

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI VARESE-COMO-MONZA BRIANZA - BUSTO ARSIZIO

Sede legale in Varese – Viale Monte Rosa 21
Iscritta al R.E.A. di Varese al n. 253875
Codice fiscale, Partita IVA e Registro delle Imprese di Varese: 00214310120

**RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL BILANCIO DI PREVISIONE PER
L'ESERCIZIO 2018**

Il presente bilancio di previsione, corredato di tutti i prospetti previsti dalla normativa regionale, 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 viene portato in approvazione del Presidente ed Amministratore unico **Alessandro Virgilio Dal Ben**, insediatosi in Azienda il 1° febbraio 2017 a seguito della nomina da parte della Giunta Regionale effettuata con DGR X/6178 in data 30 gennaio 2017, nei termini previsti dallo Statuto e dal regolamento di contabilità (31 dicembre).

Il presente bilancio recepisce per quanto possibile anche le direttive regionali per il 2018 approvate con Deliberazione N° X / 7380 del 20.11.2017.

PREMESSE

Obiettivi generali

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

Gli obiettivi principali che l'Azienda intende darsi per il 2018 riguardano i seguenti aspetti:

- Proseguire nella valutazione della riorganizzazione delle funzioni, con la centralizzazione delle funzioni di staff (back-office: amministrazione, personale, legale, progettazione, ecc.) e redistribuzione delle funzioni operative direttamente coinvolte con l'Utenza (front-office: manutenzione, utenza, morosità) alla luce anche dei cambiamenti avvenuti in questi anni a seguito della fusione ed anche a cau-

sa delle modifiche legislative intervenute (ad esempio Nuovo regolamento delle assegnazioni);

- Procedere alla conseguente riorganizzazione dei territori/comuni di competenza tra le diverse UOG per suddividere meglio i carichi di lavoro per rispondere alle esigenze dell'utenza;
- Valutare come la gestione della Nuova Piattaforma Regionale per le assegnazioni possa far emergere criticità/opportunità di un eventuale supporto più operativo ai Comuni, qualora gli stessi richiedano; l'attività di sperimentazione in capo alla UOG di Monza potrebbe far acquisire competenze e procedure che possono essere messe a disposizione dei Comuni creando opportunità di "business";
- Proseguire nella strategia di incremento del numero di alloggi di proprietà dei Comuni affidati in gestione ad Aler (si stima di acquisire dal Comune di Varese dal Comune di Como circa 1.150 unità immobiliari in gestione);
- Avviare nuovi interventi di riqualificazione energetica sul patrimonio per ridurre i consumi (con effetti anche sui costi dei servizi e sulla potenziale morosità) per poter ottenere anche risultati di certificazione energetica;
- Migliorare le azioni di controllo e di gestione delle attività in modo da poter contenere:
 - il fenomeno della morosità (anche attraverso il miglioramento della formalizzazione di procedure sia in essere di monitoraggio e sollecito) onde evitare che lo stesso divenga ingestibile in fase di recupero stragiudiziale e debba essere affidato al recupero tramite procedura giudiziale e/o passato a perdita
 - il fenomeno delle "sfittanze" attraverso il riordino degli alloggi attualmente non locati per problemi manutentivi utilizzando i finanziamenti regionali specifici e i proventi derivanti dalle alienazioni di alloggi in condominio ove Aler detiene quote millesimali di minoranza;
- Individuare una nuova sede di per la UOG di Monza in quanto l'attuale risulta decentrata e poco servita da mezzi pubblici che potrebbero incentivare l'afflusso ed il miglioramento dei rapporti utenza/azienda;

- Procedere alla ristrutturazione/riorganizzazione dell'UOG di Busto Arsizio.

Predisposizione di un Piano Industriale

Per poter raggiungere tali obiettivi e proseguire nelle proprie attività istituzionali sfruttando al meglio le sinergie tra le quattro ex aziende è stata affidata ad una società specializzata la predisposizione di un piano industriale che vedrà la luce nei primi mesi del 2018, ossia un documento che partendo dagli obiettivi strategici aziendali illustri le azioni che saranno realizzate per il raggiungimento degli stessi, il controllo e l'evoluzione dei risultati attesi, attraverso una pianificazione strategica basata su obiettivi comuni e condivisi tra Presidenza, Direzione Generale, Management e personale che consenta di migliorare le attività operative tramite una maggiore uniformità di procedure e una maggiore programmazione operativa, finanziaria e di budget in un contesto ambientale di risorse notoriamente scarse.

Il piano si baserà soprattutto sugli strumenti di pianificazione attualmente previsti dalle direttive di Regione Lombardia nei confronti delle ALER (direttive regionali per il 2018), dal Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2018-2019, dal Programma Triennale dei lavori pubblici 2018/2020 nonché i relativi aggiornamenti annuali, dell'ALER di Varese – Como - Monza Brianza - Busto Arsizio, redatti ai sensi del D. Lgs n. 50/2016 e dall'Elenco annuale dei lavori 2018 e potrà, ipotizzando scenari di medio/lungo termine, dare indicazioni di come l'Azienda potrà essere tra 3/5 anni disegnandone anche la ipotetica migliore struttura operativa per rispondere adeguatamente alle richieste di "socialità" da rendere compatibili con le risorse economico/finanziarie/patrimoniali a disposizione e con le risorse umane e i mezzi tecnici necessari per raggiungere tali obiettivi.

Il piano che verrà predisposto nei primi mesi del 2018 sarà un documento interno di indirizzo (comunque non vincolante) che potrà essere oggetto di implementazione ma anche di modifica in corso di attuazione qualora le condizioni e le ipotesi su cui lo stesso si è basato, potrebbero non realizzarsi. Lo stesso, sulla base degli obiettivi definiti dalla Presidenza e dalla Direzione Generale, dovrà prevedere per essere realizzato:

- la raccolta e l'analisi delle informazioni e della documentazione interna ed esterna propedeutiche alla sua elaborazione;
- l'analisi e la descrizione del contesto di riferimento dell'Azienda, su cui basare innovazioni, evidenziare eventuali nuove e diverse opportunità di "business", pur sempre nell'ambito della "mission" regionale e aziendale, e sinergie interne cercando di massimizzare il valore aggiunto dell'Azienda nata dalla fusione di quat-

tro realtà molto diverse tra loro sia per modus operandi sia per le problematiche sociali diverse a seconda degli ambiti territoriali di competenza;

- l'analisi e definizione delle linee guida strategiche di business,
- l'elaborazione e la predisposizione di proiezioni economico-finanziarie pluriennali di dettaglio per definire la sostenibilità del sistema Aler Varese nel medio lungo termine e gli impatti di eventuali processi di ulteriore sviluppo;
- l'elaborazione di altre analisi di natura economico-finanziaria eventualmente necessarie all'implementazione del piano stesso;
- la definizione di eventuali modifiche alla struttura per il raggiungimento degli obiettivi del piano;
- la redazione di documenti programmatici delle varie iniziative progettuali ipotizzate e da attivare nel caso ne sia stata verificata la convenienza sociale, economica e finanziaria;
- l'identificazione dei "driver gestionali" chiave, in aggiunta a quelli già individuati da Regione, da monitorare per il raggiungimento degli obiettivi di business stabiliti con il Piano Industriale.

In particolare, con il piano si cercherà di evidenziare eventuali modifiche del contesto di riferimento e di assetto di gruppo, con particolare attenzione all'andamento di variabili chiave quali costi e risorse.

Tale funzione di indirizzo e monitoraggio si focalizzerà principalmente sulle "dimensioni di analisi" che vengono individuate come rilevanti (ad esempio sulle UOG, sulle scelte di investimento, sulle politiche di riduzione costi, sulle politiche del personale).

Con il piano si intende inoltre raccogliere ed analizzare esperienze analoghe e benchmark significativi che consentano di identificare varie opzioni strategiche ed operative:

1. identificazione delle "issues" (interne ed esterne) e dei principali punti di attenzione da affrontare;
2. articolazione e modellizzazione delle possibili soluzioni;
3. valutazione delle implicazioni, delle soluzioni e dell'impatto delle stesse sull'organizzazione (e.g. costi, risorse necessarie, ecc.);
4. selezione della soluzione più adatta per il conseguimento degli obiettivi specifici di progetto;
5. definizione del piano delle attività, con tempi, risorse coinvolte, interdipendenze, etc;

6. definizione di possibili strumenti di supporto per il monitoraggio ed il controllo degli interventi identificati;
7. elaborazione di proposte di modifica dell'assetto organizzativo o di riorganizzazione aziendale, l'elaborazione di possibili alternative e la comparazione con le migliori prassi esistenti;
8. elaborazione dei piani di lavoro di dettaglio per l'implementazione delle modifiche organizzative o dei progetti di riorganizzazione.

Dal piano dovranno inoltre emergere indicazioni sulle modalità di monitoraggio complessivo dello stato di avanzamento dei progetti aziendali e di eventuali riorganizzazione, anche attraverso la produzione di reportistica periodica.

Il piano dovrà dare anche possibili indicazioni sulle scelte di investimento al di fuori degli interventi finanziati da Regione Lombardia.

Vendite e reinvestimenti

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

Terminata la validità dei piani di vendita presentati con la legge 27/09 (sono state infatti revocate tutte le autorizzazioni regionali concesse successivamente al luglio 2011), l'Azienda ha visto bloccarsi quasi completamente l'attività di promozione immobiliare per concentrarsi invece sulla predisposizione di un nuovo e più mirato piano di alienazione redatto sui criteri e con le modalità previsti dalla nuova normativa.

Di conseguenza il 21.11.2017 l'Azienda ha presentato a Regione un piano triennale di alienazione del patrimonio.

L'Azienda è in attesa dell'approvazione dello stesso da parte della Giunta Regionale, cosa che dovrebbe avvenire entro la fine del 2017.

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

Distribuito sulle tre province che competono all'Azienda il piano è così suddiviso:

Ambito territoriale	Numero alloggi in vendita stimato
provincia di Varese	n. 42
provincia di Como	n. 21
provincia di Monza e Brianza	n. 61
Città di Busto Arsizio	n. 25
Totale	n. 149

L'Azienda stima di incassare nell'arco del triennio di validità del piano vendite circa Euro 7,6 milioni che, al netto dei costi (stimabili nella percentuale massima consentita da Regione Lombardia del 15%), consentirà di disporre per il reinvestimento sul patrimonio immobiliare di proprietà nel triennio 2018/2020 risorse nella misura delle vendite effettivamente realizzate (qualora le unità immobiliari individuate per la cessione fossero tutte alienate ai prezzi di vendita stimati, le risorse a disposizione per il reinvestimento ammonterebbero a circa Euro 6,6 milioni).

Come accennato in precedenza, le unità immobiliari di cui si è stimata la vendita nel corso del triennio fanno parte dei 1544 alloggi in condomini a proprietà mista distribuiti su 301 fabbricati nei quali Aler Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio prevalentemente detiene quote di minoranza.

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

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

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

Queste premesse hanno fondato la strategia di redazione del piano di vendita che è incentrato innanzitutto sulla alienazione di unità immobiliari che oltre a trovarsi in contesti con queste caratteristiche, sono anche libere da inquilini in modo da poter cercare di

alienare tale patrimonio tramite aste pubbliche e riuscire a vendere a valori prossimi a quelli di mercato.

Nuovo Regolamento per le assegnazioni – Sperimentazione

Come noto, il Consiglio Regionale della Lombardia ha approvato la L.R. 08 luglio 2016 n.16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi".

La nuova Legge Regionale è stata frutto di un lungo lavoro di confronto con le Aler, l'Anci e le Organizzazioni sindacali.

Il nuovo sistema regionale dei servizi abitativi è articolato in:

- servizi abitativi pubblici;
- servizi abitativi sociali;
- azioni per sostenere l'accesso e il mantenimento all'abitazione.

Con tale norma sono stati rivisti il ruolo e le funzioni dei Comuni: da gestori amministrativi di bandi e graduatorie a livello comunale a programmatori dell'offerta abitativa sul territorio. Le procedure di assegnazione degli alloggi sociali vengono ripartite su comuni ed Aler in base alla disponibilità degli alloggi da assegnare. Una piattaforma informatica è stata messa a disposizione da Regione Lombardia per garantire uniformità e trasparenza nelle procedure di accesso e assegnazione degli alloggi.

La legge inoltre renderà più efficienti le procedure ed accelererà i tempi di assegnazione degli alloggi sociali, attraverso il superamento dei bandi e delle graduatorie comunali. Grazie alla piattaforma informatica regionale, che consentirà di velocizzare i tempi delle procedure di verifica dei requisiti e assegnazione degli alloggi, i nuclei familiari potranno scegliere gli alloggi sociali dove fare domanda.

La legge 16/2016 ha previsto l'emanazione di un apposito regolamento (R.R. del 4 agosto 2017 n. 4), con il quale ALER Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio è stata individuata da Regione Lombardia per dare avvio alla sperimentazione delle nuove modalità di gestione delle assegnazioni nell'ambito territoriale di Monza e Brianza. In questa fase sono coinvolti i Comuni di Monza, Brugherio e Villa Santa (DGR X/7316 del 30 ottobre 2017).

Il Comune di Monza, in qualità di capofila dell'ambito territoriale in questione, ha provveduto all'indizione e alla pubblicazione dell'avviso pubblico per l'assegnazione degli alloggi destinati a servizio abitativo pubblico. Il bando si concluderà il 5 gennaio 2018 e si potranno avere i risultati della sperimentazione.

Come indicato in premessa l'attività di sperimentazione e la relativa gestione della Nuova Piattaforma Regionale per le assegnazioni potrebbe essere anche una opportunità per Aler Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio per fornire un eventuale supporto più operativo ai Comuni qualora lo richiedano con conseguente sviluppo di compensi di gestione.

Assetto Aziendale

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

Nel mese di febbraio 2017 è intervenuto un avvicendamento ai vertici dell'Azienda che ha interessato sia la Presidenza sia la Direzione Generale.

Nel corso del 2017 sono avvenute otto cessazioni di rapporto di lavoro per quiescenza, di cui un dirigente, oltre ad una risoluzione del rapporto di lavoro per sopraggiunta inidoneità lavorativa.

A seguito dei numerosi pensionamenti, l'Azienda, a partire dal mese di Aprile 2017 ha attivato diverse procedure di assunzione di personale mediante il reclutamento di figure professionali disponibili al trasferimento interaziendale come previsto dalle direttive regionali 2017 per le Aler ed in applicazione dell'art. 38 del vigente CCNL Federcasa. Con decorrenza giugno 2017 sono state assunte mediante trasferimento da altra Aler n. 02 addetti amministrativi collocati rispettivamente presso l'Area Utenza della U.O.G. di Busto Arsizio e l'Area Manutenzione della U.O.G. di Como. Sempre con decorrenza ottobre 2017, a seguito del trasferimento presso altra Aler del responsabile dell'Area Amministrativa dell'Azienda, si è proceduto, mediante l'iter di mobilità interaziendale, all'assunzione di un funzionario amministrativo con mansioni di coordinamento e gestione dell'Ufficio Amministrazione/Contabilità e Bilancio.

Anche nel corso dell'anno 2017 l'Azienda ha favorito la mobilità di personale sia tra le diverse U.O.G. sia all'interno di ciascuna unità operativa, nell'ottica di una migliore razionalizzazione delle risorse umane occupate, in rapporto alle necessità aziendali e/o derivanti da richieste dei dipendenti stessi. Si prevede che anche per il 2018 verrà mantenuta tale politica di razionalizzazione delle risorse umane anche in relazione ai pensionamenti che sono avvenuti e avverranno nell'ambito delle UOG.

In funzione dell'obiettivo di riorganizzazione delle attività operative, incentrate su una sempre maggiore accentrato delle attività di back office e decentramento delle atti-

ività di front office nei confronti dell'utenza, le UOG potrebbero subire un ulteriore riassetto organizzativo creando all'interno delle stesse, oltre alle funzioni di gestione utenza, anche delle specifiche funzioni di staff, non necessariamente da localizzare presso la sede legale.

In relazione alla necessità di potenziare l'Ufficio Morosità della UOG di Monza Brianza con particolare riferimento al recupero dei crediti per canoni di locazione e spese ed al contenimento della morosità, oltre ad una serie di provvedimenti interni per la ricollocazione di personale in supporto all'ufficio stesso, con apposito bando di assunzione a tempo determinato mediante selezione ad evidenza pubblica, l'Azienda ha assunto un addetto in possesso dei requisiti necessari per le attività svolte presso l'Area Utenza e nello specifico presso l'Ufficio Morosità della UOG di Monza e Brianza in affiancamento al personale in forza. Tale figura è a tempo determinato per la durata di un anno.

L'Azienda nel corso del 2017 ha inoltre intrapreso una collaborazione proficua con gli enti territoriali "Centri per l'Impiego" nelle varie sedi provinciali di competenza per l'ambito di Varese e gli istituti scolastici ad indirizzo amministrativo, mediante l'attivazione di progetti di tirocinio formativo di orientamento extracurricolare riservati a neodiplomati, in forza di apposite convenzioni collettive stipulate, in applicazione della normativa nazionale e regionale (deliberazione Giunta Regione Lombardia n. 825 del 25/03/2013) finalizzata alla creazione di forme flessibili di inserimento di giovani diplomati nel mondo del lavoro.

Parallelamente all'esperienza dei tirocini formativi, Aler, in collaborazione con gli istituti superiori, tecnici e amministrativi, ha offerto periodi di stage formativo curriculare anche ospitando una figura universitaria del Politecnico di Milano mediante il servizio dell'ateneo "Career Service" per un'attività di progettazione di lavori per manutenzione straordinaria presso stabili Aler nel territorio di competenza dell'U.O.G. di Monza Brianza.

A partire dal mese di ottobre e per un periodo di sei mesi, inoltre l'Azienda, sempre in collaborazione con il Career Service del Politecnico di Milano, ha attivato un servizio in tirocinio curriculare rivolto a due studenti, che in sinergia con l'Azienda, hanno il compito di svolgere una specifica attività di supporto tecnico-scientifico per l'implementazione di un sistema di gestione dell'energia (SGE) rivolto al patrimonio Aler coerente con la norma UNI-EN-ISO 50001 secondo le linee di indirizzo contenute nell'Accordo di Collaborazione stipulato con l'università.

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

Pianta organica

Con decreto presidenziale n. 83 del 30/06/2016 è stato approvato lo schema funzionale della pianta organica dell'Azienda a seguito di una prima analisi delle funzioni e delle macro attività, trasversali alle quattro unità operative, individuando n. 05 aree funzionali: Area Presidenza, Area Direzione Generale, Area Utenza, Area Amministrativa, Area Tecnica.

SI proseguirà nel 2018 tenuto conto delle complessità incontrate in ogni singola realtà territoriale, ad analizzare e individuare le attività comuni alle varie U.O.G. secondo il concetto di "gestione per processi trasversali" in collaborazione con i vari Responsabili d'Area, individuati a partire dal 01/01/2015, data di fusione aziendale, oltre ai Responsabili delle singole Unità Operative Gestionali territoriali.

Proventi delle vendite

L'azienda è in attesa dell'approvazione del Piano da parte della Giunta Regionale, che dovrebbe avvenire entro la fine del 2017, nel quale è stata effettuata una previsione di vendita complessiva nel triennio 2018/2020 di 149 unità immobiliari di cui si ipotizza la seguente previsione di vendita per il 2018

UOG	Numero unità immobiliari	Prezzo di cessione
Varese	16 alloggi	€ 867.000
Como	6 alloggi	€ 442.000
Monza	11 alloggi	€ 732.000
Busto Arsizio	5 alloggi	€ 110.000
Totale	38 alloggi	€ 2.151.000

Settore utenza: L.R. 16/2016, anagrafe dell'utenza e Convenzioni con i Comuni

Il Consiglio Regionale della Lombardia ha approvato la L.R. 08 luglio 2016 n.16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi".

La nuova Legge Regionale è stata frutto di un lungo lavoro di confronto con le Aler, l'Anci e le Organizzazioni sindacali.

Come accennato in precedenza, il nuovo sistema regionale dei servizi abitativi è articolato in:

- servizi abitativi pubblici;
- servizi abitativi sociali;
- azioni per sostenere l'accesso e il mantenimento all'abitazione.

Le principali novità della legge regionale 16/2016 sono le seguenti:

a) Introduzione del contributo regionale di solidarietà (CdiS)

Il CdiS regionale previsto dall'articolo 25, comma 3, della Legge Regionale è una misura per sostenere la persona e la famiglia attraverso un contributo volto a coprire le spese per il canone e i servizi rivolto ai nuclei familiari in condizioni di povertà assoluta e ai nuclei familiari che si trovano in situazioni di temporanea difficoltà economica per la perdita del lavoro o altra causa. Per questi nuclei familiari residenti in alloggi sociali di proprietà di Aler e dei Comuni, Regione Lombardia stanzierà 25 milioni di euro nel 2018 di cui circa € 2.130.000 destinati ad Aler Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio (importo stimato sulla base dell'erogazione effettuata per il 2017).

b) Mix abitativo e integrazione sociale

Con la legge 16/2016 è stata data attuazione al mix abitativo cioè all'integrazione sociale, attraverso un nuovo sistema di assegnazioni degli alloggi sociali che favorisce la presenza di nuclei familiari diversificati per categoria e composizione: anziani, famiglie di nuova formazione, famiglie monoparentali, disabili, appartenenti alle forze di polizia, ed altre categorie di particolare e motivata rilevanza sociale".

c) Rendite di posizione

La legge pone fine alle rendite di posizione, stabilendo il rilascio obbligatorio dell'alloggio per i nuclei familiari le cui condizioni economiche superano i limiti previsti per la permanenza negli alloggi sociali.

d) Nuovo sistema di accreditamento

La Legge Regionale prevede l'introduzione di un sistema regionale di accreditamento, introducendo gli "obblighi di servizio" a carico dei gestori sia pubblici sia privati nei confronti dell'utenza che hanno lo scopo di elevare la qualità dei servizi abitativi erogati sulla base di "standard prestazionali comuni".

e) Piattaforma informatica per le assegnazioni degli alloggi

Con la legge 16/2016 vengono rivisti il ruolo e le funzioni dei Comuni: da gestori amministrativi di bandi e graduatorie a livello comunale a programmatori dell'offerta abitativa sul territorio. Le procedure di assegnazione degli alloggi sociali vengono ripartite su comuni ed Aler in base alla disponibilità degli alloggi da assegnare. Una piattaforma informatica sarà messa a disposizione da Regione Lombardia e garantirà uniformità e trasparenza nelle procedure di accesso e assegnazione degli alloggi.

La legge inoltre renderà più efficienti le procedure ed accelererà i tempi di assegnazione degli alloggi sociali, attraverso il superamento dei bandi e delle graduatorie comunali. Grazie alla piattaforma informatica regionale, che consentirà di velocizzare i tempi delle procedure di verifica dei requisiti e assegnazione degli alloggi, i nuclei familiari potranno scegliere gli alloggi sociali dove fare domanda.

Anagrafe dell'utenza

Nel corso del 2018, ai sensi dell'articolo 26, comma 9, della L.R. 08 luglio 2016 n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitati" tutte le UOG facenti parte dell'Accorpamento VARESE – COMO – MONZA B. – BUSTO A. dovranno aggiornare l'anagrafe dell'utenza. Si procederà a effettuare una azione di reperimento dei dati dei non rispondenti tramite solleciti e inviti al fine di evitare l'applicazione di canoni di locazione non congrui (e solo teorici) rispetto all'effettiva situazione economica delle famiglie evitando così di iscrivere crediti verso inquilini che dovranno poi essere rettificati.

Convenzioni con i Comuni

Nel corso del 2016 è stato proposto uno schema tipo di convenzione per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, schema inviato al Centro Unico di Vigilanza e Controllo istituito presso la DG Casa Housing sociale e Expo 2015 e internazionalizzazione delle imprese in data 04/05/2016.

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

Nel corso del 2016 quindi, progressivamente, tutte le convenzioni in scadenza sono state rinnovate con tale formula e tale attività è continuata anche nell'esercizio 2017. Pur non essendo ancora stata approvata definitivamente la bozza della convenzione da parte di Regione Lombardia si ritiene che la stessa venga adottata anche per le future convenzioni in corso di stipula. Ovviamente, sarà comunque necessario prevedere una certa flessibilità nei rapporti con i Comuni per venire incontro anche alle loro eventuali richieste e necessità.

Sono in corso trattative con i Comuni di Como e Varese per l'acquisizione in gestione delle unità immobiliari di proprietà degli stessi.

Qualora le stesse andassero a buon fine, si prevede un incremento degli alloggi gestiti di circa 1.150 unità, di cui, 800 per gli immobili del Comune di Como e 350 per gli immobili del comune di Varese.

Finanziamenti bancari

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

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

Il Presidente, con provvedimento n. 126 del 30 ottobre 2017, ha adottato il Programma Triennale 2018-2020 dal quale si rilevava un impegno di spesa in lavori, da parte della nostra Azienda, per un totale di € 62.067.068,00. Tale importo è suddiviso tra nuovi interventi e ristrutturazioni per € 8.250.000,00 e manutenzione ordinaria e straordinaria per € 53.817.068,00.

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

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

Con Delibera 14 maggio 2015 n. X/3577 la Giunta Regionale aveva approvato il primo programma annuale di attuazione del PRERP 2014-2016 destinato alla riqualificazione e al recupero del patrimonio abitativo con risorse che ammontano complessivamente per tutta la Regione ad € 85.263.934,95 in attuazione della Legge 23 maggio 2014, n. 80 di

conversione del d.l. 28 marzo 2014, n. 47, «Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015».

Con D.d.s. 18 settembre 2015 n. 7551 e D.d.s. 23 settembre 2015 n. 7706 sono state approvate le proposte dell'Azienda per un importo complessivo di € 11.013.486,75.

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

Prioritaria risultava la Linea A e Regione Lombardia, con D.d.s. n. 10753 del 02/12/2015, concedeva un finanziamento complessivo di € 500.000,00 per la riqualificazione e il recupero degli alloggi sfitti della U.O.G. di Busto Arsizio da realizzarsi entro febbraio 2016.

Successivamente con D.d.s. n. 499 del 29/01/2016 Regione Lombardia ha prorogato al 28/03/2016 il termine di ultimazione degli interventi Linea A).

Gli interventi della Linea A – Busto Arsizio sono stati conclusi nei tempi previsti e Regione Lombardia con D.d.s. n.9195 del 21/09/2016 ha disposto l'erogazione del contributo pari a complessivi € 403.508,56, riscontrando un'economia di € 96.491,44.

Per quanto riguarda gli interventi della Linea B, Regione Lombardia con D.d.s. n. 1118 in data 18/02/2016 ha concesso il finanziamento per gli interventi Linea B) "rivolti al recupero di alloggio inutilizzato" per complessivi € 3.306.152,07 - annualità 2016: € 1.352.981,82 per n.32 alloggi in COMO ed € 1.953.170,25 per n. 42 alloggi in VARESE, da avviare entro il 18/02/2017.

Gli interventi sono stati avviati entro i tempi previsti e Regione Lombardia con DDS 3204 del 22/03/2017 ha erogato l'acconto del 40% del finanziamento, relativo all'avvio dei lavori pari a complessivi € 1.386.397,60 (€ 541.192,73 per l'intervento ID 8 Como ed € 845.204,87 ID 9 Varese).

Con Decreto n. 10018 del 11/10/2016 Regione Lombardia ha concesso il finanziamento agli altri progetti della Linea B) in graduatoria, per un importo complessivo per la nostra azienda pari a € 7.207.334,67, ripartiti sulle annualità 2016, 2017, 2018 sulla base dei cronoprogrammi inoltrati, da avviare entro il 11/10/2017.

Gli interventi risultano tutti avviati entro i tempi previsti.

Regione Lombardia con DDS 5589 del 16/05/2017 ha erogato l'anticipo del 40% pari a € 213.602,40 per l'ID 10 Monza avviato in data 06/04/2017.

Si prevede l'ultimazione lavori per la maggior parte degli interventi entro il 2018.

Il finanziamento risulta così ripartito:

	Località	Alloggi	Costo Complessivo (Iva inclusa)	Finanziamento massimo concesso
VARESE Sede	VARESE	97	5.000.000,00	4.628.589,35
UOG di COMO	COMO	56	2.788.371,00	2.514.105,00
	Provincia	15	803.727,08	693.706,40
		71	3.592.098,08	3.207.811,40
UOG di MONZA BRIANZA	MONZA	35	624.423,40	534.006,00
	Provincia	48	804.283,50	686.730,00
		83	1.428.706,90	1.220.736,00
UOG di BUSTO ARSIZIO	BUSTO AR- SIZIO	30	2.244.218,40	1.456.350,00
<i>Sommano</i>		281	12.265.023,38	10.513.486,75

Si ricorda inoltre che con DGR n. X/4142 dell'8 ottobre 2015 è stato approvato il **secondo programma** di attuazione (anno 2015) del PRERP 2014-2016 con un finanziamento complessivo per tutta la Regione su varie linee di priorità di € 140.802.814,00.

Esso comprendeva finanziamenti, Linea A, per il completamento del programma di smaltimento dell'amianto (già approvato con Decreto della DG Casa e Housing Sociale n. 2556 del 31 marzo 2015) per € 2.901.032,28.

Con Decreto DG Casa e Housing Sociale n.10891 del **3 dicembre 2015** Regione Lombardia ha impegnato risorse a favore dell'ALER di Varese Como Monza Brianza e Busto Arsizio per € 12.752.816,44 per il Piano Triennale di Manutenzione Straordinaria (Linea B).

Nel 2016 Regione Lombardia ha erogato complessivamente risorse per € 3.825.844,00:

- 10% pari a € 1.275.281,64 con D.d.s. 5710 del 17/06/16 con l'approvazione dei piani straordinari;
- 20% pari a € 2.550.562,36 con D.d.s. 12797 del 01/12/2016 per l'avvio del 30% del piano straordinario entro il 30/11/2016.

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

In data 20/10/2017 si è provveduto a trasmettere a Regione Lombardia l'aggiornamento del Piano triennale di manutenzione straordinaria con l'indicazione dello stato di attuazione degli interventi approvati, del finanziamento richiesto aggiornato in base all'importo progettuale (€ 3.553.705,63) e a quello contrattuale (€ 6.908.643,49), la richiesta di esclusione per n.2 interventi (MB) e la richiesta di un finanziamento pari a complessivi € 4.752.732,84 per n.12 nuovi interventi proposti da avviare nel 2018.

L'aggiornamento del Piano è in fase di approvazione da parte di Regione Lombardia.

Con DGR 7428 del 28/11/2017 Regione Lombardia ha approvato la modifica le modalità di erogazione dei finanziamenti che vengono collegati alla presentazione di una relazione tecnica trimestrale di monitoraggio.

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

- 20% con il raggiungimento di stati di avanzamenti pari al 50% dei lavori previsti, tenendo a riferimento l'importo contrattuale del relativo intervento;
- 20% con il raggiungimento di stati di avanzamenti pari al 70% dei lavori previsti, tenendo a riferimento l'importo contrattuale del relativo intervento;
- saldo 30%, con la presentazione dei singoli CRE, comprensivo delle eventuali perizie di variante nei limiti del finanziamento regionale assegnato.

Le erogazioni delle risorse avverranno sulla base della documentazione connessa alla relazione tecnica trimestrale.

Nel 2017 risulta avviato circa il 70% e concluso il 20% dei lavori approvati con decreto 10891 del 3/12/2015.

Nel 2018 è previsto l'avvio e la conclusione di tutti gli interventi approvati oltre all'avvio di quelli proposti.

Nel 2017 sono stati conclusi anche gli interventi della Linea A) per la rimozione amianto ad eccezione di quelli in Varese Sangallo e Montello per i quali è prevista l'ultimazione nel febbraio 2018.

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

Regione Lombardia con D.G.R. n. X/6752 del 21 giugno 2017 *"Attuazione del programma triennale per la rimozione dell'amianto dal patrimonio E.R.P. delle Aler: riparto delle risorse regionali del fondo per il risanamento ambientale e la riqualificazione energetica costituito presso Finlombarda, integrate con D.g.r. 5916 del 28 novembre 2016"*, ha approvato il riparto delle risorse regionali pari a € 14.886.778,00 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.

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

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

Regione Lombardia con D.d.s. 23 ottobre 2017, n. 13045 ha approvato il Programma Triennale.

L'avvio dei lavori deve avvenire entro 12 mesi dall'approvazione del progetto definitivo/esecutivo e il termine stabilito per l'ultimazione dei lavori, sulla base del singolo cronoprogramma dell'intervento si prevede sia il 23 ottobre 2020.

È previsto l'avvio degli interventi a partire dal 2019.

Programma Intervento riqualificazione alloggi sfitti (2018-2020) DGR 7368 del 13/11/2017 trasmesso il 30/11/2017

Regione Lombardia, preso atto che gli alloggi sfitti per carenza manutentive delle Aler di Bergamo-Lecco-Sondrio, di Brescia-Cremona-Mantova, di Pavia-Lodi e di Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio sono circa 2.700 ha ritenuto opportuno proseguire con la misura di sostegno per il recupero e manutenzione delle unità abitative sfitte destinati a servizi abitativi pubblici avviata con la D.G.R. n.6956 del 31 luglio 2017 (per Aler Milano) stanziando un contributo complessivo pari a € 12.000.000,00; con succes-

siva con D.G.R n. X/7368 del 13 novembre 2017, Regione Lombardia ha approvato i criteri e le modalità per l'attribuzione del contributo.

Le risorse complessivamente disponibili, pari a € 12.000.000,00, sono state ripartite tra le Aler beneficiarie, in base all'entità del patrimonio di edilizia residenziale pubblica certificato alla data del 30 ottobre 2017 e come di seguito indicato:

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

Il finanziamento, a fondo perduto, potrà essere utilizzato nella misura del 100% cioè le risorse che si renderanno disponibili a seguito della conclusione o della modifica degli interventi, dovranno essere utilizzate per finanziare ulteriori interventi analoghi a quelli ammissibili e secondo i criteri e modalità previste dal bando regionale.

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

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

Entro 30 i giorni successivi, Regione Lombardia completerà l'istruttoria e approverà i piani presentati dalle aziende, mediante provvedimento espresso e relativo impegno di spesa.

Dovrà essere rispettata la seguente tempistica:

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

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

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

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

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

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

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

Le proposte sono in corso di valutazione da parte di Regione Lombardia e, in caso di ammissione al finanziamento, i relativi interventi dovranno essere avviati e conclusi nel 2018.

Nel prospetto sottostante si riassumono i Costi Totali del Programma Triennale 2018-2020, ripartiti per tipologia di intervento e distribuiti nell'arco temporale di interesse:

TIPO DI INTERVENTO	2018	2019	2020	Totali
NUOVI INTERVENTI/RISTRUTTURAZIONI	1.750.000,00	4.700.000,00	1.800.000,00	8.250.000,00
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	12.029.540,00	10.510.028,00	8.357.500,00	30.897.068,00
MANUTENZIONE ORDINARIA	400.000,00	10.010.000,00	12.510.000,00	22.920.000,00
Totale Complessivo	14.179.540,00	25.220.028,00	22.667.500,00	62.067.068,00

Il **Programma Annuale** prevede un totale investimenti di € 14.179.540,00. Tale importo è suddiviso tra nuovi interventi e ristrutturazioni per € 1.750.000,00 e manutenzione ordinaria e straordinaria per € 12.429.540,00.

Manutenzione

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

Per la manutenzione ordinaria nell'anno 2018, l'Area Tecnica Manutenzione dovrà predisporre i progetti e le relative gare d'appalto mediante il ricorso a procedure aperte o negoziate per la scelta delle imprese che dovranno far fronte alle tipologie di lavorazioni in programma, visto la scadenza dei contratti in corso. Visto l'orientamento della Regione ad accorpate gli appalti, si dovrà verificare, in relazione alle esigenze dell'Azienda le indicazioni regionali su alcune tipologie di lavori e servizi.

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

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

Per quanto riguarda la manutenzione straordinaria, visti i finanziamenti straordinari della Regione con il MS PRERP 2015 e i decreti di finanziamento di cui alla L.80/2014 (Programma di recupero e razionalizzazione immobili E.R.P.), oltre ai nuovi Programma Triennale di Rimozione Amianto e Programma di Intervento per la riqualificazione degli alloggi sfitti, il Programma Triennale vedrà la struttura tecnica impegnata

nell'attuazione e nella prosecuzione degli interventi inseriti e finanziati nei programmi. Per l'elenco si rimanda al Programma Triennale in allegato.

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

Si rinvia per i dettagli del Programma Triennale e del Piano annuale, nonché per i dettagli del piano di manutenzione per l'anno 2018, ai relativi documenti, allegati al Bilancio di Previsione, quale parte integrante oggetto di approvazione.

Nuove costruzioni

Nel corso del 2017 vi sono state le seguenti consegne di nuovi alloggi:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
BUSTO ARSIZIO – Via Mazzini 21 (Stazione Appaltante) <i>Piano Nazionale di Edilizia Abitativa II e fondi comunali</i>	RE	8 canone sociale	942.108,96	738.256,00 203.852,96

Nell'ambito degli interventi programmati, avviati o in progettazione, si indicano per gruppi omogenei lo stato di avanzamento delle attività previste per l'anno 2018.

Nel 2018 si prevede il completamento dei seguenti interventi costruttivi e la relativa consegna di nuovi alloggi:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
TRADATE (VA) Via Broggi <i>Piano Nazionale di Edilizia Abitativa</i>	NC	24 canone sociale	3.188.000,00	1.912.000,00
CONCOREZZO (MB) Via Dante Alighieri-Via della Libertà <i>Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST 2007)</i>	NC	28 canone sociale	2.026.880,68	1.224.955,57
MUGGIO' (MB) Via Marx <i>Piano Nazionale di Edilizia Abitativa</i>	NC	20	4.750.000,00	2.983.451,52
MONZA Via Cantalupo - Quartiere Cantalupo <i>Piano Nazionale di Edilizia Abitativa</i>	Pr. Es. NC	24 canone sociale	2.808.140,80	2.246.512,64

Prosecuzione e avvio dei seguenti interventi costruttivi:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
BUSTO ARSIZIO – Via Tito Speri (Stazione Appaltante) <i>Contratto di Quartiere II e fondi comunali</i>	Riqualificazione quartiere NC RE	32 24 c.sociale	5.732.466,40	3.411.093,12 2.321.373,28
SARONNO (VA) Q.re Matteotti 2° fase nuova costruzione "FARFALLE" <i>(Contratti di Quartiere II "Saronno Quartiere Matteotti")</i>	S.E./ NC	70 canone sociale	6.627.035,56 + QE demolizioni 526.253,21	4.852.324,56 incluse demoliz.
CASTELSEPRIO (VA) Via Dante 48 reinvestimento economie riscontrate - art. 24 L.R. 7/2012 (procedimenti art.5 bis) Decreto Pres. Aler VA/15 25/03/14	RE	5	750.000,00	750.000,00

COMO PRU Via Di Vittorio/Via Cecilio Lotto 1 – completamento "ex Pellegrino Rossi" DPGR n. 1600 del 07.02.2002 - PRU Via Di Vittorio/Via Cecilio e L. 457/78 Fondi residui PRU-(procedimenti art.5 bis LR 13/96)	NC/	33+3	5.333.100,00	3.615.198,31
LISSONE (MB) Via Di Vittorio – edifici 4 e 5 <i>Contratti di Quartiere II - Lissone</i>	RE	52 canone sociale	3.180.000,00	1.907.169,00

Interventi in fase di progettazione e appalto:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
COMO PRU Via Di Vittorio/Via Cecilio Lotto 2 – Nuova Costruzione DPGR n. 1600 del 07.02.2002 - PRU Via Di Vittorio/Via Cecilio e L. 457/78 Fondi residui PRU-(procedimenti art.5 bis LR 13/96)	NC/ URB	15	2.401.000,00	===

È fase di ultimazione l'intervento di Demolizione degli edifici, a seguito della delocalizzazione degli insediamenti residenziali, nell'ambito *dell'Accordo di Programma quadro Malpensa 2000* finalizzati alla riqualificazione urbanistica delle aree, nei comuni di SOMMA LOMBARDO, LONATE POZZOLO e FERNO 2ª Fase suddivisi in n.2 Lotti:

LOCALITA'	Importo Totale	Importo Finanziamento
1° Lotto - LONATE POZZOLO (VA)	2.175.659,53	3.900.000,00
2° Lotto - SOMMA LOMBARDO e FERNO (VA)	1.724.340,47	

Proseguirà il Collaudo Tecnico-Amministrativo nei primi mesi del 2018.

Trasformazione alloggi da canone moderato a canone sociale

Regione Lombardia con D.G.R. 8 ottobre 2015 n. X-4142 ha approvato il secondo programma di attuazione del PRERP 2014-2016. Il programma prevede al suo interno diverse linee d'azione tra cui una linea d'azione (detta linea d'azione E "interventi per l'adeguamento dell'offerta abitativa pubblica alla domanda, a completamento di investimenti previsti in strumenti di programmazione negoziata") finalizzata alla re-immissione nel circuito abitativo di alloggi a vantaggio delle fasce più deboli attraverso la trasformazione della tipologia di canone da moderato in sociale, per favorire una risposta all'esigenza di allineare l'offerta esistente con la domanda di alloggi a canone sociale.

L'Azienda in data 02/11/2015 ha inoltrato a Regione Lombardia una domanda volta ad ottenere la trasformazione della tipologia di canone da moderato a sociale per nr. 28 alloggi ubicati in Provincia di Varese nei comuni di Venegono Superiore e Saronno.

In data 20/11/2015 è stata richiesta la conversione del canone da moderato a sociale anche per 7 alloggi ubicati nel comune di Lazzate.

A seguito della presentazione delle suddette domande Regione Lombardia con Decreto Nr. 11012 del 4/12/2015 ha dichiarato ammissibili le domande presentate dalla nostra azienda concedendo la trasformazione della tipologia di canone da moderato a sociale dei sottoelencati alloggi con corresponsione di un contributo straordinario complessivamente pari a € 1.077.538,00 così dettagliato:

COMUNE DI UBICAZIONE INTERVENTO	DESCRIZIONE	N° ALLOGGI	IMPORTO CONTRIBUTO CONCESSO	UOG DI RIFERIMENTO
SARONNO	Viale Santuario ex Seminario	12	€ 360.084,00	VARESE
VENEGONO SUP.		16	€ 469.210,00	VARESE
LAZZATE		7	€ 248.244,00	MONZA BRIANZA
TOTALE			€ 1.077.538,00	

Per quanto riguarda l'intervento di Saronno viale Santuario il contributo di € 360.084,00 è stato erogato da Regione Lombardia con Decreto n. 10561 del 24/10/2016 emesso dalla DG Casa.

Per quanto riguarda invece gli altri due interventi di Venegono Superiore e Lazzate, viste le problematiche incorse per l'assegnazione degli alloggi di Lazzate, Regione Lombardia nel 2017 ha rideterminato ed erogato i contributi come segue:

COMUNE DI UBICAZIONE INTERVENTO	DESCRIZIONE	N° ALLOGGI	IMPORTO CONTRIBUTO CONCESSO	UOG DI RIFERIMENTO
SARONNO	Viale Santuario ex Seminario	12	€ 360.084,00	VARESE
VENEGONO SUP.		16	€ 469.209,12	VARESE
LAZZATE		5	€ 178.408,58	MONZA BRIANZA
TOTALE			€ 1.007.701,70	

Tale conversione fortemente auspicata dall'Azienda, in considerazione dell'alto numero di alloggi sfitti a canone moderato e delle difficoltà di locazione degli stessi, consentirà all'Azienda di far fronte alla forte domanda di alloggi a canone sociale e contestualmente di ridurre il numero di alloggi sfitti.

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

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

Le direttive regionali alle Aler per l'anno 2018 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), ed essere comunque comprensivi del mancato gettito dell'IRAP, che dovrà quindi essere comunque calcolato, sulla base dei dati dell'ultimo bilancio d'esercizio approvato.

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

Gli importi individuati risultano:

per l'anno 2016 € 290.520,02 (irap 2014 non più dovuta);

per l'anno 2017 € 1.491.031,91.

Gli interventi finanziati sono i seguenti:

Anno riferimento	COMUNE DI UBICAZIONE INTERVENTO	DESCRIZIONE	N° ALLOGGI	IMPORTO CONTRIBUTO CONCESSO	UOG DI RIFERIMENTO
2016	VARI Provincia di Monza	Riordino alloggi	45	€ 290.520,02	U.O.G. Monza
2017	VARI Provincia di Varese	Riordino alloggi	150	€ 1.491.031,91	SEDE Varese
	TOTALE			€ 1.781.551,93	

Per l'anno 2018 sono stati individuati i seguenti interventi:

COMUNE DI UBICAZIONE INTERVENTO	DESCRIZIONE	N° ALLOGGI	IMPORTO CON-TRIBUTO CON-CESSO	UOG DI RIFE-RIMENTO
Saronno	Nuova costruzione CdQ Matteotti	70	€ 1.000.000,00	SEDE Varese
Como	Nuova costruzione PRU Como	33	€ 1.768.640,50	U.O.G. Como
	TOTALE		€ 2.768.640,50	

Obiettivi regionali: indicatori

Con DGR n°. X/7380 del 20.11.2017 sono state impartite le direttive alle ALER per l'anno 2018.

Con particolare riferimento agli standard di equilibrio economico generale, personale ed indebitamento che entreranno in vigore nel 2018 si evidenzia quanto segue:

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.

Costo del personale

Costo del personale per UI gestita: Obiettivo 2018 inferiore o uguale a € 290 (dato del bilancio consuntivo 2015). L'obiettivo, con le previsioni attuali, risulta pari a € 289.

Numero di unità immobiliari gestite per dipendente: obiettivo non inferiore a 190. Con le previsioni attuali il numero si attesterebbe intorno a 194 unità gestite per dipendenti.

L'obiettivo dovrebbe essere pertanto raggiunto, nonostante l'Azienda sia stata fortemente penalizzata dal fatto che è stato disposto che l'Aler possa gestire gli alloggi di proprietà comunale del solo ambito territoriale di competenza. Conseguentemente la UOG di Busto Arsizio, molto attiva nella gestione di alloggi comunali della provincia di Milano, ha perso la possibilità di gestire la quasi totalità degli alloggi che aveva in gestione con una drastica riduzione degli alloggi gestiti conto terzi di competenza della UOG di Busto.

Indebitamento

Rapporto tra debiti da finanziamento e ricavi da canoni: obiettivo non superiore al 100%. Stante le attuali previsioni l'obiettivo dovrebbe essere ampiamente raggiunto.

Altri Obiettivi 2018

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

- a) Strutturazione di un Manuale contabile univoco per tutte le aziende, abbinato al Piano dei Conti già approvato al fine di evitare errori di imputazione e contabilizzazione non omogenea di medesime voci;
- b) Attivazione di un tavolo tecnico rispetto alle tematiche SIREAL, coordinato da RL, a cui partecipano le aziende e Lombardia Informatica, per migliorare i moduli del sistema e risolvere le criticità;
- c) Individuazione di un unico soggetto per la revisione e certificazione legale dei Bilanci aziendali: attivazione di tale strumento per il triennio 2017-2019 rispetto ad ALER BERGAMO-LECCO-SONDRIO, ALER PAVIA-LODI, ALER VARESE-BUSTO ARSIZIO-COMOMONZA E BRIANZA. In base ai contratti attualmente in essere, solo per il successivo triennio 2020-2022 sarà possibile l'individuazione un unico soggetto per tutte le 5 ALER lombarde.

In relazione a tali obiettivi:

- è stata implementata già dalla fine del 2017 la nuova procedura che prevede il coinvolgimento di Regione Lombardia e Federcasa Lombardia nelle attività di implementazione e di modifica del programma Sireal;
- è stata esperita la gara aggregata che consentirà nel 2018 di effettuare le attività di "certificazione" del bilancio alla società aggiudicataria non appena verranno

completate le procedure di gara che si stima possano avvenire entro la fine del corrente esercizio.

Dati economici

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

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

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

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

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

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

Fatta questa premessa, il conto economico del Bilancio di Previsione dell'anno 2018, redatto ai fini CEE, presenta i seguenti dati di sintesi:

CONTO ECONOMICO			
		ESERCIZIO 2018	ESERCIZIO 2017
VALORE DELLA PRODUZIONE	€	46.975.161	47.581.732
COSTI DELLA PRODUZIONE	€	44.583.014	45.523.562
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	€	-377.260	- 402.170
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	€	1.759.000	1.656.000
RISULTATO D'ESERCIZIO	€	255.887	0

Ricavi

Si evidenzia una leggera diminuzione tra la previsione dei ricavi per canoni 2017 e quella per il 2018.

La previsione è stata effettuata proiettando l'importo dell'ultima fatturazione trimestrale emessa (ottobre 2017) per i 4 trimestri del 2018 ottenendo l'importo di € 26.893.429 contro i € 27.045.100 della previsione 2017.

Tale stima tiene conto delle continue variazioni in diminuzione dei canoni legate agli inquilini che hanno subito la perdita del lavoro o la diminuzione dei propri redditi e del prevedibile impatto delle nuove norme sull'assegnazione degli alloggi. Nel medio periodo potrebbe rilevarsi un aumento dei canoni emessi in relazione all'applicazione delle norme del Regolamento che prevedono per esempio il "mix sociale". Occorre tenere comunque conto che l'applicazione dell'anagrafe dell'utenza con i nuovi criteri previsti dalla Legge Regione Lombardia 16/2016 (utilizzo ISE e non più ISE ERP) potrebbe effettivamente comportare una diminuzione dei canoni di locazione, comunque a partire dal 2019.

I proventi per amministrazione stabili sono stimati in leggero aumento (€ 1.287.380 contro € 1.271.196) anche se derivano da una diminuzione dei corrispettivi per gestioni condominiali e un aumento dei compensi per gestione immobili conto terzi (rispettivamente - 70.000 circa e +108.000)

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) si stimano sostanzialmente stabili rispetto al 2017 (€ 14.212.121 rispetto a € 14.154.644 del 2017)

I rimborsi per manutenzione stabili passano da € 290.000 del 2017 a € 256.000 del preventivo 2018. Trattasi di spese di manutenzione riaddebitate a inquilini per gestione servizi reversibili come da regolamento regionale sulle spese a carico dell'utenza.

I corrispettivi diversi (compensi tecnici per interventi di demolizione e manutenzione) passano dalla stima 2017 di € 472.600 a € 92.000 in quanto nel 2017 erano state previste le spese di demolizione e manutenzione degli immobili in Malpensa (imputati per competenza nel 2017) per € 360.000 mentre nel 2018 è prevista la sola quota residuale dell'intervento per circa € 500.

Gli altri ricavi e proventi sono stimati in € 4.158.231 rispetto a € 4.232.985 del 2017. L'aumento deriva dall'imputazione di € 850.000 di plusvalori per la vendita degli immobili in piano vendita rispetto a € 664.549 del 2017.

I contributi in conto esercizio a copertura ammortamento finanziario, invece, passano da € 3.054.426 a € 2.796.221 in relazione alla stima della diminuzione dei contributi riscontati a fronte di contributi erogati da Regione Lombardia per la manutenzione degli immobili (da € 1.520.000 a € 1.248.465).

I proventi finanziari passano da una stima 2017 di € 22.130 a € 12.838 del 2018 e derivano dalla diminuzione delle previsioni degli interessi attivi riconosciuti dagli inquilini per acquisto di immobili (cessioni rateali) e dalla stima al ribasso degli interessi su conti correnti bancari e postali da € 22.130 a € 12.600.

Non vi sono rettifiche di attività finanziarie.

Costi

I costi per servizi per il 2018 si stimano in diminuzione da € 25.587.884 a € 24.855.783.

Tale diminuzione deriva, negli importi più rilevanti, da:

- aumento stimato delle spese generali da € 1.558.040 a € 1.734.662 a causa di un aumento previsto in particolare delle spese postali e telefoniche.
- aumento delle altre spese generali in relazione ai probabili aumenti delle spese per assicurazioni (non sugli stabili) da € 55.600 del 2017 a € 115.000.
- aumento delle spese per certificazioni energetiche (da € 5.600 a € 10.500), pubblicazioni bandi (da € 3.000 a € 5.000) in relazione alla predisposizione del piano vendite del 2018 e a seguito della sua approvazione;
- aumento delle spese per certificazione qualità da € 6.500 a € 65.030) in relazione ai progetti di certificazione già avviati nel 2017;
- diminuzione rimborsi spese amministratori da € 25.000 a € 12.000;
- diminuzione spese per servizi e manutenzione sedi da € 345.000 a € 305.000

Le spese di amministrazione stabili passano da € 2.730.400 a € 2.280.500. La riduzione è sostanzialmente derivante dalla mancata previsione di erogazione del contributo di solidarietà ex art. 35 della Legge 27/2009 che per il preventivo 2017 era stato stimato in € 530.000. Tale contributo non è stato più stanziato in relazione all'abrogazione della legge 27/2009 e in funzione delle erogazioni da parte di Regione dei contributi di solidarietà per morosità incolpevole prevista per il 2018 in circa € 2.130.000.

Inoltre si stima una diminuzione dei costi di assicurazione degli stabili (da € 326.000 a € 300.000), un aumento delle spese di bollettazione e riscossione canoni da € 41.400 a € 137.000. Tale aumento si riflette in un incremento dei ricavi per recupero costi di bollettazione in quanto tali somme vengono recuperate dagli utenti.

Si prevede anche un aumento da € 740.000 a € 800.000 dei costi per amministrazione alloggi in condominio nonostante l'importante numero di alloggi in condominio previsti in vendita.

Nel 2018, essendo anno di anagrafe dell'utenza, sono state previste € 76.500 per costi di anagrafe rispetto a € 31.000 del 2017.

Sono state stimate in diminuzione da € 260.000 a € 115.000 le spesa per mobilità tra-locchi e custodia mobilio anche in relazione a quanto effettivamente contabilizzato per competenza nel 2016 e fino a novembre 2017. Unitamente alle spese di tutela patrimonio previste in € 15.0000 e altre spese per sfratti previste in € 4.000, le spese per la sicurezza (vedasi Piano della Sicurezza) sono state stimate in € 134.000.

Le spese di manutenzione degli stabili sono stimate in € 8.292.000 rispetto a € 9.231.000 del 2017. La variazione è essenzialmente dovuta dalla stima inferiore delle spese di manutenzione ordinaria (€ 6.000.000 rispetto a € 6.430.000 del 2017) e per i riordini (da € 2.400.000 a € 1.200.000 del 2018). Sono state previste spese per € 400.000 sugli immobili comunali.

Le quote di manutenzione di alloggi in condominio sono previste in forte aumento (da € 300.000 a € 600.000) soprattutto riferito ai condomini gestiti nel territorio di Monza e Brianza: questa previsione di aumento deriva dai sempre maggiori oneri condominiali che l'Azienda si trova ad affrontare e conferma quanto indicato nelle premesse sulla strategia di cessione degli immobili in condominio (ove l'Azienda non ha più quote di maggioranza millesimali) per evitare i notevoli costi di manutenzione delle parti comuni cui l'Azienda è chiamata a partecipare obbligatoriamente quando deliberate dall'assemblea.

I servizi a rimborso nei confronti dell'utenza sono stimati in € 12.212.121 contro i € 12.433.944 del 2017.

La variazione deriva dall'adeguamento dei preventivi per i servizi in funzione delle risultanze di bilancio 2016 e del contabilizzato 2017 (- € 221.823).

Tra le varie spese per servizi si stima:

- l'aumento del costo della fornitura di acqua di circa € 200.000 (da € 1.800.000 del preventivo 2017 a € 2.080.000 del preventivo 2018);

- un importo stabile delle spese per riscaldamento ed energia elettrica (rispettivamente pari a € 5.000.000 e € 1.540.000)
- la diminuzione della manutenzione degli ascensori e altri impianti (da € 678.500 a € 657.000);
- l'aumento dei costi per fornitura di servizi ambientali e manutenzione del verde da € 1.155.500 a € 1.416.000.

Le spese legali riaddebitate agli inquilini per azioni di recupero morosità sono stimate in € 283.500 rispetto a € 365.000 del 2017. Anche le stime per imposta di bollo e di registro sono in diminuzione da € 699.800 a € 408.621.

Analogamente anche le altre spese a carico degli assegnatari sono in diminuzione da € 463.144 a € 327.000. Si tratta di costi per imposta di bollo su fatture (emesse nei confronti degli inquilini) le spese di bollettazione e riscossione canoni e servizi e costi di sfratto.

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

Le spese per interventi edilizi si mantengono stabili nella stima (€ 336.500 contro € 347.800 del preventivo 2017). La leggera diminuzione è legata essenzialmente alla riduzione delle spese di progettazione.

I costi del personale si stima siano in rialzo in relazione all'ipotesi di applicazione del nuovo contratto di lavoro che si prevede verrà approvato dall'Assemblea di Federcasa il giorno 29 dicembre pv.. Il costo è previsto in aumento da € 8.152.600 a € 8.427.886.

La previsione di aumento dei costi del personale deriva dall'applicazione delle tabelle concordate nel verbale di pre intesa del 5.12.2017 tra Federcasa e Organizzazioni sindacali che si può riassumere nel seguente prospetto.

Livello	Retribuzione Mensile al 31/12/2015	Rivalutaz. 2016	Rivalutaz. 2017	Rivalutaz. 2018	Rivalutaz. Totale	Nuovo Tabellare al 2018
Q1	3036,66	3,04	18,24	25,99	47,27	3083,93
Q2	2616,47	2,62	15,71	22,40	40,73	2657,20
A1	2215,54	2,22	13,31	18,96	34,49	2250,03
A2	2054,92	2,05	12,34	17,59	31,98	2086,90
A3	1890,02	1,89	11,35	16,18	29,42	1919,44
B1	1813,97	1,81	10,89	15,53	28,23	1842,20

B2	1722,56	1,72	10,35	14,74	26,81	1749,37
B3	1631,69	1,63	9,80	13,97	25,40	1657,09
C1	1593,03	1,59	9,57	13,64	24,80	1617,83

A fronte dell'aumento delle retribuzioni da € 5.843.400 a € 6.099.318 si rileva anche il corrispondente incremento degli oneri sociali e del TFR.

Gli ammortamenti e le svalutazioni passano da € 6.236.150 della previsione 2017 a € 6.071.205 e derivano essenzialmente da minori stime di ammortamenti di immobili (- € 210.000) e da una maggiore stima della svalutazione dei crediti (€ 1.650.000 anziché € 1.440.000 del 2017 derivanti dalle presumibili svalutazioni di crediti inesigibili relativi agli immobili siti nella provincia di Monza e Brianza).

Negli altri accantonamenti, quantificati in € 1.580.228, vengono rilevati:

- l'accantonamento a fondo manutenzione e recupero del patrimonio per € 1.430.228 per il fondo manutenzione. Rispetto al preventivo 2017 (€ 1.007.228) si rileva un incremento di circa € 580.000. L'accantonamento è calcolato con le regole previste dalla direttiva approvata con DGR X/7380 del 20.11.2017 di Regione Lombardia per il fondo permanente per la manutenzione del patrimonio (5% dei ricavi) e comprende anche gli accantonamenti pregressi non ancora utilizzati;
- l'accantonamento per fronteggiare le spese relative all'incentivo previsto dalla legge sugli appalti (ex incentivo merloni per € 200.000).

Gli oneri diversi di gestione passano da una stima 2017 di € 4.456.200 a € 3.570.063

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

Si stima una diminuzione dell'Iva indetraibile da pro rata (in funzione della diminuzione dei costi) e una diminuzione della previsione dell'imposta di bollo e di registro (quota a carico Aler) e una previsione di aumento dell'IMU e della TASI (da € 190.000 a € 285.000 e da € 26.000 a € 37.500) in virtù di quanto effettivamente sostenuto nel 2016 e di quanto si prevede di saldare per il 2017.

I proventi e gli oneri finanziari si stimano in diminuzione da € 402.170 a € 377.260 sono stimati in diminuzione (proventi da € 22.130 del 2017 a € 12.838 del 2018 e oneri finanziari da € 424.300 del 2017 a € 390.098) soprattutto in relazione alla probabile chiusura anticipata dell'anticipazione ipotecaria e degli interessi per interventi edilizi per alloggi in locazione a canone sociale (senza contributo).

Le imposte sono stimate in aumento rispetto a quelle preventivate per il 2017 (da € 1.656.000 a € 1.759.000) per effetto, sostanzialmente, dei maggiori accantonamenti indeducibili fiscalmente.

Varese, 20 dicembre 2017

IL PRESIDENTE ED AMMINISTRATORE UNICO

Alessandro Dal Ben

