaforma Sharepoint di Microsoft. L'infrastruttura, in definitiva, si può definire "ibrida" nel senso che nel Data Center presente presso la sede di Varese sono rimasti alcuni servizi (server di dominio per l'autenticazione, DHCP, Print server, server di Backup, ecc.) mentre nel Data Center VCloud presso Nuvola Italiana di TIM sono stati attivati i servizi tipici di gestione e amministrazione del Cloud. Un ulteriore passaggio è consistito nello "spostare" altri servizi in Cloud in modalità SaaS (gestione paghe e presenze, software ausiliari per la gestione dei dichiarativi, piattaforma per la contabilizzazione dei cantieri, ecc.) comprensivo sia dell'applicativo raggiungibile via browser che la memorizzazione dei Database.

Dal lato pratico, a seguito di quanto sopra descritto, sono state apportate una serie di migliorie da un punto vista informatico: creazione ex-novo di Active Directory (insieme di utenti e periferiche) con ulteriori policy di sicurezza (complessità e lunghezza password, configurazione nuovi profili di navigazione Internet attraverso monitoraggio continuo, attivazione di licenze Office in Cloud con autenticazione a due fattori (MFA), accesso al portale di Regione Lombardia (applicativo gestionale) mediante autenticazione MFA,

configurazione di repository dati in Cloud con relativo backup cifrato sia in locale che in Cloud, installazione e configurazione di nuova tipologia di antivirus con riconoscimento pro-attivo di software malevolo mediante invio a piattaforma dotata di monitoraggio H24, 7 giorni su 7 da personale altamente specializzato, verifica attraverso la medesima piattaforma dell'applicazione delle regole di sicurezza dell'ambiente in Cloud.

Per potenziare la prevenzione della sicurezza informatica l'Azienda ha stipulato, con la società che ha seguito le attività di emergency e di recovery, due contratti per la assistenza operativa e per la consulenza strategica per un triennio.

Il contratto è di fatto cessato a ottobre 2023 in quanto la società di consulenza è stata assorbita da altri soggetti ed ha interrotto le attività che avrebbero dovuto proseguire anche nel 2024.

L'Azienda non è comunque risultata scoperta dal punto di vista della cybersecurity in quanto si è dotata di un sistema antivirus che permette il monitoraggio costante h 24 7giorni su 7 del traffico internet e delle eventuali minacce isolando preventivamente qualunque attività sospetta al fine di prevenire eventuali intrusioni e danni informatici. Nell'ottica di una sempre maggiore attenzione alla potenziale vulnerabilità degli strumenti informatici/telematici, l'Azienda ha in progetto l'implementazione del sistema anche per il monitoraggio dei cellulari aziendali che verrà presumibilmente attuato nel 2024.

Si è provveduto a stipulare un contratto con una primaria azienda del settore che offre, oltre al rilevamento in tempo reale dei task in memoria dei PC collegati alla rete, anche un monitoraggio continuo delle policy degli ambienti in Cloud per verificarne la corretta applicazione. Inoltre, viene "inoltrato" tramite procedura automatizzata il traffico proveniente sia dal Firewall che da altri dispositivi di rete. Tale mole di dati viene costantemente monitorata al fine di evidenziare anomalie nei processi e risalire, eventualmente, alla fonte dell'evento per indagini di tipo forense.

A completamento dello scenario fin qui descritto si è provveduto ad attivare una politica di backup che prevede un salvataggio dei dati cruciali sia in locale su cassette soggette a rotazione che in cloud attraverso l'invio criptato su apposite partizioni ad esso dedicate.

La politica Aziendale, dopo l'attacco informatico del 2021, infatti, è stata incentrata nell'implementazione del migliore "pacchetto" di pratiche, strumenti e procedure di sicurezza informatica adottabili per prevenire il rischio di ulteriori attacchi.

Come evidenziato anche in passato, la sicurezza informatica è un campo ampio costituito da molti sottocampi, ciascuno applicato per aiutare a difendere determinati aspetti dell'ecosistema IT. I campi degni di nota includono la sicurezza delle infrastrutture critiche, la sicurezza della rete, la sicurezza del cloud, la sicurezza degli endpoint, la sicurezza dell'Internet of Things (IoT), la sicurezza senza server, la sicurezza delle API, ecc..

L'implementazione di tali strumenti è andata di pari passo con una attività di formazione approfondita delle risorse umane per fornire loro maggiore consapevolezza nell'utilizzo degli strumenti informatici che, prevedendo procedure indicate in precedenza, che

avrebbero potuto essere viste dal personale come laboriose, complesse e poco “veloci” (come, per esempio, l’utilizzo di software gratuiti per trasferimento dati da enti esterni ad Aler e viceversa) doveva consentire di creare la condivisione e l’accettazione del fatto che i processi e le tecnologie di sicurezza informatica sono create per proteggere l’organizzazione da danni a sistemi informatici, applicazioni, dati e altre risorse digitali. Senza un programma di sicurezza informatica, l’Azienda non potrebbe difendersi efficacemente dal crimine informatico, rendendole un bersaglio attraente per gli aggressori.

La sensibilizzazione e la formazione dei dipendenti derivano dal fatto che oggi i dipendenti sono obiettivi comuni delle tecniche di ingegneria sociale, che possono portare a violazioni dei dati.

Gli endpoint come le workstation dei dipendenti, i telefoni cellulari e i dispositivi Internet of Things (IoT) possono essere presi di mira dagli aggressori e fungere da punti di accesso ai sistemi sensibili e portare al furto di dati protetti anche dalle normative sulla privacy.

La strategia di sicurezza informatica dell’Azienda pertanto consiste nel creare modelli di sicurezza, come zero trust e difesa approfondita, incorporati insieme a tecnologie come il monitoraggio della rete e il rilevamento e la risposta degli endpoint (EDR) in tal modo l’Azienda può utilizzare strumenti e pratiche di sicurezza informatica per difendersi da varie minacce, tra cui software dannoso (malware), attacchi zero-day e schemi di phishing.

Poiché l’Azienda, come detto, ha migrato la gestione dei propri applicativi/dati dai server fisici in azienda a soluzioni in cloud, è importantissimo avere la sicurezza che la loro infrastruttura e le applicazioni in esecuzione al loro interno siano sicure. Gli ambienti cloud sono sempre più utilizzati per eseguire applicazioni mission-critical e ospitare dati sensibili. Allo stesso tempo, il cloud è un ambiente altamente dinamico, difficile da monitorare e proteggere ed è incompatibile con molti strumenti di sicurezza tradizionali.

Anche nel 2023, è proseguita, la collaborazione con ARIA spa, attraverso la stipula della nuova convenzione con Aria avvenuta nel 2022 in base alla quale l’Azienda potrà fruire del “vecchio” sistema informatico denominato Sireal 1.0 sino all’introduzione del nuovo sistema informativo gestionale Sireal 2.0.

Nel 2023 sono stati pianificati e realizzati vari tavoli tecnici di lavoro che si sono susseguiti per delineare le caratteristiche tecniche che dovrà avere il nuovo applicativo.

Inoltre, la nuova convenzione prevede una sensibile riduzione dei costi di utilizzo delle licenze Sireal 2.0 in quanto tramite l’accordo Regione Lombardia - Aria Spa è stato previsto il sostenimento di costi di investimento e sviluppo da parte di Regione stessa lasciando alle Aler solo l’onere di corrispondere ad Aria i costi per l’utilizzazione del programma.

I tempi originariamente pianificati per l’introduzione del nuovo sistema, a causa di difficoltà di sviluppo del nuovo fornitore, hanno portato a una nuova determinazione dei tempi di introduzione del software che prevede l’avvio per Aler Milano dal 2025 mentre per le altre aziende dal 2026.

6. Obiettivi e direttive regionali

Gli obiettivi aziendali fissati per l'anno 2023 che recepiscono le direttive regionali alle ALER di cui alla DGR n. XI / 7439 del 30/11/2022, sono stati relazionati dal Direttore Generale in attuazione dell'art. 19, comma 7, lett. e) della L.R. 27/2009. Alcuni di essi (quelli legati alle risultanze di Bilancio) erano stimati in quanto in attesa dei dati definitivi del bilancio 2023.

Come di consueto, anche per l'anno 2023 le ALER sono tenute a rispettare i livelli obiettivo già definiti con le precedenti Direttive, con il duplice intento di definire il livello standard delle prestazioni e dei servizi da garantire in modo omogeneo sul territorio regionale e, al tempo stesso, di rafforzare la responsabilizzazione del management aziendale nel conseguimento/mantenimento dell'equilibrio economico complessivo della propria gestione.

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

6.1. Equilibrio economico generale

E' calcolato con i criteri indicati nelle direttive per il 2017 e Regione Lombardia ha previsto un parametro, per il 2023 superiore al 60% mantenendo pertanto invariato il target rispetto al 2022. Lo stesso è determinato secondo la seguente formula:

Margine lordo di I livello escluse le manutenzioni

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

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

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

L'Azienda, per il 2023, ha raggiunto la percentuale del 49,3%, discostandosi del 10,7% rispetto al parametro fissato. L'impegno dell'Azienda al perseguimento di tale parametro per il futuro è concentrato per quanto possibile sulla diminuzione dei costi per servizi poiché, come noto, non è possibile incidere in maniera considerevole sui ricavi essendo gli stessi formati da canoni sociali determinati per legge regionale e soggetti a costanti variazioni in diminuzione dovute alla contrazione dei redditi degli utenti.

Anche nell'esercizio 2023, l'Azienda ha subito però l'incremento del costo dei servizi dovuto soprattutto all'aumento registrato sui costi per servizi reversibili. Ciò ha comportato un peggioramento, seppur minimo, dell'indice non derivante da scelte di incremento delle altre spese che compongono la categoria dei costi per servizi.

Come noto, infatti, le operazioni militari in atto tra Russia e Ucraina ha creato una serie di sconvolgimenti economici a livello mondiale con prezzi delle materie prime ed in generale di tutti i prezzi dei prodotti e servizi. Il risultato ottenuto può essere quindi considerato un ottimo segnale di tenuta dell'Azienda nonostante la crisi economica e finanziaria che perdura da qualche anno.

Le stime delle voci di crescita macroeconomica, prevedevano che nel 2023 la crescita globale sarebbe tornata a tassi analoghi a quelli del periodo immediatamente precedente alla pandemia.

La tensione Russia Ucraina e successivamente quella che coinvolge il Medio Oriente ha invece causato ulteriori shock economici e finanziari di notevole entità, soprattutto nei mercati delle materie prime, in cui si è registrata un'impennata dei prezzi del petrolio, del gas e del grano.

L'obiettivo è comunque tendenzialmente difficile da raggiungere e/o mantenere in quanto l'applicazione delle risultanze dell'anagrafe dell'utenza si manifesta nella riduzione progressiva dei ricavi da canoni di locazione SAP (attività "core" dell'Azienda) costringendo la stessa a ridurre sempre più i costi per servizi che, come detto, non possono essere compresi nella stessa proporzione della riduzione dei ricavi.

6.2. Costo del Personale

Regione Lombardia ha fissato, come ogni anno uno standard di costo del personale che le Aziende, in funzione delle proprie peculiarità, dovrebbero rispettare al fine di garantire la sostenibilità economico-finanziaria del sistema, evitando il superamento di determinati limiti di costo e di rapporto tra organico e patrimonio gestito.

Tale standard, secondo la duplice articolazione consolidata con le precedenti direttive, è così definito:

1. costo del personale per unità immobiliare, volto a mantenere un costo adeguato rispetto alle dimensioni del patrimonio in carico all'Azienda; l'importo del costo è depurato delle voci non ricorrenti derivanti da attività straordinarie o ulteriori rispetto all'ordinario;
2. unità immobiliari gestite per dipendente, volto a mantenere l'adeguatezza della numerosità dell'organico rispetto al patrimonio gestito. L'obiettivo proposto da tale standard viene perseguito sia mediante la razionale organizzazione delle risorse umane in forza alle Aziende, sia mediante lo sforzo di incrementare, laddove possibile e in un quadro di sostenibilità per l'Azienda, il patrimonio comunale in gestione

Gli obiettivi assegnati all'Azienda per il 2023 sono i seguenti:

- Conseguire un valore di riferimento non superiore a Euro 280 del costo del personale per Unità immobiliare gestita,

- Conseguire un valore di riferimento non inferiore a 190 unità immobiliari gestite per dipendente.

Tali parametri sono stati quantificati tenendo conto di alcuni elementi di contesto sia interno alle aziende che esterno e precisamente:

- delle misure nazionali di incentivazione introdotte dal c.d. Decreto rilancio (D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77), nonché le risorse previste nell'ambito del Piano Nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) richiedono un potenziamento degli uffici tecnici delle ALER, particolarmente in tema di progettazione, affidamento e gestione di lavori e servizi;
- del ruolo che, a partire dalla L.r. 16/2016, è stato assegnato, direttamente o indirettamente, alle ALER, sia in tema di servizi abitativi pubblici (in particolare, per la gestione delle assegnazioni) che di attuatore di interventi complessi di rigenerazione urbana;
- del funzionamento degli uffici di "internal audit" delle Aziende richiederebbe maggiori risorse interne, specie nelle Aziende di dimensioni ridotte

Regione ha inoltre riconosciuto che le Aziende si trovano ad affrontare (anche per i limiti imposti negli anni dagli standard), un problema di elevata età media del personale che sta creando problemi specialmente nei ruoli strategici (dirigenti e quadri) in quanto si è attuata di fatto la riduzione o il blocco del *turnover* del personale.

Per tutte le ragioni evidenziate, pertanto, Regione ha indicato obiettivi di costo ed efficienza del personale ridotti rispetto a quelli previsti nelle passate annualità e con validità biennale (esercizi 2022 e 2023) e non più triennale per poter monitorare l'andamento degli stessi.

Alla luce dei risultati di presente Bilancio che si sta commentando, l'Azienda ha rilevato:

- Il Costo personale/UI gestite si attesta ad Euro 268 per unità immobiliare gestita.

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

Il costo totale del personale è rimasto sostanzialmente stabile (diminuzione di circa € 167.770) rispetto al 2022 e ciò ha consentito, unitamente

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

all'accresciuto numero al numero di unità immobiliari gestite far scendere il relativo costo medio.

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

Per quanto attiene eventuali nuove assunzioni, l'azienda è impegnata a cercare di mantenere sotto controllo i costi del personale attraverso una politica di sostituzione "mirata" del personale dipendente come indicato nel paragrafo relativo all'organizzazione di cui si è trattato in precedenza.

- Il parametro del numero di Unità immobiliari per dipendente si attesta a 216 unità immobiliari per dipendente a fronte di un target fissato di almeno 190. L'azienda è stata pertanto in grado di rispettare il parametro assegnatole.

6.3. Il tasso di indebitamento:

Viene confermata anche nel 2023 per tutte le 5 Aziende l'indicazione che, ai fini di preservare la sostenibilità finanziaria del sistema, le ALER che superino il rapporto del 100% tra debito per finanziamenti e i ricavi da canoni di locazione non potranno accendere nuovo debito sino al rientro al di sotto di tale soglia standard.

E' un parametro calcolato come rapporto tra debito per finanziamenti (comprensivo di quota corrente, quota a medio/lungo termine e debito per anticipazioni di tesoreria) e ricavi da canoni di locazione: si attesta a 0,453 per il 2023 rispetto allo 0,49 per il 2022

Anche negli esercizi precedenti lo stesso aveva avuto un andamento decrescente come evidenziato nella tabella seguente:

2023	2022	2021	2020	2019	2018
0,453	0,49	0,5	0,52	0,52	0,55

Il target è fissato anche per il 2023 ad un valore inferiore all'unità.

Il miglioramento dell'indicatore è riferito sostanzialmente alla riduzione dell'indebitamento per il rimborso annuale delle rate di mutuo pur registrandosi una diminuzione del canone fatturato.

Si evidenzia che tale vincolo è riferito al solo debito per mutui, e non alle anticipazioni bancarie e di tesoreria). Inoltre, non devono essere conteggiati ai fini del calcolo dell'indicatore gli investimenti aziendali riguardanti le misure di incentivazione nazionali, introdotte dal c.d. Decreto rilancio (DL 19 maggio 2020, n. 34 convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77), per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio pubblico finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici, compresa l'installazione di impianti solari fotovoltaici ed alla riduzione del rischio sismico.

Ciò esclusivamente nella misura in cui il meccanismo di funzionamento di tali incentivazioni consenta, a conclusione dell'intervento stesso, la chiusura dell'eventuale debito acceso senza modificarne il profilo di indebitamento a medio-lungo termine.

Per completezza di esposizione si evidenzia che al 31.12.2023 l'azienda aveva incrementato il proprio debito verso la Banca Popolare di Sondrio di € 15.626.543

Nel 2023 in relazione all'avvio dei cantieri rientranti nell'ambito del "superbonus" l'Azienda ha utilizzato la linea di credito (prestito ponte) concessa dall'istituto Cassiere per coprire il costo degli interventi stessi.

Il rientro dall'esposizione finanziaria è avvenuto parzialmente nel 2024 attraverso la cessione della prima tranche di crediti maturati al 30.06.2023 con l'approvazione del sal al 60% dei lavori e della seconda tranche di crediti maturati al 31.12.2023 con l'approvazione del secondo sal del 40%.

L'importo del credito per superbonus maturato al 31.12.2023 per i cantieri per i quali è stata prevista la cessione del credito alla banca per rientrare dall'anticipazione utilizzata è risultato pari a € 16.191.024 (la differenza tra il valore del credito e l'importo oggetto di cessione alla banca di € 15.754.693 ha generato una "minusvalenza" (da considerare contabilmente in base a quanto previsto dagli OIC come onere finanziario) di € 353.765 e per alcuni cantieri, una "plusvalenza da cessione" (da considerare contabilmente come un provento finanziario in base a quanto previsto dagli OIC) di € 7.434 . L'effetto netto è pari a oneri finanziari per € 346.331 .

Poiché la cessione dei crediti non ha potuto essere estesa anche all'Iva in quanto per previsione normativa la stessa sarebbe stata definita solo al momento della determinazione del pro-rata definitivo per il 2023, l'Azienda ha mantenuto a proprio carico l'importo dell'Iva indetraibile sugli interventi per € 1.677.980. Tale importo sarà oggetto di recupero in sede di dichiarazione dei redditi del 2023 e dei 3 anni successivi.

Per 5 cantieri, l'Azienda non ha optato per la cessione del credito sostenendo la spesa per gli interventi con risorse proprie per € 3.089.144 (comprensiva di iva indetraibile). Per tali oneri l'Azienda procederà al

recupero del credito fiscale a partire dall'anno 2023 e per i tre anni successivi.

La diminuzione delle disponibilità finanziarie sul conto di tesoreria deriva in gran parte dall'onere dell'Iva e dai costi sostenuti con autofinanziamento per 5 interventi che non sono rientrati nell'operazione di cessione dei crediti.

6.4. Assegnazioni e riduzione degli alloggi sfitti

L'Azienda ha l'obiettivo di ridurre il numero degli alloggi sfitti, intervenendo su tutte le leve possibili (riduzione tempistiche di assegnazione, assegnazione nello stato di fatto, tempestiva programmazione e svolgimento dei normali interventi manutentivi, piani di valorizzazione ex art. 28, L.r. 16/2016).

Le Direttive Regionali per l'anno 2022 di cui alla DGR 5619 del 30.11.2021 hanno stabilito al punto 4.1. "obiettivi Aziendali Comuni" per l'anno 2023 la riduzione del numero di alloggi sfitti certificati di almeno il 15% rispetto al dato del 31.12.2020.

A tale data il numero degli alloggi sfitti era di 1758, come da prospetto inserito nella nota di Regione Lombardia avente ad oggetto "precisazioni circa l'obiettivo di cui al p.to 4.1 a) delle Direttive alle ALER per il 2022 – DGR n. 5619/2021; il 15% in meno di tale valore corrisponde ad un numero di alloggi sfitti al 31.12.2023 pari a 1494 (non 1420 come forse erroneamente indicato nel prospetto).

Al 31.12.2023 il numero degli alloggi sfitti risultanti sa SIREAL risulta pari a 1868.

Le Direttive Regionali 2023 al punto 4.1. "obiettivi Aziendali Comuni" specificano quali siano gli alloggi sfitti da non conteggiare nel totale e più dettagliatamente:

- alloggi indisponibili al circuito delle assegnazioni in quanto rientranti nell'ambito di programmi di intervento complessi, quali ad esempio PINQUA , PNRR, ecc;
- alloggi rilasciati nel terzo quadrimestre dell'anno 2023 che richiedono interventi di manutenzione straordinaria;
- alloggi inseriti in avvisi che si chiudono nel terzo quadrimestre dell'anno 2023;
- Alloggi destinati a piani di alienazione ex artt. 28 e ss. o di valorizzazione ex art. 31, L.R. 16/16 autorizzati con delibera della Giunta Regionale entro il 30.11/2023;

E pertanto:

n. alloggi sfitti al 31.12.2023 estrazione Sireal	1868
A dedurre:	

Alloggi indisponibili al circuito delle assegnazioni in quanto rientranti nell'ambito di programmi di intervento complessi, quali ad es. Pinqua, PNRR, ecc...	83
Alloggi rilasciati nel III quadrimestre che richiedono interventi di MS	35
Alloggi inseriti in avvisi che chiudono nel III quadrimestre 2023	235
Alloggi destinati a piani di alienazione	67
SALDO	1448

6.5. Pronto intervento

Come previsto da Regione l'Azienda ha messo in atto soluzioni organizzative che garantiscano interventi manutentivi e/o di messa in sicurezza urgenti, a fronte di segnalazioni puntuali da parte degli inquilini. Per tali interventi l'Azienda ha utilizzato risorse proprie senza attingere dagli accantonamenti al Fondo permanente per il Patrimonio in quanto gli stessi sono già stati destinati ad altri interventi programmati

7. Gestione del patrimonio immobiliare (Normativa)

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

Come evidenziato nel bilancio 2021, nel corso di tale esercizio sono intervenute modifiche sostanziali alla normativa con particolare riferimento alla modifica del Regolamento delle Assegnazioni volte a velocizzare le operazioni di smaltimento delle graduatorie. L'intervento normativo consente infatti di proseguire nello scorrimento delle stesse, sino alla data di pubblicazione della graduatoria definitiva riferita all'avviso successivo, qualora si rendessero disponibili alloggi idonei ai nuclei in attesa, indipendentemente dal fatto che gli stessi fosse contenuti nell'avviso originario. Se tale circostanza rappresenta da un lato un'opportunità per l'Azienda, dall'altro, specie in UOG con numerosi ambiti, tiene l'ufficio assegnazioni costantemente impegnato su quasi tutti i territori, ciò ha reso necessaria un'implementazione del personale addetto mutuandolo da altre mansioni. Sporadico, ma non inesistente il caso contrario di disponibilità di alloggi in assenza di nuclei idonei, soprattutto per dimensioni e/o tipologia.

Non si può non evidenziare un fenomeno rilevante rappresentato da un estremo divario tra il numero di pratiche gestite andate a buon fine e quelle che, pur gestite sino alla fine, diano esito negativo e vengono archiviate per mancanza dei requisiti o per rifiuto dell'alloggio. Quest'ultimo caso si caratterizza dalla non chiara indicazione in piattaforma dell'indicazione del numero di vani e che spesso non rispecchiano le aspettative in rapporto ai mq espressi in piattaforma, piuttosto che l'ubicazione dell'alloggio, che induce molti aspiranti candidati ad optare per

soluzioni diverse. Tali criticità vanificano gli sforzi degli uffici volti a smaltire il più velocemente possibile le richieste di assegnazione.

7.1. Patrimonio immobiliare di proprietà e gestito per conto dei Comuni

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

Nel corso del 2023 le convenzioni in scadenza sono state rinnovate o comunque sono state sollecitate le amministrazioni comunali a deliberarne il rinnovo, in mancanza di ciò le gestioni sono proseguite alle medesime condizioni economiche delle convenzioni in essere.

Nonostante il gran numero di convenzionamenti in essere L'Azienda nel corso dell'esercizio ha proseguito il proprio impegno nell'acquisire nuovo patrimonio in gestione addivenendo ad all'acquisizione di un atto di indirizzo da parte del Comune di Como per la presa in carico del patrimonio comunale per la gestione di circa 800 unità.

Al 31.12.2023 l'Azienda gestisce immobili di proprietà dei comuni come di seguito riepilogato:

Numero Comuni gestiti:			
	TOTALI	A rendicontazione	Non a rendicontazione (considerati come se fossero di proprietà dell'Azienda)
Sede di Varese	47	40	7
U.O.G. di Como	48	42	6
U.O.G. di Monza Brianza	14	13	1
U.O.G. di Busto Arsizio	1	1	0
Totale	104	58	44

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

Aler Varese Como Monza Brianza e Busto Arsizio è interessata da 25 ambiti di cui 11 sulla sede di Varese, 8 sulla UOG di Como, 5 sulla UOG di Monza ed 1 su quella di Busto Arsizio, nel corso del 2023 sono stati gestiti 31 avvisi, alcuni dei quali riferiti pubblicati nel secondo semestre del 2022, la cui gestione si è protratta anche nel 2023 unitamente agli avvisi di competenza di quest'ultimo anno.

Gli alloggi assegnati entro l'anno 2022 riferiti ad avvisi pubblicati nel secondo semestre sono stati 31 mentre quelli assegnati nel corso del 2023 riferiti sempre ad avvisi del secondo semestre 2022 e 2023 sono stati 246. Il numero delle domande caricate in piattaforma per avvisi 2023 sono state c.ca 4500 (comprese quelle riferite ad avvisi la cui graduatoria definitiva scadeva a dicembre 2022).

Persiste un forte scostamento tra le pratiche istruite e quelle che concretamente vanno a buon fine, attestandosi in un rapporto di una su due.

7.3. Anagrafe dell'Utenza

L'anagrafe dell'utenza è stata effettuata nell'anno 2023. Gli uffici dedicati all'anagrafe sono stati anche nel 2023 interessati dalle innumerevoli richieste di revisione dei canoni in conseguenza del peggioramento delle condizioni reddituale o variazioni del nucleo familiare.

Trattandosi tuttavia di un aggiornamento sui redditi 2021 al carico delle anagrafi corrisponde, di ritorno, una elevata richiesta di revisione dei canoni dovuti all'aggiornamento con la situazione reddituale attuale di alcuni nuclei.

8. Canoni di locazione

Per il 2023, complessivamente, i canoni di locazione di competenza dell'esercizio hanno subito mediamente un aumento rispetto a quelli rilevati nel 2022 del 3,35%.

	Emesso per canoni di locazione 2023 (euro)	Emesso per canoni di locazione 2022 (euro)	Differenze (euro)	Differenza %
Canone sociale	20.863.740	20.021.007	842.734	4,21%
Canone Moderato	219.051	228.663	-9.612	-4,20%
Altri canoni ERP	265.883	250.670	15.213	6,07%
Canoni locazione temporanea	11.594	10.673	921	8,63%
Altri canoni non ERP	242.193	240.354	1.838	0,76%
Canoni per box	2.311.920	2.274.602	37.318	1,64%
Canoni per Negozi	300.339	273.593	26.746	9,78%
altri canoni unità immobiliari ad uso diverso	187.808	176.635	11.173	6,33%
Canoni alloggi comuni gestiti non a rendicontazione	208.803	331.549	-122.746	-37,02%
indennità occupazione alloggi senza titolo	460.451	434.364	26.087	6,01%

Canoni di competenza di esercizi precedenti	2.953	29.032	-26.079	-89,83%
Indennità di occupazione senza titolo u.i. strumentali diverse da alloggi	50.943	40.222	10.721	26,65%
totale	25.125.677	24.311.363	814.314	3,35%

I dati più rilevanti nell'ambito dell'andamento dei canoni tra l'esercizio 2023 e l'esercizio 2022 sono quelli relativi a:

- 1) Canone sociale di competenza 2023: è risultato in aumento del 4,21%
- 2) Canone Moderato: hanno subito una diminuzione del 4,20%
- 3) Il canone degli alloggi comunali non gestiti a rendicontazione (gestiti come se fossero di proprietà di Aler) è diminuito del 37,02%; la diminuzione è relativa in gran parte al passaggio di alcuni comuni alla gestione a rendicontazione. Gli Altri canoni non ERP 54,17e dello 0,64% circa;
- 4) Indennità di occupazione senza titolo. In questa categoria rientrano le indennità che vengono richieste a seguito di convalida di sfratto per morosità o altro e che non vengono eseguiti non per volontà dell'Azienda e occupazioni senza titolo di tipo amministrativo (es. subentrante che non ha i requisiti per rimanere nell'alloggio). Tale voce ha subito un incremento del 26,65%.

9. Crediti verso utenti

Nel corso del 2023 si è proseguito nell'attività di recupero della morosità e si è dato maggiore impulso alle azioni di sfratto.

Grazie non solo all'immissione dei contributi regionali ma anche ad una gestione della morosità che ha privilegiato il dialogo con gli utenti, l'Azienda ha mantenuto stabile l'andamento della morosità.

Si ritiene abbia altresì sortito effetto la richiesta ai candidati del CRS regionale di essere in regola almeno con il pagamento dei canoni per il 2023.

Condizionando la possibilità di ricevere il contributo per le spese per servizi a tale adempimento, molti di essi hanno sottoscritto piani di rientro o versato quanto dovuto per l'annualità in corso.

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

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

Tali posizioni "in sofferenza" relative anche agli immobili di proprietà dei comuni in gestione a rendicontazione, però, se dal punto di vista delle risultanze di bilancio dell'Azienda non

hanno alcun effetto incrementativo del tasso complessivo di morosità, incidono dal punto di vista finanziario obbligando l'Azienda ad anticipare i costi per servizi reversibili senza poter contare sul relativo rientro.

Non sono compresi in questa tabella i crediti per conguagli servizi a rimborso per l'importo di Euro 5.030.854. in quanto non ancora notificati all'utenza (trattasi di registrazione di fatture da emettere di competenza 2023 che tiene conto delle spese sostenute nell'anno 2023 da riaddebitare all'utenza rispetto agli acconti fatturati nell'anno stesso). E' importante sottolineare la differenza tra le fatture da emettere registrate nel bilancio 2022 per i conguagli relativi alle spese reversibili sostenute nel 2022 e ancora da fatturare alla data di chiusura del bilancio di tale esercizio (pari a € 2.310.991) rispetto all'importo da riaddebitare come conguaglio spese per servizi reversibili relativi all'esercizio 2023. La differenza di € 2.719.863 tra il valore 2022 e il valore 2023 è indicativo del forte incremento che si è registrato sulle voci a carico dell'inquinato per servizi a rimborso (soprattutto per acqua luce, riscaldamento,

	saldo al 31.12.23	saldo al 31.12.22	differenze
Varese	8.407.048	7.771.081	635.967
Como	3.800.067	4.063.129	-263.063
Monza Brianza	7.680.395	8.260.398	-580.002
Busto Arsizio	3.697.149	3.444.628	252.521
TOT.	23.584.660	23.539.237	45.423

La situazione creditoria non tiene conto delle somme accreditate da Regione per contributi di solidarietà avvenuti entro il 31.12.2023 ma non ancora attribuiti agli estratti conto degli inquilini per euro 2.701.603 comprensivo anche dei contributi erogati dai comuni per gli inquilini delle unità immobiliari di loro proprietà gestiti da Aler.

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

	saldo al 31.12.23	saldo al 31.12.22	differenze
Varese	7.060.808	6.365.333	695.476
Como	3.516.378	3.788.121	-271.743
Monza Brianza	6.078.025	6.863.821	-785.796
Busto Arsizio	1.814.787	1.667.216	147.571
TOT.	18.469.998	18.684.490	-214.491

I crediti verso gli utenti al 31.12.2023 sono al netto dei passaggi a perdita per inesigibilità e/o per antieconomicità dell'azione di recupero per Euro 814.393.

Sono stati inoltre effettuati accrediti (importi imputati agli inquilini nel corso del 2023) di contributi di solidarietà Regionali di cui si è dirà successivamente trattando lo specifico argomento.

Per quanto attiene il tasso di morosità relativo al solo fatturato di competenza riferito al 2023 si riporta la seguente situazione:

	crediti di competenza 2023			
	emesso di competenza 2023	incassato riferito alla competenza 2023	crediti di competenza 2023	Incidenza percentuale
Sede Varese	15.281.072	12.930.579	2.350.493	15,38%
U.O.G. Como	8.931.759	8.588.322	343.437	3,85%
U.O.G. Monza Brianza	10.598.674	9.250.813	1.347.861	12,72%
U.O.G. Busto Arsizio	4.511.008	3.674.178	836.830	18,55%
totali	39.322.513	34.443.892	4.878.621	

10. Contributi di solidarietà

10.1. Contributo Regionale di solidarietà

Con DGR XII/298 del 15/05/2023 Regione Lombardia ha stanziato complessivi euro 20.000.000,00 quale Contributo Regionale di Solidarietà 2023 in attuazione all'art. 25, comma 3, della L.R. 16/2016, prevedendo il riparto delle risorse tra le ALER e i comuni, proprietari degli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici, disponendo inoltre che gli Enti proprietari utilizzassero i residui anni precedenti, pari ad euro 3.895.214,40, ad integrazione del predetto stanziamento. La DGR ha previsto un riparto a favore delle ALER pari al 60% dello stanziamento, con un ammontare a favore di ALER Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio pari ad euro 2.108.248,16, volti a sostenere gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici di proprietà ALER, in condizioni di comprovate difficoltà economiche.

A tali risorse devono aggiungersi quelle stanziare ai comuni delle province di competenza che, in forza di convenzione in essere per la gestione dei propri alloggi, hanno conferito espressa delega ad ALER per l'attuazione del procedimento. Le risorse stanziare a favore degli assegnatari di alloggi di proprietà comunale sono espressamente indicate nell'Allegato B alla citata DGR. Ai contributi stanziati dalla DGR si aggiungono eventuali economie, relative ai CRS precedenti.

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

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

L'avviso per l'erogazione del Contributo Regionale di Solidarietà 2022 è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'Azienda in data 11/10/2023, dando ufficialmente avvio al nuovo procedimento con la raccolta delle domande. La pubblicazione online è stata seguita dall'invio agli utenti in possesso dei requisiti oggettivi di lettera e modello di domanda, con l'obiettivo di agevolare la partecipazione dei potenziali beneficiari dando anche comunicazione ai comuni interessati, per un'azione di comunicazione congiunta e l'eventuale interessamento dei Servizi Sociali.

Il procedimento di erogazione del Contributo Regionale di Solidarietà 2023 è stato condotto conformemente alle sopracitate disposizioni regionali; avviato col suddetto avviso pubblico ed è stato ultimato con la rendicontazione delle risorse, destinandole a n. 1911 beneficiari per gli alloggi di proprietà ALER, per un importo erogato pari all'intero contributo stanziato per l'anno 2021 per complessivi Euro 2.108.248,16; ciò a fronte di un totale di n. 3697 domande pervenute. Coloro che non hanno percepito alcun contributo sono così suddivisi:

- utenti senza spese reversibili: 28
- utenti con ISEE > € 9.360,00: 938
- esaurimento fondi: 820

Le domande complessivamente pervenute sono così ripartite per UOG:

- Varese 1.642
- Monza 1.188
- Como 510
- Busto 357

La rendicontazione delle risorse a Regione Lombardia è stata effettuata entro il 30/04/2023 come previsto; pertanto, la contabilizzazione delle somme erogate è prevista nell'esercizio in corso.

Oltre ad effettuare, nella piattaforma regionale, la rendicontazione per gli utenti di alloggi ALER si è provveduto a fornire a tutti i comuni deleganti i dati e gli schemi di rendicontazione relativi ai beneficiari residenti in alloggi di proprietà comunale.

11. Fondo svalutazione crediti e Passaggi a perdita

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

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

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

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

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

Descrizione	F.do svalutazione Art. 106 TUIR	F.do svalutazione Tassato	Totale
Saldo al 31/12/2022	210.190	17.574.295	17.784.485
Utilizzi dell'esercizio rettifiche	-210.190	-814.393 -67.979	-814.393 -278.169
Accantonamento dell'esercizio	278.169	114.393	392.562
Saldo al 31/12/2023	278.169	16.806.316	17.084.485

L'ammontare residuo dell'accantonamento non destinato a crediti di utenti SAP (accantonamento legato alla posizione del CCR EURATOM di cui si tratta nel paragrafo del Fondo svalutazione crediti della Nota Integrativa a cui si rimanda) è pari a Euro 215.515, (nello specifico per crediti verso CCR – EURATOM)

L'importo del fondo svalutazioni crediti al 31.12.2023 ammonta pertanto a € 17.300.000 .

Per determinare l'ammontare della svalutazione è stata effettuata un'analisi dei crediti in essere, con particolare attenzione allo stato della pratica (sollecito, al legale, decreto ingiuntivo, sfratto) ma soprattutto alla prospettiva di cadute di reddito e relative alle eventuali conseguenze economiche dell'instabilità economica perdurante e dall'aumento dei costi per i servizi reversibili

L'analisi effettuata, verificando anche l'andamento degli incassi riferiti al fatturato di competenza del primo trimestre 2024, ha indotto l'azienda ad effettuare un accantonamento, prudenziale, di Euro 392.562 .

L'utilizzo del Fondo svalutazione crediti 2023 riguarda quei crediti che sono stati accertati come inesigibili in quanto non vi sono possibilità di recupero nei confronti dell'utente, o si riferiscono a crediti per i quali è stata deliberata l'antieconomicità del tentativo di recupero. Ai fini della quantificazione dei passaggi a perdita si è fatto riferimento alla Determinazione del Direttore Generale n° 96 del 23/12/2019 con la quale sono stati definiti

i criteri per effettuare le analisi delle posizioni degli utenti che evidenziano situazioni di morosità.

L'importo utilizzato per i passaggi a perdita è stato pari a Euro 814.393 rispetto agli Euro 911.511 del 2022.

12. Occupazioni abusive

Nel corso dell'anno 2023 si sono rilevate le seguenti occupazioni abusive con effrazione:

UOG VARESE	N. 0
UOG COMO	N. 0
UOG MONZA BRIANZA	N. 7
UOG BUSTO ARSIZIO	N. 0

Il dato evidenzia la presenza del fenomeno prevalentemente nelle vicinanze della città di Milano. Pur non essendo presenti fenomeni analoghi nelle altre sedi si rilevano comunque dei tentativi sventati nell'immediato che definiscono comunque una crescita del rischio.

Ulteriore fenomeno in crescita è la c.d. "occupazione senza titolo" ossia il permanere all'interno dell'alloggio di soggetti terzi rispetto al nucleo assegnatario o familiari senza titolo al subentro.

13. Gestioni condominiali

ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio attualmente è proprietaria di n. 1113 alloggi in condomini a proprietà mista distribuiti su 264 fabbricati nei quali prevalentemente detiene quote di minoranza. Inoltre, gestisce per i comuni 615 alloggi su 64 fabbricati, vedasi la seguente tabella riassuntiva:

	n. alloggi in condominio ALER	n. condomini ALER	n. alloggi in condominio COMUNI	n. condomini COMUNI
Sede Varese	559	105	32	6
Alloggi in condomini senza amministratore	188	23	32	4
U.O.G. Como	47	18	0	0
U.O.G. Monza Brianza	319	81	476	48
U.O.G. Busto Arsizio	110	37	75	6
TOTALE	1113	264	615	64

Le spese per l'amministrazione e la manutenzione degli alloggi in condominio sostenute nel 2023 ammontano complessivamente ad Euro 1.193.614, in diminuzione rispetto all'importo di Euro 1.279.527 dello scorso esercizio. Inoltre, sono state sostenute spese per servizi in condominio e autogestione per Euro 4.688 esclusivamente afferenti ad autogestioni ricadenti nel territorio della UOG di Monza.

Nel corso del 2023 sono stati richiesti agli inquilini a titolo di rimborso spese condominiali Euro 535.234.

14. Alienazione del patrimonio immobiliare

14.1. Programmi di Valorizzazione e Razionalizzazione del Patrimonio

In data 24 maggio 2021 la Giunta Regionale, con DGR X/4751, ha approvato il programma di alienazione del patrimonio abitativo pubblico SAP, di proprietà di Aler Varese - Como - Monza-Brianza - Busto Arsizio, con riferimento a:

- n. 121 alloggi SAP liberi (art. 30 L.R. 16/2016), il cui introito complessivo era stimato in euro 7.159.355,12 così suddivise a livello territoriale:

Art. 30	Numero alloggi sfitti in vendita
Sede Varese	45
U.O.G. Como	11
U.O.G. Monza Brianza	46
U.O.G. Busto Arsizio	19
TOT.	121

E' stato anche proposto un 2° avviso di ricognizione ai sensi dell'art. 29 approvato con Decreto n°13/2022 e trasmesso alla Regione.

In data 24 luglio 2023 la Giunta Regionale, con DGR XI/726, ha approvato il programma di alienazione del patrimonio abitativo pubblico SAP per n. 9 alloggi SAP assegnati, il cui introito complessivo era stimato in € 447.968,76 così suddivise a livello territoriale:

SEDE	n. alloggi aggiudicati	Ricavi attesi
sede di VARESE	2	105.380,00
UOG di Como	0	0,00
UOG di Monza Brianza	6	317.493,76
UOG di Busto Arsizio	1	25.095,00
TOTALE	9	447.968,76

Gli stessi sono stati individuati tenendo conto del fatto che fossero:

- a) In contesti condominiali ove l'Azienda detiene quote di proprietà minoritarie (<50%);
- b) Ove si è rilevato un elevato grado di morosità (anche nella proprietà di altri soggetti facenti parte del condominio);
- c) In presenza di condizioni manutentive del fabbricato tali da far ipotizzare un elevato impegno economico/finanziario dell'Azienda nel prossimo futuro per interventi di manutenzione straordinaria.

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

Anche rispetto ai limiti indicati nella norma, nei Piani Vendita fin qui attuati, le vendite di alloggi risultano circa n. 240 per una percentuale dell'1,75% rispetto al totale del patrimonio e per quanto riguarda la valorizzazione si arriva a n. 102 alloggi per una percentuale dello 0,7% quindi ben lontani da tali limiti (5% e 10%).

Gli atti definiti nel 2023 ai sensi dell'art. 29 di cui sopra (già affittati ed in condominio) a completamento del Piano approvato sono stati:

SEDE	n. alloggi rogitati	Ricavi
sede di VARESE	1	39.038,28
UOG di Como	0	0,00
UOG di Monza Brianza	2	155.965,82
UOG di Busto Arsizio	0	0,00
TOTALE	3	195.004,10

Nel corso dell'anno 2023 l'Azienda ha pubblicato n° 12 bandi per l'alienazione degli alloggi ai sensi dell'art. 30 di cui sopra (sfitti ed in condominio).

Nel corso dello stesso anno sono stati rogitati i seguenti alloggi suddivisi per UOG:

SEDE	n. alloggi rogitati	Ricavi
sede di VARESE	12	672.591,50
UOG di Como	1	95.000,00
UOG di Monza Brianza	14	1.034.666,71
UOG di Busto Arsizio	3	119.620,00
TOTALE	30	1.633.746,55

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

Nel 2023 sono state evase n. 98 richieste di estinzione del diritto di prelazione ai sensi delle Leggi 560/93 e 513/77 per un'entrata al netto IVA di Euro 429.849,49. suddivise come sotto riportato

UOG MONZA BRIANZA		
2023	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	64	€ 156.904,30
UOG VARESE		
2023	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	25	€ 83.436,89
UOG BUSTO ARSIZIO		
2023	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	9	€ 28.916,50
UOG COMO		
2023	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	46	€ 160.591,80
TOTALE ALER VA-CO-MB- Busto Arsizio		
2023	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	98	€ 429.849,49

15. Conservazione del patrimonio immobiliare

15.1. Adeguamento prezzi Stati di Avanzamento Lavori, a seguito dell'entrata in vigore del DL 17 maggio 2022, n. 50, convertito in legge 15 luglio 2022, n. 91 (cd. il Decreto "Aiuti") – per appalti di lavori.

A seguito dell'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione e delle materie prime, è stato emanato il decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito in legge 15 luglio 2022, n. 91 (cd. il Decreto "Aiuti"); in particolare l'art. 26 ha la finalità di fronteggiare il rincaro eccezionale non solo dei materiali da costruzione ma anche dei carburanti e dei prodotti energetici.

Con l'entrata in vigore dell'art. 26 del suddetto decreto, per le lavorazioni eseguite nell'anno 2022, si è reso necessario adeguare i prezzi contrattuali al nuovo prezzario Regionale 2022. Tale integrazione economica è stata applicata a tutti gli appalti di lavori aggiudicati sulla base di offerte, con termine finale di presentazione entro il 31 dicembre 2021.

Il decreto 50/2022 prevedeva, in caso di mancanza di risorse, la possibilità da parte delle stazioni appaltanti, di accedere al Fondo già istituito dall'art. 1-septies del DL n. 73/202 per la compensazione dei prezzi più significativi, mediante l'accesso diretto alle piattaforme tramite le quali è stato possibile presentare le apposite richieste.

L'Azienda, per i maggiori importi dei SAL emessi riferiti alle lavorazioni eseguite e contabilizzate dal 01/01/2022 al 31/12/2022, ha presentato al MIMS n.2 richieste di accesso al fondo:

- in data 31/08/2022 richiesta composta da n.15 istanze, per complessivi € 312.488,61; *approvata con decreto MIT n. 17 del 13/03/2023 ed erogato acconto 50%*
- in data 31/01/2023 richiesta composta da n. 7 istanze, per complessivi € 458.850,92

Successivamente, la Legge di Bilancio 2023 (L. 29.12.2022, n. 197) - comma 458 ha apportato delle rilevanti novità al meccanismo di adozione dei SAL introdotto dall'art.26 del c.d. decreto aiuti. Sono stati aggiunti i commi 6-bis e 6-ter che hanno prorogato il meccanismo di adozione dei SAL aggiornati per tutto il 2023. Per i contratti con presentazione di offerta entro il 31/12/2021 la maggiorazione è riconoscibile al 90% mentre per i contratti con presentazione di offerta entro il 31/12/2022 la maggiorazione è riconoscibile all'80%.

Il Ministero ha incrementato il fondo adeguamento prezzi e con DM 16 del 01/02/2023 ha approvato le modalità di utilizzo e di ripartizione.

L'Azienda nel 2023 ha presentato n.3 richieste di accesso al fondo (1°-2°-3° trimestre):

- in data 29/04/2023 richiesta composta da n.1 istanza, per complessivi € 6.072,64 *approvata con decreto MIT n. 97 del 31/05/2023*
- in data 18/07/2023 richiesta composta da n.5 istanze, per complessivi € 332.385,01 *approvata con decreto MIT n. 190 del 08/09/2023*
- in data 31/10/2023 richiesta composta da n.6 istanze, per complessivi € 208.792,34 *approvata con decreto MIT n. 288 del 13/12/2023*

La richiesta di accesso al fondo per il 4° trimestre 2023 è stata presentata il 31/01/2024, composta da n.10 istanze, per complessivi € 349.768,23.

15.2. Manutenzione Straordinaria fabbricati

Nel 2023 la struttura tecnica dell'Azienda ha proseguito la predisposizione e realizzazione di interventi finalizzati alla realizzazione di lavori di Manutenzione Straordinaria ed Efficientamento Energetico di stabili di proprietà o da essa gestiti, mediante l'utilizzo della misura del Superbonus 110%, Manutenzione Straordinaria ed Efficientamento Energetico e riqualificazione degli spazi pubblici mediante l'adesione al Bando Regionale di cui alla D.G.R. 11/10/2021 n. XI/5355 a valere sul Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza, - PNRR), realizzazione di ristrutturazioni urbanistiche coi programmi PINQuA, Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare ed infine e al Piano Nazionale Ripresa e Resilienza – nonché tramite i finanziamenti regionali MS PRERP, Programma Triennale di Rimozione Amianto, Programmi integrati di edilizia sociale, Piani di Manutenzione programmata per recupero alloggi sfitti ed eliminazione delle barriere architettoniche, D.L. 34 Decreto Rilancio, Installazione impianti fotovoltaici Convenzioni 1 e 2 (Piano Lombardia - L.R. 9/2020-DGR N. 4172 DEL 30/12/2020 e D.G.R. n. XI/6544 del 20/06/2022), ecc.

15.2.1. Attività relative ad interventi di efficientamento energetico (superbonus)

Al fine di supportare e rilanciare l'economia dopo il periodo di pandemia da COVID 19, sono stati introdotti una serie di provvedimenti e contributi fiscali inseriti nel D.L. 34/2020 del 19/05/2020 convertito in L. n. 77/2020 in data 17/07/2020;

In particolare, all'art. 119 della citata norma viene ampliata la gamma degli incentivi fiscali di cui al D.L. n. 63/2013 finalizzati all'efficientamento energetico e alla messa in sicurezza dei fabbricati mediante il "superbonus del 110%" prevedendo:

- gli interventi che possono accedere ai "superbonus", e cioè le opere di efficientamento energetico da ottenere mediante l'incremento dell'isolamento termico delle superfici opache verticali nonché sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati;
- i soggetti che possono fruire di tale agevolazione fiscale, tra cui gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing» per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- l'orizzonte temporale di validità delle misure ovvero, il riconoscimento delle "spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dall'1 luglio 2020 fino al 31 dicembre 2022" termine prorogato per gli I.A.C.P. ed enti similari al 31/12/2023 nel caso in cui i lavori di efficientamento energetico avessero raggiunto almeno il 60% dell'avanzamento lavori al 30.06.2023;

- le condizioni di accesso ossia il rispetto del decreto requisiti minimi (Decreto MISE 26 maggio 2015) ed il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio oggetto dei lavori;
- i meccanismi fiscali che costituiscono l'incentivo, quali la cessione del credito di imposta nonché lo sconto sull'importo dovuto per le opere di efficientamento fino ad un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi, il quale potrà, successivamente, recuperarlo come credito di imposta, a sua volta cedibile a terzi.

Il tema dell'efficienza energetica è da sempre posta al centro della progettazione di Aler Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio che le riconosce un grande potenziale, consentendo oltre al beneficio ambientale la riduzione delle spese per riscaldamento e di energia elettrica a carico delle fasce sociali più deboli e di conseguenza anche una eventuale riduzione della morosità.

Inoltre, poiché la norma ha previsto che le opere di efficientamento energetico potevano essere effettuate anche su immobili di proprietà dei comuni che vengono gestiti dall'Azienda, sono stati interpellati i comuni che hanno conferito il loro patrimonio in gestione al fine di verificare la loro propensione alla realizzazione di tali interventi.

Riguardo agli immobili di proprietà comunale solo un intervento è stato realizzato nel Comune di Muggiò

Per quanto attiene la fruizione dell'agevolazione fiscale l'azienda ha optato, per la maggior parte degli interventi effettuati, sulla cessione dei crediti che sarebbero derivati dalla esecuzione dei lavori di efficientamento energetico, in quanto sarebbe stata la modalità più flessibile per l'esecuzione dei lavori e per la fruizione dell'agevolazione fiscale.

Non è stata comunque tralasciata anche la possibilità di compensare i crediti d'imposta anche con la fiscalità interna. Tale ipotesi è stata considerata comunque residuale in quanto comportava l'utilizzo di risorse Aziendali per il pagamento delle imprese causando di conseguenza qualche tensione finanziaria all'Azienda.

Infatti, l'utilizzo della formula della cessione del credito già impegnava l'Azienda al sostenimento degli oneri dell'Iva. Operando l'Azienda in regime di pro-rata di indetraibilità parziale della stessa, l'azienda ha dovuto liquidare con proprie risorse tale onere in quanto la stessa non poteva essere oggetto di cessione fintanto che non fosse stato determinato il pro rata di indetraibilità definitivo dell'Iva.

Per poter cedere i crediti d'imposta l'Azienda ha appaltato i lavori nel corso del 2023 e gli stessi sono stati realizzati e pagati alle ditte esecutrici entro il 31.12.2023. la cessione del credito è avvenuta al momento del raggiungimento dello stato avanzamento lavori del 60% al 30.06.2023 e del 100% al 31.12.2023.

Al riguardo l'Azienda ha richiesto alla Banca Popolare di Sondrio, nell'ambito del servizio di gestione di Cassa, un finanziamento di Euro 25.000.000,00 con applicazione di un tasso di interesse pari all'Euribor tre mesi più spread di 2,30% (senza applicazione di eventuali "floor" in caso di Euribor negativo) e una commissione di fido accordato (da corrispondere solo al momento di effettiva messa a disposizione delle somme necessari all'azienda cantiere per cantiere) dello 0,35%.

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

Per quanto riguarda la cessione dei crediti, Banca Popolare di Sondrio, si era resa disponibile all'acquisto degli stessi per un massimo di Euro 45.000.000, valutandoli 100,10%, rispetto al nominale di 110,00%. La cessione dei crediti sarebbe stata utilizzata per ridurre l'esposizione debitoria dell'Azienda.

Nel corso del 2022 la banca Popolare di Sondrio ha però rivisto il proprio budget di acquisto di crediti nei confronti di Aler Varese in quanto sono variate le condizioni di mercato in cui operano le banche. Ciò a fronte anche di una politica restrittiva del Governo in relazione alle cessioni dei crediti. L'importo massimo del credito che Aler Varese avrebbe potuto cedere a BPS sarebbe stato al massimo pari da Euro 25.000.000. Come detto, essendo variate notevolmente le previsioni normative sul "superbonus" con interventi interpretativi anche da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'Azienda si è trovata a dover sostenere maggiori oneri relativi alla valutazione dei crediti che via via si sono ridotti dal 100,1% all'85,45% sul 110%.

Nel febbraio 2023 si è assistito ad un ulteriore ridimensionamento da parte del governo della normativa sul 110%. Con il DL. 11 del 16 febbraio 2023 è stata soppressa la possibilità di effettuare cessioni di credito o sconti in fattura a meno che non vi fossero specifiche condizioni maturate alla data di entrata in vigore del decreto. Ciò avrebbe causato all'Azienda l'impossibilità di avviare nuovi cantieri fruendo del finanziamento bancario per il pagamento delle imprese con retrocessione del credito.

In sede di conversione del decreto è stata ripristinata la possibilità per alcuni soggetti, tra cui gli ex IACP, di proseguire con la cessione dei crediti.

Poiché infine gli interventi superbonus forniscono l'occasione per effettuare anche lavori connessi all'intervento ma non agevolabili in termini di credito d'imposta, l'Azienda ha accantonato per fronteggiare gli extra costi stimati e non finanziati (né dal credito d'imposta né, al momento dell'approvazione del presente bilancio, da Regione che provvederà a finanziare le sole opere strettamente connesse all'intervento di efficientamento energetico), un importo complessivo di Euro 1,2 milioni nel 2021 e 1,250 milioni nel 2022.

Tale fondo è stato smobilizzato per € 1.250.000 nel presente bilancio per compensare gli oneri derivanti dai maggiori costi di cessione dei crediti, per gli extra costi non finanziati da Regione e per compensare gli oneri finanziari connessi al prestito ponte.

Per quanto attiene gli interventi su immobili di proprietà Aler, sono stati completati tutti gli interventi aggiudicati tra la fine del 2022 e l'inizio 2023.

I seguenti interventi sono stati oggetto di cessione del credito fiscale alla Banca Popolare di Sondrio:

riferimento pratica cessione a BPS	Intervento	Costo dell'intervento iva esclusa oggetto di cessione (credito fiscale)	ammontare cessione a BPS
n° pratica banca 55855	Varese (VA) Via Borromini 35	611.445,88	612.058,72
n° pratica banca 56152	Busto Arsizio (VA) Via Repubblica 47 - Via Di Vittorio	1.016.290,90	1.017.307,20
n° pratica banca 55608	Brugherio (MB) via dalla Chiesa 4	1.232.098,54	1.233.320,27
n° pratica banca 55372	Seregno (MB) via Pacini 95	689.344,35	690.032,07
n° pratica banca 55394	Seregno (MB) via Pacini 95	398.311,09	398.707,40
n° pratica banca 59000	Albiate (MB) via Giotto 2	242.892,73	243.135,62
n° pratica banca 59001	Albiate (MB) via Giotto 4	242.898,18	243.141,08
n° pratica banca 59002	Muggiò (MB) via Marx 1 (COMUNALE IVA INDETRAIBILE AL 100% - importo ceduto Iva compresa)	3.036.368,90	3.039.382,71
n° pratica banca 59061	Besana in Brianza (MB) via Acquistapace 2	286.962,93	281.220,80
n° pratica banca 59062	Besana in Brianza (MB) via Acquistapace 3	285.892,91	280.172,20
n° pratica banca 59064	Besana in Brianza (MB) via Acquistapace 4	285.892,00	280.173,98
n° pratica banca 59066	Giussano (MB) via Massimo D'Azeglio 3	315.878,67	309.562,40
n° pratica banca 59069	Giussano (MB) via Massimo D'Azeglio 5	312.439,55	306.185,85
n° pratica banca 59286	Albavilla (CO) via Aldo Moro 1/3	703.948,17	689.863,06
n° pratica banca 59288	Albavilla (CO) via Aldo Moro 5/7	703.934,55	689.855,05
n° pratica banca 59290	Albavilla (CO) via Aldo Moro 9/11	593.172,73	581.305,12
n° pratica banca 60279	Cantù (CO) via Spluga 51 A-B-C	1.321.447,27	1.242.094,36
n° pratica banca 59291	Cantù (CO) via Spluga 51 D	620.915,45	608.494,49

n° pratica banca 60785 (85,45% su 110%)	Cantù (CO) via Grandi 11	590.784,54	555.312,20
n° pratica banca 60793 (85,45% su 110%)	Cantù (CO) via Grandi 7	622.634,54	585.245,34
n° pratica banca 60292 (85,45% su 110%)	Cantù (CO) via Grandi 9	542.143,63	509.587,90
n° pratica banca 60295 (85,45% su 110%)	Cantù (CO) via King 25 A-B-C-D	528.020,91	496.316,66
n° pratica banca 63484 (85,45% su 110%)	Macherio (MB) via Fratelli Cervi 2	302.022,72	283.883,69
n° pratica banca 63486 (85,45% su 110%)	Macherio (MB) via Fratelli Cervi 4	301.609,08	283.494,04
n° pratica banca 63488 (85,45% su 110%)	Ronco Briantino (MB) via Donizzetti 1	313.673,63	294.840,94
	Totale	16.101.023,85	15.754.693,15

Per quanto attiene gli interventi su stabili di proprietà comunale gestiti da Aler, si è portato a termine solo un appalto relativo all'immobile di proprietà Comunale sito in Muggiò Via Marx

Gli interventi per i quali l'azienda non ha operato la cessione del credito sono i seguenti:

intervento	importo lavori non ceduti	iva indetraibile su lavori non ceduti	iva indetraibile su migliorie sconto in fattura	totale	totale 110%
COMO VIA DI VITTORIO 15/21	1.153.623,83	111.581,69	73.829,22	1.339.034,74	1.472.938,21
SEVESO VIA CAVALLA 67/A	294.344,96	29.696,26	18.259,91	342.301,13	376.531,25
SEVESO VIA CAVALLA 67/B	293.365,47	29.600,51	18.259,91	341.225,90	375.348,48
SEVESO VIA CAVALLA 67/C	291.133,92	29.382,43	18.259,91	338.776,27	372.653,89
SULBIATE VIA DON CICERI 23	306.296,82	30.860,54	18.259,91	355.417,27	390.959,00
VIMERCATE VIA CADORE 2	318.574,69	32.056,64	21.756,98	372.388,31	409.627,15
	2.657.339,69	263.178,08	168.625,86	3.089.143,62	3.398.057,98

Il credito complessivamente maturato per importo lavori, iva indetraibile su lavori pagati da Aler ed iva indetraibile sulle migliorie offerte dall'appaltatore con la formula dello sconto in fattura (per la sola parte dell'imponibile) è pari a € 3.398.058.

Oltre agli interventi direttamente effettuati dall'Azienda. Vi sono stati alcuni condomini che nel corso del 2022 e del 2023 hanno fruito della normativa relativa al superbonus. L'azienda, a seconda dei casi, ha effettuato lavori trainati (sostanzialmente infissi) optando per lo sconto in fattura e sostenendo solo le spese per l'Iva sui lavori trainati o ha pagato le proprie quote di rate condominiali per le spese superbonus qualora lo sconto in fattura o la cessione del credito fosse stata valutata troppo onerosa in termini di interessi passivi da sostenere.

Si riepilogano i condomini che hanno effettuato gli interventi:

	importo lavori non ceduti	iva indetraibile su lavori con sconto in fattura	totale	totale 110%
CONDOMINIO COMO VIA DELLA BASTIGLIA 45		4.224,90	4.224,90	4.647,39
CONDOMINIO CANTU' VIA MAZZINI 18B		22.625,35	22.625,35	24.887,89
CONDOMINIO CONCOREZZO DON ORIONE 13A F.8		34.644,88	34.644,88	38.109,37
CONDOMINIO CONCOREZZO DON ORIONE 17D F.9		34.518,65	34.518,65	37.970,52
CONDOMINIO CONCOREZZO DON ORIONE 17E F.5		32.772,61	32.772,61	36.049,87
CONDOMINIO BRUGHERIO VIA NENNI 19		4.333,94	4.333,94	4.767,33
CONDOMINIO A BUSTO ARSIZIO	334.190,12		334.190,12	367.609,13
	334.190,12	133.120,33	467.310,45	514.041,49

15.2.2. Finanziamenti regionali per opere di Manutenzione Straordinaria

Nel corso del 2023 l'Azienda ha inoltre proseguito nell'esecuzione degli interventi (alcuni finanziati nel 2015 e successivamente integrati), finanziati dai bandi regionali per *manutenzione straordinaria / recupero e riqualificazione del patrimonio* di edilizia residenziale pubblica, *Rimozione dell'Amianto, Ristrutturazione di Alloggi Sfitti e Interventi volti all'eliminazione* negli edifici di proprietà A.L.E.R. destinati a Servizi Abitativi Pubblici, nell'ambito dei piani di manutenzione programmata di cui alla DGR XI / 3814 del 09/11/2020.

15.2.3. 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 corso del 2018, del 2020 e nel 2022 il piano è stato integrato con nuovi interventi, approvati coerentemente ai requisiti di cui al Dduo n.8320/2015 aggiornato dal Dduo n.3638/2018, e a valere sulle risorse già assegnate e nelle more delle economie progressivamente derivanti dall'attuazione del piano stesso.

Con DDS n.7960 del 29/05/2023 è stato approvato l'ultimo intervento di MS da realizzare in Como Via Anzani (ID19CO) per un finanziamento pari ad euro 207.692,40, sulla base dell'attuale disponibilità residua del riparto assegnato all'Azienda.

Il finanziamento potrà essere rideterminato in caso di esito positivo dei contributi GSE richiesti e da richiedere, rispettivamente, per gli interventi ID1VA-Cassano Magnago e ID15VA Origgio.

Con DGR XII/1388 del 20/11/2023 Regione Lombardia ha autorizzato il completamento del programma, in coerenza con il cronoprogramma dell'intervento ID19CO con previsione ultimazione lavori al 31/12/2024 ed emissione CRE entro il 29/02/2025.

Lo stato di attuazione al 31/12/2023 degli interventi è rappresentato dalla tabella seguente:

ID	Ubicazione (Comune/via)	Tip. Int.	Importo lavori complessivo (QTE)	Finanziamento richiesto (max da riparto)	Finanziamento con importo a base di gara	Finanziamento con importo di contratto /CRE/collaudato	Avvio lavori data effettiva/presunta	Fine lavori data effettiva/presunta
INTERVENTI APPROVATI NEL RIPARTO INIZIALE								
1	VA CASSANO MAGNAGO Confalonieri 32	1	1.580.000,00	1.340.382,66		1.186.606,60	24/10/2017	19/05/2020
2	VA FAGNANO OLONA Pasolini 1-12	1	812.169,61	741.050,00		601.703,47	25/10/2017	11/12/2018
3	VA GALLARATE Delle Betulle 5-15	1	556.839,06	668.305,00		396.989,06	17/11/2017	15/11/2018
4	VA GALLARATE Curtatone 65 - Pradisera 64-68/Delle Betulle 5/15	1	479.797,34	554.400,00		284.199,79	24/07/2018	18/01/2019

5	VA	VARESE E PROVINCIA Edifici vari	1	1.800.000,00	1.650.000,00	1.650.000,00	04/04/2017	13/07/2018	
1	CO	CARIMATE V.Veneto 26	1-3-5	310.000,73	255.590,49	136.175,83	09/12/2015	23/08/2016	
2	CO	ASSO per Caslino 10/12	1-3-5	335.149,19	237.695,31	156.433,13	06/06/2016	22/12/2016	
3	CO	VILLA GUARDIA Matteotti 20	1-4-5	115.254,93	127.278,20	95.558,83	30/11/2016	23/02/2017	
5	CO	COMO Cuzzi 10/12-M.Rho 4	5	220.342,57	325.282,29	205.558,01	30/11/2016	11/04/2017	
6	CO	BINAGO Gramsci 2/4	1-5	848.476,93	615.553,96	257.740,61	12/09/2016	25/10/2017	
7	CO	FINO MORNASCO Ferrari 12	1-2-3-5	557.317,95	725.478,67	290.035,24	05/09/2016	03/07/2017	
8	CO	COMO Cuzzi 10/12	1-5	275.282,81	193.862,36	53.275,32	05/09/2016	11/04/2017	
10	CO	ROVELLASCA Garibaldi 15	1-4-5	158.648,01	307.249,63	143.267,21	30/11/2016	21/04/2017	
12	CO	AROSIO Grandi 19/21	1-3-5	150.669,59	77.774,46	60.650,27	05/09/2016	02/01/2017	
1	MB	BARLASSINA Matteotti 5	1	193.656,15	253.000,00	170.479,99	29/11/2016	02/07/2017	
2	MB	VILLASANTA Buozzi 1/3/5/7/9	1	226.297,44	241.615,00	206.297,44	20/04/2017	17/08/2017	
4	MB	MONZA Mazzucotelli 1/3/4	1	400.251,20	189.750,00	254.396,20	18/10/2017	22/10/2018	
5	MB	MONZA Fiume 23-Monfalcone 9	1	687.680,99	447.154,49	627.680,99	09/01/2018	02/05/2019	
7.1	MB	MONZA Debussy 4	1	328.706,93	200.392,50	208.540,95	16/11/2017	15/05/2018	
7.2		MONZA Debussy 2	1-5	675.570,59		499.798,16	27/06/2019	21/02/2020	
9	MB	SULBIATE Mattavelli 5	1	350.389,96	137.445,00	258.243,15	10/07/2020	15/12/2020	
10	MB	MONZA Via Fiume 11-14	1	689.813,33	894.308,98	604.523,47	04/11/2019	07/01/2021	
		MONZA Via Fiume 18-Zara 14		812.505,76		712.976,73	31/10/2019	07/01/2021	
11	MB	CITTA' VARIE Vie varie	3	105.185,33	158.869,22	89.298,41	17/11/2016	16/04/2017	
12	MB	AGRATE S.Francesco 39/49	4	294.300,00	253.000,00				
13	MB	LISSONE Via Nigra 1	5	880.000,00	772.646,78				
1	BA	BUSTO ARSIZIO Repubblica 47 - Di Vittorio 2bis	1-3		78.633,02				
2		Repubblica 43	1	121.428,00	28.752,06	108.749,29	07/09/2020	21/12/2020	
3		Repubblica 47-Di Vittorio 2bis	1		51.678,69				
4	BA	BUSTO ARSIZIO Monte Pertica 16	1	202.834,81	68.192,37	196.221,62	24/11/2016	16/06/2017	
13	BA	Pontida 2	1		229.986,44				
5	BA	BUSTO ARSIZIO Rovato 4	1		167.147,90				
7	BA	Viale Boccaccio 61	1	610.359,12	150.469,44	521.253,58	01/07/2019	12/03/2020	
8	BA	D'Azeglio 42	1		165.120,16				
6	BA	BUSTO ARSIZIO Rossini 71	1		134.122,19				
9	BA	Biagio Belotti 15	1-5	238.475,04	81.127,20	212.863,04	21/11/2016	20/03/2017	
10	BA	Principessa Mafalda 1	1-		62.995,24				
11	BA	BUSTO ARSIZIO Rossini 111/111bis-ter-quater /Azzimonti 32-40	1	161.912,82	68.167,00	139.298,39	10/09/2019	11/01/2020	
12	BA	BUSTO ARSIZIO Varzi 14	1	75.655,58	98.339,73	73.864,91	12/03/2021	11/07/2021	
INTERVENTI APPROVATI 2018 A INTEGRAZIONE									
6	VA	VARESE E PROVINCIA EDIFICI VARI	3-5	768.000,00					
4	CO	COMO Tettamanti 15/25	5	864.710,19		639.760,19	15/05/2019	27/02/2020	
14	CO	PORLEZZA ai Prati 49/A-B	1-5	241.681,46		103.269,90	01/10/2020	28/02/2021	
16	CO	ASSO per Caslino 10/12	5	269.027,63		177.166,42	22/09/2020	11/02/2021	
		CARIMATE V.Veneto 26 FIGINO SERENZA Giovanni XXIII 2							
17	CO	MARIANO C. S.Ambogio 25/27-48/50	5	332.352,41		162.599,21	21/01/2019	24/06/2019	
3	MB	VIMERCATE Galbussera 10/12	1	429.319,55		231.271,69	22/06/2020	04/05/2022	
6	MB	VEDUGGIO Matteotti 2	1	264.870,00					
15	MB	MONZA Baradello 6	3	147.150,00					
15	BA	BUSTO ARSIZIO Azzimonti 1-17 /	3-5	368.445,00					

		Rossini 84/ Cattaro 4 / Varzi 14 La Marmora 1/20							
INTERVENTI APPROVATI 2020 A INTEGRAZIONE									
14	VA	VARESE Montello 94	1-5	369.922,00					
15	VA	ORIGGIO ai Ronchi 27	1-5	522.000,00			445.026,84	18/02/2021 18/07/2023	11/02/2022 01/09/2023
18	CO	COMO Isonzo 17-17 A-B-C	1-4	133.750,00			74.536,66	08/10/2020	18/12/2020
16	MB	VIMERCATE Galbussera 10/12	5	287.000,00					
INTERVENTI PROPOSTI 2022 A INTEGRAZIONE - Approvato ID17MB, nel 2023 approvato ID19 CO e parzialmente finanziato									
17	MB	RONCO B. San Giuseppe 3-5-7	1-5	329.278,73			267.917,32	21/04/2022	12/04/2023
19	CO	COMO Anzani 34 A-B	1	533.018,00		207.692,40		06/2024	12/2024
				21.115.496,74	12.752.816,44	207.692,40	12.504.227,92		
Interventi esclusi dal Piano									

Tipologia Interventi (*)

1. Manutenzione straordinaria delle parti comuni dei fabbricati;
2. Adeguamento per prevenzione incendi, ai sensi del D.P.R. 151/2011;
3. Adeguamento canne fumarie e impiantistica termica/elettrica/idraulica;
4. Rimozione di manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi quali amianto, piombo ecc.;
5. Efficientamento energetico degli edifici;
6. Messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico.

Al 31/12/2023 risultavano impegnate le seguenti somme:

- Euro 12.504.227,92 per cantieri ultimati o in fase di esecuzione;
 - Euro 207.692,40 per cantieri in fase di gara;
 - Euro 0,00 per nuovi interventi
- per complessivi € 12.711.920,32, inferiore di € 40.896,12 rispetto al finanziamento complessivo assegnato di € 12.752.816,44.

Dai suddetti importi, andranno detratti il ribasso del nuovo intervento ID19-CO e i contributi GSE previsti per gli ID 1VA e 15VA.

Nel 2024 è prevista la conclusione di tutti gli interventi approvati con completo utilizzo delle risorse assegnate dal piano di riparto, pari a Euro 12.752.816.

15.2.4. Piano Triennale rimozione amianto DGR 6752/2017 e DDS 7531/2017 – e successive integrazioni approvate con DDS n. 1380 del 28/09/2022 e DDUO N.15375 del 10/10/2023

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 Euro 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 Euro 3.160.296,66.

Gli interventi sono stati tutti conclusi e sono state accertate economie pari a Euro 471.420,91.

Con DGR XI/3814 del 09/11/2020 Regione ha incrementato il riparto destinato alla nostra Azienda per complessivi Euro 911.717,42, per la realizzazione di interventi di rimozione amianto.

In data 12/07/2021 è stato pertanto presentato l'Aggiornamento del Piano Triennale di rimozione dell'amianto dal patrimonio E.R.P. di ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio, relativo a n. 8 interventi che necessitano di bonifica, incrementando la richiesta in base al fabbisogno e richiedendo un finanziamento complessivo di Euro 2.015.960,00.

Con successivo D.D.S. n.11799 del 05/08/2022 Regione Lombardia ha approvato l'“Aggiornamento delle modalità operative per la presentazione degli interventi di rimozione dell'amianto dal patrimonio di edilizia residenziale pubblica delle ALER, ai sensi della d.g.r. 31 maggio 2021, n.4793, ad integrazione dei programmi triennali presentati in attuazione della d.g.r. 21 giugno 2017, n.6752”, assunto in attuazione della d.g.r. n. XI/4793 del 31 maggio 2021.

In data 19/09/2022 è stato pertanto presentata un'integrazione all'Aggiornamento del Piano Triennale di rimozione dell'amianto dal patrimonio E.R.P. di ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio, inserendo n. 4 interventi finanziabili con risorse a valere sul riparto effettuato con d.g.r. 31/05/2021, n. 4793 e con economie, a valere sul riparto di cui alla d.g.r. 21/06/2017, n.6752, per complessivi Euro 1.345.727,41 e n.12 interventi, da implementare sulle base di eventuali risorse che si rendessero disponibili per complessivi Euro 4.583.730,00.

Con D.D.S. n. 1380 del 28/09/2022 Regione Lombardia ha approvato la proposta presentata da ALER Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio di integrare il Programma triennale di rimozione dell'amianto dal patrimonio di edilizia residenziale pubblica, con gli interventi ID 20, 21, 22, 23, per un finanziamento complessivo di euro 1.345.727,41, a valere sulle economie relative al primo riparto (come attestate dalla Azienda con PEC prot. n.U1.2022.0047730 del 21 settembre 2022) e sulle risorse assegnate con d.g.r. 31/05/2021, n.479, in dettaglio:

ID 20 Agrate Brianza -	€ 76.434,10
ID 21 Como via Giovio n.3 -	€ 361.793,31

ID 22 Como via Vitani n.16; piazza Mazzini n.9	€ 511.500,00
ID 23 Anzano del Parco via Volta n.17-45 -	€ 396.000,00

L'ID20 Agrate Brianza è stato eseguito nel corso del 2022 mentre gli ID 21-22-23 saranno eseguiti nel 2024.

Con D.G.R. n. XII/729 del 24/07/2023, Regione Lombardia ha messo a disposizione ulteriori risorse per proseguire il piano di risanamento ambientale del patrimonio ERP complessivamente pari a euro 8.950.824,75. Tali risorse sono destinate alle ALER che hanno dichiarato la necessità di ulteriore fabbisogno per interventi finanziabili ai sensi del decreto attuativo n. 11799 del 5 agosto 2022; Pertanto, sulla base della disponibilità finanziaria assegnata con la sopracitata d.g.r. 729/2023 e riportata nel seguente prospetto:

ALER	FINANZIAMENTO ASSEGNATO
ALER BG – LC – SO	331.500,00
ALER MI	7.430.404,75
ALER VA – CO – MB – B.A.	1.188.920,00
TOTALE	8.950.824,75

Con nota protocollo n. U1.2023.0035400 del 4 agosto 2023, Regione Lombardia ha richiesto alle ALER di trasmettere entro il 15 settembre 2023 la documentazione necessaria per l'aggiornamento dei programmi di intervento.

Con nota assunta agli atti RL prot. U1.2023.0039454 del 15/09/2023, l'Azienda ha trasmesso la documentazione prevista per l'approvazione dei seguenti interventi:

- ID 24 VARESE vie varie
- ID25 BUSTO ARSIZIO via Rossini, 111
- ID26 ROVELLASCA vicolo Mazzini, 6
- ID27 LOMAZZO v.le Somaini, 50-52-52A
- ID28 AGRATE BRIANZA via S. Francesco, 39-49
- ID29 BURAGO DI MOLGORA via Matteotti, 13B

per un finanziamento complessivo, pari ad euro 1.188.920,00.

Con successivo DDUO n. 15375 del 10/10/2023 Regione Lombardia ha approvato l'integrazione del programma presentato da ALER Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio ai sensi della d.g.r. 24 luglio 2023 – n. XII/729 - approvazione degli interventi ID "24, 25, 26, 27, 28, e 29" e assunzione dei relativi impegni:

ID	CUP	PROV	INDIRIZZO	TIPOLOGIA MANUFATTO	COSTO COMPLESSIVO	FINANZIAMENTO
24	G32D22002310002	VA	Via Romans sur Isere 26	D = pavimenti in vinil amianto,		€ 120.000,00

		VARESE Q.ri Montello/ Sangallo	Via Borromini 3 Via Sangallo 20 Via Sangallo 24	d3 = alloggio sfitto	€ 140.000,00		
25		BUSTO ARSIZIO Q.re Beata Giuliana	Via Rossini 111	B = coibentazione impianti termici, tubazioni	€ 60.000,00	€ 39.870,00	
26	G12D22001740002	CO	ROVELLASCA	Vicolo Mazzini, 6	F = Copertura	€ 400.000,00	€ 385.000,00
27			LOMAZZO	V.le Somaini 50-52- 52A		€ 463.600,00	€ 418.000,00
28	G92D22003270002	MB	AGRATE BRIANZA	Via San Francesco, 39- 49	D = pavimenti in vinil amianto	€ 189.710,00	€ 172.700,00
29			BURAGO DI MOLGORA	Via Matteotti, 13B	D = pavimenti in vinil amianto, d3 = alloggio sfitto	€ 57.340,00	€ 53.350,00
					€ 1.310.650,00	€ 1.188.920,00	

Tutti gli interventi sono in fase di progettazione e saranno avviati nel 2024, in coerenza coi termini di avvio e conclusione dei lavori dettati dal Decreto Regione Lombardia DDUO n. 15375 del 10/10/2023:

- ID 24 e ID 25: avvio 31 agosto 2024 / ultimazione 30 novembre 2024;
- ID 26 e ID 27: avvio 30 giugno 2024 / ultimazione 30 novembre 2024;
- ID 28 e ID 29: avvio 31 agosto 2024 / ultimazione 30 novembre 2024.

15.2.5. Piani di manutenzione programmata 2021-2023 / 2023-2024 finalizzati alla riassegnazione del patrimonio sfitto destinato a servizi abitativi pubblici – d.g.r. n. 3814 del 09/11/2020 – d.d.s. 15422 del 09/12/2020 e d.g.r. n. XII/798 del 31/07/2023 - decreto dirigenziale n. 17888 del 14/11/2023

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

Con decreto del Presidente Aler n 73 del 19/11/2020 è stato approvato il PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA 2021-2023 DELL'ALER DI VARESE COMO MONZA BRIANZA BUSTO ARSIZIO, predisposto ai sensi della DGR n.XI/3814 del 09/11/2020.

Scopo del Piano di manutenzione programmata è quello di sistematizzare ed efficientare la pianificazione e la gestione delle misure di recupero e riqualificazione delle unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico (SAP) e

a servizio abitativo transitorio (SAT) nell'arco temporale dal 2021 al 2023 con l'obiettivo è di azzerare il patrimonio abitativo sfitto accumulatosi nel corso del tempo

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

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

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

- Nel 2021 il 2° anno contrattuale dei lavori di "Manutenzione Ordinaria e pronto intervento necessari per l'esecuzione delle opere di RIORDINO ALLOGGI" appaltati nel 2020 e suddivisi in n.10 Lotti funzionali, a valere sulle risorse concesse al Capitolo 14630 (NON DANC) per € 963.409,46; Gli interventi sono stati tutti conclusi.

Le restanti risorse sono state utilizzate come segue:

- per l'attuazione di interventi specificatamente dedicati alla ristrutturazione di alloggi sfitti e parti comuni tramite forme di copertura contrattuale che garantiscano interventi manutentivi a ciclo continuo e su un arco pluriennale, con margini di flessibilità e rapidità nell'attuazione degli interventi:

- Accordo Quadro – Riordini 7 Lotti di durata triennale e con un costo complessivo stimato in € 14.000.000,00. Gli interventi sono stati avviati a giugno/luglio 2022 con la previsione di un utilizzo di risorse, a tutto il 31/12/2024, pari a € 6.166.994,21 di cui € 1.213.751,01 a valere sul Capitolo 14630 (NON DANC) ed € 4.953.243,20 a valere sul Capitolo 14452 (DANC);

Alla data del 15/11/2023 - ultima rendicontazione 2023, risultavano ristrutturati complessivamente n.286 alloggi di cui n.188 a valere su risorse DANC per € 2.809.141,16 e n.98 a valere su risorse NON DANC per € 485.249,21.

- per l’attuazione di interventi volti al superamento delle barriere architettoniche, finanziati coi Capitoli 14032 e 14416 per l’importo complessivo di € 990.648,63 che sarà utilizzato completamente nel 2024:
 - per circa il 70% - € 714.073,63 per la realizzazione di nuovi impianti ascensori in fabbricati sprovvisti ovvero per l’adeguamento di impianti elevatori esistenti alle norme per l’abbattimento delle BB.AA., ovvero per l’installazione di montascale per fabbricati non idonei all’installazione di ascensori;
 - per circa il 30% - € 276.575,00, per la realizzazione del progetto “Isola che non c’è” in MONZA Via Baradello 6, mediante la ristrutturazione di n.3 alloggi per disabili e relativi spazi comuni.

Regione Lombardia, con DGR n. XII/798 del 31/07/2023 ha approvato le “Linee Guida per l’aggiornamento e integrazione dei piani di manutenzione programmata delle Aziende Lombarde per l’edilizia residenziale (ALER) per il biennio 23-24” ed ha stabilito le risorse previste per sostenere gli interventi, sui bilanci regionali dal 2023 al 2024 a valere sui seguenti capitoli:

- € 29.600.000,00 sul capitolo n. 8.02.203.14452 “Programmi di intervento finalizzati al recupero, alla riqualificazione e manutenzione del patrimonio abitativo pubblico - Fondo ripresa economica”, annualità 2024;
- € 1.132.000,00 sull’annualità 2023 ed € 7.000.000,00 sull’annualità 2024, sul capitolo n.8.02.203.14416 “Contributi per interventi volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici erp – Mutuo”;

così ripartiti:

ALER	Programmi di intervento finalizzati al recupero, alla riqualificazione e manutenzione del patrimonio abitativo pubblico - Fondo ripresa economica – Cap. 14452		Contributi per interventi volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici erp – Mutuo – Cap. 14416	
	2023	2024	2023	2024

BG-LC-SO	/	3.500.000,00	132.000,00	830.000,00
BS-CR-MN	/	4.550.000,00	/	1.070.000,00
MI	/	15.000.000,00	1.000.000,00	3.560.000,00
PV-LO	/	3.000.000,00	/	710.000,00
VA-CO-MB-BA	/	3.550.000,00	/	830.000,00
TOTALE	0,00	29.600.000,00	1.132.000,00	7.000.000,00

L'Azienda con pec prot. RL U1.2023.43879 del 06/10/2023, integrata con pec prot. RL U1.2023.49329 del 23/10/2023 ha trasmesso la seguente proposta di interventi, da attuare nel 2024, nell'ambito del finanziamento assegnato:

Recupero alloggi sfitti
CUP G31C22002190002

Provincia	UOG	Descrizione intervento	N. previsto recupero alloggi	Importo complessivo
VARESE	VARESE	Accordo Quadro Riordino alloggi sfitti 2023-2025	50	1.420.000,00
COMO	COMO		30	887.500,00
MONZA BRIANZA	MONZA BRIANZA		30	887.500,00
VARESE	BUSTO ARSIZIO		15	355.000,00
Sommano			125	3.550.000,00

Interventi volti all'eliminazione delle Barriere

Architettoniche

CUP G32D22002320002

Tipologia di intervento	Prov.	Comune	UOG	Descrizione intervento	Alloggi serviti	Importo complessivo
ASCENSORE	VA	VARESE	VA	Adeguamento n. 5 Ascensori Via CASCINA DEL ROSARIO 9-11-13-15-17	40	230.000,00
ASCENSORE	VA	VARESE	VA	Adeguamento n. 2 Ascensori Via CARNIA 252-254	20	90.000,00
ASCENSORE	CO	CANTU'	CO	Adeguamento n.1 Ascensore Via Petrarca n. 13	20	65.000,00
SERVOSCALA	CO	COMO	CO	Sostituzione n. 3 Servoscala Via Anzani scale B-C-D	28	120.000,00
ASCENSORE	MB	MONZA	MB	Adeguamento n.3 Ascensori Via Fiume 11 A/B/C	53	135.000,00
ASCENSORE	MB	CONCOREZZO	MB	Adeguamento n.2 Ascensori Via Don Girotti 64/66	52	90.000,00
ASCENSORE	VA	BUSTO ARSIZIO	Busto A.	Adeguamento n.2 Ascensori in Via Cattaro 6 scala A e B	24	100.000,00
Sommano					237	830.000,00

Regione Lombardia con decreto dirigenziale n. 17888 del 14/11/2023 ha approvato le proposte di aggiornamento e integrazione dei Piani di manutenzione programmata, presentate dalle ALER, assumendo i conseguenti impegni, secondo il dettaglio che segue:

ALER	Programmi di intervento finalizzati al recupero, alla riqualificazione e manutenzione del patrimonio abitativo pubblico - Fondo ripresa economica – Cap. 14452		CUP	Descrizione interventi
	2023	2024		
BG-LC-SO	/	3.500.000,00	B92D22000250007	Manutenzione straordinaria per ripristino alloggi sparsi
BS-CR-MN	/	4.550.000,00	H82D23000150007	
MI	/	15.000.000,00	I92D22000090002	
PV-LO	/	3.000.000,00	E82D23000100002	
VA-CO-MB-BA	/	3.550.000,00	G31C22002190002	
TOTALE	0,00	29.600.000,00		

ALER	Contributi per interventi volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici erp – Mutuo – Cap. 14416		CUP	Descrizione interventi
	2023	2024		
BG-LC-SO	132.000,00	830.000,00	B92D22000250007	Manutenzione straordinaria e nuova realizzazione di impianti elevatori
BS-CR-MN	/	1.070.000,00	H82D23000150007	
MI	1.000.000,00	3.560.000,00	I92D22000090002	
PV-LO	/	710.000,00	E82D23000100002	
VA-CO-MB-BA	/	830.000,00	G31C22002190002	
TOTALE	1.132.000,00	7.000.000,00		

15.2.6. Programma per l'Efficientamento energetico del patrimonio SAP delle ALER (POR FESR 2014-2020) e successiva DGR n. XI/4020 del 14/12/2020 "L.R. 9/2020: assegnazione del contributo regionale ai 13 interventi di efficientamento energetico degli edifici ammessi e non finanziati dal bando a graduatoria per l'efficientamento energetico di fabbricati esistenti destinati a Servizi Abitativi Pubblici – POR FESR 2014-2020: Asse IV, Azione IV.4.C.1.1 (DGR n. XI/2286 del 21/10/2019)

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.

Con Decreto n. 5204 del 30/04/2020 la DG ambiente e clima ha approvato la graduatoria ed ammissione al contributo in esito dell'istruttoria delle domande presentate nel bando per l'efficientamento energetico di fabbricati esistenti destinati a servizi abitativi pubblici, di proprietà esclusiva di Aler e dei comuni definiti ad alta tensione abitativa, approvato con DDUO n. 17053 del 26/11/2019, in attuazione della dgr n. XI/2286 del 21/10/2019.

DDS 5204 del 30/04/2020

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

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

Successivamente Regione Lombardia con DGR N° XI / 4020 Seduta del 14/12/2020 ha approvato lo scorrimento della graduatoria con l'assegnazione del contributo regionale ai 13 interventi di efficientamento energetico degli edifici ammessi e non finanziati dal bando a graduatoria:

DGR XII/4020 del 14/12/2020

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

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

Dall'esito delle due delibere è emerso il seguente quadro di interventi finanziati:

Descrizione	Costo Globale	Imp. Finanz
Via Curtatone 44 GALLARATE - proprietà comunale	506.216,08	€ 429.862,67
Via Curtatone 46 GALLARATE - proprietà comunale	506.216,08	€ 447.809,42
Via Curtatone 48 GALLARATE - proprietà comunale	506.216,08	€ 447.809,42
MS Monza Via Della Birona	1.364.275,96	€ 1.000.000,00
MS Varese Via Montello 94 – Riqualificazione energetica (*)	370.000,00	€ 359.127,38
MS Varese Via Montello 96 – Riqualificazione energetica	370.000,00	€ 359.127,38
MS Via Galbussera 10 e 12, Vimercate (MB) (*)	-	€ 624.135,94

Le tempistiche per la realizzazione degli interventi sono:

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

Le problematiche legate al reperimento dei materiali hanno creato uno slittamento nel completamento dei lavori; tutti gli interventi sono stati completati nel 2023.

15.2.7. Piano Lombardia L.R. 9/2020 – Convenzione con le ALER per l'installazione di Impianti Fotovoltaici sulle coperture degli edifici adibiti a SAP (DGR N. 4172 DEL 30/12/2020)

Regione Lombardia con DGR n. 4172 del 30/12/2020 ha approvato lo schema di Convenzione fra la Regione Lombardia e le ALER per l'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici adibiti a servizi abitativi pubblici, valutata congiuntamente dalle Direzioni Generali Ambiente e Clima e Politiche Sociali, Abitative e Disabilità.

L'Azienda dispone di risorse pari a Euro 1.280.000,00 - Potenza minima da installare (kW) 640.

La Convenzione è stata successivamente sottoscritta dal Dirigente della UO Clima e Qualità dell'Aria della DG Ambiente e Clima e dai cinque Direttori Generali delle ALER.

L'Azienda ha trasmesso formalmente il proprio Piano degli Interventi nei tempi previsti dalla Convenzione, assunto agli atti regionali con protocollo T1.2021.0035712 del 1/4/2021.

Con l'approvazione dei Piani di Intervento presentati dalle ALER, essendo risultati adeguati e conformi ai requisiti previsti dalla Convenzione, Regione Lombardia con Decreto DG Ambiente e Clima n. 9836 del 16/07/2021, ha conseguentemente contestualmente erogato la prima quota di Euro 256.000,00, in anticipazione, pari al 20% del contributo assegnato, come previsto all'Art. 9:

- 20% con l'approvazione del Piano degli interventi;
- 60% entro 15 giorni dalla presentazione della documentazione attestante l'avvio dei lavori, di cui all'art. 4 lett. b);
- 20% a fronte dell'approvazione della rendicontazione finale, di cui all'art. 4 lett. c).

Gli interventi sono stati avviati nel mese di febbraio 2022 e sono stati ultimati in data 15/06/2023.

Il Collaudo è stato emesso in data 30/06/2023 per un ammontare netto delle opere pari a € 1.147.138,81 oltre IVA.

Il quadro economico a collaudo, approvato con Determina DG n. 234 del 13/07/2023 è risultato pari a € 1.348.321,86 di cui € 1.190.768,01 a carico del finanziamento regionale ed € 157.553,85 a carico ALER.

15.2.8. Piano Lombardia L.R. 9/2020 –Seconda Convenzione con le Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) per l'installazione di impianti fotovoltaici e di sistemi di accumulo a servizio degli edifici adibiti a servizi abitativi pubblici (SAP) nella prospettiva dell'autoconsumo collettivo, in attuazione della l.r. 9/2020 (DGR N. 6544 DEL 20/06/2022)

Regione Lombardia, in continuità con l'attuale misura in corso, con DGR n. 6544 del 20/06/2022 ha approvato lo schema della nuova Convenzione fra la Regione Lombardia e le ALER per l'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture e di sistemi di accumulo a servizio degli edifici adibiti a servizi abitativi pubblici nella prospettiva dell'autoconsumo collettivo, valutata congiuntamente dalle Direzioni Generali Ambiente e Clima e Politiche Sociali, Abitative e Disabilità.

L'Azienda dispone di risorse pari a € 720.000,00 - Potenza minima da installare (kW) 240.

La Convenzione è stata sottoscritta dal Dirigente della UO Clima e Qualità dell'Aria della DG Ambiente e Clima e dai cinque Direttori Generali delle ALER in data 09/09/2022.

L'Azienda ha trasmesso formalmente il proprio Piano degli Interventi nei tempi previsti dalla Convenzione, assunto agli atti regionali con protocollo T1.2022.0090487 del 20/09/2022 e T1.2022.0133776 del 18/10/2022.

Con l'approvazione dei Piani di Intervento presentati dalle ALER, essendo risultati adeguati e conformi ai requisiti previsti dalla Convenzione, Regione Lombardia con Decreto DG Ambiente e Clima n. 14970 del 19/10/2022, ha

conseguentemente contestualmente erogato la prima quota di € 256.000,00, in anticipazione, pari al 50% del contributo assegnato, come previsto all'Art. 9:

- 50% con l'approvazione del Piano degli interventi;
- 40% con la presentazione della documentazione attestante l'avvio dei lavori, di cui all'art. 4 lett. b) e comunque non prima del 1° gennaio 2023;
- 10% a fronte dell'approvazione della rendicontazione finale, di cui all'art. 4 lett. c)

In data 19/12/2022 l'Azienda ha approvato il progetto esecutivo e autorizzato l'indizione della gara d'appalto per l'esecuzione dei lavori, per un costo complessivo del Quadro Economico pari a € 1.068.445,47.

I lavori sono stati affidati in data 20/03/2023 e avviati in data 13/04/2023; l'ultimazione è prevista per il 31/03/2024.

L'importo contrattuale è pari a € 676.115,84 oltre IVA, di cui € 600.002,72 per lavori ed € 76.113,12.

Il termine fissato dalla Convenzione con Regione per la conclusione e il collaudo delle opere, inizialmente previsto entro il 31/12/2023, è stato prorogato al 19/04/2024.

15.2.9. Manifestazione di Interesse di cui all'"*OCDPC 1026/23-Eventi calamitosi 4-31 luglio 2023 - Ricognizione ulteriori fabbisogni e Contributi Autonomia Sistemazione*"

Durante il mese di luglio 2023 si sono susseguiti vari eventi atmosferici di importante rilevanza che hanno provocato ingenti danni al patrimonio di proprietà e/o gestiti dall'Azienda.

L'eccezionalità degli eventi è stata tale che, con Delibera del Consiglio dei Ministri del 28/08/2023 è stato dichiarato lo stato di emergenza a cui ha seguito l'Ordinanza del Capo Dipartimento Protezione Civile (O.C.D.P.) n.1026 del 27/09/2023 avente oggetto "*Primi interventi urgenti di protezione civile in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici che a partire dal 4 al 31 luglio 2023 hanno interessato il territorio della Regione Lombardia*", pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.234 del 06/10/2023.

Regione Lombardia, tramite la Direzione Generale Enti Locali, montagna, risorse energetiche, utilizzo risorsa idrica coordinamento degli Uffici Territoriali Regionali e gestione fondo comuni confinanti Ufficio Territoriale Regionale Insubria, ha comunicato ai vari Enti insistenti sul territorio colpito, tra cui ALER, di aver attivato la procedura per la predisposizione del Piano dei primi interventi urgenti, ai sensi

dell'art. 1, comma 3 dell'O.C.D.P. n. 1026/2023, chiedendo di provvedere a comunicare "Manifestazione di Interesse" mediante il caricamento degli elenchi riferiti alle tipologie dei danni prodotti al patrimonio ALER e/o da essa gestito, sulla piattaforma Bandi On Line entro il 30/11/2023.

L'Azienda, in data 29/11/2023 ha presentato domanda di ammissione al finanziamento ID: 5196995 per n. 77 siti e per l'importo complessivo di € 1.441.542,67, così distinti:

n.16 provincia di Varese - € 532.542,67

n.18 provincia di Como - € 588.500,00

n.43 provincia di Monza B. - € 320.500,00

15.2.10. Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza, art. 1, comma 2, lett. c, punto 13 del D.L. 6 maggio 2021 n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021 n. 101

Con D.D.U.O. 22 ottobre 2021 n. 14210 integrato con D.D.U.O. 10 novembre 2021 n. 15241 Regione Lombardia ha approvato, ai sensi della D.G.R. 11/10/2021, n. XI/5355, il bando per l'individuazione delle proposte di intervento da presentare entro il 02/12/2021, a valere sul Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza, art. 1, comma 2, lett. c, punto 13 del D.L. 6 maggio 2021 n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021 n. 101), di cui all'Allegato A del provvedimento, e la modulistica connessa all'attuazione del bando.

Il finanziamento si configura come "Contributo a fondo perduto", fino al 100% delle spese ammissibili rendicontate;

I progetti approvati con Decreto Presidenziale n.76 del 16/11/2021 presentati dall'Azienda entro la scadenza del 02/12/2021, sono stati i seguenti

Data	ID Domanda	UOG	Località	QE	Finanziamento richiesto	Descrizione
01/12/2021	3286543	VA	VARESE Montello - Via Montello 98, Via Romans Sur Isere 45 e Via Romans Sur Isere 35-37-39	€ 11.836.200,00	€ 11.536.200,00	MS Efficientamento energetico per complessivi n. 38 alloggi da trasformare in n. 66 alloggi di taglio medio piccolo e riqualificazione spazi pubblici

01/12/2021	3358930	VA	VARESE Sangallo - via borromini 8, borromini 10, borromini 27 e via sangallo 23	€ 12.746.800,00	€ 12.446.800,00	MS Efficientamento energetico per complessivi n. 32 alloggi da trasformare in n. 68 alloggi di taglio medio piccolo oltre a lavori di riqualificazione degli spazi pubblici
02/12/2021	3361825	MB	MONZA Via Baradello 6 e 12	€ 3.149.062,85	€ 3.149.062,85	MS Efficientamento energetico n.2 edifici per complessivi 95 alloggi
02/12/2021	3362068	BUSTO ARSIZIO	BUSTO ARSIZIO Via 8 Martiri 5-7	€ 3.490.230,00	€ 3.310.230,00	Ristrutturazione edilizia n.2 edifici per complessivi 40 alloggi
02/12/2021	3362176	CO	ALBAVILLA via A.Moro n.1/3 - n.5/7 - n. 9/11	€ 3.331.129,61	€ 3.120.972,24	MS Efficientamento energetico n.3 edifici per complessivi 50 alloggi
02/12/2021	3362298	CO	COMO via Di Vittorio n. 15/21	€ 2.219.161,32	€ 2.219.161,32	MS Efficientamento energetico per complessivi 65 alloggi e riqualificazione spazi pubblici
02/12/2021	3362387	CO	CANTU' via A. Grandi nn. 7/9/11	€ 2.721.060,88	€ 2.721.060,88	MS Efficientamento energetico per complessivi 100 alloggi e riqualificazione spazi pubblici
02/12/2021	3362573	CO	CUCCIAGO via Michelbecco n. 9/19	€ 1.137.190,32	€ 1.137.190,32	MS Efficientamento energetico per complessivi 30 alloggi e riqualificazione spazi pubblici
Sommano				€ 40.630.834,98	€ 39.640.677,61	

Con D.D.U.O. n.334 del 18/01/2022, e successiva integrazione con D.D.U.O. n. 3239 del 11/03/2022, Regione Lombardia ha approvato, con successiva trasmissione al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili dei seguenti allegati:

- Allegato A-Piano degli interventi finanziabili in base alle risorse assegnate;
- Allegato B-Elenco degli interventi ulteriori ammissibili rispetto all'importo assentito, al fine di agevolare l'utilizzo delle eventuali economie di gara a conclusione degli interventi nonché quello di eventuali risorse che si rendono disponibili allo scopo.

A seguito dell'entrata in vigore del D.L. 50/2022 (art.26) e del conseguente aumento dei prezziari di gara, l'Azienda ha richiesto tramite procedura ordinaria (art.26 comma 7 D.L. 50/2022) un finanziamento aggiuntivo al MEF che con Decreto MEF-RDG n.160 del 18/11/2022 ha assegnato le risorse del Fondo per l'avvio delle opere indifferibili, per gli interventi finanziati di ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio e come esposto nella seguente tabella riepilogativa:

ID Domanda	UOG	Località	QE esecutivo / aggiornato ai sensi art.26 DL 50/2022	Finanziamento concesso	Finanziamento ART. 26 comma 1) DECRETO LEGGE 50/2022 decreto MEF- RGS N. 160 18/11/2022 all. 2)
3361825	MB	MONZA Via Baradello 6 e 12	€ 3.149.062,85	€ 3.149.062,85	€ 879.571,62
			€ 3.919.275,09		
3362068	BUSTO ARSIZIO	BUSTO ARSIZIO Via 8 Martiri 5-7	€ 4.746.588,81	€ 3.187.500,00	€ 1.125.235,25
3286543	VA	VARESE Montello - Via Montello 98, Via Romans Sur Isere 45 e Via Romans Sur Isere 35-37-39	€ 13.485.140,00	€ 11.331.420,00	€ 1.853.720,00
3358930	VA	VARESE Sangallo - via borromini 8, borromini 10, borromini 27 e via sangallo 23	€ 14.621.060,00	€ 12.307.340,00	€ 2.013.720,00
3362573	CO	CUCCIAGO via Michelbecco n. 9/19	€ 1.365.491,08	€ 1.101.561,35	€ 225.646,15
			€ 1.570.675,39		
Sommano			€ 31.042.366,47	€ 24.740.321,35	€ 4.093.086,15

A seguito dell'entrata in vigore del DL 50/2022 (art.26) e del conseguente aumento dei prezziari di gara, l'Azienda ha richiesto tramite procedura ordinaria (art.26 comma 7 D.L. 50/2022), un finanziamento aggiuntivo al MEF che con Decreto MEF-RDG n.160 del 18/11/2022 ha assegnato le risorse del Fondo per l'avvio delle opere indifferibili, per gli interventi di ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio e come esposto nella precedente tabella.

Gli interventi di Monza e Cucciago sono stati avviati rispettivamente il 14/10/2022 e il 03/11/2022, mentre per gli interventi di Varese e Busto Arsizio i progetti esecutivi sono stati approvati nei tempi previsti (12/2022).

Per gli interventi di Busto, Monza, Varese Montello e Varese Sangallo i progetti sono stati appaltati (con la formula dell'appalto integrato) nel 2023 e la fine lavori è prevista per il 2026.

Nel 2024 è prevista l'ultimazione dell'intervento di Cucciago.

15.2.11. Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare PINQuA – Decreto Ministero Infrastrutture e dei Trasporti n. 395 del 16/09/20220.

Il regolamento (UE) del 12 febbraio 2021, n.2021/241, ha istituito il dispositivo per la ripresa e la resilienza.

La Misura 5 Componente 2 Investimento 2.3 Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'abitare del PNRR prevede di "realizzare nuove strutture di edilizia residenziale pubblica e riqualificare le aree degradate, con particolare attenzione all'innovazione verde e alla sostenibilità. L'investimento deve fornire sostegno per I) riqualificare, riorganizzare e aumentare l'offerta di housing sociale (edilizia residenziale pubblica); il rigenerare aree, spazi pubblici e privati; III) migliorare l'accessibilità e la sicurezza delle aree urbane e mettere a disposizione servizi; IV sviluppare modelli di gestione partecipativi e innovativi a sostegno del benessere sociale urbano."

L'agevolazione si configura come "Contributo a fondo perduto", fino al 100% delle spese ammissibili rendicontate. Le spese finanziate riguardano lavori, I.V.A sui lavori e le spese Tecniche compreso l'incentivo per la progettazione.

I progetti presentati direttamente da Regione Lombardia sono 3 e prevedono, tra l'altro, interventi di riqualificazione energetica, recupero di edifici sottoutilizzati e nuova costruzione in aree urbane dismesse. Sono previsti anche spazi e funzioni di supporto alla residenza per i quartieri Mazzini e Gratosoglio a Milano oltre a migliorie per il quartiere Montello a Varese e l'area 'ex macello' a Pavia.

I progetti presentati da Comuni e Città metropolitana sono 19.

A.L.E.R. Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio è coinvolta in due progetti PINQuA.

- 1) ID 410/ID 1000 – A.L.E.R. VA CO MB BA INTERVENTO in Comune di Varese, Quartiere Montello via Montello cv. n.100, via Romans Sur Isere cv. n. 3,4,6 + ID 410/ID 1005 e ID 1006 A.L.E.R. PAVIA LODI / -
- 2) ID222 /ID1900 Comune di Monza, intervento di rigenerazione urbana in Quartiere San Donato - via Bramante da Urbino – proposta di A.L.E.R. VA CO MB BA presentata, come previsto dal Bando dal Comune di Monza.

	FABBRICATI	NUMERO ALLOGGI COINVOLTI	NUMERO ALLOGGI DOPO INTERVENTO	STIMA IMPORTO COMPLESSIVO INTERVENTO LAVORI (QTE)	FINANZIAMENTO	ART. 26 comma 1) DECRETO LEGGE 50/2022 decreto MEF-RGS N. 160 18/11/2022 all. 1)	STIMA DURATA LAVORI
VARESE	Q.re Montello - via Montello 100 - via Romans sur Iser 4-6-8	32	68	8.960.977,60 €	7.500.000,00 €	513.366,00 €	900
MONZA	Q.re San Donato - via Bramante da Urbino 37 A/B, cascina Maino e Nuova Costruzione in X-LAM		84	13.461.572,69 €	13.161.301,19 €	=====	487

Gli interventi ammessi a finanziamento dovranno essere realizzati e resi fruibili entro il 31 marzo 2026.

ID 410 – PINQuA/PNRR

ID 410/ID 1000 Comune di Varese, Quartiere Montello via Montello cv. n.100, via Romans Sur Isere cv. n. 3,4,6 – CUP: G37H2000239001(+INTERVENTO ID 410/ID1005-ID 1006)

Finanziamento:

- € 7.500.000,00 intervento VARESE - Q.re Montello ALER VA CO MB BA - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare PINQuA- Legge del 27.12.2019 – art.1 comma 1) 437;
- € 513.366,00 contributo concesso con Decreto MEF-RGS n. 160 in data 18/11/2022 riferito alla domanda inoltrata da RL in data 10/11/2022 n. 0000000491 Decreto Legge 50/2002 17/05/2022 art. 26 comma 7).

Costo complessivo presunto: € 8.960.977,60

Con Decreto del Presidente n.27 dell’08.03.2021 A.L.E.R. approvava, in riferimento alla prima fase, la candidatura al Programma Innovativo per la Qualità dell’Abitare dell’intervento PINQuA in Comune di Varese- Quartiere Montello via Montello cv. n.100, via Romans Sur Isere cv. n. 3,4,6.

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) è stato valutato positivamente con Decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021 ed è stato notificato all’Italia dal Segretariato Generale del Consiglio con nota LT161/21, del luglio 2021.

Il Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze del 06.08.2021 relativo all’assegnazione delle risorse in favore di ciascuna Amministrazione titolare degli interventi PNRR e corrispondenti milestone e target nel quale il Programma è inserito nella Missione 5 Componente 2 Investimento 2.3 per un importo complessivo di €. 2.800.000.000,00.= di cui 477 milioni di euro di risorse 2.3 nazionali, con un’attuazione prevista per il periodo 2021-2026;

Con Decreto n.383 del 07.10.2021 il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile ha approvato l'elenco delle proposte ammesse a finanziamento, in particolare con tale Decreto è stato ammesso a finanziamento il progetto "Interventi Quartiere Montello, Varese; area ex Macello Civico e Riquilificazione energetica edifici S.A.P. Pavia" individuando quale soggetto Beneficiario PINQuA, Regione Lombardia e quali soggetti Attuatori PINQuA, A.L.E.R VA-CO-MB-BA e A.L.E.R. PV LO per i rispettivi interventi di competenza a fronte dell'accettazione da parte di entrambe le Aziende della proposta di Regione Lombardia di unire la richiesta di finanziamento in un'unica soluzione per entrambi gli interventi sino alla concorrenza di un finanziamento ammissibile pari al massimo disponibile di € 15.000.000,00 ponendo come limite massimo di richiesta di contributo per entrambe le Aziende, il 50% del finanziamento massimo disponibile quindi € 7.500.000,00.

Il Costo Complessivo previsto per la realizzazione dell'intervento PINQuA di Varese/Q.re Montello è risultato pari ad € 7.826.000,00, che trovava copertura per € 7.500.000,00 con il finanziamento fondi Europei e per la rimanente quota pari ad € 326.000,00 con contributo diretto dell'A.L.E.R. con fondi dei proventi delle vendite;

Con Determinazione DG n. 72 in data 04/03/2021 è stato affidato incarico diretto all'Ing. Riccardo Aceti della proposta di progetto con metodologia BIM così come richiesto dall'art. 8 punto g) del Decreto 16/09/2020 n. 395;

L'Azienda ha ritenuto di inserire l'intervento in argomento fra le proposte da presentare per l'adesione al finanziamento Regionale e con Decreto Presidenziale n.76 del 16.11.2021 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico economica in BIM e la documentazione predisposta.

Con Determinazione del Direttore Generale n. 62 in data 26/02/2021 è stato incarico il personale interno nel ruolo di R.U.P. e ufficio di direzione lavori oltre ad assumere impegno di spesa per la copertura finanziaria a carico di A.L.E.R.;

Il Q.T.E. n. 1 per OPERE E.R.P. con il quale è stato richiesto il finanziamento risultava pari a € 7.826.000,00.

In data 15.04.2022 A.L.E.R VA-CO-MB-BA quale Soggetto Attuatore dell'intervento ID:1000 ha sottoscritto l'atto d'obbligo nei confronti di Regione Lombardia in veste di soggetto beneficiario di finanziamento;

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. XI -7063 del 03.10.2022 è stata approvata la modifica allo schema dell'Atto d'obbligo sottoscritto precedentemente in data 15.04.2022. Come richiesto da R.L. con nota protocolloU.I.2022.0054514 del 14.10.2022 e come previsto dall'art.8 del Decreto del Direttore Generale del Ministero delle Infrastrutture e della mobilità sostenibile n.804 del 20 gennaio 2022 in data 20 ottobre 2022 è stato trasmesso a direzione Generale Casa e Housing Sociale Programmi per l'offerta Abitativa l'atto d'obbligo modificato, debitamente firmato digitalmente dal Legale Rappresentante

dell'A.L.E.R Varese, relativo all'intervento PINQuA ID 410 / ID: 1000 Comune di Varese - Quartiere Montello;

L'intervento PINQuA di competenza di A.L.E.R. VA CO MB BA - ID 1000 CUP G37H2000239001 in Comune di Varese – Q.re Montello - secondo il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare PINQuA - Legge n.160 del 27/12/2019 – art.1 commi 437 riguarda i lavori di ristrutturazione edilizia e dell'efficientamento energetico di n. 4 con l'impegno da parte dell'Azienda e come stabilito dal Bando, a rendere disponibili gli edifici, garantendo per 25 anni il mantenimento della proprietà o altro diritto reale di godimento e destinazione d'uso degli immobili oggetto dell'intervento. I fabbricati sono catastalmente identificati come segue:

- a) via Montello cv. 100 – sez. MA/foglio 3/Mapp. 2582; b) via Romans Sur Isere cv. n. 3 - Sez. MA/foglio 3/Mapp. 2586; c) via Romans Sur Isere cv. n. 4 - Sez. MA/foglio 3/Mapp. 2587; d) via Romans Sur Isere cv. n. 6 - Sez. MA/foglio 3/Mapp. 2588;

Secondo quanto previsto dal Decreto Aiuti "Fondo per l'avvio di opere indifferibili" di cui all'articolo 26, comma 7 e 7 bis e s.m.i. del D.L. 17/05/2022 n. 50/2022, in data 10/10/2022 con domanda n. 0000000491 Regione Lombardia ha presentato al Ministero tramite il sistema operativo on-line REGIS, la richiesta di un contributo pari ad € 513.336,00 considerato che nel Q.T.E. nelle somme a disposizione alla voce imprevisti era già stato inserito un importo pari ad € 562.100,00. La previsione di maggiori costi quantificati forfettariamente in € 1.029.436,00 trovava quindi copertura per € 562.100,00 alla voce imprevisti del Q.T.E. N. 1 ed € 513.336,00 art. 26 comma 7 D.L. 50/2022;

Con Decreto MEF-RGS N. 160 in data 18/11/2022 allegato 2) il Ministero ha concesso il contributo richiesto pari ad € 513.336,00;

Il progetto definitivo e la documentazione di indizione della gara d'appalto per l'affidamento dei lavori e della progettazione esecutiva "Appalto Integrato" e del relativo Q.T.E. N. 1 sono stati approvati con Determina del D.G. n. 467 in data 15/12/2022.

Con la Determina a contrarre n. 467 del 15/12/2022 si è provveduto ad approvare l'indizione della gara d'appalto mediante procedura aperta ai sensi dell'art.60 comma 3 del D.Lgs. n.50. 18.04.2016, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base miglior qualità prezzo, (in attuazione e rispetto dei tempi ristretti imposti dal Piano Nazionale Ripresa e Resilienza – PNRR), art.95 comma 3 lettera b.) e art. 157 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n.50, appalto integrato, in deroga all'art.1, comma 2, lettera b, della Legge n.120 del 11 settembre 2020. L'impresa aggiudicatrice che dovrà produrre il progetto esecutivo dell'intervento, in fase di gara, dovrà produrre oltre all'offerta sull'importo dei lavori pari ad € 7.695.138,42 (di cui € 7.503.202,78 importo netto

oltre ad € 191.935,64 per oneri sicurezza non soggetti a ribasso), l'offerta per i servizi tecnici di che trattasi, il cui importo a base d'asta è indicato in € 228.921,03.

Il Q.T.E. N. 1 COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO LIVELLO PROGETTO DEFINITIVO risulta pari a € 8.960.977,60.

COPERTURA FINANZIARIA:

- € 7.500.000,00 Decreto MIMS n. 383 07/10/2021
- € 513.366,00 MEF-RGS N. 160 in data 18/11/2022 allegato 2)
- € 947.611,60 contributo diretto A.L.E.R. (Det. DG n. 76 del 16/11/2021 e Det. DG. N. 467 del 15/12/2022 e successiva n. 172 in data 23/05/2023)

PINQuA in Comune di MONZA- area Via Bramante da Urbino N. 37 – Q.re San Donato ID222/ID1900 CUP B59J21026160005 COSTO COMPLESSIVO PREVISTO: €15.508.535,25

ID 222 - APPALTO 1 – lavori per la realizzazione di un nuovo fabbricato in legno energetico degli stabili di proprietà di X-LAM di n. 28 alloggi di E.R.P. per la delocalizzazione/rotazione di n. 28 famiglie che attualmente abitano nello stabile in via Bramante da Urbino n. 45 in Comune di Monza e di proprietà di A.L.E.R. VA CO MB BA oggetto del recupero edilizio.

ID 1900 - APPALTO 2 – Lavori per il recupero edilizio di n. 56 alloggi esistenti in via Bramante da Urbino n. 45 – ed il recupero edilizio della Cascina Maino di via Rigamonti e del relativo fienile da convertire in laboratori di proprietà comunale/Spazi Pubblici ed Interazione.

Il costo complessivo preventivato risulta pari a circa € 15.508.535,25 sostenuto dal Ministero per l'importo equivalente di € 15.508.535,25 oltre a risorse proprie ALER per le spese la cui copertura non è prevista dall'art. 5 di cui al Decreto 16/09/2020 n.395.

La proposta progettuale del Comune di Monza – intervento di rigenerazione urbana in area di Via Bramante da Urbino – Q.re San Donato di cui:

- **di competenza A.L.E.R.:** recupero edilizio di 56 alloggi E.R.P./SAP in Via Bramante da Urbino 45 di proprietà A.L.E.R., la realizzazione di un nuovo fabbricato in legno X-LAM di n.28 alloggi E.R.P./SAP per permettere la delocalizzazione/rotazione di n.28 famiglie locatarie del fabbricato di Via Bramante n.45 oggetto del recupero; recupero edilizio della Cascina di Via Ripamonti e relativo fienile da convertire in laboratori di proprietà comunale – Spazi Pubblici ad Interazione Territoriale;
- **di competenza del Comune di Monza:** efficientamento energetico e riqualificazione alloggi comunali di Via Bramante 37° - 37b.

In dettaglio il progetto consiste:

- nel recupero edilizio di un fabbricato di proprietà A.L.E.R. VA CO MB BA composto da n. 56 alloggi di ERP/SAP in via Bramante da Urbino n. 45;

- nella realizzazione di n. 1 nuovo fabbricato in legno X-LAM composto da n. 28 alloggi per permettere la delocalizzazione/rotazione di n. 28 famiglie locatarie di via Bramante da Urbino n. 45 oggetto di recupero;
- nel recupero edilizio della Cascina Maino di via Ripamonti e relativo fienile da convertire in laboratori, spazi pubblici ad interazione territoriale di proprietà comunale;
- nell'efficientamento energetico e riqualificazione degli alloggi comunali di via Bramante n. 37 a e n. 37 b per un totale di n. 94 alloggi SAP di proprietà del Comune di Monza;
- nella sistemazione di aree esterne e riqualificazione della pista ciclabile lungo il canale Villoresi.

Sulla base degli accordi intercorsi preventivamente tra i due Enti interessati alla proposta progettuale PINQUA, Comune di Monza e A.L.E.R., è stata valutata affinché sussistessero i presupposti economici per la realizzazione dell'intervento, la stipula di apposita convenzione per la gestione da parte di A.L.E.R. di un certo numero di alloggi S.A.P. di proprietà comunale.

Il Costo Complessivo previsto pari ad € 15.508.535,25 sarà sostenuto finanziariamente come segue:

Finanziamento Ministeriale n. 804 del 20/01/2022 all. 1	€	13.161.301,19.
Decreto MEF-RGS RR 187 11/08/2023 FOI	€	1.722.979,26.=
FINANZIAMENTO MINISTERIALE CONCESSO		<u>€ 14.884.280,45.=</u>
FINANZIAMENTO DIRETTO A.L.E.R. VA CO MB BA	€	624.255,32.=
TORNANO FINANZIAMENTO TOTALE (Min.+ALER)	€	<u>15.508.535,25.=</u>

Costo Complessivo PREVISTO PROGETTO DEFINITIVO € 15.508.535,25.=

GARA D'APPALTO:

Con Determinazione n. 346 del DG dell'A.L.E.R. VA CO MB BA in data 07/12/2023 è stata disposta la Determina a contrarre in procedura aperta del PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA AREA VIA BRAMANTE DA URBINO – Q.RE SAN DONATO – CUP: B59J2102616005 – ID PROPOSTA N. 222 - ID INTERVENTO N. 1900. PROGETTO PINQuA – COMUNE DI MONZA – Bando del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare – Decreto 16/09/2020 n. 395 – Intervento di rigenerazione urbana in area di via Bramante da Urbino – Q.re San Donato – PNRR - M5C2 INV 2.3 - NEXT GENERATION EU CUP B59J21026160005

APPALTO 1 - Gara nr. 9/2023

Procedura aperta per l'affidamento del Servizio di progettazione esecutiva e lavori per la realizzazione dei lavori per la realizzazione di un nuovo fabbricato in legno energetico degli stabili di proprietà di X-LAM di n. 28 alloggi di E.R.P. CUP B59J21026160005

CIG A03E02B420 CUI L02030880153202200310 CPV 45210000-2 Lavori generali di costruzione di edifici

Ai sensi dell'articolo 225, comma 2 del D.Lgs. 36/2023, la presente procedura è svolta attraverso una piattaforma telematica di negoziazione ai sensi dell'art. 25 del D.lgs. 30 marzo 2023, n. 36: "Codice dei contratti pubblici" (successivamente denominato "Codice"). La piattaforma telematica utilizzata per la procedura di gara è gestita dal Regione Lombardia accessibile dal sito <http://www.ariaspa.it>
LAVORI DI REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO IN LEGNO X-LAM DI N.28 ALLOGGI E.R.P.- S.A.P.

L'appalto si intende comprensivo di:

a) progettazione esecutiva da redigere in conformità al PFTE posto a base di gara e all'offerta tecnica;

b) tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto, secondo le condizioni stabilite dal presente capitolato speciale d'appalto, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste dal progetto esecutivo dell'opera e relativi allegati dei quali l'Affidatario dichiara di aver preso completa ed esatta conoscenza.

Sono altresì compresi, se recepiti dalla stazione appaltante, i miglioramenti e le previsioni migliorative e aggiuntive contenute nell'eventuale offerta tecnica presentata dall'affidatario, senza ulteriori oneri per la stazione appaltante.

Come meglio specificato nel Capitolato Speciale d'Appalto, l'importo complessivo dell'appalto, compresi i costi della sicurezza predeterminati dalla Amministrazione e non soggetti a ribasso ed i costi della manodopera, ammonta ad **€ 4.514.415,03** determinato ai sensi di quanto previsto dall'art. 14, comma 4 D.Lgs. n. 36/2023 e successive modificazioni, di cui:

- **€ 3.129.866,51** per lavori a corpo, soggetti a ribasso d'asta;
- **€ 95.077,59** quali costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta.
- **€ 1.151.013,03** quali costi della manodopera sui lavori a corpo, non soggetti a ribasso d'asta.
- **€ 138.457,90** quali oneri per la progettazione esecutiva, di cui € 111.849,73 quali compenso, non soggetto a ribasso, ed € 26.608,17, per spese generali, soggetti a ribasso.

L'importo soggetto a ribasso d'asta è pari ad € 3.156.474,68 al netto di I.V.A. e/o di altre imposte e contributi di legge.

La scadenza per l'offerta da parte delle Imprese interessate alla gara d'appalto veniva fissata per il giorno 28 Febbraio 2024 a pena di esclusione.

Appalto 2 - Gara nr. 10/2023

Procedura aperta per l'affidamento del Servizio di progettazione esecutiva e lavori per la realizzazione dei seguenti interventi: FASE 1 • Riqualificazione ed efficientamento energetico dei fabbricati, di proprietà comunale, siti in via Bramante 37/A e via Bramante 37/B • Recupero edilizio della esistente "Cascina Maino" e relativo fienile, sita in via Rigamonti • Riqualificazione dei percorsi di viabilità dolce lungo il Canale Villoresi e delle aree esterne pubbliche pertinenziali ai fabbricati oggetto di intervento - FASE 2 (da realizzare a seguito di completamento Appalto 1 – Edificio X-LAM) • Ristrutturazione, adeguamento ed efficientamento energetico del fabbricato esistente di edilizia residenziale pubblica E.R.P., di proprietà ALER, sito in via Bramante 45 - CIG A03E2028CD

FASE 1

- Riqualificazione ed efficientamento energetico dei fabbricati, di proprietà comunale, siti in via Bramante 37/A e via Bramante 37/B
- Recupero edilizio della esistente "Cascina Maino" e relativo fienile, sita in via Rigamonti
- Riqualificazione dei percorsi di viabilità dolce lungo il Canale Villoresi e delle aree esterne pubbliche pertinenti ai fabbricati oggetto di intervento

FASE 2 (da realizzare a seguito di completamento Appalto 1 – Edificio X-LAM)

- Ristrutturazione, adeguamento ed efficientamento energetico del fabbricato esistente di edilizia residenziale pubblica ERP, di proprietà ALER, sito in via Bramante 45.

CUP B59J21026160005

CIG A03E2028CD

CUI L02030880153202200310

Ai sensi dell'articolo 225, comma 2 del D.Lgs. 36/2023, la presente procedura è svolta attraverso una piattaforma telematica di negoziazione ai sensi dell'art. 25 del D.lgs. 30 marzo 2023, n. 36: "Codice dei contratti pubblici" (successivamente denominato "Codice"). La piattaforma telematica utilizzata per la procedura di gara.

IMPORTO DELL'APPALTO

Come meglio specificato nel Capitolato Speciale d'Appalto, l'importo complessivo dell'appalto, compresi i costi della sicurezza predeterminati dalla Amministrazione e non soggetti a ribasso ed i costi della manodopera, ammonta ad € 7.254.280,53 determinato ai sensi di quanto previsto dall'art. 14, comma 4 d.lgs. n. 36/2023 e successive modificazioni, di cui:

- **€ 4.777.050,99** per lavori a corpo, soggetti a ribasso d'asta;
- **€ 302.511,34** quali costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta.
- **€ 2.010.018,23** quali costi della manodopera sui lavori a corpo, non soggetti a ribasso d'asta.
- **€ 164.700,00** quali oneri per la progettazione esecutiva di cui € 134.473,25 quali compenso, non soggetto a ribasso, ed € 30.226,75, per spese generali, soggetti a ribasso.

L'importo soggetto a ribasso d'asta è pari ad € 4.807.277,74 al netto di I.V.A. e/o di altre imposte e contributi di legge.

La scadenza per l'offerta da parte delle Imprese interessate alla gara d'appalto veniva fissata per il giorno 28 Febbraio 2024 a pena di esclusione.

Attualmente sono in corso le procedure di gara sia per quanto riguarda appalto 9/2023 edificio X-LAM nuovo fabbricato che per l'appalto 10/2023 edifici di recupero edilizio ed efficientamento energetico, si prevede l'aggiudicazione provvisoria entro la seconda decade di maggio 2024.

Essendo due appalti integrati, ad aggiudicazione avvenuta le imprese avranno 60 gg. per consegnare la progettazione esecutiva che verrà verificata dalla società CONTECO incaricata dal Comune di Monza, seguirà la Validazione da parte del

RUP con successivo avvio dei lavori da parte delle imprese aggiudicatrici dei lavori.

CONTRATTO DI QUARTIERE II° - COMUNE DI SARONNO – OPERA ID 1.05 – OPERA N. 3053 – “SOSTITUZIONE EDILIZIA FARFALLE” – 1^ FASE DEMOLIZIONE FARFALLE CONCLUSA E COLLAUDATA - 2^ FASE NUOVA COSTRUZIONE - IN CORSO - PER LA REALIZZAZIONE DI N. 2 FABBRICATI DI COMPLESSIVI N. 70 ALLOGGI DI E.R.P. – SAP

I lavori di demolizione relativi alla 1^ fase dell'intervento si sono conclusi con l'approvazione del certificato di regolare esecuzione in data 04/10/2016.

A causa di varie vicissitudini, non è stato possibile mantenere valido il Titolo Abitativo richiesto da A.L.E.R. a seguito del lungo tempo intercorso dalla prima richiesta il 30/12/2015 e le integrazioni negli anni a seguire sino all'anno 2017; è stato indispensabile procedere con la revisione del progetto strutturale, dal momento che la normativa antisismica vigente era divenuta più restrittiva. In data 24/05/2022 l'Ing. Restelli, professionista incaricato della revisione del progetto che non rispondeva più ai requisiti della normativa vigente, ha provveduto a presentare sul portale del Comune di Saronno, il progetto esecutivo aggiornato oltre che dal punto di vista strutturale anche dal punto di vista impiantistico e architettonico.

L'Ing. Alberto Restelli ha presentato nuova istanza per il rilascio del Permesso di Costruire il 23/03/2023. In data 07 luglio 2023 rif. 53269 con mail pec l'Ing. Alberto Restelli ha ottemperato nel merito inoltrando la documentazione integrativa richiesta.

A seguito della richiesta del rilascio del Permesso di Costruire il Comune di Saronno ai sensi dell'art. 4 della Convenzione sottoscritta dalle parti nel 2017 ha chiesto l'identificazione delle aree che l'A.L.E.R. avrebbe dovuto cedere al Comune secondo quanto stabilito dall'art. 4 dell'Atto integrativo sottoscritto dalle parti nel gennaio dell'anno 2018.

Al fine di consentire la restituzione del mappale n. 660 al Comune di Saronno, A.L.E.R. si è attivata come segue:

- ha incaricato una Ditta specializzata, per le analisi degli inerti/terre giacenti sulla porzione di area da restituire; dalle analisi il materiale è risultato *“rifiuto non pericoloso e recuperabile”*
- ha indetto la gara per la rimozione del materiale stesso, nel rispetto rigoroso di quanto previsto dal D.Lgs n.152/06;

Nel frattempo, i prezzi dei materiali e della manodopera sono aumentati notevolmente pertanto è stato necessario revisionare anche il Q.T.E. n. 1 che è risultato il seguente:

Q.T.E. N. 1 - agg. 2024	
OPERE EDILI	€ 4.830.681,28
OPERE STRUTTURALI	€ 3.132.583,71

IMPIANTI ELETTRICI (agg.+20%)	€ 751.494,71
IMPIANTI MECCANICI (agg.+20%)	€ 1.517.146,45
TOTALE LAVORO IN APPALTO	€ 10.231.906,15
ONERI SICUREZZA	€ 270.000,00
TOTALE APPALTO	€ 10.501.906,15
TOTALE APPALTO ARROTONDATO	€ 10.500.000,00
lavori in economia	€ 107.000,00
rilevi, accertamenti ed indagini	€ 10.000,00
allacciamenti a pubblici servizi	€ 120.000,00
imprevisti	€ 600.500,00
acquisizione aree od immobili	€ -
opere di urbanizzazioni	€ 200.000,00
accantonamenti	€ -
spese tecniche	€ 1.100.000,00
spese per pubblicità	€ 2.500,00
spese per commissioni giudicatrici	€ 15.000,00
spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche	€ 2.000,00
IVA ed eventuali altre imposte	€ 1.050.000,00
ONERI COMPLEMENTARI	€ 3.207.000,00
COSTO TOTALE OPERA	€ 13.707.000,00
COPERTURA FINANZIARIA:	
Finanziamento Regionale autorizzato	€ 4.852.324,65
Finanziamento diretto A.L.E.R. VA CO MB BA	€ 3.123.928,65
COPERTURA FINANZIARIA ATTUALE	€ 7.976.253,30

RESTA DA TROVARE LA
COPERTURA FINANZIARIA PER
UN IMPORO PARI AD € 5.730.746,70

I vertici di Regione Lombardia, di A.L.E.R. e del Comune di Saronno si sono confrontati durante il corso di questi anni. A seguito dell'ultimo incontro tra i vertici di Regione Lombardia e il Direttore Generale di A.L.E.R. VA CO MB BA, è emersa la possibilità di recuperare ulteriori fondi per la copertura finanziaria dell'eccedenza di spesa preventivata pari ad € 5.730.746,70.

15.2.12. Interventi di MS in progettazione/appalto/in corso/ultimati/collaudati

Si indicano i seguenti ulteriori interventi di MS in progettazione/ in appalto/in corso/ultimati e collaudati nel 2023 dall'Azienda:

Interventi di Manutenzione Straordinaria					
FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (QTE)	Importo finanziamento	STATO ATTUAZIONE al 31/12/2023 (Progetto- Avviato-In corso-Ultimato- Collaudato)	
Varese	<i>Fondi ALER</i> VARESE Quartiere Montello 96	Rimozione, asportazione e smaltimento materiali contenenti amianto presso n. 7 alloggi compresi nel patrimonio di proprietà da ALER	€ 243.950,00	€ 0,00	IN FASE DI ULTIMAZIONE
	<i>Fondi ALER</i> SARONNO area di cantiere in Via Torricelli/via F.Ili Cervi ang. V.le Amendola interessata dalla realizzazione di 2 nuovi fabbricati e.r.p. - Programma Nazionale Contratti di Quartiere II° -	Lavori di movimentazione, rimozione e smaltimento alle pp.dd. del cumulo di inerti misti a terre , giacente nell'area di cantiere	€ 207.200,00	€ 0,00	PROGETTO
Como	<i>Fondi ALER</i> COMO Via Italia Libera 17	Rifacimento del manto di copertura in tegole marsigliesi debitamente coibentata, linea vita e ripristini vari – fabbricato ALER – Sede UOG di Como in Via Italia Libera 17	€ 164.411,22	€ 0,00	ULTIMATO / CRE EMESSO
Monza Brianza	<i>Fondi ALER</i> MONZA via Baradello 6	Interventi di recupero e/o adeguamento dei locali da adibire ad uso ufficio presso lo stabile di proprietà ALER - Sede UOG di Monza LOTTO 2- Ufficio Amministrativo	€ 586.810,27	€ 0,00	IN CORSO
	<i>Fondi ALER</i> MONZA via Baradello 6-12	Rifacimento serramenti presso lo stabile di proprietà ALER in Monza via Baradello 6-12	€ 950.000,00	€ 0,00	PROGETTO
Busto Arsizio	<i>Fondi RL economie art.5bis L. 457/ 78 - incentivi GSE e fondi ALER</i> BUSTO ARSIZIO Via Rossini 84-Azzimonti 17- Azzimonti 1 Cattaro 2-4	Rimozione e sostituzione delle centrali termiche e posa di testine termostatiche e termoregolazione negli alloggi -	€ 215.024,18	€ 142.728,65	ULTIMATO / CRE EMESSO

15.3. Manutenzione Ordinaria alloggi

L'importo relativo a spese di Manutenzione stabili spese a Conto Economico si è attestato nel 2023 a Euro 9.698.924. La sola quota di manutenzione ordinaria e per riordini (esclusa quella straordinaria non capitalizzata e la manutenzione relativa agli alloggi comunali gestiti in rendicontazione) ammonta a Euro 7.855.353 in aumento rispetto ai Euro 6.302.526 del 2022. L'aumento rispetto all'importo speso nel 2022 evidenzia lo sforzo fatto dall'azienda nell'investire in manutenzione (anche per far fronte ai danni derivanti dagli eventi meteorici eccezionali del 2023) nonostante l'incremento dei costi e degli oneri per Iva e IMU. Come noto, infatti dall'anno 2020 la normativa sull'IMU ha subito una variazione passando dall'esenzione degli alloggi sociali (si assegnati sia sfitti) in quanto valeva il principio della destinazione ad alloggio sociale per poter essere applicata l'esenzione, all'esenzione parziale degli stessi, limitando l'agevolazione solo ai periodi di assegnazione e sottoponendo a tassazione gli alloggi sfitti.

L'azienda ha di conseguenza dovuto sopportare anche nel 2023 un onere per IMU di Euro 1.931.938 dovendo limitare le risorse destinate a manutenzione anche in relazione al fatto che alcuni comuni hanno iniziato a disconoscere l'applicazione dell'esenzione per alloggi sociali. Qualora tale impostazione dovesse estendersi a tutti i Comuni di competenza, l'impatto per l'Azienda sarebbe sicuramente molto problematico.

15.4. Nuove costruzioni e recupero edilizio

Nel 2023 sono consegnati i nuovi alloggi in:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
BUSTO ARSIZIO – Via Tito Speri (Stazione Appaltante) <i>Contratto di Quartiere II (Fondi Regionali) Fondi Comunali</i>	Riqualificazione quartiere			
	NC	32	5.732.466,40	3.411.093,12
	RE	24		
LISSONE (MB) Via Dei Gelsi – edificio F5 <i>Contratti di Quartiere II - Lissone</i>	RE	20	1.979.582,04	1.979.582,04

Si indicano i seguenti interventi in progettazione/in appalto/in corso nel 2023:

Interventi di N.C. / R.E.							
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento	STATO ATTUAZIONE al 31/12/2023 (Progetto-Avviato-In corso-Ultimato)
			All.	Box			
Varese	DGR 29/07/03 n.VII/13861-DGR 31/10/03 n.VII/14845 "Programma Nazionale Contratti di Quartiere II" SARONNO Q.re Matteotti - 2° fase nuova costruzione "FARFALLE"	NC	70	48	€ 13.707.000,00	€ 4.852.324,56	PROGETTO

Como	Fondi residui ex PRU "Via Di Vittorio-Via Cecilio" e L. 457/78 -(proc.art.5 bis LR 13/96) a seguito chiusura AdP DPGR 1600-7/2/2002 e Convenzione sottoscritta il 01/08/2019 tra RL e ALER – oltre a fondi ALER COMO Via Di Vittorio/Via Cecilio - completamento int. Coop.Pellegrino Rossi	NC	36	32	€ 5.333.100,00 (lavori agg. € 3.098.834,43)	€ 3.770.135,38	IN CORSO
Monza Brianza	AdP attuazione CdQ II LISSONE - DPGR n. 1848 -28/02/2007 e DGR n.X/4007-04/09/2015 e DPGR n. 147 del 27/02/2024 LISSONE Via dei Gelsi edificio "F4"	NC	12	12 posti auto	€ 2.093.305,69	€ 2.555.115,90	IN CORSO (finanziamento comprensivo della demolizione insistente sulla medesima area, eseguita con altro appalto

16. Finanziamenti

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

Descrizione	Capitale originario	Debito residuo al 31/12/2023 calcolato sulla base dei piani di ammortamento	Scadenza	UOG di riferimento
Mutuo per la NC di nr. 10 alloggi e autorimesse in Somma Lombardo via Chiesa	€ 658.000,00	€ 490.104	31/12/2042	VARESE
Mutuo per la realizzazione della nuova sede Aler di Varese	€ 4.500.000,00	€ 3.400.048	30/06/2045	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 32 alloggi autorimesse e posti auto coperti in Varese via Talizia	€ 3.790.000,00	€ 2.866.849	31/12/2042	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 40 alloggi e relativi box in Castellanza via Madonnina	€ 1.472.000,00	€ 1.188.463	31/12/2044	VARESE
Mutuo per la realizzazione del Contratto di Quartiere Lissone e PRU Carate	€ 5.300.000,00	€ 3.271.530	31/07/2032	MONZA BRIANZA
	€ 15.878.552,26	€ 11.216.994		

Il Mutuo contratto dall'ex ALER della Provincia di Monza e Brianza per la realizzazione del Contratto di Quartiere di Lissone e PRU Carate era originariamente stato stipulato per 8 milioni di euro e prevedeva un'erogazione a Stati Avanzamento Lavori. Entro il periodo di preammortamento concesso l'Azienda ha utilizzato erogazioni solamente per 5,3 milioni di euro e pertanto per tale mutuo è iniziato l'ammortamento nel 2017 per tale minor somma.

17. Principali dati economici

Il conto economico al 31/12/2023, presenta i seguenti risultati di sintesi.

Valore della produzione	56.276.707
Costi della Produzione	53.549.273
Differenza	2.727.434
Proventi ed oneri finanziari	-462.923
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Risultato prima delle imposte	2.264.511
Imposte d'esercizio	2.096.749
Risultato d'esercizio	167.762

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

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

	2023	2022	Variazione
- Ricavi netti di vendita	€ 47.182.929	€ 44.080.553	€ 3.102.376
- Variazioni delle rim. di prod. in corso di lav., semilavorati e finiti	€ 0	€ 0	€ 0
- Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	€ 0	€ 0	€ 0
- Costi patrimonializzati	€ 0	€ 0	€ 0
- Altri ricavi e proventi	€ 9.093.779	€ 11.670.502	-€ 2.576.723
VALORE DELLA PRODUZIONE OTTENUTA	€ 56.276.707	€ 55.751.055	€ 525.652
- Per materie prime, sussidiarie e di merci	€ 0	€ 0	€ 0
- Per servizi	€ 33.640.796	€ 31.635.788	€ 2.005.009
- Per godimento beni di terzi	€ 53.532	€ 53.354	€ 178
- Variazioni delle rimanenze di materie prime e sussidiarie	€ 0	€ 0	€ 0
- Oneri diversi di gestione	€ 6.085.611	€ 5.054.795	€ 1.030.816
COSTI PER CONSUMI DI MATERIE E SERVIZI	€ 39.779.939	€ 36.743.936	€ 3.036.003

VALORE AGGIUNTO	€ 16.496.768	€ 19.007.119	-€ 2.510.351
- Costi per il personale	€ 7.609.900	€ 7.778.439	-€ 168.539
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 8.886.868	€ 11.228.680	-€ 2.341.812
- Ammortamenti e svalutazioni	-€ 6.159.434	-€ 8.874.358	€ 2.714.924
REDDITO OPERATIVO DELLA GEST. CARATTERISTICA	€ 2.727.434	€ 2.354.322	€ 373.112
- +/- Risultato della gestione accessoria	€ 0	€ 0	€ 0
REDDITO OPERATIVO	€ 2.727.434	€ 2.354.322	€ 373.112
- +/- Risultato della gestione finanziaria	-€ 462.923	-€ 131.599	-€ 331.324
RISULTATO DELLA GESTIONE CORRENTE	€ 2.264.511	€ 2.222.724	€ 41.787
- +/- Risultato della gestione straordinaria			€ 0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 2.264.511	€ 2.222.724	€ 41.787
-Imposte sul reddito d'esercizio	-€ 2.096.749	-€ 2.120.126	€ 23.377
RISULTATO NETTO (UTILE DELL'ESERCIZIO)	€ 167.762	€ 102.598	€ 65.164

Nell'esercizio 2023 si evidenzia un peggioramento sostanziale sia del valore aggiunto sia del margine operativo lordo, il risultato operativo è sempre positivo e, comunque in aumento rispetto allo scorso esercizio. L'utile è aumentato rispetto a quello del 2022. La diminuzione del valore della produzione è derivante in gran parte dalla diminuzione degli altri ricavi e proventi (contributi conto esercizio) e dall'aumento dei costi per servizi.

18. Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2023	31/12/2022	differenze
Immobilizzazioni immateriali nette	4.602.918	4.374.612	4.486.330
Immobilizzazioni materiali nette	388.738.798	393.788.188	388.901.142
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	242.933	657.074	673.377
Capitale immobilizzato	393.584.649	398.819.873	394.060.849
Rimanenze di magazzino	523.182	531.318	537.153
Crediti verso clienti	11.726.401	6.762.902	4.963.500

Altri crediti	51.090.994	26.116.225	24.974.769
Ratei e risconti attivi	513.338	744.817	-231.480
Attività d'esercizio a breve termine	34.494.449	63.862.051	34.161.097
Debiti verso fornitori	6.362.676	9.099.757	-2.737.081
Acconti da clienti	80.981	116.981	-36.000
Debiti tributari e previdenziali	3.469.251	940.954	2.528.298
Altri debiti	28.435.316	25.624.274	2.811.043
Ratei e risconti passivi	21.866.610	18.480.900	3.385.710
Passività d'esercizio a breve termine	40.936.175	60.214.835	54.262.865
Capitale d'esercizio netto	-6.441.727	3.647.216	-20.101.768
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.873.211	1.839.925	1.891.616
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	19.503.007	19.408.198	21.525.468
Ratei e risconti passivi	177.056.354	175.676.310	1.380.043
Passività a medio lungo termine	197.191.802	198.304.478	199.093.394
Capitale investito	204.162.612	174.865.687	174.865.687
Patrimonio netto	-201.091.166	-200.767.905	-323.261
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-11.999.775	-10.746.263	-11.381.573
Posizione finanziaria netta a breve termine	22.803.005	7.674.817	37.283.792
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-204.162.612	-174.865.687	-29.296.925

19. Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2023 è la seguente (in Euro):

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Depositi bancari	23.319.906	37.060.840	-13.740.934
Denaro e altri valori in cassa	2.542	2.702	-161
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	23.322.448	37.063.542	-13.741.095
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	614.224	838.451	-224.227
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	15.626.543		15.626.543
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	635.311	618.201	17.109
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Debiti finanziari a breve termine	-16.261.854	-618.201	-15.643.653
Posizione finanziaria netta a breve termine	7.674.817	37.283.792	-29.608.975
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	10.746.263	11.381.573	-635.311
Anticipazioni per pagamenti esteri			-
Quota a lungo di finanziamenti			-
Crediti finanziari			0
Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine	-10.746.263	-11.381.573	635.311
Posizione finanziaria netta	-3.071.446	25.902.219	-28.973.664

La posizione finanziaria netta, negativa per circa 3,1 milioni di euro, ha subito un significativo decremento rispetto al precedente esercizio; la diminuzione pari a circa 29 milioni è dovuto in gran parte alla parte alla imputazione dei debiti finanziari a breve relativi al debito verso la Banca Popolare di Sondrio per le anticipazioni erogate per il pagamento

dei lavori di efficientamento energetico. Tale debito è stato in gran parte rimborsato alla BPS nel corso dei primi mesi del 2024 in relazione alle cessioni dei crediti superbonus. Inoltre, si registra una diminuzione dei depositi bancari da € 37.060.840 a € 23.319.906 a seguito dell'utilizzo delle somme accreditate da Regione Lombardia e accantonate dall'Azienda per far fronte a interventi edilizi e per utilizzo dei fondi accreditati su conti dedicati per contributi di solidarietà.

20. Altre informazioni sul bilancio

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

20.1. IRAP

Con Legge Regionale 30 dicembre 2014 n. 36, a decorrere dal periodo d'imposta 2015 è stata azzerata l'aliquota IRAP per le ALER. Così come previsto dalle direttive regionali alle ALER per l'anno 2018 (DGR n° X/5763 del 8/11/2016) si provvederà dopo l'approvazione del bilancio consuntivo 2023 a conferire nell'apposito conto vincolato aperto presso il Cassiere, la quota di ricavi (comprensiva del risparmio IRAP) da destinare alla manutenzione straordinaria, alla ristrutturazione, al recupero e alla riqualificazione del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica.

21. Informazioni attinenti all'ambiente e al Personale

21.1. Consistenza del Personale e Formazione

Per quanto attiene le consistenze del personale si rinvia a quanto indicato nel paragrafo 3) relativo alla Organizzazione e gestione.

Nel 2023 non si sono verificate morti sul lavoro né infortuni gravi sul lavoro che abbiano comportato lesioni gravi o gravissime al personale. Non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti né cause di mobbing.

Il costo sostenuto per la formazione del Personale ammonta ad euro 14.008 (partecipazione a seminari e convegni).

21.2. Emergenza epidemiologica COVID 19

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

a) Attività Operativa

L'azienda nell'attenersi al rispetto delle indicazioni contenute nei decreti e delle ordinanze varie emanate dalle autorità nazionali e regionali competenti ed in accordo con il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e con il Medico Competente aziendali, ha mantenuto, a fini precauzionali, il ricevimento su appuntamento del pubblico allo sportello e continuato a privilegiare l'utilizzo di videoconferenze o teleconferenze sia per le attività istituzionali che per gli incontri del personale limitando il più possibile le trasferte del personale fra le varie UOG.

Seguendo le normative e nel rispetto della sicurezza dei propri dipendenti, l'Azienda ha permesso gradualmente l'effettuazione dei sopralluoghi presso gli alloggi, sensibilizzando sempre l'uso dei DPI messi a disposizione, cercando di limitarli a quelli effettivamente urgenti ed improrogabili e volti ad evitare situazioni di pericolo per gli inquilini.

Per quanto riguarda l'attività del personale, si sottolinea che l'azienda ha provveduto a regolamentare l'attività di smart working per i dipendenti che ne avevano diritto seguendo le indicazioni dettate dalle normative vigenti.

In applicazione dei disposti previsti dal DPCM del 07/01/2022, l'azienda ha inviato, dopo opportuni approfondimenti con l'RSPP, il DPO e il Medico Competente, apposita circolare a tutti i dipendenti avvisandoli in merito al divieto di accesso ai luoghi di lavoro per i dipendenti sprovvisti di Green Pass e Green Pass Rafforzato, nonché dei visitatori, fino alla revoca dello 'Stato di Emergenza Covid-19 da parte del Consiglio dei Ministri/Ministro della Salute. Tuttavia, anche dopo la cessazione dello stato di emergenza, ha confermato i contenuti del Protocollo di Sicurezza Anticontagio Covid-19 in particolare in merito all'utilizzo delle mascherine in tutti i casi di condivisione degli ambienti di lavoro sia all'aperto che al chiuso mentre ha provveduto a disattivare i dispositivi per la rilevazione della temperatura all'ingresso delle sedi.

Nel corso dell'anno, l'azienda ha sempre richiesto ed ottenuto il parere del Medico Competente ai fini di delineare le modalità operative da attuarsi nei confronti del personale posto 'in quarantena' ovvero 'contagiato' o in presenza di 'casi sospetti' prevedendo l'eventualità di mettere in atto ulteriori misure sanitarie precauzionali e pareri all'RSPP pareri in merito alla validità ed eventuale necessità di procedere con l'aggiornamento del Protocollo di Sicurezza Anticontagio Covid-19. Tali pareri costituiscono aggiornamenti sia del Protocollo che del DVR aziendale.

Lo stato di emergenza, deliberato dal Consiglio dei ministri il 31 gennaio 2020 e via via prorogato, è terminato il 31 marzo 2022. Lo ha stabilito il decreto-legge 24 marzo 2022.

Anche per tutto il 2023 è stato privilegiato come canale di comunicazione il telefono o la mail, e gli uffici sono sempre stati raggiungibili dagli inquilini ai quali si è cercato di garantire la più ampia comunicazione possibile incentivando forme di pagamento alternative a quelle che richiedessero, per

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

L'azienda, nel determinare l'accantonamento al fondo svalutazione crediti, già in sede di chiusura di Bilancio Consuntivo 2019, come indicato al paragrafo relativo al rischio credito, ha tenuto in considerazione un eventuale incremento della morosità derivante dalle ripercussioni economiche dovute al conflitto Russia Ucraina e dall'instabilità venutasi a manifestare in Medio Oriente.

Con le già evidenti ripercussioni a livello economico mondiale che l'Azienda ha potuto rilevare prima della chiusura del presente bilancio, si è provveduto ad effettuare un accantonamento anche per l'esercizio 2023 (Euro circa € 400.000) per poter eventualmente far fronte alla irrecuperabilità dei crediti esposti in bilancio.

Corre l'obbligo di segnalare che comunque l'azienda cerca di recuperare i propri crediti dagli utenti che hanno un contratto di locazione in essere tramite le azioni evidenziate nei paragrafi precedenti e azionando eventuali sfratti per morosità qualora ne ricorrano le condizioni.

Nel caso di morosità incolpevole i crediti vengono solitamente ridotti o azzerati tramite l'attribuzione dei contributi di solidarietà regionali e/o comunali. Solo in presenza di crediti relativi a posizioni di utenti sloggati l'azienda in caso di assenza di possibilità di recupero, attestata anche da legali incaricati del recupero crediti, procede al passaggio a perdita.

b) Attività di finanziamento

Per quanto riguarda l'attività di finanziamento l'azienda ha stipulato un accordo nel 2021 con banca popolare di Sondrio per l'erogazione di un finanziamento di Euro 25.000.000 come prestito ponte per la gestione degli interventi di superbonus. Il finanziamento non è stato utilizzato in quanto legato all'avvio dei cantieri. Le difficoltà incontrate dall'Azienda negli appalti per gli interventi superbonus 110% (ad esempio, gare deserte, imprese rinunciarie in relazione alla mancanza di finanziamenti bancari per finanziare lo sconto in fattura richiesto in gara) non hanno consentito nell'esercizio di poter sfruttare il finanziamento in questione, i primi pagamenti delle imprese e quindi l'utilizzo del finanziamento bancario, si sono manifestati nel 2023.

Al 31.12.2023 l'anticipazione effettivamente utilizzata per i cantieri realizzati con i benefici fiscali è pari a € 15.626.543. Tale importo è stato oggetto di restituzione parziale tramite la cessione dei crediti maturati sull'importo degli interventi effettuati (imponibile valori e servizi ceduti pari a € 16.101.024

22. Fatti di rilievo accaduti dopo il 31.12.2023

Pur non essendo di stretta rilevanza rispetto all'esercizio 2023 non è possibile omettere di commentare alcuni fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura di bilancio.

- 1) Nuova struttura organizzativa.
si riepilogano le considerazioni svolte in precedenza sull'attuazione di una nuova struttura organizzativa che consente più autonomia ai Responsabili di UOG
- 2) Si evidenzia che alla data di chiusura del presente bilancio sono stati oggetto di riconoscimento da parte dell'agenzia delle entrate quasi tutti i crediti derivanti dagli interventi oggetto di cessione del credito a Banca Popolare di Sondrio e gli stessi sono stati utilizzati per rientrare dall'anticipazione concessa da banca popolare di Sondrio per fronteggiare le spese per interventi di efficientamento energetico (superbonus).

23. Investimenti

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

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

24. Attività di ricerca e sviluppo

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

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

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

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

26.1. Rischio di credito

Il rischio di credito è rappresentato dall'esposizione dell'Azienda a potenziali perdite che possono derivare dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dagli inquilini. Il rischio di credito con l'inquilinato è costantemente

monitorato dall'Azienda e, peraltro, l'esposizione è suddivisa tra un elevatissimo numero di utenti.

Il fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio è stato integrato sulla base di puntuali valutazioni effettuate circa la recuperabilità dei crediti, come detto anche in precedenza, alla luce di possibili nuovi rischi di irrecuperabilità dei crediti derivanti dalle conseguenze economico finanziarie che potrebbero manifestarsi nel breve/ medio periodo in capo agli utenti dell'Azienda a causa del conflitto tra Russia e Ucraina e della relativa instabilità economica e aumento dell'inflazione.

L'azienda già a partire dal Bilancio 2019 ha effettuato significativi accantonamenti per il rischio crediti. Lo stesso è avvenuto nel 2021 attraverso un accantonamento di ulteriori 3,9 milioni di euro e nel 2022 con un ulteriore accantonamento di circa 1,4 milioni di euro portando così la consistenza del fondo a oltre 18 milioni di euro. Nel 2023 l'azienda ha limitato lo stanziamento a circa € 400.000 in quanto il fondo svalutazione crediti di € 17.300.000, valutato secondo i criteri evidenziati nella presente relazione (criteri adeguati al fine di tenere conto di un eventuale maggiore rischio di insolvenza da parte degli utenti) è stato ritenuto capiente.

Nell'esercizio 2023 si è proceduto, come di consueto, ad effettuare la valutazione del Fondo in base alle maggiori probabilità di irrecuperabilità dei crediti, considerando comunque la particolarità della situazione dell'azienda sotto l'aspetto della contribuzione continua di Regione nei confronti dell'utenza in difficoltà economica al fine di ridurre e/o azzerare la loro esposizione nei confronti dell'Azienda.

Si evidenzia comunque che l'Azienda ha effettuato la valutazione dei crediti potenzialmente non recuperabili considerando tutte le posizioni che presentano un debito al 31.12.2023. L'azienda, però, non prevede di portare a perdita tramite l'utilizzo del fondo le posizioni che si riferiscono a contratti attivi. La svalutazione riguarda solo le posizioni cessate che, dopo l'attività di verifica della possibilità di recupero, in caso di risultato negativo, (per irreperibilità dell'ex utente, di antieconomicità dell'avvio della procedura legale di recupero, a seguito di dichiarazione del legale di assenza di disponibilità da parte dell'utente) vengono stralciate e considerate irrecuperabili.

26.2. Rischio di liquidità

Con riferimento alla situazione finanziaria dell'Azienda, si rileva che la stessa presenta al 31/12/2023 un saldo positivo di cassa (disponibilità liquide) di Euro 23.322.448 che risulta in diminuzione rispetto al precedente esercizio (Euro 37.063.542). La diminuzione delle disponibilità liquide deriva essenzialmente dalle spese sostenute per gli interventi edilizi (superbonus) finanziati con risorse proprie dall'Azienda, dagli extra costi degli interventi superbonus, dall'utilizzo dei fondi regionali e degli accantonamenti effettuati su conti dedicati per interventi vari (PINQUA PNRR, utilizzo fondo patrimonio, utilizzo proventi delle vendite), dalla liquidazione dell'Iva su tali spese, e, non da ultimo, dall'incremento dei costi energetici.

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

Si evidenzia che gran parte della liquidità presente al 31/12/2023 si riferisce a contributi destinati ad interventi di manutenzione straordinaria che verranno eseguiti negli esercizi successivi (Euro 19.001.477) che sono stati anticipati da Regione e da altri enti, oltre ai proventi delle vendite accantonati per il pagamento delle spese di manutenzione e alle disponibilità del Fondo patrimonio alimentato da risorse dell'azienda e dai conti dedicati ai progetti PINQUA/PNRR/Verde sicuro e sociale.

Le residue disponibilità del conto di tesoreria sono da utilizzare per esempio per le spese correnti.

Occorre evidenziare che al 31.12.2023 risulta un debito da anticipazione bancaria per il finanziamento delle opere superbonus di € 15.626.543 che verrà estinto nel 2024 tramite la cessione alla Banca Popolare di Sondrio dei relativi crediti fiscali.

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

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

A tal fine l'azienda rileva mensilmente gli incassi degli utenti (degli immobili Aler e comunali) per monitorarne l'andamento.

Il recupero del credito fiscale derivante da superbonus dovrebbe consentire, tramite la compensazione dell'IRES dovuta, nel medio termine (recupero in 4 annualità) di recuperare la liquidità "investita" nelle attività superbonus.

26.3. Rischio di mercato

Non sussiste per ALER il rischio di mercato in quanto nell'esercizio 2023:

- non sono state effettuate operazioni in valute differenti dall'euro (rischio valutario);
- i finanziamenti a tasso variabile (rischio di tasso) iscritti in bilancio al 31/12/2023, sono legati all'Euribor a 6 mesi e con uno spread del 1,50%; considerando l'attuale andamento del mercato non si ravvisano allo stato attuale rischi per l'Azienda in quanto gli oneri finanziari a conto economico hanno subito un incremento derivante dall'imputazione a tale voce dei differenziali tra crediti fiscali maturati a seguito della realizzazione degli interventi superbonus e l'importo riconosciuto dalla Banca Popolare di Sondrio a seguito della loro cessione (€ 353.765); inoltre, l'aumento dei tassi di interesse ha consentito all'Azienda di rilevare interessi positivi 721.905 di cui € 138.295 relativi all'imputazione del credito fiscale del 10% sugli interventi superbonus non oggetto di cessione dei crediti.

- i mutui contratti con il gruppo UBI (ora BPER), ad eccezione di quello della sede che è a tasso variabile, sono stati stipulati ad un tasso di interesse fisso; il mix di tasso fisso e variabile consente di gestire con maggiore flessibilità eventuali variazioni dei tassi di mercato.
- ALER opera in un mercato dove la domanda è in aumento e comunque i prezzi degli affitti sono vincolati in quanto stabiliti da leggi regionali (rischio di prezzo).

26.4. Rischio relativo agli immobili

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

27. Dichiarazioni

27.1. Revisione e certificazione di bilancio

Il presente bilancio consuntivo è sottoposto a controllo e certificazione, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 27/2009 e s.m.i., recepito all'art. 25 del Regolamento di Contabilità. Tale funzione per il bilancio di esercizio 2023 è affidata alla Società di Revisione BDO Italia Spa. Il costo della revisione del bilancio è pari a € 23.030 sulla base del costo attribuito all'Aler Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio tramite la gara d'appalto esperita da Aria e rinnovata per il triennio 2023 -2025

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

Come già evidenziato in precedenti relazioni ai Bilanci dell'Azienda, nell'ottobre del 2019 è stato affidato l'incarico di Responsabile per la Sicurezza Prevenzione e Protezione, al Dott. Vittorio Campione dello Studio Ares. Nel 2022 è stato effettuato il rinnovo del contratto per il secondo biennio allo Studio ARES.

Nel mese di gennaio 2023 sono stati effettuati i rinnovi contrattuali per il biennio 2023/2024 per i servizi relativi all'incarico di Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP) e per quello di sorveglianza sanitaria.

L'RSPP ha provveduto all'aggiornamento dei Piani di Emergenza redatti per ogni singola UOG e all'aggiornamento dei DVR di tutte le sedi con l'integrazione della sezione dedicata ai rischi per i minori a seguito dell'entrata in vigore della nuova normativa indicata nel D.Lgs 48/2023 (casi inerenti attivazione di Convenzioni di tirocinio con Istituti scolastici).

A seguito dell'attenuarsi dell'epidemia da Covid-19, l'RSPP ed il Medico Competente hanno confermato l'utilizzo dei DPI da parte del personale impegnato in sopralluoghi presso le unità abitative, mentre sono state attenuate le misure precedentemente indicate per gli uffici. Il Protocollo di Sicurezza Anticontagio Covid-19 è stato da loro ritenuto valido nel caso di una eventuale ripresa dell'epidemia.

Nel corso dell'esercizio 2023 si è provveduto alle riunioni periodiche del Servizio di Prevenzione e Protezione e sono state effettuate le visite di sorveglianza sanitaria programmate.

L'Azienda ha avallato le opportune visite di controllo sia dell'RSPP che del Medico Competente presso le Sedi, il personale si è dimostrato collaborativo nell'esecuzione delle opportune esercitazioni di emergenza – evacuazione predisposte dall'RSPP. Sono stati effettuati gli aggiornamenti formativi annuali previsti dalla normativa (ad esempio per i Rappresentanti per la Sicurezza dei Lavoratori), e sono stati programmati gli ulteriori corsi di aggiornamento nonché di formazione degli addetti alla prevenzione incendi e al primo soccorso come previsto nel Piano Triennale della formazione 2021/2023 redatto dalla Responsabile per la Formazione.

A seguito della nomina del nuovo Direttore Generale, nel mese di ottobre è stata stipulata procura speciale con la sua nomina a Datore di Lavoro.

Varese, 30 maggio 2024

Il PRESIDENTE e AMM.RE UNICO
F.to Dott Stefano Cavallin