

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2024

Il presente Bilancio di Previsione, corredato dai prospetti previsti dalla normativa regionale e redatto secondo il piano dei conti approvato con DGR n. X/1272 del 24/01/2014, così come modificato dalla DGR n. X/4279 del 6/11/2015 e dalla DGR n° X/6074 del 29/11/2016, viene approvato, nei termini previsti dallo Statuto e dal regolamento di contabilità, con provvedimento del sottoscritto Presidente ed Amministratore Unico, Dott. Stefano Cavallin, in carica dal 16/10/2023 a seguito di nomina da parte della Giunta Regionale con DGR n. XII/1105 del 13/10/2023.

Al 29.12.2023, data di approvazione del presente Bilancio Preventivo 2024, non risultano essere state emanate le Direttive Regionali alle ALER per l'anno 2024.

Premesse

Obiettivi generali

Il bilancio preventivo per il 2024, nelle more dell'approvazione delle direttive regionali alle ALER per l'anno 2024, è stato elaborato considerando gli obiettivi generali derivanti dalle direttive dell'anno precedente.

In particolare, il bilancio preventivo è stato redatto considerando:

1) Assegnazioni e riduzione degli alloggi sfitti

L'azienda proseguirà nell'obiettivo di ridurre il numero degli alloggi sfitti, attraverso l'utilizzo di tutte le leve a disposizione (riduzione tempistiche di assegnazione, programmazione e svolgimento dei normali interventi manutentivi nei tempi più ristretti possibili, piani di valorizzazione ex art. 28, L.r. 16/2016, eventuale assegnazione nello stato di fatto). Tale obiettivo, in continuità con quanto definito nelle direttive regionali per l'anno 2023, prevede di ridurre il numero di alloggi sfitti certificati di almeno il 15% rispetto al dato del 31 dicembre 2020.

Come indicato da Regione Lombardia, dal conteggio degli alloggi sfitti verranno escluse quelle situazioni in cui non è possibile procedere in tempo utile al recupero e alla riassegnazione, quali ad esempio, i seguenti casi:

- a. alloggi indisponibili al circuito delle assegnazioni in quanto rientranti nell'ambito di programmi di intervento complessi, quali ad esempio PINQUA, PNRR, etc.;
- b. alloggi rilasciati nel terzo quadrimestre dell'anno 2023 che richiedono interventi di manutenzione straordinaria;
- c. alloggi inseriti in avvisi che si chiudono nel terzo quadrimestre dell'anno 2023;
- d. alloggi destinati a piani di alienazione ex artt. 28 e seguenti o di valorizzazione ex art. 31, L.r. 16/2016 autorizzati con delibera di Giunta Regionale entro il 30 novembre 2023.

La riduzione del fenomeno delle “sfittanze” verrà affrontato, in continuità rispetto agli esercizi precedenti, attraverso il riordino degli alloggi attualmente non locati per problemi manutentivi, utilizzando *in primis* i finanziamenti regionali specifici e in aggiunta utilizzando risorse derivanti da proventi delle vendite di immobili in condominio nonché dai residui delle economie derivanti dalla L. 457/78 fatte salve altre necessità considerate prioritarie o emergenziali.

Al riguardo l’azienda ha infatti pianificato la destinazione di parte dei proventi derivanti dagli accantonamenti a fondo patrimonio alla copertura di interventi urgenti “volti all’adeguamento di impianti termici per i quali non si è potuto realizzare interventi di PPP usufruendo dei crediti fiscali derivanti dal DL. 34/2020 (superbonus) ed alla necessaria copertura delle anticipazioni eventualmente da sostenere per gli interventi PNRR/Pinqua e per l’intervento di Saronno denominato “farfalle”.

Analogamente a quanto previsto nelle Direttive degli scorsi anni, sul raggiungimento dell’obiettivo possono pesare fattori esterni (come, ad es., il periodo di pubblicazione degli avvisi da parte degli ambiti di zona), l’azienda ritiene che anche per il 2024 sia ragionevole prevedere che Regione Lombardia consideri l’obiettivo raggiunto anche qualora la percentuale di alloggi sfitti certificati sia pari al 10% rispetto al dato del 31 dicembre 2020 purché:

- siano state pienamente utilizzate le risorse regionali messe a disposizione per il recupero degli alloggi sfitti;
- le assegnazioni complessive nel 2024 siano superiori alle assegnazioni avutesi nell’esercizio 2022.

2) Rispetto delle indicazioni relative all’utilizzo delle somme trasferite da Regione Lombardia a valere su capitoli di investimento esclusivamente destinati all’incremento del patrimonio del soggetto beneficiario del contributo

Anche per questa fattispecie, l’Azienda ha ritenuto confermata per il 2024 l’indicazione di Regione Lombardia inerente la capitalizzazione delle risorse trasferite per il finanziamento di lavori di Manutenzione definite come risorse “DANC.

Per dimostrare l’avvenuta capitalizzazione, in nota integrativa al bilancio consuntivo 2023 verrà predisposto apposito riepilogo puntuale dei contributi ricevuti.

Nelle more del completamento dei lavori di manutenzione con fondi DANC, gli stessi saranno imputati a risconti passivi e le spese capitalizzate all’atto della fine lavori.

L’azienda proseguirà l’attività di Manutenzione di fabbricati per i quali verranno effettuate le relative capitalizzazioni anche nel corso dell’esercizio 2024.

3) Rispetto dei termini previsti dalle rendicontazioni di singoli programmi di intervento e dei cronoprogrammi di spesa

Tale obiettivo è di particolare rilevanza per l’Azienda che lo formalizzerà anche come obiettivo aziendale in quanto una puntuale rendicontazione delle spese sostenute consente di limitare le anticipazioni finanziarie a carico dell’Azienda.

4) Pronto intervento:

l’Azienda ha messo in atto, nei precedenti esercizi, soluzioni organizzative che garantiscono interventi manutentivi e/o di messa in sicurezza urgenti a fronte di segnalazioni puntuali da parte degli inquilini, soluzioni organizzative e procedurali che l’Azienda manterrà nel tempo con l’impegno di migliorarle ove possibile.

In aggiunta, l'Azienda intende, come previsto anche negli esercizi precedenti:

- proseguire nella strategia di incremento del numero di alloggi di proprietà dei Comuni affidati in gestione ad ALER. oltre a procedere nell'acquisizione eventuale di patrimonio di edilizia sociale in caso di alienazione da parte degli utenti che avevano in precedenza acquistato gli alloggi originariamente assegnati in locazione. Tale attività sarà oggetto di specifica richiesta autorizzativa che verrà inoltrata a Regione.
 - Il possibile riacquisto di alloggi sarà comunque limitato agli alloggi messi in vendita in contesti ove sono presenti alcune unità immobiliari di proprietà di terzi per poter eventualmente nel tempo ricostituire una gestione del fabbricato "cielo – terra" che, come verrà più specificatamente illustrato nell'apposito paragrafo relativo alle vendite e reinvestimenti, sicuramente più efficace e meno dispendiosa (anche in termini organizzativi) rispetto alla gestione di fabbricati a proprietà mista;
 - Le attività di incremento del patrimonio in gestione si rivela complessa e con tempi di realizzazione medio/lunghi. In questo contesto, nel 2024 entreranno in gestione circa 297 unità immobiliari di proprietà del Comune di Como, che costituiscono la prima tranche di immobili che inizieranno ad essere gestiti sulla base della convenzione stipulata con il Comune stesso verso la fine del 2023. A regime (dal 2025) la convenzione prevede la gestione di ulteriori 500 unità immobiliari;
- proseguire la sperimentazione della riorganizzazione per aree geografiche delle competenze dell'Area Utente avviata nel 2022 pensata per avvicinare gli utenti ai nostri operatori al fine di agevolare la comunicazione, assisterli negli adempimenti, favorire i colloqui, e proponendo un unico interlocutore instaurare rapporti di fiducia che permettano anche all'Azienda di avere un referente presso i fabbricati;
- proseguire nelle attività di realizzazione di interventi di efficientamento energetico degli immobili nei limiti delle opportunità che sarà possibile sfruttare sia in termini di acquisizioni di nuovi finanziamenti sia in termini di eventuali benefici fiscali;
 - Si rimanda al prosieguo della presente relazione e al Piano Triennale dei lavori Pubblici per una evidenza degli interventi che saranno eventualmente programmati nel 2024 e negli anni successivi qualora ne ricorrano le condizioni e l'Azienda possa sostenere le spese non rientranti nelle agevolazioni fiscali (es. tramite finanziamenti regionali ad hoc).
- Mantenere le spese di manutenzione ordinaria e di manutenzione per riordino alloggi sfitti non finanziata a livelli sostenibili, nel rispetto dell'equilibrio economico finanziario, in funzione anche dei carichi fiscali (vedasi imposizione IMU sugli alloggi sociali non assegnati, gli accertamenti che molti comuni hanno notificato e presumibilmente continueranno a notificare per richiedere il pagamento dell'imposta IMU/tasi sugli alloggi di proprietà dal 2017 in poi, non riconoscendo agli stessi lo status di alloggio sociale e la relativa esenzione, l'indetraibilità ai fini IRES dei costi di manutenzione degli immobili) che creano difficoltà nella messa a disposizione di risorse "proprie" per la gestione della manutenzione ordinaria (essenzialmente a guasto). L'imposizione per IMU corrente è stimata in circa 2 milioni di euro e sono state accantonati ulteriori € 300.000 per fronteggiare eventuali accertamenti per annualità pregresse. Per altre tipologie di manutenzioni come per esempio le attività di messa a norma degli impianti per l'ottenimento delle certificazioni (es. Certificati di Prevenzione Incendi) ove mancanti, per la rimozione dei manufatti contenenti amianto

- qualora dal censimento effettuato negli anni scorsi si rilevino potenziali rischi per la salute e gli stessi non rientrino nelle somme erogate da Regione Lombardia, l'Azienda deve ricorrere ai finanziamenti regionali o alle risorse derivanti dagli accantonamenti del fondo permanente del patrimonio e/o ai proventi delle vendite che sono fonti non strutturali;
- Proseguire nelle costanti azioni di controllo volte, in particolare:
 - a ridurre il fenomeno della morosità, anche attraverso il miglioramento continuo delle procedure in essere; evitare che la situazione di sofferenza dei crediti divenga ingestibile in fase di recupero stragiudiziale e debba essere affidato al recupero tramite procedura giudiziale o passaggio a perdita. Ciò anche attraverso un sempre maggiore coinvolgimento preventivo delle Amministrazioni Comunali, sensibilizzandole in merito ai maggiori costi che le Amministrazioni stesse dovrebbero sopportare nel momento in cui l'Azienda dovesse arrivare alla conclusione delle procedure di sfratto per morosità;
 - Effettuare i controlli di Internal Audit pianificati per l'anno 2024, con decreto del presidente n. 75 del 5.12.2023, con focus sull'affidamento di incarichi ai professionisti e sul sistema di salute e sicurezza sul lavoro. Si evidenzia che, nel corso del 2023, la funzione di Internal Audit ha svolto controlli sul processo delle spese reversibili e sulla fase di esecuzione dei contratti di M.O., servizi e riordini.
 - Provvedere al rinnovo della Certificazione Qualità ISO 9001:2015 e al mantenimento della Certificazione del Sistema per la Salute e Sicurezza sul Lavoro, ISO 45001:2018.
 - Garantire una proposta formativa mirata, rivolta al Personale di tutte le aree organizzative aziendali, per la crescita e il potenziamento delle competenze specialistiche e strategiche. Sono pianificati corsi di formazione sia in materia di team building, sia su tematiche amministrative, tecniche e di comunicazione.
 - In vista della prossima obbligatorietà di utilizzo del sistema BIM per la gestione dei progetti edilizia e delle attività collegate, è stato preventivato un piano formativo "ad hoc" per le risorse aziendali coinvolte con un impegno di circa € 130.000 per attività di formazione, di cui € 70.000 specificamente destinati alla formazione BIM) cui si aggiunge anche la pianificazione di investimenti in nuovo hardware e software per circa € 100.000;

Per quanto attiene le agevolazioni fiscali per efficientamento energetico (superbonus 110%), si auspica un intervento normativo che consenta l'estensione per il 2024/2025 (anche in misura ridotta rispetto all'originaria agevolazione del 110%) agli ex IACP, in quanto ciò consentirebbe la riprogrammazione di interventi per i quali non è stato possibile giungere all'aggiudicazione per mancate risposte del mercato. Ciò consentirebbe anche a Regione di stanziare le sole risorse non coperte da agevolazione fiscale consentendo l'ampliamento degli interventi di riqualificazione energetica del patrimonio. Tali interventi, come noto, hanno l'obiettivo di ridurre i consumi, con effetti anche sui costi dei servizi e sulla potenziale morosità;

L'azienda pur con tutte le difficoltà che l'impatto IMU causa anche sul bilancio di previsione 2024 ha mantenuto a circa 6 milioni di euro l'ammontare della manutenzione ordinaria non finanziata, sostanzialmente in linea con quanto previsto nel bilancio previsionale 2023;

Si evidenzia inoltre che presumibilmente sarà eliminata l'agevolazione dell'Iva al 5% sul gas e ciò comporterà un aggravio notevole dal punto di vista finanziario sull'Azienda e di conseguenza sugli utenti che vedranno aumentare gli addebiti per acconti 2024. L'incidenza di tale variazione che è stata prevista nel presente bilancio si stima essere intorno a € 1.800.000. Tale aumento, che si aggiunge al progressivo lievitare dei costi del riscaldamento avvenuti in questi ultimi anni anche a

causa delle guerre che stanno interessando da tempo Russia e Ucraina e, da ultimo, il Medio Oriente, ha comportato un appesantimento finanziario notevole per l'Azienda che, in seguito agli accordi con Regione non ha variato gli acconti 2023. Per il 2024, non si ritiene sostenibile mantenere a livello 2023 gli acconti per servizi agli utenti e, in base ai costi stimati, si provvederà ad un aumento degli stessi. Come si potrà rilevare, a fronte dell'aumento dei costi per servizi reversibili, corrisponde l'aumento dei ricavi per Rimborsi spese di amministrazione (rimborso utenze e servizi).

Infine, si segnala che il 2024 vedrà l'Azienda impegnata:

- a proseguire nelle attività previste dal tavolo congiunto tra la Direzione Generale Casa e housing sociale e le Aler circa la realizzazione di un sistema unitario per il controllo di gestione. La finalità di tale collaborazione è quella di definire un sistema di informazione periodica minima e uniforme per tutte le Aler, che l'Azienda deve adottare quale primo nucleo di un sistema di controllo di gestione. Tale sistema potrà comunque essere personalizzato in base alle necessità e possibilità organizzative di Aler Varese;
- a gestire gli interventi per i quali sono stati approvati i finanziamenti con risorse PNRR (Piano nazionale di ripresa e resilienza – Verde Sicuro e Sociale), PNC, PINQUA, rimozione amianto, installazione impianti fotovoltaici, eco SAP ed ecobonus.

Fattori potenzialmente critici per l'andamento della gestione

Contenimento costi energetici per le famiglie

Le Direttive 2023 hanno previsto che sulla scorta del principio definito dall'art. 25, comma 1, della L.r. n. 16/2016, per il quale *"I servizi abitativi pubblici assolvono ad una funzione di interesse generale e di salvaguardia della coesione sociale alla cui sostenibilità concorrono in modo responsabile ed integrato Regione, comuni e ALER"*, l'Azienda, come verrà evidenziato anche nel prosieguo, cercherà di contenere per quanto possibile gli aumenti dei costi di riscaldamento relativi all'anno 2023 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.

Oltre al contributo di solidarietà per l'anno 2024 erogato da Regione, l'Azienda, non ha previsto di accantonare nel proprio bilancio preventivo 2024 risorse aggiuntive a copertura di eventuali situazioni di criticità dell'utenza derivanti dagli aumenti di prezzo del riscaldamento (è stata stimata la sola erogazione dei ricavi derivanti dalla produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici in relazione quelli che entreranno in funzione dal 2024, in pendenza della predisposizione di apposito Regolamento che verrà sottoposto anche al parere di Regione prima della resa definitiva).

L'azienda, come già indicato, potrebbe nel 2024 dover fronteggiare situazioni di potenziale difficoltà finanziaria a causa anche della presumibile abrogazione dell'aliquota agevolata del 5% sul costo del Gas (riportando la stessa al 22% l'aggravio per l'Azienda sarebbe pari a circa 1,8 milioni come già indicato).

Al riguardo, si auspica che Regione possa introdurre risorse per calmierare i costi che l'Azienda dovrà necessariamente rindebitare agli utenti, in aggiunta ai contributi di solidarietà da erogare alle fasce più deboli.

Occorre, come già evidenziato col preventivo 2023, sottolineare il gravoso impegno economico/finanziario sopportato dall'azienda nel mantenere invariate, a livello del 2022, le richieste di rimborso delle spese reversibili nei fabbricati ove sono presenti impianti centrali di riscaldamento/teleriscaldamento, a fronte comunque dei cospicui incrementi di costi di energia e gas riscontrati nel corso del 2022, aumenti che si sono manifestati anche nel corso del 2023 e che con molta probabilità proseguiranno anche nel 2024.

Mantenere le quote per acconti servizi reversibili 2024 inalterati rispetto agli importi del 2023 (che sono, di fatto, quelli del 2022), nonostante i maggiori oneri che l'azienda anticiperà nel 2024 per far fronte alle spese energetiche, non è sostenibile né dal punto di vista economico né dal punto di vista finanziario.

Pertanto:

- 1) in bilancio sono stati stimati costi per i servizi reversibili in circa 20,376 milioni di euro (la previsione in aumento rispetto al preventivo 2023 contiene anche gli aumenti derivanti dalle stime sui prezzi dell'acqua, e dei servizi in condominio e della manutenzione del verde oltre all'incremento dell'Iva sul riscaldamento);
- 2) gli acconti spese 2024 dovranno risentire di tali aumenti e dovranno attestarsi almeno a circa 20,261 milioni di euro per i soli servizi a rimborso;
- 3) è stato mantenuto un fondo svalutazione crediti di 0,7 milioni di euro per fronteggiare gli oneri derivanti da insoluti irrecuperabili su posizioni di utenti "sloggiati".

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).

L'azienda, in proposito, non prevede per il 2024 la possibilità di utilizzare tali strumenti (vendite e fondo permanente) in quanto queste risorse sono destinate alla copertura dei costi degli interventi edilizia già programmati.

Si auspica, a tal fine, 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; 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.

Applicazione incremento Istat sui canoni

Si evidenzia che il bilancio 2024 è stato redatto prevedendo l'applicazione ai canoni di locazione, oltre alle risultanze dell'anagrafe dell'utenza, anche l'incremento (al 75%) dell'Istat (NIC e FOI a seconda della tipologia di contratti) di Novembre 2023.

Tale incremento è pari allo 0,525% rispetto all'8% circa dello scorso esercizio a causa della diminuzione dell'inflazione.

Oneri fiscali

Anche nel bilancio di previsione 2024 l'Azienda ha stimato l'effetto derivante dall'introduzione dell'IMU sugli alloggi sociali sfitti pari a circa 1,962 milioni di euro in linea con i valori stimati nel preventivo 2023. L'importo stimato per il 2024 si allinea all'importo rilevato nel consuntivo 2023.

Nell'anno 2023 non sono state rilevate notifiche "a tappeto" di accertamenti IMU da parte dei Comuni che non riconoscono la qualifica di alloggio sociale alle unità immobiliari di proprietà dell'Azienda (non applicando l'esenzione IMU a quelle assegnate).

Prudenzialmente l'Azienda ha stanziato un importo di circa 300.000 euro per fronteggiare eventuali costi derivanti da accertamenti da parte dei Comuni.

Il disconoscimento dello status di alloggio sociale agli immobili SAP (e relative pertinenze) che potrebbe derivare da una sentenza di Cassazione relativa al contenzioso instaurato da un'Aler Lombarda nei confronti di un Comune, potrebbe far sorgere il rischio di accertamenti da parte di tutti i comuni per IMU. In tal caso l'onere dell'Azienda sarebbe tale da mettere totalmente a rischio la liquidità e l'operatività della stessa in quanto coinvolgerebbe più annualità pregresse.

Come già evidenziato con il preventivo degli scorsi esercizi, si auspica una modifica legislativa che:

- 1) consenta di considerare pacificamente che gli alloggi SAP delle Aler sono alloggi sociali;
- 2) consenta di tornare a considerare esenti da IMU anche gli alloggi sociali sfitti, in relazione alla loro "utilità" potenziale a servizio della collettività.

Si deve inoltre avere riguardo al fatto che molti degli alloggi sfitti che attualmente vengono tassati potrebbero essere in tale condizione per eventuali ritardi nell'iter di assegnazione dipendenti da fattori esogeni all'azienda.

Analogo problema potrebbe porsi per il pagamento delle Tassa Rifiuti sugli alloggi sfitti. Come già segnalato nel preventivo 2022e 2023 potrebbe accadere che i Comuni, richiedano il pagamento della Tassa anche sugli sfitti in quanto la normativa non prevede una specifica esenzione per tali immobili anche se la "tenuta a disposizione" degli alloggi (senza collegamenti alle utenze) deriva dal processo di assegnazione degli stessi che non è governato dall'azienda. Gli immobili sfitti dell'azienda non sono equiparabili agli immobili tenuti a disposizione da soggetti privati (es. seconde case).

Le imposte preventivate tengono conto del recupero fiscale relativo al credito derivante dagli interventi superbonus non oggetto di cessione del credito per € 1.250.000.

Personale

Nel corso dell'anno 2024 l'Azienda affronterà gradualmente una riorganizzazione degli uffici al fine equilibrare funzioni e carichi di lavoro in particolare per le figure di elevata responsabilità; nel contempo si rende necessario conferire alle U.O.G (Unità Organizzative Gestionali), ai sensi dello Statuto art. 1 co. 3, un maggior grado di autonomia mediante l'attribuzione di poteri per l'esercizio diretto di alcune funzioni di tipo gestionale, organizzativo, manutentivo, amministrativo, di accompagnamento e supporto all'abitare e monitoraggio nei quartieri senza peraltro far venire meno la gestione unitaria delle funzioni di "accorpamento" che sono a servizio delle UOG e che sono a base del processo di razionalizzazione delle funzioni realizzato con la fusione delle quattro ex Aler.

Nei primi mesi dell'anno si procederà a definire una nuova dotazione organica del personale in linea con le esigenze operative ed organizzative anzidette allo scopo di redigere un più puntuale piano delle assunzioni, così come richiesto dalle Direttive Regionali.

Si rimanda all'apposito paragrafo relativo al personale per l'approfondimento della tematica in oggetto anche in relazione ai fabbisogni che saranno indicati nel piano triennale delle assunzioni 2024/2026 in funzione dei nuovi processi aziendali previsti per il 2024. Il piano triennale delle assunzioni contemplerà, oltre a risorse da dedicare alle attività di cui sopra, anche il potenziamento delle aree che risentiranno della riduzione del personale per quiescenza e delle maggiori attività derivanti dalle operazioni straordinarie (es. PNRR/PNC/Pinqua) oltre che dalla necessità di strutturare le U.O.G che vedranno incrementare in modo considerevole il patrimonio in gestione mediante la stipula di nuove convenzioni con le amministrazioni comunali.

Come previsto dalle Direttive, nel caso in cui nel corso del 2024 dovessero manifestarsi ulteriori e non previste assunzioni di personale, sia dirigente che non dirigente – anche in sostituzione di altro personale fuoriuscito dall'Azienda – di cui non era stata prevista la necessità in sede di definizione del piano triennale delle assunzioni, verrà effettuata apposita comunicazione alla Direzione Generale per informare delle modifiche necessarie che verranno adottate, fermi restando i vincoli posti dagli standard regionali in materia di indicatori relativi al personale. Il nuovo piano sarà adottato se entro i 30 gg successivi non saranno pervenute osservazioni da parte di Regione.

Vendite e reinvestimenti

A seguito dell'approvazione della Legge Regionale 16/2016 e successivamente con la DGR X/6072 del 29 dicembre 2016, *"Modalità attuative dell'alienazione e valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici ai sensi dell'art. 28 comma 1 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16"*, in cui sono stati modificati i criteri che guidano la vendita e la messa a reddito del patrimonio abitativo pubblico da cui ricavare le risorse per mantenere il patrimonio esistente, è stata data la possibilità alle ALER di richiedere la vendita di parte degli alloggi secondo i criteri di cui agli art. 28-29-30 della legge riportata.

Si premette che gli alloggi alienabili sono quelli in ambiti condominiali ove l'Azienda detiene quote di proprietà minori del 50%. Inoltre, devono essere valutate le caratteristiche tecniche degli alloggi per verificare se derivino alti costi e ricavi deficitari. Seguendo le indicazioni regionali, sono state selezionate le unità immobiliari, con le seguenti caratteristiche, quindi:

- Quelle servite da centrali termiche;
- Quelle ove è presente alta morosità (anche nella proprietà privata);
- Quelle dove le condizioni manutentive del fabbricato sono tali da lasciare ipotizzare, nel prossimo futuro, ingenti interventi di manutenzione straordinaria.

L'Azienda ha inviato i Piani Vendita che sono stati approvati dalla Regione con la DGR XI/4751 del 24.05.2021. I dati iniziali del piano vendite per quanto riguarda gli alloggi sfitti (art. 30 L.R. 16/2016) erano:

Alloggi sfitti (Art. 30 L.R. 16/2016)	Totale Piano Vendite 2021-2023
U.O.G. VARESE	45
U.O.G. COMO	11
U.O.G. MONZA BRIANZA	46
U.O.G. BUSTO ARSIZIO	19
Totale	121

Si è proceduto ad aprire n. 3 bandi nel 2023 (il terzo è in corso).
La tabella riassume i risultati di vendita ottenuti:

Piano Vendite art. 30 – (alloggi liberi)

Ambito territoriale	Numero alloggi selezionati	Numero alloggi venduti/aggiudicati 2021-2022-2023	Previsione 2024 Alloggi aggiudicati in attesa di rogito nel 2024	Previsione 2024 di "nuovi alloggi in vendita" nel 2024
U.O.G. VARESE	45	31	4+	2
U.O.G. COMO	9	3	0	1
U.O.G. MONZA BRIANZA	48	39	3	3
U.O.G. BUSTO ARSIZIO	19	16	2+	2
Totale	121	73/82	9	8

Il valore degli alloggi e l'importo incassato nel 2021-2022-2023 e da incassare nel 2024 risultano:

Ambito territoriale	Incassi 2021-2022	Incassi 2023	Importi da incassare 2024
U.O.G. VARESE	683.515,27	672.591,50	370.689,17
U.O.G. COMO	132.819,95	95.000,00	69.138,48
U.O.G. MONZA BRIANZA	1.499.298,07	1.041.993,43	423.957,91
U.O.G. BUSTO ARSIZIO	319.870,27	119.620,00	158.182,43
Totale	2.635.503,56	1.929.204,93	1.021.967,99

Per il 2024 si prevede un incasso ulteriore di € 500.000,00 per n. 8 nuovi alloggi che si prevede di alienare.

Per quanto riguarda il Piano Vendita di cui all'art. 29 Legge Regionale n. 16 del 08/07/2016 il numero degli inquilini selezionati inizialmente con le caratteristiche richieste, è stato di n. 461 a cui è stato trasmesso l'Avviso di ricognizione nel 2021 ed un secondo nel 2022. Nel primo avviso hanno fatto richiesta n. 36 inquilini e sono pervenuti al rogito n. 31 inquilini, quindi n. 5 hanno rinunciato per varie ragioni.

Per il 2° Avviso di hanno fatto richiesta n. 9 inquilini e sono pervenuti al rogito, attualmente nel corso del 2023, n. 3 inquilini.

Piano Vendite art. 29 - 2° Avviso di ricognizione 2022

Ambito territoriale	N° alloggi richiesti	Importi incassati 2023	N° alloggi da rogitare 2024	Importi da incassare 2024
U.O.G. VARESE	2	39.038,28	1	66.342,76
U.O.G. COMO	0	0,00	0	0,00
U.O.G. MONZA BRIANZA	6	148.639,10	4	161.527,94
U.O.G. BUSTO ARSIZIO	1	0,00	1	25.095,00
Totale	9	187.677,38	6	233.292,14

Nel 2022 a titolo di acconto sono stati incassati 27.000 € per gli alloggi oggetto del secondo avviso di ricognizione. Nel 2023 sono stati incassati € **187.677,38** per n. 3 alloggi e nel 2024 è previsto l'incasso del rimanente importo di € **233.292,14** per n. 6 alloggi.

Vendite aree

L'Azienda è proprietaria di alcune aree in tutte le province che derivano da acquisizioni dirette o cessioni da parte dei comuni.

La destinazione d'uso è principalmente residenziale ed anche di interesse pubblico o agricola.

Sono pervenute richieste di acquisto soprattutto da proprietari confinanti.

Si ritiene che sia conveniente, in alcuni casi, pervenire alla vendita per acquisire risorse e dismettere parte del patrimonio che non ha valore rispetto agli obiettivi aziendali.

Le aree che si potrebbero alienare sono:

- Via Aquile Randagie – Comune di Busto Arsizio (VA)
- Via Buschi – Comune di Como
- Via della Streccia/Deledda/San Rocco – Venegono Superiore (VA)
- Via Ottolini – Comune di Origgio (VA)

Il valore delle aree in questione si aggira sui € 200.000. In attesa della approvazione del piano vendite delle aree che verrà sottoposto a Regione e delle procedure di pubblicità delle vendite, si ipotizza per il 2024 di poter ricavare circa € 120.000 ottenendo plusvalenze per circa e 100.000.

Acquisto alloggi in condominio

A partire dagli anni '90, a causa della L. 560/93, le Aziende, sono state autorizzate ad alienare parte del patrimonio allo scopo di reperire risorse per la manutenzione ed alla edificazione dei nuovi interventi.

In particolare, a Varese si è creata una situazione critica perché sono stati venduti diversi alloggi agli inquilini che ne hanno fatto richiesta creando situazioni di fabbricati misti in molti dei quali la proprietà privata è nettamente minoritaria. Per quanto riguarda la Provincia di Varese in ben tredici casi vi è un solo alloggio venduto mentre a Busto Arsizio vi sono due casi come da tabella riassuntiva che segue:

	Indirizzo	Località	n° alloggi totali	alloggi ALER	alloggi di privati
1	Via ADDA 2-4	Angera	6	5	1
2	Via MASCAGNI 42/A	Angera	6	5	1
3	Via MASCAGNI 42/B	Angera	6	5	1
4	Via DI VITTORIO 12/14/16	Biandronno	24	23	1
5	Via F.LLI CERVI 10	Cardano Al Campo	12	11	1
6	Via MATTEOTTI 10	Ferno	9	8	1
7	Via DELLA ROGGIA 5	Luino	20	19	1
8	Via MONDERIZZA 4	Marchirolo	6	5	1
9	Via MONDERIZZA 2	Marchirolo	6	5	1
10	Via G. CASALE 23	Somma Lombardo	12	11	1
11	Via FILIPPO TURATI 17	Varese	4	3	1
12	Via MASOLINO DA PANICALE 7	Varese	9	8	1
13	Via VIRGILIO 10	Venegono Inferiore	9	8	1
14	Via TAGLIAMENTO, 1	Busto Arsizio	12	11	1
15	Via TAGLIAMENTO, 3	Busto Arsizio	12	11	1

Queste proprietà miste anomale creano problemi nella gestione della manutenzione ordinaria ma soprattutto per la straordinaria in quanto l'Azienda pur avendo la maggioranza dei millesimi deve comunque avere il parere del proprietario prima di intervenire.

Inoltre, il proprietario ha diritto di richiedere la detrazione fiscale cosa che, non avendo una posizione fiscale aperta come condominio, risulta problematica e può dar luogo a contenziosi come è rischioso di accadere negli anni scorsi.

Pertanto, le manutenzioni straordinarie in questi immobili vengono lasciate in secondo piano e rimandate privilegiando i fabbricati totalmente di proprietà dell'azienda. Inoltre, lo stesso problema si presenta per la richiesta di contributi regionali per cui è necessaria la proprietà totale degli immobili.

Non è possibile, infine, utilizzare i finanziamenti pubblici per tali immobili dove, solitamente, viene richiesta la proprietà intera di ALER.

È una situazione che è stata cristallizzata dalla normativa sui piani vendita che non permette l'alienazione se non con proprietà minore del 50%.

Da queste considerazioni, appare chiaro che sia conveniente, ove possibile, riacquistare l'alloggio che permetterebbe di riottenere la proprietà completa dell'edificio.

L'azienda potrebbe valutare i riacquisti attingendo ad una parte dei proventi ricavati dalla vendita delle aree di cui al paragrafo precedente.

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

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

L'anagrafe dell'utenza con la L. r. 27/21 n. 25-è stata posticipata al 2023 allo scopo di superare le gravi conseguenze subite dai redditi dei nuclei familiari durante il periodo pandemico. Non essendo stata, ad oggi, varata alcuna azione legislativa che ne modifichi le caratteristiche e la modalità di determinazione del dato necessario alla definizione dei canoni, la raccolta dei dati (necessari alla determinazione del valore ISEE-Erp al fine della classificazione nell'area e fascia di appartenenza da attribuire a ciascun nucleo assegnatario di alloggio SAP) prevede tuttora la richiesta analitica dei dati anagrafico-reddituali-patrimoniali dei singoli componenti di ciascun nucleo assegnatario.

Ciò, a differenza di quanto avverrebbe richiedendo i soli valori indicati dai modelli ISEE e DSU, ha comportato un significativo carico di lavoro in aggiunta all'attività ordinaria (seppur in presenza di un numero di posizioni per cui la richiesta di atti amministrativi fornirebbe già i dati utili all'anagrafe); è stato infatti necessario predisporre la documentazione necessaria ed inviarla agli utenti pianificando le azioni di raccolta che, per quest'anno, hanno previsto anche il ritiro presso le sedi comunali, oltre che la relativa istruttoria. Sono state inoltre attuate attività di monitoraggio, sollecito e recupero di tutte quelle posizioni che non sono rientrate entro i termini previsti.

Le risultanze dell'anagrafe dell'utenza saranno applicate per la determinazione dei canoni con effetto dall'1.1.2024. Si stima che l'applicazione dell'anagrafe, possa avere un impatto negativo sui canoni SAP di circa 1 milione di euro.

CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETA'

ORDINARIO

Con DGR XII/298 del 15 Maggio 2023 Regione Lombardia ha approvato lo stanziamento di €. 20.000.000 per contributo di solidarietà 2024 (oltre alle risorse residue eventualmente nella disponibilità degli Enti, pari ad € 3.895.214,40) ed il riparto delle risorse ai Comuni ed alle Aler, assegnando alla nostra Azienda la somma di €. 2.108.248,16 (€ 0,00 di fondi residui). Gli uffici hanno provveduto, entro il mese di dicembre 2023 a recuperare tutte le domande degli aventi diritto che dovranno essere rendicontate entro aprile 2024.

STRAORDINARIO

Al contributo ordinario si è aggiunto, a partire dal 2021, il contributo straordinario erogato da Regione Lombardia agli inquilini si alloggi di proprietà ALER (contrariamente al contributo straordinario che era invece esteso anche agli alloggi comunali), DGR n. 5083 del 23 luglio 2021. La caratteristica di tale contributo era quella di considerare un ISEE fino ad €. 15.000,00 prevedendo un'entità dell'agevolazione fino ad €. 2.700,00 per anno, a sostegno delle spese reversibili degli anni 2020, 2021 e 2022. La somma destinata al nostro accorpamento ammontante ad €. 2.173.589,28

di cui il 50% è stato erogato nel '22 con riferimento al periodo 02/2020 – 12/2021 e la restante parte nel '23 con riferimento al periodo 01-12/2023 anche per tale misura era prevista una rendicontazione entro la prima metà dell'anno di erogazione.

Per l'anno 2024, al momento, non è prevista l'emissione della misura straordinaria o di altra misura simile.

ASSEGNAZIONI

Per il 2024 permane l'obiettivo di procedere con le assegnazioni di alloggi, premettendo che la procedura è vincolata alla pubblicazione degli avvisi da parte dei singoli ambiti.

L'Azienda ne gestisce complessivamente 25 su tutti i territori provinciali così suddivisi

U.O.G.	n° ambiti	n° comuni
VARESE	11	137
BUSTO	1	1
COMO	8	55
MONZA	5	149

Nel corso dell'anno 2023 gli uffici si sono adoperati per il perseguimento dell'obiettivo previsto da Regione Lombardia di abbattimento degli alloggi sfitti per un valore pari al 15% del totale degli sfitti al 31.12.2020 giungendo a 1420 alloggi sfitti per il 2023.

Si rileva che le disdette pervenute nel corso dell'anno 2023 sono state circa 500.

Ovviamente l'attività in capo all'utenza finalizzata al perseguimento di quanto richiesto è conseguente alla disponibilità di alloggi a seguito di interventi manutentivi di riordino degli stessi.

Confermando la necessità di quanto indicato da Regione Lombardia nelle direttive 2023 in merito all'opportunità di incrementare il personale dedicato alle assegnazioni si è provveduto a dare corso allo scorrimento della graduatoria in essere, esaurendola quasi completamente prima della sua naturale scadenza si auspica pertanto che l'obiettivo possa essere raggiunto anche per il 2024.

CONTRIBUTI "Over 70"

Al momento non è prevista l'erogazione di contributi per utenti cosiddetti "over 70".

Piano operativo triennale per i servizi di cura e vigilanza del patrimonio SAP (DGR 1243/2023)

Come noto, l'Azienda Lombarda per l'edilizia Residenziale di Varese, Como, Monza Brianza e Busto Arsizio opera sul territorio di tre province estremamente diverse tra loro per densità di comuni, conformazione del territorio e distanza dalla sede di competenza.

Tale assetto risulta più o meno favorevole laddove vi sia la presenza di mezzi pubblici a disposizione, l'utenza non risulti particolarmente anziana ed i comuni di riferimento particolarmente collaborativi ed operativi.

In particolare, va evidenziato che la sede di Varese e la UOG di Como gestiscono alloggi anche in contesti "montani" notevolmente distanti dalla sede, con densità di alloggi ormai bassa e con amministrazioni comunali i cui servizi vengono condivisi tra più amministrazioni.

Per le motivazioni sopra esposte i contesti sui quali si sta operando sono assai diversi e richiedono approcci altrettanto eterogenei, in particolare:

Sede di Varese:

con l'area utenza si è avviato un processo di avvicinamento agli assegnatari, suddividendo la gestione amministrativa del proprio patrimonio in quattro gruppi costituiti da personale in grado di fornire un unico interfaccia all'utente che necessiti di rivolgersi all'Azienda, per qualunque questione riferita alla gestione del proprio contratto.

UOG di Como:

L'U.O.G. di Como svolge la propria attività di gestione del patrimonio SAP principalmente in quartieri delicati, con un'attenzione particolare - nell'erogazione del servizio - a politiche inclusive verso quelle fasce di popolazione economicamente più fragili e con bassa scolarizzazione.

UOG di Monza Brianza:

La UOG Monza e Brianza eroga i servizi di sua competenza nella Provincia di Monza e della Brianza, con l'obiettivo di soddisfare le esigenze degli utenti e dei portatori di interesse, adotta un comportamento basato su integrità e affidabilità, cortesia e rispetto. Assiste gli utenti negli adempimenti relativi a tutto ciò che comporta obblighi, doveri e diritti, con maggiore attenzione ai soggetti che hanno particolare difficoltà. Nelle relazioni con il territorio di competenza, il tramite sono le amministrazioni comunali che, insieme con libere associazioni di cittadini, il volontariato, le cooperative sociali, le organizzazioni sindacali, il mondo delle imprese formano una rete sociale che è di importante riferimento per gli utenti.

Per gli alloggi di competenza della UOG le criticità rilevanti sono i tentativi di occupazioni abusive degli alloggi liberi e relative pertinenze, oltre al grave fenomeno sociale che vede atti vandalici sugli immobili pubblici, stante un disagio sociale dovuto a fenomeni di bande giovanili organizzate a manifestare atti di bullismo e al fenomeno legato all'utilizzo diffuso tra i giovani della droga e dell'alcool. In un tessuto sociale debole, come quello dell'utenza gestita da A.L.E.R., dove oltre al disagio giovanile e alla mancanza di prospettive lavorative si registra anche il diffondersi del gioco d'azzardo e di fenomeni di prostituzione. La recente epidemia da Covid-19 ha amplificato notevolmente situazioni di disagio sociale e povertà già esistenti. Purtroppo, anche la mancanza di valori etici nel contesto di una popolazione sempre più multirazziale può portare a situazioni di ghettizzazione e comunque non conformi al buon vivere di vicinato.

UOG di Busto Arsizio:

La realtà di Busto Arsizio è differente dalle altre in quanto attiene ad un unico Comune ed ad un unico ambito, pur essendo sotto la medesima provincia della sede di Varese.

Con l'intento di incentivare la crescita di contesti sociali e abitativi sicuri, un obiettivo primario è quello di recepire e mettere in pratica nel triennio 2024-2026 gli strumenti previsti dalla DGR 1243/2023 del 30/10/2023, attraverso un piano operativo riferito ai seguenti quartieri:

- Varese - Quartiere San Fermo;
- Como – Quartiere Prestino/Beatrice;
- Monza – Quartiere Cantalupo – Via Poliziano 5/7/9/11;
- Busto Arsizio - Cascina Borghetto- Via Rovato n. 161

Forme di presidio ed obiettivi:

Sede di Varese:

Attualmente non esistono forme di presidio diffuse, a parte un caso di videosorveglianza, con accesso diretto delle FF.OO. allo scopo di scongiurare il ripetersi di eventi incendiari ai danni di un fabbricato. Il limite nell'installazione di strumentazioni è dipeso dal rischio di manomissione da parte di utenti o soggetti terzi presenti in quartieri particolarmente difficili.

Emergono, invece, in modo sempre più frequente, richieste di intervento per eventi di competenza delle FF.OO. o del Servizio Sanitario, per i quali ALER non dispone né delle competenze, né degli strumenti né di legittimazione, né di personale per poter intervenire.

UOG di Como:

Il quartiere indicato è composto dalle vie Sanzio, D'Annunzio, Botticelli, Buonarroti, Prestino, Tito Livio e Ovidio, per complessivi 261 alloggi, il quartiere presenta una percentuale di morosità fortemente sopra la media (19,85 %). Si tratta di un contesto con accentuate tensioni sociali tra i nuclei e con un'ampia presenza di persone fragili (con un 29% di persone anziane e un 14% di persona con disabilità sul totale degli occupanti).

L'istituzione di un operatore di quartiere, oltre ad essere un elemento di supporto e assicurazione per l'utenza più debole, avrà l'obiettivo di mitigare le situazioni di conflitto e di sensibilizzare e coadiuvare l'inquilinato circa l'importanza di gestire correttamente le proprie risorse economiche, per sostenere i costi della locazione.

L'U.O.G. di Como si pone come obiettivo introdurre le seguenti forme di presidio:

- servizi di cura e vigilanza con compiti di relazione più strutturata con gli inquilini;
- apertura di uno spazio ALER con la presenza di un operatore di quartiere (*community manager*) che rappresenti l'interfaccia dell'U.O.G. con l'inquilinato e funga da stabile punto di riferimento per l'utenza favorendo la vivibilità e la sicurezza del quartiere. L'operatore porrà attenzione anche ai temi della morosità e dell'abusivismo, attuando un'interlocuzione proattiva anche con le Forze dell'Ordine;
- ampliare le collaborazioni con gli enti del terzo settore ponendo la figura dell'operatore ALER come interlocutore privilegiato nell'agevolare l'erogazione dei servizi assistenziali agli utenti più fragili.

UOG di Monza:

Attualmente a MONZA (MB) VIA POLIZIANO 5 – 7 – 9 – 11 è installato un sistema di telecamere a circuito chiuso, monitorato dalle forze di Polizia Locale del Comune di Monza per aumentare la sicurezza e la vivibilità dell'area urbana del quartiere. Gli apparecchi permettono il controllo capillare di tutta la zona interna dei fabbricati di proprietà A.L.E.R., i parcheggi e il piazzale dove spesso si verificano episodi di disturbo e di deposito materiali/rifiuti abusivi prevenendo così anche

lo spaccio di stupefacenti, le occupazioni abusive, l'abbandono e il danneggiamento di autoveicoli, situazioni di disagio e facilitazione nei rapporti di vicinato.

A.L.E.R. UOG Monza e Brianza intende introdurre le seguenti forma di presidio:

- servizi di cura e vigilanza, mediante custodi a cui attribuire compiti di relazione più strutturata con gli inquilini;
- apertura di uno sportello di ALER con funzioni di interfaccia con l'inquilinato, attento anche a problematiche puntuali quali la morosità;
- operatore di quartiere (community manager) per favorire efficacia, efficienza e qualità della gestione del patrimonio, nonché la prevenzione del degrado, mediante un approccio sistemico alle problematiche emergenti nei contesti dei quartieri SAP, favorendone la vivibilità;
- collaborazione con soggetti del terzo settore.

UOG di Busto Arsizio:

Nel quartiere indicato sussistono n. 77 alloggi con numerosi anziani, è attivo un incarico ad una infermiera con presenza settimanale con costi a carico degli inquilini.

Nella convenzione di gestione degli alloggi con il Comune di Busto Arsizio è prevista la collaborazione esplicita con la Polizia Locale per interventi di controllo e gestione di situazioni di particolare conflittualità od anche illegalità (occupazioni, attività illecite, etc.), sia per il proprio patrimonio sia per quello di proprietà di ALER ubicato sul territorio comunale, non si ritiene, invece, necessario un ulteriore sportello oltre agli uffici della sede, data la dimensione degli insediamenti e della distribuzione del patrimonio in Busto Arsizio (la massima distanza dei fabbricati dalla sede è 4 km).

Spazi Fisici

Sede di Varese:

Esistono spazi fisici in passato destinati a presidi comunali di quartiere o a negozi attualmente sfitti facilmente convertibili in punti di raccordo; tuttavia, risultano antieconomici qualora non si garantisca una presenza stabile ed incompatibili con le risorse che si renderebbero necessarie in rapporto all'attuale massa patrimoniale gestita, oltre a non poter trascurare un problema di sicurezza del personale destinato all'incarico, trattandosi di quartieri particolarmente complessi.

UOG di Como:

Sono già stati individuati degli spazi fisici già presenti nei fabbricati ALER da approntare per l'attività svolta dal *community manager*. Si tratta per lo più di unità commerciali poste al piano terra in modo che siano comodamente accessibili anche da utenti con difficoltà motorie. Laddove non fossero presenti, verrebbero utilizzate altre unità immobiliari sfitte, comunque di facile accesso grazie alla presenza di impianti ascensori in tutti i fabbricati.

UOG di Monza:

A Monza è presente un magazzino sfitto al piano seminterrato di 17mq.

UOG di Busto Arsizio:

Nel patrimonio di Busto Arsizio non vi sono particolari spazi. Solo in Via Rovato, 4 dove è presente settimanalmente un'infermiera vi è un locale adeguato ma è un edificio isolato non inserito in un quartiere.

Presidi mobili:

In considerazione dell'eterogeneità del patrimonio gestito dalla nostra Aler meglio dettagliato in premesse, e delle distanze che intercorrono tra l'Azienda e molti dei comuni, anche in ragione dell'aumento dell'età media dell'Utenza, che rende sempre più difficoltoso da un lato l'utilizzo di supporti informatici, dall'altro di mezzi pubblici spesso insufficiente, si ritiene interessante valutare l'acquisto di mezzi aziendali attrezzati quali postazioni mobili, in grado di raggiungere in maniera capillare e tempestiva l'utenza, favorendo il dialogo diretto.

Le postazioni mobili garantirebbero un supporto complementare ed alternativo agli attuali presidi aziendali sul territorio permettendoci di assecondare anche le numerose richieste delle amministrazioni comunali per le quali gestiamo gli alloggi in convenzione che, sempre più frequentemente, ci richiedono una postazione sul territorio, proponendoci spazi all'interno del comune.

I costi previsti per implementare tali attività si stimano pari a circa € 431.000 per il triennio 2024-2026.

Per quanto attiene al 2024 si stima un importo di circa € 71.000 ipotizzando l'avvio delle attività nella seconda parte dell'anno.

Convenzioni con i Comuni

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

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

Ai Comuni interessati è stata proposta l'adozione del nuovo schema che, nel corso del 2023, ha visto il convenzionamento a partire dal 01 gennaio 2024 del Comune di Como. La presa in carico del patrimonio avverrà in due tranche (la prima nel 2024 per 297 unità immobiliari e la seconda nel 2025 per ulteriori circa 500 unità immobiliari) per un totale di 800 unità immobiliari.

Ulteriori nuovi convenzionamenti sono in attesa dei relativi provvedimenti delle amministrazioni comunali che permetteranno l'ingresso di circa ulteriori 130 alloggi nel patrimonio in gestione della provincia di Varese. In caso di sottoscrizione delle convenzioni gli immobili entrerebbero in gestione presumibilmente a partire da giugno 2024.

PROGETTO BIM

Premessa

Il *Building Information Modeling* (BIM) è alla base della trasformazione digitale nel settore dell'architettura, dell'ingegneria e delle costruzioni; è il processo di creazione e gestione delle informazioni relative a una costruzione. Basato su un modello intelligente e supportato da una

piattaforma cloud, il BIM integra dati strutturati multidisciplinari per creare una rappresentazione digitale di un *asset* durante tutto il suo ciclo di vita, dalla pianificazione e dalla progettazione alla costruzione e alla messa in funzione.

L'obbligo di passare a tale sistema di gestione è il decreto Baraton, DM 560/2017 smi ed il successivo DM 312/2021, che sanciscono modi e tempi entro i quali il sistema Bim dovrà entrare a regime.

La scadenza è prevista per il 2025.

Il Bim quindi avrà il compito, di recepire, attraverso il Quadro Esigenziale, le necessità alle quali l'opera che si intende realizzare dovrà rispondere in forma geometrica e tecnico documentale. Per mezzo del capitolato informativo e dei processi di validazione l'elaborato digitale sarà consegnato all'iter di gara.

Tale sistema proseguirà attraverso le varie fasi della realizzazione cantieristica, contabile, terminando con la consegna del fabbricato come ora previsto dalla UNI 19650/2019 parte 2 "Fase di consegna dei cespiti immobili" nel rispetto del dlgs 50/2016 e del dlgs 36/2023.

Progettazione

Il processo di progettazione trova compimento attraverso la norma UNI 11337/2017, che determina i criteri del processo digitale attraverso il quale il BIM trova la sua realizzazione e gli attori coinvolti.

Il sistema BIM prevede la presenza di:

- CDE Manager ovvero il responsabile della gestione dei dati, del coordinamento con il gruppo di progetto, si assicura della qualità dei dati e del controllo degli accessi e delle autorizzazioni in delega agli attori coinvolti.
- Bim Manager: ovvero la figura professionale responsabile della creazione, gestione e aggiornamento del modello BIM: organizza ogni fase della creazione e dell'aggiornamento del Building Information Model; coordina i professionisti impegnati nel processo BIM;
- Bim Coordinator: è il coordinatore dei flussi informativi di commessa. Opera a livello della singola commessa, secondo le indicazioni del BIM Manager, nel caso di opere complesse è possibile prevedere anche più Bim Coordinator;
- Bim Specialist: è l'operatore avanzato della gestione e della modellazione informativa. Si occupa, della modellazione architettonica, strutturale, impiantistica, ecc. e possiede le competenze specialistiche disciplinari che gli consentono di collaborare attivamente con i progettisti, o coincidendo con essi.

Per ciascuna figura sarà necessaria la dotazione di software rispondenti alle normative in essere.

Aler Varese utilizzava il Bim già da fine degli anni 90, attraverso uno specifico software, sviluppandone la sola parte 3D. Nel corso del tempo si è generata una mole di lavoro e di informazioni divenute patrimonio Aziendale utile da preservare per il futuro.

L'azienda pertanto proseguirà con l'utilizzo di tale sistema valutando la possibilità di un'installazione su server del software oppure proseguire con la configurazione attuale (*stand alone*).

Tale scelta sarà subordinata agli attori coinvolti nel processo e alla loro ubicazione lavorativa.

Collegamenti con altri settori aziendali

Lo sviluppo del sistema BIM comporterà quindi un nuovo modo di lavorare, che utilizza la tecnologia (software, IoT e blockchain) per facilitare la gestione del progetto e migliorare il controllo del

processo di costruzione, la collaborazione interdisciplinare, la comunicazione tra le parti e la gestione del rischio.

Ricapitolando, il BIM è l'insieme di "oggetti parametrici intelligenti" e condivisi in grado di raccogliere e tenere insieme le informazioni che provengono dai diversi attori coinvolti nella progettazione e costruzione di un edificio, favorendo una maggiore interoperabilità e un controllo più puntuale e coerente del progetto. Il risultato è una rappresentazione digitale e tridimensionale delle opere edili e dei relativi servizi, che prende il nome di "*digital twin*" (gemello digitale).

Il "gemello digitale" se esteso e raggruppato porterà alla creazione di un Digital Property Asset e di un inevitabile contenitore informatico per i cespiti digitali. Tutto ciò avrà delle ricadute inevitabili tributarie, fiscali e assicurative, nel medio breve periodo.

Il Building Information Modeling è impiegato, oltre che nel settore edile, anche nell'ambito del facility management (gestione delle strutture). Coordina lo spazio fisico di lavoro con le risorse umane e l'attività propria dell'azienda. Integra i principi della gestione economica e finanziaria d'azienda, dell'architettura e delle scienze comportamentali e ingegneristiche".

La rivoluzione culturale necessaria all'implementazione della metodologia BIM riguarda soprattutto la fase di gestione e manutenzione dell'immobile/opera civile.

Fatto 100 il costo a vita intera di un immobile (a 20 anni), la parte relativa alla sua gestione e manutenzione rappresenta infatti la parte più grande, mediamente pari al 65%.

Il *facility management* è la componente più rilevante per la gestione e per il mantenimento del valore dei beni immobiliari. Implementare la metodologia BIM senza approfondire le tematiche della gestione a carico di una Stazione Appaltante corrisponde ad una enorme occasione sprecata.

Si pensi alla crescente presenza della tecnologia specialmente negli impianti tecnologici degli edifici definito *buildingSmart*. La dimensione digitale legata a questo sviluppo, il 7D, comporta un profondo cambiamento anche solamente in un progetto di riqualificazione energetica avanzata. L'incremento tecnologico di tutti gli impianti a servizio degli occupanti dovrà soddisfare la norma UNI 11300. Tali apparati impiantistici necessitano di trasmettere e recepire consumi e dati con flussi bidirezionali.

Sarà necessario iniziare a stilare protocolli operativi, da condividere con tutti gli attori dei vari uffici Aler, riguardante la scelta degli apparati fisici e la procedura di archiviazione delle letture di contabilizzazione effettuate. Tale aspetto comporta un interessamento legato anche ai criteri di riparto contenuti in Sireal. Al variare degli occupanti dello stabile si genera una diversa ripartizione spese con le mutate proporzioni tra quota fissa e quota a consumo come previsto dalla UNI 10200/2018, misurata dai contabilizzatori di servizio e dai misuratori di fornitura delle società eroganti, creando per tanto un assieme di flussi digitali di informazioni statiche generate dagli elementi componenti gli impianti e dinamiche generate dai consumi dei contabilizzatori e dai contatori di somministrazione e fornitura delle utenze .

Per l'implementazione di questo progetto, l'Azienda ha preventivato costi di formazione per circa € 70.000. ad essi si dovranno aggiungere i costi per l'investimento in nuovo hardware e software di cui si parlerà nel paragrafo relativo all'informatica.

Assetto Aziendale

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

Alla data di redazione del presente documento, come già indicato, è in corso la predisposizione di un nuovo Piano Triennale dei Fabbisogni del personale 2024-2026 in adempimento a quanto disposto dalle direttive regionali che tenga conto non solo delle figure necessarie in funzione del turn over fisiologico legato al personale in quiescenza, ma anche del potenziamento di alcuni uffici che subiranno un incremento del patrimonio SAP in gestione, a seguito di nuove convenzioni comunali, oltre che, non da ultimo, degli atti conseguenti alla definizione di una nuova dotazione e pianta organica.

Tenendo conto delle assunzioni pianificate, dell’incremento del numero di alloggi gestiti stimato al 31.12.2024 e considerando altresì un sensibile incremento derivante dal rinnovo del CCNL Federcasa 2022-2024 le cui trattative sono in corso, si evidenzia che l’Azienda raggiungerebbe un costo del personale per numero di alloggi di circa € 288,70, mentre il rapporto tra numero dipendenti e numero degli alloggi si attesterebbe a circa 211.

Al 31/12/2024 si prevede che il Personale in forza sarà di 138 unità.

Nel corso del 2023 è intervenuto il cambio dei vertici aziendali, tra cui il Direttore Generale, mentre sono stati attivati due tempi determinati destinati all’Area Utenza rispettivamente presso la UOG di Como per il potenziamento di alcune attività e presso la UOG di Monza per sostituzione di personale in maternità, mentre si registra un turn over di personale come di seguito dettagliato:

Cessazioni	Sede/UOG	motivazione	Area funzionale	Area CCNL
16/12/2022 (effetti economici anno 2023)	Busto Arsizio	Dimissioni volontarie	Area Utenza	B
31/12/2022 (effetti economici anno 2023)	Como	Dimissioni volontarie	Area Utenza	B
14/04/2023	Monza	Pensionamento	Area Tecnica	A
31/08/2023	Como	Pensionamento	Area Utenza	A
Prevista cessazione al 31/12/2023	Varese	Pensionamento	Area Utenza	B

Assunzioni a tempo indeterminato	Sede/UOG	motivazione	Area funzionale	Area CCNL
01/01/2023	Busto Arsizio	Da selezione pubblica	Area Utenza	B
01/04/2023	Como	Da selezione pubblica	Area Utenza	B
19/06/2023	Como	Da selezione pubblica	Area Amministrativa	B
01/07/2023	Como	Da selezione pubblica	Area Tecnica	B
04/12/2023	Varese	Da selezione pubblica	Area Utenza	B
Prevista assunzione	Varese	Da selezione pubblica	Area Utenza	B

Dalla documentazione agli atti assunti alla data di redazione del presente documento sono previste nel corso dell'anno 2024 tre cessazioni per pensionamento, di cui due cessazioni presso l'Area Utenza e l'Ufficio Patrimonio di Varese (Area A e B) e una presso l'Area Utenza della UOG di Como (Area A).

E' prevista, infine, un'ulteriore cessazione per pensionamento presso l'Area Utenza della sede di Varese (Area B) al 31/12/2024 fermo restando che la normativa pensionistica potrebbe subire periodici aggiornamenti legislativi conseguenti a riforme pensionistiche emanate dal governo centrale.

E' in corso una selezione ad evidenza pubblica per l'assunzione di personale (CCNL Federcasa) per tre profili professionali tecnici di cui due appartenenti all'Area B e uno all'Area A per le sedi di Monza e Varese, oltre ad un profilo di tipo amministrativo presso l'Ufficio Appalti (sede Varese – Area A). In relazione ai pensionamenti previsti oltre che agli adempimenti successivi alla riorganizzazione dell'assetto aziendale, come descritto in narrativa, si prevedono assunzioni mediante selezioni pubbliche, primariamente rivolte alle Aler lombarde (bandi interaziendali), per i seguenti profili precisando che le tempistiche e la collocazione effettiva sarà dettagliata a breve nel piano triennale dei fabbisogni del personale 2024-2026:

Selezioni previste	Sede/UOG	Area Funzionale	Area CCNL
n. 03 addetti	Varese	Funzioni amministrative e in staff alla Direzione Generale	Area Q e A
n. 04 addetti	Como	Area Utenza e Ufficio Patrimonio	Area B
n. 02 addetti	Varese e UOG Varie	Area	Area B

In relazione, alla necessità di far fronte alla sostituzione di personale assente per maternità, eventi morbosi o di incremento temporaneo di alcune attività, l'Azienda procederà all'assunzione di personale in sostituzione mediante l'avvio di procedure di selezione per l'attivazione di contratti a termine anche avvalendosi di contratti di somministrazione lavoro.

Anche per l'anno 2024 Aler Varese Como Monza e Brianza Busto Arsizio, come in passato, attiverà dei tirocini formativi di orientamento extracurricolari riservati a neodiplomati/neolaureati/inoccupati, in collaborazione con i "Centri per l'Impiego", dislocati nelle varie sedi provinciali di competenza e nei diversi istituti scolastici ad indirizzo amministrativo/tecnico, mediante la stipula di apposite convenzioni collettive in virtù della normativa nazionale e regionale finalizzata alla creazione di forme flessibili di inserimento di giovani nel mondo del lavoro. L'Azienda, infine, in collaborazione con gli istituti universitari, come per gli anni passati, intende proseguire l'attività di offerta formativa in stage curriculari ed extracurriculari in partnership con i maggiori atenei territoriali, tra cui il Politecnico di Milano mediante il servizio di "Career Service" per eventuali attività di supporto tecnico-scientifico.

Informatica

Come noto, a seguito dell'attacco hacker che l'Azienda ha subito nel 2021, al fine di prevenire ulteriori situazioni critiche con rischio di blocco delle attività, è stato affidato un incarico di

supporto e consulenza strategica ad una primaria società che opera a livello internazionale nel campo della sicurezza informatica. L'affidamento è stato deciso dopo che la stessa ha supportato con successo l'Azienda nelle attività di indagine sul malware e di recovery delle funzionalità informatiche.

Le attività di carattere strategico (es. impostazione della nuova rete e relative segmentazioni, valutazioni sulla maggiore efficacia di una soluzione accentrata o distribuita presso le sedi, nuovo sistema antivirus "evoluto") che l'azienda ha iniziato ad affrontare anche dal punto di vista della implementazione della sicurezza informatica, proseguiranno anche nel 2024.

Anche per il 2024 sono state mantenute le previsioni di spesa per consulenza informatica per monitoraggio ed eventuale intervento di ripristino in caso di attacchi informatici per € 74.000 relative ai contratti ancora in essere con gli specialisti internazionali di sicurezza. L'azienda ha infatti stipulato nel 2021, 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.

Tra i servizi forniti dai consulenti di sicurezza vi sono: esecuzione di indagini sulle vulnerabilità delle infrastrutture e delle applicazioni, modellazione delle minacce, caratterizzazione di soluzioni tecniche, confronto di prodotti per la sicurezza delle informazioni, mappatura di sistemi informatici e database, scrittura di procedure di sicurezza delle informazioni, formazione di politiche di sicurezza delle informazioni, creazione e realizzazione di programmi di sicurezza delle informazioni, rafforzamento del sistema operativo, sicurezza dei database, fornitura di scorta e consulenza per soddisfare anche le Leggi europee sulla protezione della privacy (GDPR), standard ISO27000, pianificazione e implementazione di soluzioni di sicurezza in ambienti di e-commerce, certificazione standard PCI per organizzazioni, infrastrutture, test di penetrazione di siti Web e applicazioni, fornitura di servizi di consulenza, formazione e scorta per responsabili e funzionari della sicurezza delle informazioni e altro ancora.

L'Azienda, come detto, si è dotata inoltre di un sistema antivirus che si integra perfettamente con il monitoraggio effettuato dai consulenti di sicurezza e, nell'ottica di una sempre maggiore attenzione alla potenziale vulnerabilità degli strumenti informatici/telematici, ha in progetto l'implementazione del sistema anche per il monitoraggio dei cellulari aziendali.

La strategia che è stata adottata relativamente all'utilizzo dei software è stata quella del passaggio ad applicazioni in cloud sia per quanto attiene gli strumenti di *office automation* sia per gli specifici applicativi in uso alle Aree (es. sistema *in cloud* per la gestione delle presenze e delle paghe, software per gestione attività di Bilancio e dichiarazioni fiscali).

Anche nel corso del 2024 si proseguirà sull'implementazione dei sistemi *in cloud* che, pur avendo licenze d'uso con costi superiori rispetto a quelle "on site" consentono un risparmio di costi di infrastruttura (ad esempio, l'hardware dell'azienda, soprattutto lato server, è oramai fuori produzione e quindi a breve potrebbero risultare difficoltose le manutenzioni per il reperimento dei ricambi). Inoltre, sussiste un problema potenziale di compatibilità dell'hardware con nuovi software, soprattutto per la sicurezza informatica (es. criptazione dei dati).

In relazione alle attività straordinarie di implementazione della sicurezza informatica introdotte fino allo scorso anno e al buon esito delle azioni finora intraprese, non si ritiene di effettuare ulteriori investimenti in consulenza per la sicurezza informatica, mantenendo quelli in essere per il 2024.

Si è ritenuto pertanto di ridurre il preventivo per la gestione del sistema informativo a € 285.000 rispetto al preventivo 2023 di € 380.000 prediligendo per le prossime annualità l'investimento in rinnovamento di parte dell'hardware che potrebbe essere considerato obsoleto.

Investimenti

Proprio per le motivazioni di cui sopra l'azienda, nel corso del 2024/2025 proseguirà nella politica di rinnovamento dell'hardware in uso agli utenti che coinvolgerà la totalità dei computer delle sedi che operano con hardware più "datato" prediligendo l'acquisto piuttosto che la locazione operativa.

Oltre alla sostituzione dei PC è prevista anche l'acquisizione di un certo numero di workstation con i relativi software in licenza d'uso dedicati al progetto BIM.

Gli importi stimati sono pari a circa € 100.000 e riguardano, indicativamente, la sostituzione di 45 PC e l'acquisto di 2 workstation (con relativo software) nella UOG di Como e la sostituzione di 24 PC e l'acquisto di 4 workstation con relativo software per la Sede di Varese.

Oltre al già menzionato investimento, sarà necessario anche provvedere alla sostituzione del server la cui spesa si aggirerà intorno ad € 70.000.

È in previsione anche un incremento di portata della rete dati per adeguarla alle nuove esigenze di traffico internet tra le sedi e per meglio supportare le applicazioni in cloud anche in prospettiva dell'utilizzo di Sireal 2.0 quando tale sistema verrà rilasciato da Aria Spa.

Finanziamenti bancari

Le direttive Regionali 2021 hanno evidenziato, di fatto, l'importanza dell'utilizzo dello strumento del superbonus 110% per l'efficientamento energetico attraverso una valutazione positiva degli indici di indebitamento delle Aler che dovessero assumere finanziamenti a ciò dedicati. I finanziamenti assunti non inciderebbero, infatti, sugli indici di valutazione standard previsti da Regione che potrebbero limitare l'assunzione di nuovi finanziamenti soprattutto per quelle Aziende che hanno un indice di indebitamento elevato (ma anche per quelle che hanno un indice che rispetta le indicazioni di Regione, in quanto l'aumento dell'indebitamento potrebbe essere considerato negativamente come indice di minore efficienza aziendale e di difficoltà finanziaria) perdendo di fatto una opportunità di riqualificazione del patrimonio basato su incentivi fiscali che difficilmente potrebbe ripresentarsi negli anni futuri.

L'Azienda, in funzione degli appalti esperiti che hanno previsto la cessione del credito per finanziare le opere di riqualificazione energetica, ha utilizzato circa 16 milioni di euro su circa 18 milioni di euro di fido concesso dal tesoriere per l'operazione "prestito ponte – cessione del credito a riduzione del prestito". Tale importo è stato utilizzato nel 2023 per il pagamento delle prestazioni dei professionisti e per i lavori che sono stati appaltati.

Il credito fiscale verrà utilizzato per il rimborso dell'anticipazione. Poiché i crediti fiscali stati ceduti ad un valore inferiore al nominale, nel 2024 si rileverà un residuo debito da rimborsare al tesoriere con fondi aziendali. Tale debito non entrerà nel calcolo dell'indicatore di indebitamento.

Per quanto attiene gli "extra costi" sostenuti nell'ambito degli interventi "superbonus" che non creano credito d'imposta in quanto non specificatamente connessi alle opere di efficientamento energetico, Regione ha previsto l'erogazione di circa 2,5 milioni di euro per la loro copertura.

Di tale somma è stato effettuato l'incasso parziale nel 2023 (€ 1,7 milioni) ed il residuo di € 0,750 milioni verrà incassato nel 2024.

Rapporti con il Tesoriere

In relazione alla scadenza prevista per il 31.12.2023 della convenzione con l'Istituto Cassiere, è stata inoltrata la richiesta di rinnovo della fornitura del servizio anche per l'anno 2024. Tale richiesta è stata accolta, pertanto la nuova scadenza del rapporto con il tesoriere è prevista per il 31.12.2024. L'Azienda, anche in relazione ai progetti di finanziamento in corso per cantieri rientranti nella casistica del "superbonus" ha ritenuto di richiedere una ulteriore proroga tecnica di un anno per portare a termine le partiche di bonus impostate con BPS piuttosto che rischiare di effettuare un cambio di soggetto gestore proprio in sede di avvio del caricamento delle partiche sul sito della Banca per la messa a disposizione delle somme necessarie all'effettuazione dei lavori. Nel 2024 verranno avviate le procedure di gara per l'individuazione del nuovo istituto cassiere.

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

A ottobre 2023 con provvedimento del Direttore Generale n. 316 del 26.10.2023 sono stati adottati il "Programma triennale degli acquisti di beni e servizi 2024-2026" ed il "Programma Triennale dei lavori pubblici 2024/2026 nonché i relativi aggiornamenti annuali", redatti ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016.

Il Programma Triennale 2024/2026 che l'azienda approva unitamente al presente Bilancio di Previsione (non modificato rispetto a quello adottato), contiene anche gli interventi residuali rispetto al Triennale 24/26 che si pensa possano essere ancora di rilievo per l'azienda. Gli interventi sono suddivisi tra nuovi interventi e ristrutturazioni, manutenzioni straordinarie e manutenzioni ordinarie.

Nello stesso vengono individuati gli interventi che l'Azienda ha pianificato di avviare nel triennio con particolare riferimento agli interventi di Manutenzione programmata, di efficientamento energetico, oltre agli interventi previsti dal PNRR, PNC, PINQUA, PRERP, Fotovoltaico, di rimozione amianto e riordino alloggi.

Si sottolinea che, pur essendo stati programmati gli interventi indicati nel prospetto del programma triennale dei lavori 24/26, prima del loro avvio, gli stessi saranno valutati in funzione delle effettive disponibilità finanziarie dell'Azienda che potrebbero non consentire la loro realizzazione in funzione delle motivazioni indicate in precedenza (ad esempio, per dare priorità a interventi urgenti ed indifferibili, per l'aumento costi energetici, per l'eventuale peggioramento della morosità). Altri fattori da tenere in considerazione potrebbero essere eventuali variazioni di costo degli interventi stessi variazioni normative, effettiva concessione di finanziamenti da parte di Regione.

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

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

12/10/2015, ed in particolare le modalità di erogazione del finanziamento e la durata dei piani di manutenzione, collegati alla presentazione di una relazione tecnica trimestrale di monitoraggio.

Nel 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) Via Anzani 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.

Piano Triennale rimozione amianto DGR 6752/2017 e DDS 7531/2017 - trasmesso in data 22/09/2017 e successive integrazioni 2022 e 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 € 14.886.778 per la rimozione dell'amianto dal patrimonio ERP, sulla base del fabbisogno finanziario di ogni singola ALER e riferito alla consistenza del patrimonio.

L'ALER di Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio dispone di un ammontare di risorse previste dal piano di riparto, approvato con la citata DGR, pari a € 3.160.296,66.

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

Con DGR XI/3814 del 09/11/2020 Regione ha incrementato il riparto destinato alla nostra Azienda per complessivi € 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 € 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 € 1.345.727,41 e n.12 interventi, da implementare sulle base di eventuali risorse che si rendessero disponibili per complessivi € 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.

Per l'intervento ID21 Como Via Giovio 3 è in corso la procedura di gara nr. 11/2023, mentre per gli ID 22 e 23 è in corso l'approvazione dei progetti esecutivi. Si prevede pertanto l'avvio dei lavori 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	VARESE Q.ri Montello/Sangallo	Via Romans sur Isere 26	D = pavimenti in vinil amianto, d3 = alloggio sfritto	€ 140.000,00	€ 120.000,00
				Via Borromini 3			
				Via Sangallo 20			
				Via Sangallo 24			
25			BUSTO ARSIZIO Q.re Beata Giuliana	Via Rossini 111	B = coibentazione impianti temici, 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 sfritto	€ 57.340,00	€ 53.350,00
						€ 1.310.650,00	€ 1.188.920,00

Con la suddetta DGR sono stati dettati anche i termini di avvio e conclusione dei lavori, a pena di decadenza del diritto dal contributo concesso:

- per gli interventi ID 24 e ID 25:
 - avvio dei lavori entro il 31 agosto 2024;
 - ultimazione dei lavori entro il 30 novembre 2024;
- per gli interventi ID 26 e ID 27:
 - avvio dei lavori entro il 30 giugno 2024;
 - ultimazione dei lavori entro il 30 novembre 2024;
- per gli interventi ID 28 e ID 29:
 - avvio dei lavori entro il 31 agosto 2024;
 - ultimazione dei lavori entro il 30 novembre 2024.

Piani di manutenzione programmata 2021-2023 / 2023-2024 finalizzati alla riassegnazione del patrimonio sfritto 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	€ 990.648,63
Contributi per interventi volti al Superamento delle barriere Architettoniche negli edifici erp - mutuo	8.02.203.14416	
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 dell'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";

Tali fondi sono stati 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 32D22002320002

Tipologia di intervento	Provincia	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		

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. 66 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 Dduo n.334 del 18/01/2022, e successiva integrazione con Dduo 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.

Gli interventi approvati, risultano i seguenti:

ID progressivo	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)
307	3361825	MB	MONZA Via Baradello 6 e 12	€ 3.149.062,85 € 3.919.275,09	€ 3.149.062,85	€ 879.571,62
321	3362068	BUSTO ARSIZIO	BUSTO ARSIZIO Via 8 Martiri 5-7	€ 4.746.588,81	€ 3.187.500,00	€ 1.125.235,25
9	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

241	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
333	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

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) e sono stati avviati nel 2023. Nel 2024 è prevista l'ultimazione dell'intervento di Cucciago.

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 e confermato con Decreto MEF RGS n. 52 del 02/03/23.

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare PINQuA – Decreto Ministero Infrastrutture e dei Trasporti n. 395 del 16/09/2020.

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

-) riqualificare, riorganizzare e aumentare l'offerta di housing sociale (edilizia residenziale pubblica);
- I) rigenerare aree, spazi pubblici e privati;
- II) migliorare l'accessibilità e la sicurezza delle aree urbane e mettere a disposizione servizi;
- III) 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.

PINQuA - Comune di Varese, Quartiere Montello via Montello cv. n.100, via Romans Sur Isere cv. n. 3,4,6 – CUP: G37H2000239001. ID1000/ID 410 INTERVENTO VARESE - ALER VA CO MB BA + ALER PAVIA LODI /ID 410 - INTERVENTO VARESE ID 1000.

Il programma prevede l'erogazione di un finanziamento così strutturato:

- € 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).

Il costo complessivo presunto dell’intervento è pari a € 8.960.977,60

Con Decreto del Presidente n.27 dell’08.03.2021 ALER 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 Riqualficazione 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 PNRR/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 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 Determina del Direttore Generale n. 62 in data 26/02/2021 e successivo Decreto Presidenziale n. 27 del 08/03/2021 ha approvato la proposta progettuale e l’impegno in indirizzo dell’intervento di che trattasi.

Con Determina 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 protocollo U.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 PNRR/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.

GARA D'APPALTO – APPALTO INTEGRATO – gara n. 29/2022

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)

APPROVAZIONE ESITI GARA D’APPALTO E DEL Q.T.E. N. 2:

con Determina del Direttore Generale n. 137 in data 30/03/2023 è stata ratificata la gara dell’appalto integrato n. 29/2023 per l’affidamento dei lavori e della progettazione esecutiva dell’intervento oggetto della presente relazione, oltre al Q.T.E. N. 2;

i lavori sono stati aggiudicati all’Impresa SITALCEA S.r.l. – con sede legale in PAVIA (PV) - via Rismondo n. 4, che ha offerto il ribasso d’asta del 3,50% sull’importo a base d’asta dei lavori pari ad € 7.924.059,45 di cui € 7.503.202,78 per lavori, a cui si sommano € 191.935,64 per oneri sicurezza non ribassabili, oltre al ribasso d’asta offerto per i soli servizi tecnici pari al 13,00% da applicare all’importo a base d’asta pari ad € 228.911,03

l’importo contrattuale, pertanto è risultato pari ad € 7.631.687,62 oltre I.V.A. di cui € 7.240.590,68 per lavori, € 199.161,30 per servizi tecnici ed € 191.935,64 per oneri della sicurezza.

COPERTURA FINANZIARIA Q.T.E. N. 2 – AGGIUDICAZIONE LAVORI:

il Costo Complessivo preventivato in € 8.960.977,60 trova quindi copertura come segue:

€ 7.500.000,00 con finanziamento Ministeriale - Fondo Complementare al PNRR + Riquilificazione Spazi Pubblici, con finanziamento diretto A.L.E.R. VA CO MB BA

€ 513.366,00 concessi con Decreto Ministeriale MEF-RGS 18/11/2022 n. 160 allegato 2) “fondo per l’avvio di opere indifferibili”

€ 326.000,00 contributo diretto A.L.E.R. VA CO MB BA

€ 621.611,60 assunti con Determina del Direttore Generale n. 467 del 15/12/2022.

CONTRATTO D’APPALTO:

il contratto d’appalto n. 21/2023 è stato sottoscritto dalle parti in data 29/06/2023 per un importo contrattuale pari ad € 7.631.687,62 oltre IVA, di cui € 7.240.590,68 per lavori, € 199.161,30 per servizi tecnici, ed € 191.935,64 per oneri della sicurezza;

i lavori sono stati definitivamente aggiudicati in data 30 marzo 2023 con determinazione del Direttore Generale n. 137, regolarmente esecutiva;

CONSEGNA DEL CANTIERE E DELLE OPERAZIONI PROPEDEUTICHE PER L'ATTIVITA' DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA E DELLE ALTRE ATTIVITA' DI CANTIERE:

il giorno 20/06/2023 si è tenuta una riunione congiunta di natura tecnico-organizzativa per programmare la progettazione esecutiva e le attività lavorative di cantiere nella stessa circostanza è stato sottoscritto in forma olografa e digitale, il verbale di consegna del cantiere in pari data 20/06/2023 completo di marca da bollo, con il quale è stato dato inizio alle operazioni propedeutiche all'attività di progettazione e di cantiere dell'intervento di cui in oggetto

CONSEGNA PROGETTO ESECUTIVO:

Il progetto esecutivo è stato consegnato nel mese di dicembre a seguito di richieste di proroga da parte dell'Impresa. Lo stesso è in fase di verifica da parte dei Validatori, tranne approfondimenti che si ritengono necessari in merito alle previsioni di spesa proposte dall'Impresa.

PREVISIONE ANNO 2024:

L'intervento proseguirà nel 2024, il Bando prevede che i lavori debbano essere conclusi e collaudati entro il 31/03/2026. Sino ad ora sono state sostenute le spese di progettazione e del 40% dell'anticipazione prevista corrisposta all'Impresa Appaltatrice.

Pertanto si prevede che vengano sostenute le spese relative alla rimanente quota del 50% dell'anticipazione all'Impresa Appaltatrice nonché le spese dei Servizi tecnici da corrispondere all'Impresa Appaltatrice che trovano copertura nel finanziamento Ministeriale concesso oltre ad una quota del 50% dei lavori entro la fine dell'anno 2024

PINQuA in Comune di MONZA- area Via Bramante da Urbino – Q.re San Donato

- la Legge 27 dicembre 2019 n. 160 “Legge finanziaria 2020” e, in particolare, l’art. 1 comma 437, istituisce il “Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare”, finalizzato a riqualificare e incrementare il patrimonio destinati all’edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l’accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un’ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall’Unione Europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City);
- il Decreto Interministeriale 16/09/2020 n. 395 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti GU N. 285 del 16/11/2020 – disciplina, in attuazione dell’art. 1 comma 437 e seguenti della sopracitata legge 160/2019 disciplina “le procedure per la presentazione delle proposte, i criteri per la valutazione e le modalità di erogazione dei finanziamenti per l’attuazione del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”;
- la Regione Lombardia ha comunicato l’interesse per la presentazione di progetti rispondenti ai requisiti di cui all’art. 4 del Decreto di cui in premessa comma 5. Punto c) “interventi coerenti alla Delibera CIPE 22/12/2017 N. 127;
- la proposta di intervento presentata nel 2020 da A.L.E.R. BA CO MB BA risultava finanziabile e in graduatoria, ma per mancanza di fondi non attuabile;
- il Comune di Monza, in collaborazione con A.L.E.R. Varese, Como, Monza Brianza e Busto Arsizio, ha candidato il progetto che risponde ai requisiti di cui al Bando di che trattasi identificato con ID proposta 222 - Intervento di rigenerazione urbana
- il progetto riguarda un intervento di rigenerazione urbana in area di via Bramante da Urbino – Q.re San Donato che è composto da edifici ERP/SAP di competenza del Comune di Monza

SOGGETTO BENEFICIARIO DEL L'INTERVENTO che dell'A.L.E.R. VA CO MB BA SOGGETTO ATTUATORE DELL'INTERVENTO:

- 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;
- 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;
- recupero edilizio della Cascina Maino di via Ripamonti e relativo fienile da convertire in laboratori, spazi pubblici ad interazione territoriale di proprietà comunale;
- efficientamento energetico e riqualificazione 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;
- sistemazione aree esterne e riqualificazione della pista ciclabile lungo il canale Villoresi;
- con Decreto Direttoriale del Ministero del 20/01/2022 n. 804 – Allegato 1 – la Direzione Generale per l'Edilizia Statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali, ha definito l'elenco degli interventi definitivamente ammessi a finanziamento tra i quali il progetto promosso dal Comune di Monza "ID222 – Intervento di rigenerazione urbana area Via Bramante da Urbino – Quartiere San Donato" che è stato ammesso a finanziamento per un importo pari ad € 13.161.301,19;

CONVENZIONE COMUNE DI MONZA ALER VA CO MB BA

- sulla base degli accordi intercorsi preventivamente dai due Enti interessati alla proposta progettuale per la quale inoltrare al Ministero la richiesta di finanziamento attraverso il Bando PINQuA, è stata stipulata apposita Convenzione stipulata in data 22/03/2022.
- la Deliberazione n. 49 dell'11/03/2021 con la quale la Giunta Comunale ha approvato l'adesione del Comune di Monza, in qualità di soggetto proponente, al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare – PINQUA, in paternariato con A.L.E.R. VA CO MB BA in qualità di soggetto Attuatore ed approvato il progetto "Intervento di rigenerazione Urbana area via Bramante da Urbino – Q.re San Rocco", assunto quale documento di indirizzo per lo sviluppo del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica;
- in data 24/04/2022, è stata pubblicata sul sito del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibile (MIMS) la Convenzione stipulata tra Comune di Monza (quale soggetto beneficiario del finanziamento) e il Ministero stesso, in cui il Comune di Monza ha indicato A.L.E.R. VA CO MB BA quale soggetto Attuatore dell'intero intervento;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 342 del 28/12/2022 è stata approvata la Convenzione tra il Comune di Monza ed A.L.E.R. VA CO MB BA in qualità rispettivamente, di soggetto beneficiario del finanziamento PINQuA e di soggetto Attuatore dell'intervento di rigenerazione urbana Q.re San Donato – Area via Bramante da Urbino PNRR M5 C2 Inv.2.3.;
- il Comune di Monza e l'A.L.E.R. VA CO MB BA hanno sottoscritto "l'Atto d'obbligo per la regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione e controllo relativi al progetto ID 222 – Intervento di rigenerazione urbana area Via Bramante da Urbino – Q.re San Donato" e successivo atto di Addendum alla Convenzione stipulata in data 22/03/2022, agli atti del Comune di Monza p.g. del Comune di Monza n. 10788 del 19/01/2023
- in forza di detti atti il Comune di Monza ha individuato quale soggetto beneficiario del finanziamento ed A.L.E.R. VA CO MB BA quale soggetto Attuatore dell'intervento in oggetto;

ART. 26 DECRETO LEGGE 50/200 FONDO PER L'AVVIO DI OPERE INDIFFERIBILI – CONCESSIONE DEL CONTRIBUTO PARI AD € 1.722.979,26

con Decreto MEF-RGS RR 187 del 11/08/2023 sono state assegnate al Comune di Monza ulteriori risorse provenienti dal Fondo Opere Indifferibili (FOI) per un importo pari ad € 1.722.979,26 per un importo totale del progetto pari ad € 15.508.535,26;

COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO

Il costo complessivo dell'intervento risulta pari ad € 15.508.535,25 – LOTTO N. 1 – NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO X-LAM € 6.162.378,25 – LOTTO 2 - RECUPERO EDILIZIO - EFF. ENERGETICO – RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI DI VIA BRAMANTE n.37a n.37 b comune di MONZA. € 9.346.157,00

COPERTURE FINANZIARIE

Il costo complessivo di € 15.508.535,25 trova copertura come segue:

FINANZIAMENTO MINISTERIALE N. 804 20/01/2022 ALL 1	€ 13.161.301,19
DECRETO MEF-RGS RR 187 11/08/2023 FOI	€ 1.722.979,26
CONTRIBUTO DIRETTO ALER VA CO MB BA	€ 300.271,50
CONTRIBUTO DIRETTO COMUNE DI MONZA	€ <u>323.983,31</u>
Tornano	€ 15.508.535,25

APPALTO:

l'appalto è stato indetto dividendo in due lotti distinti l'intervento come meglio specificato di seguito:

APPALTO N. 1 - NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO X-LAM - Gara nr. 9/2023 - Procedura aperta per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la realizzazione di un nuovo fabbricato in legno x-lam di n.28 alloggi Erp in Comune di Monza – CIG A03E02B420 - . **Scadenza offerte 28/02/2023 ore 17:00 Seduta pubblica 29/02/2023 ore 10:00 importo a base d'asta €.4.514.415,03** – durata del contratto 320 giorni naturali e consecutivi oltre a n.60 giorni naturali e consecutivi per la progettazione esecutiva decorrenti dal formale avvio disposto dal RUP

APPALTO N. 2 - RECUPERO EDILIZIO - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E RIQUALIFICAZIONE DI ALLOGGI COMUNALI EDIFICIO VIA BRAMANTE N. 37/a 37/b - 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 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 - CIG A03E2028CD - Scadenza offerte 28/02/2023 ore 17:00 Seduta pubblica 29/02/2023 ore 11:00 - importo a base d'asta € 7.254.280,53 durata del contratto Durata 690 giorni come meglio specificato nel disciplinare di gara per le varie fasi di esecuzione, oltre a 60 giorni naturali e consecutivi per la progettazione esecutiva decorrenti dal formale avvio disposto dal RUP.

PREVISIONE ANNO 2024

L'intervento Appalto n. 1, realizzazione del nuovo fabbricato in X-LAM che una volta ultimato dovrà accogliere le famiglie attualmente residenti nel fabbricato di via Bramante n. 37/A e 37/B che necessariamente dovranno liberare gli alloggi al fine di consentire l'avvio dell'appalto n. 2, si prevede possa essere avviato a partire dal mese di aprile 2024 ed entro la fine del corrente anno si prevede possano essere realizzate il 20% delle opere.

- **POR-FESR 2021-2027 ECOSAP- Finanziamento Asse 2-Un'Europa più verde, a bassa emissione di carbonio e in transizione verso la Decarbonizzazione e la Resilienza. Obiettivo Specifico 2.1 – Promuovere l'efficienza energetica e ridurre le emissioni di gas a effetto serra – Bando a graduatoria per l'eco efficientamento energetico e la decarbonizzazione di fabbricati esistenti destinati a SAP – D.G.R. n.XI/771 del 28/12/2022.**

Con DDUO del 29/05/2023 n.7931 è stato approvato il Bando PR-FESR 2021-2027 ECOSAP-Finanziamento Asse 2-Azione 2.12: approvazione della misura "Ecosap" – Bando a graduatoria per l'eco-efficientamento energetico e la decarbonizzazione di fabbricati esistenti destinati a SAP, in attuazione alla DGR n.XI/7711 del 28/12/20232.

Il Bando è finalizzato all'incremento e alla riqualificazione di unità immobiliari destinate a SAP, attraverso il finanziamento di proposte progettuali candidate dalle ALER e dai Comuni proprietari di patrimonio abitativo pubblico.

L'agevolazione si configura come "Contributo a fondo perduto", fino al 100% delle spese ammissibili rendicontate.

L'Azienda ha ritenuto di presentare la proposta di MS ed efficientamento energetico da eseguirsi negli stabili di proprietà in **CONCOREZZO (MB) Quartiere Ozanam:**

- via Ozanam cv. 18 Fabb. 1 scala A – Importo complessivo presunto € 979.376,00
- via Ozanam cv. 18 Fabb. 2 scala B – Importo complessivo presunto € 979.376,00
- via Ozanam cv. 18 Fabb. 3 scala C – Importo complessivo presunto € 979.376,00

nel caso in cui l'intervento non dovesse rientrare nella graduatoria del bando in questione, lo stesso dovrebbe essere rimandato al fine di poter riproporre lo stesso intervento nel 2024 sulla base di un eventuale nuovo bando Eco SAP.

Piano Lombardia – dgr 6544/2022 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

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.

All'Azienda sono state assegnate risorse pari a € 720.000,00. Gli impianti devono avere una Potenza minima da installare di (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.

Manutenzione e servizi

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

Per la manutenzione ordinaria nell'anno 2024 vedrà proseguire gli appalti di manutenzione ordinaria e servizi già avviati nel corso del 2023

Analogamente per la manutenzione straordinaria proseguiranno gli appalti avviati.

Per quanto riguarda la manutenzione straordinaria, la struttura tecnica sarà impegnata nell'attuazione e nella prosecuzione degli interventi inseriti e finanziati nei programmi di manutenzione, visti i finanziamenti straordinari della Regione con il MS PRERP e i decreti di finanziamento di cui al Programma Triennale di Rimozione Amianto, oltre ai nuovi Programmi integrati di edilizia sociale, Programma di Eliminazione delle barriere architettoniche, Fotovoltaico, Piqua, PNC, il Programma Triennale.

Si rinvia per i dettagli del Programma Triennale e del Piano annuale, nonché per i dettagli del piano di manutenzione per l'anno 2024, ai relativi documenti.

Nuove costruzioni

In relazione alla causa in corso con la ditta che ha realizzato l'intervento di Busto Arsizio, Via Tito Speri (immobile di proprietà comunale) si ipotizza che nel 2024 avvenga il collaudo dello stesso

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		

Si prevede per il 2024 il completamento, proseguimento dei seguenti interventi costruttivi:

LOCALITA'	Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
SARONNO (VA) Q.re Matteotti 2° fase nuova costruzione "FARFALLE" <i>(Contratti di Quartiere II "Saronno Quartiere Matteotti") *in attesa di risorse integrative</i>	S.E./ 70		RL 4.511.472
		13.180.747	Ulteriore Richiesta a RL 5.555.347
			Aler 3.113.928
COMO Via Di Vittorio/Via Cecilio completamento "ex Pellegrino Rossi" Convenzione tra Aler e Regione approvata con D.G.R. 15/05/2019 n.XI/1623 / L. 457/78 Fondi residui PRU-(procedimenti art.5 bis LR 13/96)	NC 36	5.333.100,00	3.770.135,38
LISSONE (MB) Via Dei Ciliegi – sedime edificio F4 <i>Contratti di Quartiere II - Lissone</i>	NC 12 canone sole	1.831.000,00	1.831.000

Si riepiloga la situazione degli interventi

Saronno – Q.re Matteotti - OPERA ID 1.15 – N. 3053 “Contratto di Quartiere” “Sostituzione edilizia farfalle”

ATTIVITA' EFFETTUATE NEL 2023

- le in data 23/03/2023 prot. 48033 è stata presentata la richiesta del rilascio del Titolo abitativo PDC per la costruzione di n. 2 nuovi fabbricati facenti parte del Contratto di Q.re di cui in oggetto da parte del progettista incaricato Ing. Alberto Restelli;
- in data 30/03/2023 con mail pec in pari data è stata data comunicazione alla scrivente Azienda dell'Avvio del Procedimento;
- in data 08/05/2023 con mail pec è pervenuta alla scrivente Azienda la Richiesta di integrazione documenti nonché l'interruzione del termine di n. 45 giorni assegnato per l'istruttoria di cui all'art. 38, comma 3 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12. Lo stesso termine ricomincerà a decorrere, per intero dalla data di ricezione della documentazione integrativa (solo se completa) richiesta;
- in data 07/07/2023, entro i termini stabiliti, il progettista, a completamento della pratica edilizia, ha caricato sul portale del Comune di Saronno i documenti integrativi richiesti;
- come previsto dall'Atto integrativo della Convenzione stipulato e sottoscritto in data 23 gennaio 2018 e come indicato nella fattispecie dall'art. 4, è necessario procedere con l'identificazione catastale e la restituzione al Comune di Saronno, del mappale n. 660;
- l'A.L.E.R. conseguentemente si è attivata al fine di predisporre quanto necessario per la rimozione degli inerti/terre giacenti sulla porzione di area coincidente con il mappale 660, nel rispetto di quanto

disposto dal D.Lgs n.152/06, derivanti dalle demolizioni eseguite nel 2016 e che sarebbero servite quale sottofondo qualora e come previsto, i lavori fossero iniziati tra il 2016 e il 2017;

- è stato dato incarico alla Ditta specializzata nel settore TEA LAB S.r.l. di Milano, dell'analisi delle terre/inerti;
- il risultato delle analisi è stato positivo in quanto è risultato che tale materiale non risulta pericoloso ed è recuperabile;

PREVISIONI ANNO 2024

- è stata esperita la procedura per la manifestazione di interesse al fine di appaltare l'affidamento dei lavori relativi alla movimentazione, alla rimozione e allo smaltimento alle PP.DD. del cumulo di inerti misti a terre previa gestione e inoltro di tutte le pratiche richieste dalla normativa vigente in materia di rifiuti;
- la scadenza inoltro candidature è il 26/01/2024;
- per il 2024 è prevista pertanto la rimozione delle terre/inerti, la restituzione del mappale al Comune di Saronno e la possibilità di procedere con l'appalto delle opere previa verifica del progetto da porre in appalto a seguito delle novità introdotte dal nuovo codice degli appalti Decreto Legislativo N. 36/2023 del 31/03/2023.
- È stato richiesto a Regione Lombardia un finanziamento integrativo pari a 5.740.000, 00 € a copertura di maggiori costi per modifiche normative e progettuali per strutture, impianti e tecnologie Bim. In caso di mancata approvazione dell'erogazione di tali fondi dovrà essere rivisto il progetto per un suo ridimensionamento o per la rinuncia all'intervento.
- Como Via Di Vittorio/ Via Cecilio L'intervento proseguirà anche nel 2024

Lissone Via dei Ciliegi - F4

- Regione nel 2023 ha deliberato l'erogazione di risorse aggiuntive per l'opera ID 1.04 "Demolizione e nuova costruzione F4 - 12alloggi" euro 1.031.633,94.
- L'intervento si concluderà nel 2024

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

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

Le direttive regionali alle ALER per l'anno 2023 hanno confermato quanto indicato nelle precedenti direttive e precisamente che il fondo permanente dovrà essere pari al 5% dei ricavi (ricavi delle vendite e delle prestazioni ad esclusione dei corrispettivi per servizi a rimborso e dei ricavi da vendite immobiliari, se effettuate in base a piani di alienazione di patrimonio ERP. Vanno invece ricomprese nel conteggio dei ricavi le vendite di patrimonio non ERP). Tali somme ricomprendono,

essendo di norma superiori, il mancato onere per IRAP a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 30/12/2014 n. 36 "legge di stabilità 2015" che ne ha previsto l'azzeramento per le Aler.

È stato chiarito che la definizione di "Fondo" non riveste una accezione strettamente contabile o fiscale (a norma di Codice Civile vengono precisati i fondi ammessi in tal senso), bensì fa riferimento al vincolo di reinvestimento delle quote di risorse così definite sul patrimonio aziendale.

Nell'anno 2024, come per il 2023, considerato l'impatto economico generato dalla crisi energetica e dall'aumento dei prezzi dell'energia, si presume che sarà data facoltà alle Aziende di svincolare le risorse non programmate sul fondo permanente per il patrimonio, nonché la quota da destinarsi nel 2024, a copertura dei costi dei servizi a rimborso, attesa la necessità di assicurare il soddisfacimento del servizio di riscaldamento riferito all'anno 2024.

L'azienda valuterà se effettuare tale svincolo in funzione delle eventuali residue disponibilità rispetto agli impegni presi per interventi di riqualificazione energetica e cantieri non finanziati.

Nel caso di utilizzo del fondo permanente per il patrimonio, si provvederà a darne comunicazione a Regione.

Indicatori

CSI premette che non sono state impartite le direttive alle ALER per l'anno 2024.

Con particolare riferimento agli standard di equilibrio economico generale, personale ed indebitamento si riportano i risultati raggiunti con il presente preventivo confidando che le direttive 2024 possano indicare valori tali per cui l'Azienda risulti "compliance".

Equilibrio economico-finanziario

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

Questo indicatore, individuato nel Margine lordo di I livello, è stato rivisto nella sua formulazione a partire dal 2017 depurando i costi per servizi dalle spese di manutenzione. Questa revisione è significativa per le ALER in quanto in questo modo viene eliminata l'anomalia presente nell'indicatore assunto fino all'annualità 2016 che portava a penalizzare le aziende che più investivano in attività manutentiva. Ad un aumento degli investimenti in manutenzione del patrimonio corrispondeva infatti un peggioramento dell'indice.

Sulla base del Bilancio di Previsione 2024 tale indice risulta essere pari al 51% rispetto al 52% del preventivo 2023.

Costo del personale

Per l'anno 2024 l'Azienda prevede che il costo del personale per unità immobiliare gestita è raggiunga il valore di € 288,70, mentre il numero di unità immobiliari gestite per dipendente è previsto in 211.

Indebitamento

Rapporto tra debiti da finanziamento e ricavi da canoni: obiettivo non superiore al 100%. Stante le attuali previsioni del presente preventivo 2024 l'obiettivo è ampiamente raggiunto poiché in caso di accensione di nuovi finanziamenti o l'attivazione del 100% delle anticipazioni possibili con

l'attuale convenzione di cassa per far fronte ad eventuali esigenze di liquidità derivanti dalla necessità di:

- coprire lavori in tutto o in parte non finanziati con risorse regionali o con risorse proprie dell'Azienda,
- fa fronte a eventuali tensioni finanziarie derivanti da incremento costi energetici e da incremento di costi in generale, non si raggiungerebbe il 100% dei ricavi da canoni.

I finanziamenti/anticipazioni accesi per far fronte alle spese derivanti dagli interventi "superbonus" per riqualificazione energetica per le quote riferite al 2024 (finanziamenti in essere fino al momento del recupero del credito fiscale che sarà utilizzato per rimborsare i fondi utilizzati per il pagamento dei fornitori e ceduti al tesoriere) non inciderebbero sull'indicatore.

Dati economici

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

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

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

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

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

Fatta questa premessa, il conto economico del Bilancio di Previsione dell'anno 2024, redatto ai fini CEE, presenta i seguenti dati di sintesi:

CONTO ECONOMICO			
		ESERCIZIO 2024	ESERCIZIO 2023
VALORE DELLA PRODUZIONE	€	57.794.551	60.464.149
COSTI DELLA PRODUZIONE	€	57.179.527	58.403.179
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€	615.024	2.060.971
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	€	-379.220	-486.520
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	€	176.503	1.539.001
RISULTATO D'ESERCIZIO	€	59.300	34.449

Ricavi

Si evidenzia un aumento tra la previsione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni 2024 e quella relativa al preventivo 2023 di € 1.824.802.

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

Per quanto attiene i canoni di locazione, gli stessi sono previsti in diminuzione rispetto a quelli preventivati per il 2023 contro (€ 25.032.005 contro € 26.239.974 del 2023, in quanto, la previsione 2024 basata sui dati di fatturato del 4° trimestre 2023 tiene conto delle variazioni di canone (stimate) che interverranno nel 2024 con l'applicazione dell'anagrafe dell'utenza e l'applicazione degli incrementi ISTAT sui canoni di locazione SAP (75% dell'indice NIC a Novembre 2023 pari a 0,525%) e per gli immobili commerciali e Box (75% dell'indice FOI a novembre 2023 pari a 0,525%). È stato stimato inoltre (nel preventivo 2024 un accantonamento a fondo svalutazione crediti (pari a circa € 700.000 in diminuzione rispetto a quello del preventivo 2023) per tener conto anche delle situazioni di potenziale morosità relativamente alle posizioni degli utenti sloggiati.

Per quanto attiene le spese reversibili (che hanno subito un incremento notevole rispetto al 2023 a causa del perdurare dell'emergenza sui costi per l'energia si rimanda all'apposito paragrafo. Il preventivo del 2024 è stato predisposto presumendo, prudenzialmente, l'abrogazione dell'aliquota agevolata del 5% sulle forniture di Gas sulla base delle notizie di stampa circolate prima dell'approvazione del presente bilancio.

Se evidenzia che i costi di competenza per servizi reversibili stimati (imponibile) sono passati da € 16.325.750 a € 17.438.002.

I proventi per amministrazione stabili sono stimati in linea con quelli preventivati nel 2023 (€ 2.115.000 per il 2024 contro e 2.075.263 del 2023) dovuti essenzialmente al mantenimento costante dei compensi per la gestione di alloggi conto terzi.

I rimborsi per amministrazione stabili (costi di bollettazione e riscossione canoni e servizi, rimborsi di costi per stipula contratti, spese legali, utenze e servizi, rimborsi per bolli e altre voci) per un totale di € 22.422,745 sono stimati in aumento rispetto ai € 19.678.512 del preventivo 2023 a causa degli aumenti dei costi reversibili che verranno riaddebitati all'utenza. Tali ricavi, sono il risultato del ribaltamento dei costi preventivati (comprensivi di Iva) per servizi agli stabili che sono stati stimati in aumento in relazione ai prevedibili aumenti derivanti dall'energia elettrica, dalle forniture di acqua potabile e dai servizi di manutenzione del verde.

I rimborsi per manutenzione stabili (per spese addebitabili agli utenti come da regolamento regionale) sono previsti in aumento a € 332.400 rispetto alla previsione 2023 di € 240.700.

Gli altri ricavi e proventi sono stimati in € 7.539.600 rispetto a € 12.034.000 del 2023. La diminuzione di € 4.494.000 deriva dal fatto che non è imputabile al 2024 alcun utilizzo del fondo manutenzione per le spese a carico Aler per interventi superbonus 110% in quanto per le Aler l'agevolazione fiscale terminerà con il 31.12.2023 (per 2023 era stato preventivato un utilizzo per € 1.200.000), dalla diminuzione delle stime di incasso per vendite di alloggi e box e diritti di prelazione (da € 2.639.000 a € 1.661.600).

Sono state indicate in tale voce anche le plusvalenze derivanti da possibili cessioni di aree per le quali l'Azienda ha ricevuto richieste di acquisto. Il Programma di cessione delle aree e dei terreni che verrà sottoposte a Regione per avere l'autorizzazione alla vendita in analogia a quanto avviene per i programmi di alienazione degli alloggi.

Prudenzialmente, a fronte di un valore di vendita di circa € 200.000 si è imputato a preventivo l'importo di € 100.000 tenendo conto anche delle eventuali tempistiche di bando a seguito della autorizzazione regionale alla vendita.

Le previsioni di vendita sono state mantenute prudenzialmente basse a causa dell'incertezza derivante anche per il 2024 delle condizioni dell'economia in generale. L'importo è comprensivo anche dei riscatti dei diritti di prelazione su immobili venduti.

I corrispettivi diversi (compensi tecnici per interventi di demolizione e manutenzione, concentratori) passano dalla stima del 2023 a € 118.950 a € 291.500 per il 2024. L'aumento tiene conto del possibile incasso anticipato dell'importo relativo agli affitti che l'azienda avrebbe dovuto percepire fino al 2035 per la locazione della Caserma dei Carabinieri di Gavirate qualora si perfezionasse l'accordo con il comune di Gavirate per la cessazione del diritto d'uso dell'immobile concesso all'azienda.

La voce dei contributi in conto esercizio è stimata in diminuzione da € 8.042.000 a € 5.753.000. Tale importo comprende i contributi per manutenzione degli alloggi di proprietà dell'Azienda che vengono imputati a ricavo a fronte dei relativi costi di manutenzione registrati nei costi per servizi – spese di manutenzione stabili. Ciò deriva essenzialmente dal fatto che nel 2024 si avrà presumibilmente una minore erogazione di contributi per manutenzione che non sono oggetto di capitalizzazione.

Nel 2023 erano stati inclusi anche i contributi che Regione ha erogato (parzialmente) per coprire gli extra costi riferiti agli interventi finanziati con il cosiddetto superbonus 110% che non rientrano tra gli oneri che generano credito d'imposta. Il residuo che verrà erogato nel 2024 non può essere imputato per competenza al Bilancio 2024 in quanto si riferisce a lavori terminati nel 2023.

La voce relativa ai contributi in conto esercizio comprende € 3.082.000 per contributi riscontati a fronte di "finanziamenti" erogati in anni precedenti da Regione Lombardia e da altri Enti per la costruzione e la manutenzione degli immobili.

Si stima che i proventi finanziari abbiano un valore significativo nel bilancio dell'azienda (circa € 122.00) in quanto l'aumento dei tassi di interesse registrato negli ultimi anni sul mercato comporterà la remunerazione dei depositi bancari.

La voce comprende anche gli interessi incassati dagli inquilini per acquisto di immobili (cessioni rateali).

Gli oneri finanziari sono stimati in aumento in quanto comprenderanno anche i costi per interessi ed oneri relativi al finanziamento ponte per il pagamento dei fornitori che hanno effettuato interventi superbonus e che verrà rimborsato con la cessione dei crediti fiscali corrispondenti.

Non vi sono rettifiche di attività finanziarie.

Costi

I costi per servizi per il 2024 si stimano in diminuzione da € 36.615.760 a € 34.037.492.

Tale variazione deriva, essenzialmente dalla diminuzione delle spese per manutenzione (da € 13.492.000 a € 9.340.000) e dall'aumento delle spese per servizi reversibili (da € 19.439.212 a € 21.939.609 Iva compresa)

L'aumento delle spese per servizi reversibili deriva dalla probabile abrogazione dell'aliquota 5% per il gas (vi sono ipotesi di riportare tale aliquota al 22%), mentre le spese di manutenzione diminuiscono in quanto nel bilancio preventivo 2023 erano incluse in tale voce anche le spese di manutenzione straordinaria relative a immobili di proprietà Comunali.

Per quanto attiene gli altri costi si evidenziano i seguenti andamenti:

- Costi per spese generali: sono sostanzialmente in linea con il precedente preventivo delle spese generali (da € 2.201.760 del 2023 a € 2.369.060 del preventivo 2024). In questa voce vengono compresi i costi per gli amministratori, i sindaci, le relative spese per trasferte, le spese di manutenzione delle sedi le spese postali e telefoniche nonché quelle di cancelleria, stampati e pubblicazioni. Si rilevano anche le spese per la gestione del parco auto, la gestione del sistema informativo, le consulenze e le assicurazioni non sul patrimonio.
- Spese di amministrazione stabili: passano da € 3.444.500 a € 3.583.464. All'interno di tale categoria di costi si annoverano:
 - Costi per assicurazioni stabili per € 320.000 rispetto a € 290.000 del 2023;
 - costi per amministrazione alloggi in condominio che si stimano in € 1.548.464 rispetto a € 1.400.000 del 2023,
 - costi per alloggi sfitti che, si stima, possano passare da € 1.185.000 a € 1.170.000.
- Spese per mobilità traslochi e custodia mobilio: sono state stimate in € 170.000 rispetto a € 200.000 dello scorso preventivo anche in relazione a quanto effettivamente contabilizzato per competenza nel 2023 e costituiscono le spese per gli oneri derivanti dallo spostamento forzoso di utenti per ristrutturazioni complete di fabbricati.
- Spese per tutela patrimonio: si stimano in € 15.000;
- Sono state incluse nel preventivo 2024 anche le possibili spese relative al progetto di inserimento di community manager e delle spese per i relativi locali di appoggio nei quartieri oltre all'acquisizione di mezzi adibiti ad ufficio mobile (Piano operativo triennale per i servizi di cura e vigilanza del patrimonio SAP (DGR 1243/2023).

Le spese di manutenzione degli stabili sono stimate in € 9.340.000 rispetto a € 13.492.000 del 2023. La variazione è essenzialmente dovuta dalla minore previsione di spesa per interventi di manutenzione ordinaria, riordini e manutenzione programmata non capitalizzabile (€ 8.567.000 rispetto a € 10.612.000).

Sono state previste spese di manutenzione per € 115.000 sugli immobili comunali gestiti come se fossero di proprietà dell'azienda (non a rendicontazione) essenzialmente relativi alla provincia di Como, in linea con le previsioni effettuate sul 2023.

Le quote di manutenzione di alloggi in condominio sono state stimate in aumento a € 560.000 rispetto al 2023 in cui si era preventivato l'importo di € 210.000 in quanto gli interventi effettuati dagli amministratori sul patrimonio condominiale potranno contenere anche oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria non coperti dall'agevolazione fiscale (superbonus 110% con modalità di regolazione "sconto in fattura") o non completamente coperti da bonus.

I servizi a rimborso nei confronti dell'utenza (comprensivi dei rimborsi per imposta di registro, bollo spese di riscossione e bollettazione e senza considerare l'importo dell'Iva) sono stimati in €19.000.809 rispetto a € 17.860.912 del 2023.

La variazione deriva dall'adeguamento dei costi per i servizi in funzione di quanto contabilizzato nell'anno 2023 e delle previsioni di incremento dei costi energetici (soprattutto per energia elettrica, acqua e manutenzione del verde) previsti per il 2024. Come già indicato in altre sezioni della presente relazione, prudenzialmente è stata prevista l'applicazione dell'aliquota 22% sul gas

anziché quella del 5% in vigore fino al 2023. Solamente tale variazione incide per circa 1,8 milioni di euro circa sul costo complessivo che pertanto raggiungerebbe la cifra di € 21.939.609.

Tra le varie spese per servizi si stima:

- L'aumento del costo della fornitura di acqua (l'imponibile passerebbe da € 3.162.000 a € 3.364.000);
- Una lieve diminuzione dell'imponibile dei costi di riscaldamento da € 8.370.000 a € 8.365.000);
- L'aumento del costo dell'energia elettrica da € 1.748.000 a € 2.104.350;
- L'aumento di costi per servizi in condominio e autogestione (da € 650.000 a € 739.452)
- L'aumento dei costi per fornitura di servizi ambientali e manutenzione del verde che si è stimato possa passare da € 1.550.950 a € 2.083.300

Le spese legali da riaddebitare agli inquilini per azioni di recupero morosità sono previste in aumento a € 440.000 rispetto all'importo di € 415.000 del 2023 in quanto, visto l'aumento dei costi per servizi reversibili e i costi dei canoni dopo l'applicazione dell'incremento ISTAT, è presumibile anche un incremento delle morosità e quindi delle azioni di recupero del credito.

Le stime per imposta di bollo e di registro sono previste in diminuzione rispetto quelle dello scorso preventivo da € 795.462 a € 698.892 per effetto del minor numero di rinnovi contrattuali da registrare.

Le spese per interventi edilizi sono state preventivate in € 520.150 rispetto a € 412.050 per il 2023 per tenere conto delle spese per progettazione, direzione e assistenza lavori, commissioni e collaudi relative agli interventi non coperti da finanziamenti o da bonus fiscali.

È previsto anche un aumento delle altre spese tecniche in relazione al pagamento della tassa dello 0,50% previsto dal decreto "salva opere". In base a tale decreto le stazioni appaltanti sono tenute a versare al fondo un contributo pari allo 0,5 % del valore del ribasso offerto dall'aggiudicatario, nelle sole gare d'appalto di lavori con importo a base d'asta pari o superiore a 200.000 € di servizi e forniture con importo a base d'asta pari o superiore a 100.000 €.

I costi per godimento beni di terzi (Leasing operativi e locazioni finanziarie) sono stati stimati in €81.150 in quanto riferibili alla locazione delle auto di servizio e alle stampanti multifunzione.

L'azienda si propone come obiettivo la sostituzione del parco auto, che ha una anzianità media di circa 8/10 anni, con auto in locazione a lungo termine che si stima possa essere quantificato considerando l'inizio della locazione dal mese di giugno nel mese di giugno 2024 in € 31.150.

L'azienda ha previsto come indicato in precedenza nel paragrafo relativo all'informatica di procedere al rinnovamento del proprio parco hardware (essenzialmente PC e server) delle UOG dove lo stesso risulta essere non più adeguato anche rispetto alle policy di sicurezza.

I costi del personale sono stati stimati in € 8.524.584, in aumento rispetto al preventivo 2023 ove era stato stimato un costo di € 7.950.563.

In relazione ai pensionamenti che si sono verificati negli anni dal 2019 al 2023 e con le previsioni di pensionamento 2024 l'azienda ha diminuito nel corso degli anni il costo del personale.

Tale riduzione ha portato l'azienda a dover rivedere la pianta organica e prevedere l'inserimento di nuove risorse come previsto dal piano triennale di prossima approvazione e come consentito dalle Direttive Regionali 2022/23 per rafforzare alcuni settori particolarmente sotto stress per le attività straordinarie da portare a termine (appalti, utenza, manutenzione, audit ma anche i settori di staff

come quello contabile/amministrativo/compliance che devono fronteggiare i maggiori carichi di lavoro derivanti dalle attività straordinarie come ad esempio il superbonus ma anche ai maggiori adempimenti strutturali) e da un maggior numero di alloggi da gestire (vedasi convenzione con il Comune di Como e le altre convenzioni con comuni di varie dimensioni che potrebbero comportare un ulteriore aumento di circa 130 unità immobiliari in gestione.

Occorre inoltre evidenziare che anche il progetto BIM e il progetto relativo al Piano operativo triennale per i servizi di cura e vigilanza del patrimonio SAP (DGR 1243/2023) richiedono risorse specializzate non presenti in azienda quali ad esempio il BIM Manager, il BIM coordinator e i "community manager" ed altre.

Ciò giustifica l'aumento delle risorse umane a 138 unità.

Il costo del personale è altresì influenzato dai rinnovi contrattuali. Presumibilmente nel 2024 verrà siglato l'accordo per il rinnovo del contratto Federcasa scaduto nel 2022. Sull'aumento del costo complessivo del personale inciderà notevolmente anche tale fattore.

Per limitare gli aumenti dei costi del personale l'Azienda si avvarrà anche nel 2024 di personale in stage e/o di tirocinanti.

Dell'andamento delle risorse umane (cessazioni e assunzioni) è stato detto nel paragrafo relativo al personale e all'assetto organizzativo.

Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano a € 6.003.400 rispetto all'importo di € 6.205.000 del preventivo 2023. La diminuzione deriva essenzialmente da minori previsioni di svalutazione crediti per le posizioni degli utenti sloggiati

La stima della svalutazione dei crediti non recuperabili dagli sloggiati è stata infatti quantificata in € 700.000 rispetto a € 1.000.000 del 2023.

È stato in aggiunta previsto un accantonamento per rischi di € 405.000 rispetto a € 660.000 del 2023 per tenere conto di eventuali cause legali (accantonamento di € 100.000) e € 300.000 per fondo rischi relativi ad eventuali accertamenti IMU (per disconoscimento esenzione per alloggio sociale degli immobili di proprietà).

È stata prevista inoltre una quota di accantonamento con riferimento alla cessione di energia prodotta da impianti fotovoltaici finanziati da Regione per € 5.000 da accreditare agli utenti in base al regolamento in corso di definizione.

Negli altri accantonamenti, quantificati in € 450.000, viene rilevato l'accantonamento per fronteggiare le spese relative all'incentivo previsto dalla legge sugli appalti (ex incentivo merloni) per la quota teorica di competenza del 2024 ed anni precedenti. L'importo è meramente indicativo in quanto verrà definito a consuntivo 2024 in relazione alle attività progettuali effettivamente appaltate.

Gli oneri diversi di gestione passano da una stima per il 2023 di € 6.571.356 a € 7.677.901

Tra le voci comprese negli oneri diversi di gestione si trova l'IVA indetraibile (da pro rata), l'imposta di registro, l'imposta di bollo l'IMU la TASI, le altre imposte sul patrimonio e altre imposte e tasse. L'importo di Iva indetraibile è stimato in € 4.414.175 rispetto a € 3.522.376 del 2023.

L'aumento è sostanzialmente imputabile alla maggiore IVA indetraibile derivante dal previsto aumento dell'aliquota iva sul gas dal 5% al 22%.

È inoltre previsto un aumento dell'importo per IMU da € 1.900.000 del 2023 a € 1.962.000 per possibili variazioni delle aliquote comunali e variazioni nella tassazione sugli alloggi sfitti.

Non è più prevista la TASI in quanto soppressa.

La somma algebrica tra i proventi e gli oneri finanziari è pari a meno € 379.220 rispetto a meno € 486.520 del preventivo 2023 con una diminuzione di circa € 107.000. Tale diminuzione è stata preventivata per tenere in considerazione la diminuzione dei tassi di interesse su di anticipazioni/mutui.

Le imposte sono state prudenzialmente stimate in € 176.503 in quanto i crediti fiscali da superbonus, per la quota 2024 (stimata in € 1.250.000) andranno a diminuire l'importo di competenza del 2024 (€ 1.426.503).

Il risultato di esercizio per il 2024 si prevede pari a € 59.300, in aumento rispetto a quello del 2023 di € 35.449.

Varese, 29 dicembre 2023

IL PRESIDENTE
ED AMMINISTRATORE UNICO

Dott. Stefano Cavallin

