

# RELAZIONE DI GESTIONE

## Bilancio Consuntivo 2022

### 1. Premesse

Il Bilancio Consuntivo 2022, che chiude con un utile di Euro 102.598, è approvato nei termini statutari e nel rispetto di quanto indicato nelle Direttive Regionali per le Aler per l'esercizio 021 (DGR n° XI/3897 del 23.11.2020) nonché conformemente a quanto previsto all'art. 17 della Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16, e allo schema unico per il piano dei conti approvato con D.G.R. X/6074 del 29/12/2016.

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

Il Bilancio dell'Azienda avrebbe potuto essere condizionato da valutazioni conseguenti all'applicazione di previsioni normative di tipo "straordinario" per tenere conto dell'emergenza sanitaria da COVID 19 che ha influito sulle attività aziendali anche nel corso dell'esercizio 2021; tali valutazioni non avrebbero esaurito i propri effetti nel solo esercizio 2021, ma anche, anche il risultato degli esercizi successivi.

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

Non si è reso quindi necessario, predisporre un piano aziendale prospettico, per gli anni 2022 e seguenti, in grado di evidenziare l'impatto derivante dall'applicazione delle norme contenute nei provvedimenti emergenziali, anche ricorrendo ad analisi per scenari alternativi.

L'emergenza COVID 19 ha ovviamente pesato sull'Azienda che, dal punto di vista finanziario, ha subito un decremento degli incassi complessivi considerando esclusivamente movimenti finanziari di entrata da parte degli utenti, come: canoni fatturati, incassi da piani di rientro senza considerare gli incassi "compensativi" derivanti da contributi regionali – CRS e Contributi Over 70 – contributi comunali per l'abbattimento della morosità, passaggi a perdita, patrimonio Aler e patrimonio gestito.

Dalle rilevazioni effettuate per monitorare l'andamento degli incassi del 2022 rispetto a quelli dei quattro anni precedenti si è evidenziata la seguente dinamica:

Richieste di pagamento:

<b>Importo dei bollettini emessi da gennaio a dicembre 2022</b>					
<b>Mese</b>	<b>UOG VARESE</b>	<b>UOG MONZA</b>	<b>UOG COMO</b>	<b>UOG BUSTO</b>	<b>TOTALE</b>
GENNAIO	1.455.241,53	1.037.226,05	875.334,07	448.107,00	3.815.908,65
FEBBRAIO	1.374.194,03	966.815,83	868.581,63	422.514,41	3.632.105,90
MARZO	1.371.125,34	965.941,04	868.581,64	417.787,30	3.623.435,32
APRILE	1.444.870,56	1.032.973,47	896.445,91	448.258,74	3.822.548,68
MAGGIO	1.392.391,58	1.015.501,50	884.187,83	431.001,05	3.723.081,96
GIUGNO	1.394.199,42	1.012.798,83	884.179,52	430.180,67	3.721.358,44
LUGLIO	1.416.784,10	1.036.260,42	901.135,63	437.578,69	3.791.758,84
AGOSTO	1.377.637,55	1.019.242,10	894.091,02	425.366,16	3.716.336,83
SETTEMBRE	1.377.582,85	1.019.181,43	894.091,02	423.955,58	3.714.810,88
OTTOBRE	1.420.945,79	1.041.984,90	901.970,84	433.702,84	3.798.604,37
NOVEMBRE	1.375.759,88	1.008.999,83	895.072,28	424.082,52	3.703.914,51
DICEMBRE	1.374.579,96	1.008.532,10	894.929,99	424.062,53	3.702.104,58
<b>TOTALE</b>	<b>16.775.312,59</b>	<b>12.165.457,50</b>	<b>10.658.601,38</b>	<b>5.166.597,49</b>	<b>44.765.968,96</b>

<b>Importo dei bollettini emessi da gennaio a dicembre 2021</b>					
<b>Mese</b>	<b>UOG VARESE</b>	<b>UOG MONZA</b>	<b>UOG COMO</b>	<b>UOG BUSTO</b>	<b>TOTALE</b>
GENNAIO	1.450.442,20	1.003.966,19	812.727,23	469.771,55	3.736.907,17
FEBBRAIO	1.395.316,54	953.463,92	808.944,37	432.214,42	3.589.939,25
MARZO	1.389.821,01	947.259,76	804.548,73	411.008,60	3.552.638,10
APRILE	1.496.117,53	993.971,11	891.452,85	449.892,73	3.831.434,22
MAGGIO	1.456.577,48	979.434,79	820.462,69	436.425,25	3.692.900,21
GIUGNO	1.446.701,28	976.857,36	833.479,50	441.357,16	3.698.395,30
LUGLIO	1.503.754,59	998.788,71	833.947,17	437.236,54	3.773.727,01
AGOSTO	1.419.048,15	968.380,48	824.604,41	431.558,56	3.643.591,60
SETTEMBRE	1.414.145,00	963.514,51	826.880,20	412.362,17	3.616.901,88
OTTOBRE	1.432.192,25	998.739,28	828.330,31	430.407,91	3.689.669,75
NOVEMBRE	1.390.630,43	958.031,43	812.462,51	408.148,90	3.569.273,27
DICEMBRE	1.430.539,21	967.208,13	825.496,14	413.008,60	3.636.252,08
<b>TOTALE</b>	<b>17.225.285,67</b>	<b>11.709.615,67</b>	<b>9.923.336,11</b>	<b>5.173.392,39</b>	<b>44.031.629,84</b>

**Importo dei bollettini emessi da gennaio a dicembre 2020**

Mese	UOG VARESE	UOG MONZA	UOG COMO	UOG BUSTO	TOTALE
GENNAIO	1.531.819,90	992.052,51	841.521,09	445.276,28	3.810.669,78
FEBBRAIO	1.496.307,89	947.658,65	832.536,32	429.060,79	3.705.563,65
MARZO	1.438.992,11	942.179,06	879.027,09	433.545,11	3.693.743,37
APRILE	1.518.196,19	939.321,08	930.480,04	438.061,84	3.826.059,15
MAGGIO	1.441.518,60	962.748,06	872.015,21	427.379,69	3.703.661,56
GIUGNO	1.502.615,93	936.979,13	874.787,90	437.548,25	3.751.931,21
LUGLIO	1.484.664,09	997.789,80	842.604,29	428.933,62	3.753.991,80
AGOSTO	1.441.511,10	980.603,95	836.033,28	427.530,14	3.685.678,47
SETTEMBRE	1.429.588,71	976.495,99	889.592,51	419.742,61	3.715.419,82
OTTOBRE	1.691.013,97	1.093.365,88	987.514,75	422.027,04	4.193.921,64
NOVEMBRE	1.525.508,97	1.049.159,30	902.323,38	431.043,43	3.908.035,08
DICEMBRE	1.482.290,35	1.019.555,17	937.882,23	429.937,91	3.869.665,66
<b>TOTALE</b>	<b>17.984.027,81</b>	<b>11.837.908,58</b>	<b>10.626.318,09</b>	<b>5.170.086,71</b>	<b>45.618.341,19</b>

**Importo dei bollettini emessi da gennaio a dicembre 2019**

Mese	UOG VARESE	UOG MONZA	UOG COMO	UOG BUSTO	TOTALE
GENNAIO	1.504.265,97	860.709,97	808.739,53	429.591,07	3.603.306,54
FEBBRAIO	1.470.859,56	850.899,30	801.694,68	441.746,58	3.565.200,12
MARZO	1.472.247,77	854.999,55	887.093,38	432.422,10	3.646.762,80
APRILE	1.830.913,97	945.863,48	918.837,77	588.074,87	4.283.690,09
MAGGIO	1.481.190,03	915.669,18	873.375,68	470.966,37	3.741.201,26
GIUGNO	1.473.156,64	913.821,76	875.124,52	480.747,68	3.742.850,60
LUGLIO	1.595.129,51	1.140.727,27	898.090,46	471.233,23	4.105.180,47
AGOSTO	1.637.545,30	1.090.264,61	966.327,47	476.866,28	4.171.003,66
SETTEMBRE	1.552.788,08	1.092.584,80	951.101,59	440.558,82	4.037.033,29
OTTOBRE	1.545.640,53	1.002.588,06	901.031,29	417.362,48	3.866.622,36
NOVEMBRE	1.504.152,59	965.752,30	937.340,64	440.642,41	3.847.887,94
DICEMBRE	1.548.867,18	967.600,34	877.330,78	429.389,88	3.823.188,18
<b>TOTALE</b>	<b>18.616.757,13</b>	<b>11.601.480,62</b>	<b>10.696.087,79</b>	<b>5.519.601,77</b>	<b>46.433.927,31</b>

<b>Importo dei bollettini emessi da gennaio ad dicembre 2018</b>					
<b>Mese</b>	<b>UOG VARESE</b>	<b>UOG MONZA</b>	<b>UOG COMO</b>	<b>UOG BUSTO</b>	<b>TOTALE</b>
<b>GENNAIO</b>	<b>1.602.591,22</b>	<b>939.108,93</b>	<b>871.191,42</b>	<b>471.823,39</b>	<b>3.884.714,96</b>
<b>FEBBRAIO</b>	<b>1.518.483,56</b>	<b>872.947,35</b>	<b>823.392,01</b>	<b>449.131,68</b>	<b>3.663.954,60</b>
<b>MARZO</b>	<b>1.516.655,82</b>	<b>877.503,69</b>	<b>910.787,20</b>	<b>452.825,21</b>	<b>3.757.771,92</b>
<b>APRILE</b>	<b>1.556.312,08</b>	<b>906.382,22</b>	<b>823.520,88</b>	<b>476.766,69</b>	<b>3.762.981,87</b>
<b>MAGGIO</b>	<b>1.490.109,55</b>	<b>893.120,67</b>	<b>817.815,54</b>	<b>452.185,75</b>	<b>3.653.231,51</b>
<b>GIUGNO</b>	<b>1.669.099,18</b>	<b>1.200.784,06</b>	<b>825.777,23</b>	<b>440.105,13</b>	<b>4.135.765,60</b>
<b>LUGLIO</b>	<b>1.566.518,58</b>	<b>917.923,02</b>	<b>861.618,83</b>	<b>447.239,87</b>	<b>3.793.300,30</b>
<b>AGOSTO</b>	<b>1.495.410,59</b>	<b>887.796,14</b>	<b>1.110.033,13</b>	<b>434.373,07</b>	<b>3.927.612,93</b>
<b>SETTEMBRE</b>	<b>1.472.190,74</b>	<b>886.551,98</b>	<b>919.872,73</b>	<b>480.592,41</b>	<b>3.759.207,86</b>
<b>OTTOBRE</b>	<b>1.531.819,01</b>	<b>931.455,05</b>	<b>896.098,13</b>	<b>466.108,05</b>	<b>3.825.480,24</b>
<b>NOVEMBRE</b>	<b>1.451.918,39</b>	<b>895.652,08</b>	<b>931.740,73</b>	<b>463.671,34</b>	<b>3.742.982,54</b>
<b>DICEMBRE</b>	<b>1.471.309,75</b>	<b>897.928,97</b>	<b>832.407,24</b>	<b>440.145,23</b>	<b>3.641.791,19</b>
<b>TOTALE</b>	<b>18.342.418,47</b>	<b>11.107.154,16</b>	<b>10.624.255,07</b>	<b>5.474.967,82</b>	<b>45.548.795,52</b>

Incassi riferiti alle richieste di pagamento:

<b>Importo incassato da gennaio a dicembre anno 2022 "Totale accorpamento ALER VARESE"</b>		
<b>Esercizio</b>	<b>Periodo</b>	<b>Totale</b>
<b>2022</b>	<b>0</b>	<b>848.111,21</b>
<b>2022</b>	<b>1</b>	<b>3.218.593,28</b>
<b>2022</b>	<b>2</b>	<b>3.131.221,83</b>
<b>2022</b>	<b>3</b>	<b>3.153.641,31</b>
<b>2022</b>	<b>4</b>	<b>3.062.032,85</b>
<b>2022</b>	<b>5</b>	<b>2.984.437,59</b>
<b>2022</b>	<b>6</b>	<b>3.004.406,50</b>
<b>2022</b>	<b>7</b>	<b>3.148.261,01</b>
<b>2022</b>	<b>8</b>	<b>3.060.502,56</b>
<b>2022</b>	<b>9</b>	<b>3.117.879,32</b>
<b>2022</b>	<b>10</b>	<b>2.734.788,65</b>
<b>2022</b>	<b>11</b>	<b>2.697.221,02</b>
<b>2022</b>	<b>12</b>	<b>2.003.882,88</b>
<b>Ante 2022</b>		<b>4.888.390,64</b>
<b>Totale</b>		<b>41.053.370,65</b>

<b>Importo incassato da gennaio a dicembre anno 2021 "Totale accorpamento ALER VARESE"</b>		
<b>Esercizio</b>	<b>Periodo</b>	<b>Totale</b>
<b>2021</b>	<b>0</b>	<b>813.390,06</b>
<b>2021</b>	<b>1</b>	<b>2.922.162,09</b>
<b>2021</b>	<b>2</b>	<b>2.961.421,58</b>
<b>2021</b>	<b>3</b>	<b>2.962.988,37</b>
<b>2021</b>	<b>4</b>	<b>3.054.823,54</b>
<b>2021</b>	<b>5</b>	<b>2.825.981,07</b>
<b>2021</b>	<b>6</b>	<b>2.828.777,67</b>
<b>2021</b>	<b>7</b>	<b>2.771.577,55</b>
<b>2021</b>	<b>8</b>	<b>2.785.956,46</b>
<b>2021</b>	<b>9</b>	<b>2.713.373,91</b>

<b>2021</b>	<b>10</b>	<b>2.700.881,78</b>
<b>2021</b>	<b>11</b>	<b>2.291.089,13</b>
<b>2021</b>	<b>12</b>	<b>1.500.770,25</b>
<b>Ante 2021</b>		<b>4.669.177,49</b>
<b>Totale</b>		<b>37.802.370,95</b>

<b>Importo incassato da gennaio a dicembre anno 2020 "Totale accorpamento ALER VARESE"</b>		
<b>Esercizio</b>	<b>Periodo</b>	<b>Totale</b>
2020	0	832.858,06
2020	1	2.877.961,14
2020	2	2.944.508,07
2020	3	2.940.118,06
2020	4	3.039.383,73
2020	5	2.836.275,67
2020	6	2.927.320,05
2020	7	2.581.601,73
2020	8	2.797.584,13
2020	9	2.717.069,09
2020	10	2.860.631,59
2020	11	2.580.975,50
2020	12	2.029.759,89
<b>Ante 2020</b>		<b>3.892.448,63</b>
<b>Totale</b>		<b>37.858.495,34</b>

<b>Importo incassato da gennaio a dicembre anni 2019 "Totale accorpamento ALER VARESE"</b>		
<b>Esercizio</b>	<b>Periodo</b>	<b>Totale</b>
2019	0	1.738.992,09
2019	1	2.704.463,36
2019	2	2.877.817,62
2019	3	2.901.726,21
2019	4	3.086.247,37
2019	5	2.983.316,23
2019	6	2.905.894,46
2019	7	2.921.232,67
2019	8	3.018.907,59
2019	9	3.034.565,60
2019	10	2.853.883,75
2019	11	2.664.995,91
2019	12	2.175.024,31
<b>Ante 2019</b>		<b>3.882.109,77</b>
<b>Totale</b>		<b>39.749.176,94</b>

<b>Importo incassato da gennaio a dicembre anni 2018 "Totale accorpamento ALER VARESE"</b>		
<b>Esercizio</b>	<b>Periodo</b>	<b>Totale</b>
2018	0	2.615.439,10
2018	1	2.828.564,74
2018	2	2.901.697,22

<b>2018</b>	<b>3</b>	<b>2.921.314,60</b>
<b>2018</b>	<b>4</b>	<b>3.149.092,53</b>
<b>2018</b>	<b>5</b>	<b>3.020.580,41</b>
<b>2018</b>	<b>6</b>	<b>3.159.447,92</b>
<b>2018</b>	<b>7</b>	<b>2.943.940,82</b>
<b>2018</b>	<b>8</b>	<b>3.054.974,99</b>
<b>2018</b>	<b>9</b>	<b>2.791.633,16</b>
<b>2018</b>	<b>10</b>	<b>2.752.417,50</b>
<b>2018</b>	<b>11</b>	<b>2.712.104,76</b>
<b>2018</b>	<b>12</b>	<b>2.249.274,34</b>
<b>Ante 2018</b>		<b>5.024.951,70</b>
<b>Totale</b>		<b>42.125.433,79</b>

Come già evidenziato nei precedenti bilanci consuntivi, l'andamento degli incassi complessivi, evidenzia che il delta negativo maggiore tra le varie annualità (circa Euro 2.376.000) si è manifestato tra il 2018 e il 2019. La causa dello scostamento si può rilevare dall'applicazione nel 2019 delle risultanze dell'anagrafe 2018 ma anche dal fatto che nel 2018 è stata effettuata la fatturazione anticipata per il primo trimestre 2019 per gli immobili di proprietà Aler e ciò avrebbe potuto influenzare le tempistiche di pagamento (non la competenza economica dei ricavi).

Pur rilevando un aumento dei bollettini emessi nel 2022 di circa 0,7 milioni di euro si è rilevato un aumento degli incassi tra 2021 e 2022 di circa 3,2 milioni per cui si può ipotizzare che l'effetto pandemia si sia definitivamente concluso riportando gli incassi quasi a livello ante 2019.

I mancati incassi sono comunque stati fronteggiati anche con misure regionali di sostegno agli utenti, che sono divenute strutturali, per cercare di contenere la morosità attraverso l'erogazione di contributi di solidarietà ordinari e straordinari. Ciò ha consentito di evitare che vi potesse essere una esplosione della morosità di difficile recupero in relazione alle condizioni economico patrimoniale degli utenti, soprattutto per quelli inseriti nelle aree di protezione e di accesso agli alloggi SAP.

Indirettamente tali erogazioni consentono all'Aler di diminuire il tasso di morosità corrente e consolidata.

Regione ha, in questi anni, anche consentito alle Aler di utilizzare altre entrate proprie per accreditare somme agli utenti in particolare difficoltà (es. morosi incolpevoli) per evitare problemi di tensione sociale derivanti dall'eventuale avvio di procedure di sfratto per morosità.

Al momento l'Azienda non ha destinato ulteriori risorse, derivanti soprattutto dai proventi delle vendite e dagli accantonamenti a fondo permanente per il patrimonio, in quanto le stesse risorse erano già destinate alla copertura di interventi di manutenzione straordinaria/nuove costruzioni per la parte non coperta da finanziamenti regionali o di altri enti.

## 2. Considerazioni sulla continuità aziendale

### 2.1. Valutazione voci di Bilancio

La continuità è un postulato del bilancio di esercizio previsto, *in primis*, dalle disposizioni civilistiche e, *in secondi*, dai principi contabili nazionali e internazionali. Secondo la clausola generale contenuta nell'art. 2423 c.c., il bilancio d'esercizio, "*deve essere redatto con chiarezza e deve rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio*".

In linea generale, la continuità aziendale (*going concern*) è il presupposto in base al quale nella redazione del bilancio, l'impresa viene normalmente considerata in grado di continuare a svolgere la propria attività in un prevedibile futuro, Ciò significa che la liquidità derivante dalla gestione corrente, insieme ai fondi disponibili saranno sufficienti per rimborsare i debiti e far fronte agli impegni in scadenza

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

L'orizzonte temporale della valutazione in merito alla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento deve coprire almeno un periodo di dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio e quindi, per il presente bilancio la valutazione sulla continuità aziendale copre fino al 31 dicembre 2023.

Al riguardo l'azienda ha predisposto e approvato il bilancio di previsione 2023 che non presenta criticità sul piano della continuità aziendale nonostante le difficoltà che potrebbero manifestarsi in tale esercizio a causa del continuo aumento dei costi soprattutto per quanto attiene i servizi energetici e di fornitura riscaldamento.

I canoni quantificati nel bilancio di previsione per il 2023 hanno tenuto conto dell'applicazione dell'indice Istat (al 75%) di circa l'8% in quanto nel corso dell'anno 2022 si è rilevato un notevole incremento dei prezzi al consumo che hanno portato alla rilevazione di aumenti inflazionistici molto elevati che non si verificavano da molti anni.

Ciò potrebbe causare un incremento della morosità unitamente all'incremento dei costi dei servizi reversibili sull'utenza.

L'azienda inoltre prevede la prosecuzione da parte di Regione della erogazione di finanziamenti per la riqualificazione del patrimonio immobiliare (come si può constatare dalle 3 erogazioni fatte nei primi 5 mesi dell'anno 2023) e delle erogazioni per contributi di solidarietà da attribuire agli utenti.

## 2.2. Previsioni 2023

Si rimanda alla relazione di accompagnamento del bilancio di previsione del 2023 per un maggiore dettaglio delle considerazioni svolte in merito alle problematiche di tipo economico finanziario che sono state oggetto di valutazione per evidenziare la fondatezza del principio di continuità aziendale.

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

- a) L'Azienda, per il 2023, 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;
- b) L'Azienda affronterà un importante impegno economico/finanziario nel mantenere invariate a livello del 2022 le richieste di rimborso delle spese reversibili nei fabbricati ove sono presenti impianti centralizzati di riscaldamento/teleriscaldamento, a fronte comunque dei cospicui incrementi di costi di energia e gas riscontrati già nel corso del 2022 e che si prevedono in ulteriore pesante aumento nel corso del 2023; ARERA ha previsto per i primi mesi del 2023 riduzioni di costi per energia elettrica, ma per quanto attiene il costo del gas, si sono rilevati per il mese di dicembre 22 aumenti intorno al 25% rispetto al mese di novembre dell'anno precedente. Mantenere le quote per acconti servizi reversibili 2023 inalterati rispetto agli importi del 2022, nonostante i maggiori oneri che l'azienda anticiperà nel 2023 per far fronte alle spese energetiche, comporta minori entrate che verranno compensate con contribuzioni regionali;
- c) Come previsto dalle Direttive 2023, l'Azienda provvederà eventualmente anche ad utilizzare il fondo permanente per il patrimonio 2022 e 2023 (qualora non già impegnato per interventi programmati) e gli eventuali proventi derivanti dalle vendite non già destinate a copertura di oneri di manutenzione o altre spese per far fronte alla potenziale crescita della morosità;
- d) L'Azienda ha inviato specifica informativa, congiuntamente con Regione, per incentivare l'accesso agli utenti anche ai bonus gas e idrico che l'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA) riconosce;
- e) L'Azienda ha previsto di accantonare nel proprio bilancio preventivo un importo rilevante (0,5 milioni di euro) a titolo di accantonamento al fondo rischi su crediti per fronteggiare le situazioni di potenziale difficoltà finanziaria degli utenti attivi (tale somma potrebbe, in caso di necessità, essere utilizzata come ulteriore contributo di solidarietà rivolto a una platea più ampia di utenti rispetto a quella prevista dal r.r 11/2019 e ridurre la morosità corrente.



### 2.3. Disagio economico finanziario utenti

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

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

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

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

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

### 2.4. Piano vendite

L'Azienda ha predisposto piano vendite per gli anni 2021/2023, di cui si dirà in seguito, approvato da Regione con apposita DGR riguardante l'alienazione di alloggi in condominio sia sfitti che assegnati le cui risorse verranno utilizzate come di consueto per le manutenzioni straordinarie.

### 2.5. Programma triennale degli interventi e Superbonus 110%

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

Di questi interventi, che si presumeva potessero essere avviati in caso di equiparazione delle Aler alle persone fisiche, non si potrà dare avvio in quanto, al momento della chiusura del presente bilancio sono intervenute solo modifiche restrittive sulla cessione del credito fiscale (vedasi decreto 11 del febbraio 2023) poi mitigate con la conversione in legge del decreto concedendo la ripristinata possibilità di proseguire con la cessione dei crediti e/o lo sconto in fattura ad alcuni soggetti, tra cui gli ex IACP,.

Nulla è variato in merito alla tempistica di fruizione del bonus fiscale per il 2023 e anni successivi per gli ex IACP.

Al riguardo, l'Azienda ha avuto l'approvazione da parte di Banca Popolare di Sondrio l'autorizzazione a fruire di una erogazione di Euro 25.000.000 che dovrà essere utilizzata come finanziamento ponte per gli interventi in oggetto. L'importo di cui sopra è stato deliberato dalla Banca e verrà messo a disposizione, intervento per intervento, e con modalità da concordarsi successivamente alla presentazione della documentazione propedeutica alla valutazione degli interventi. Solo in quel momento si manifesterà il debito per finanziamento che verrà estinto, in parte e/o in toto, con la cessione del credito d'imposta a maturazione degli stati di avanzamento previsti.

Per il 2022 non sono stati attivati i finanziamenti relative alle pratiche per bonus 110% in quanto la documentazione presentata per l'attivazione dei finanziamenti era in valutazione da parte di BPS.

## 2.6. Piano triennale delle assunzioni

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

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

## 2.7. Instabilità politica ed economica internazionale

Si evidenzia infine che con il termine della fase emergenziale al 31.03.2022 si poteva ragionevolmente presupporre che si potesse assistere anche ad una nuova ripresa produttiva che ponesse le basi per una solida ripresa economica considerate anche tutte le misure attuate dal Governo nel 2020 e 2021 (es. Crediti d'imposta Superbonus, PNRR). Ciò avrebbe consentito agli inquilini che avevano eventualmente avuto cadute di reddito derivanti da cassa integrazione e/o perdita del lavoro, di poter avere nuove entrate al fine di sanare eventuali morosità e riprendere con regolarità i pagamenti degli affitti e delle spese.

Come si evidenzierà nel prosieguo illustrando i fatti salienti avvenuti successivamente al 31.12.2022, non si può evitare di considerare le perduranti incertezze che si sono sommate

alla pandemia che nascono dall'avvio della guerra scatenata dalla Russia nei confronti dell'Ucraina.

La dipendenza dell'Italia dalle forniture di materie prime e combustibili dalla Russia e dall'Ucraina potrebbe far ripiombare l'economia in una situazione di "stress" con incrementi di prezzi che potrebbero essere molto importanti e ripercuotersi sulle situazioni reddituali e finanziarie degli utenti, che come noto, sono la fascia più fragile della società, non solo dal punto di vista delle situazioni personali e/o familiari, ma anche quella che risente maggiormente dell'andamento economico del paese.

La guerra inoltre preoccupa le categorie produttive soprattutto per le conseguenze che potrebbero avere anche le sanzioni emesse da Bruxelles. Per le prevedibili ritorsioni, con effetti su export, import, interscambio e flussi commerciali. Il conflitto mette inoltre a rischio l'approvvigionamento di materie prime come il gas, minaccia di produrre nuovi gravosi effetti sul prezzo dei beni energetici. A marzo 2022 gli effetti sul prezzo del petrolio e conseguentemente sui suoi derivati sono state evidenti ed importanti; anche il prezzo del grano ha avuto rincari anomali. Tutto ciò ha portato ad un incremento inflazionistico molto elevato (intorno all'11,5%) che si rifletterà anche sull'aumento degli affitti degli alloggi SAP dell'8% circa (75% dell'indice Istat).

La crescita economica mondiale si prevede sia destinata a rallentare sia a causa delle sanzioni, per le pesanti ripercussioni sul commercio internazionale, sia per la perdurante inflazione che erode il potere d'acquisto delle famiglie. L'incertezza è destinata a rallentare anche gli investimenti e quindi il Pil.

## 2.8. IMU

Per quanto riguarda l'ambito fiscale e, in particolare, per l'Imposta Municipale Propria, si è assistito all'emissione di alcuni avvisi di accertamento notificati entro il 31.12.2022 relativamente all'anno 2016. In funzione dell'ampliamento dei termini di notifica di 85 giorni degli accertamenti riferiti al 2016 (ampliamento riferito al 2016 comunque dubbio in quanto alcuni commentatori lo ritengono applicabile solo agli accertamenti in scadenza nel 2020) sono stati notificati nel 2023 due avvisi di accertamento IMU e un avviso di accertamento TASI per il 2016. Sono inoltre pervenuti due accertamenti IMU per le annualità 2020 e 2021.

I due accertamenti IMU 2016 sono di particolare rilevanza dal punto di vista economico anche in relazione dell'applicazione delle sanzioni asl 100% per omessa denuncia IMU e non, come di solito avviene, del 30% per insufficiente versamento. Gli stessi derivano dal mancato riconoscimento da parte dei comuni accertatori dello status di alloggio sociale e della conseguente esenzione da IMU e da TASI. Sono stati presentati ricorsi contro tutti gli accertamenti in modo da poter contestare le richieste dei Comuni.

Corre l'obbligo segnalare che le pronunce giurisprudenziali sull'argomento non sono uniformi e che esiste, di fatto, incertezza sulla interpretazione che i giudici tributari possono dare alla vicenda anche se con la circolare 1DF del 18 marzo 2020 il Ministero delle Finanze

ha chiarito il concetto di applicabilità della normativa sull'alloggio sociale alle unità immobiliari di proprietà degli ex IACP evidenziando in sostanza che per gli alloggi che hanno le caratteristiche di alloggio sociale si applica l'esenzione da IMU mentre per quelli che non la posseggono, si applica l'imposizione IMU con riconoscimento della detrazione di 200 euro.

L'Azienda pertanto non ha ritenuto opportuno effettuare un accantonamento per tenere conto dell'eventuale rischio (remoto) di accertamento su tutto il patrimonio, considerando anche che storicamente sono stati pochi i comuni che hanno effettuato contestazioni, ma ha provveduto a incrementare il fondo rischi già presente dell'importo di 0,65 milioni di euro per tenere in considerazione del rischio potenzialmente derivante dagli accertamenti pervenuti. Non si è ritenuto di accantonare le sanzioni in quanto si presume che le stesse siano dichiarate inapplicabili (nel denegato caso di soccombenza in contenzioso dell'Azienda o in caso di accordo con i Comuni) a causa dell'incertezza normativa e giurisprudenziale sul punto. L'importo complessivo del fondo per rischi di accertamento IMU/tasi è pari a Euro 873.056 ed è considerato capiente rispetto agli accertamenti conosciuti.

### 3. Organizzazione e gestione

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

### 4. Dotazione organica e organigramma

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

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

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

In futuro verranno eventualmente apportate alcune ulteriori variazioni organizzative nell'ambito dell'Area Utenza e dell'Area Tecnica derivanti da eventuali assunzioni che

Regione ha autorizzato in virtù delle esigenze straordinarie nate dalle norme agevolative (es. superbonus/eco/sismabonus, PNRR, PINQUA, AMIANTO, FOTOVOLTAICO) e che presuppongono il potenziamento di alcuni servizi tecnici amministrativi (es. internal audit) e di rapporto con l'utenza.

Con determinazione del Direttore Generale n. 489 del 22 dicembre 2020 è stato approvato il nuovo organigramma aziendale a seguito di un'analisi delle funzioni e delle macro attività, trasversali alle quattro unità operative, mantenendo tre aree funzionali principali (Area Tecnica, Area Patrimonio e Area Utenza) su cui si basa la struttura operativa "di business" dell'Azienda portando in staff alla Direzione Generale le altre funzioni (es. Area Amministrativa) e prevedendo la costituzione di due uffici distinti per le funzioni di Qualità/Compliance/Internal Audit/Formazione e per l'attività di Responsabile Prevenzione Corruzione e Trasparenza.

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

Pertanto, al 31/12/2022 l'Azienda conta 127 dipendenti in forza (tutti a tempo indeterminato), di cui 5 dirigenti e 18 dipendenti part-time.

L'Azienda nel corso del primo semestre 2022 aveva indetto una selezione pubblica per l'assunzione di un addetto presso l'Area Utenza – ufficio morosità presso la UOG di Monza Brianza per sostituzione maternità, ricerca non andata a buon fine. In seguito, inoltre, l'Azienda ha concretizzato nel secondo semestre l'iter di selezione, già avviato nel primo semestre, per la ricerca di un addetto a tempo pieno e indeterminato presso l'Area Utenza della UOG di Busto Arsizio. La graduatoria finale valida per un anno è stata pubblicata il 05/12/2022, mentre l'assunzione della risorsa è entrata in organico da gennaio 2023.

Sempre nel primo semestre 2022, in coerenza con il piano triennale relativo al fabbisogno di personale, è stato pubblicato un avviso di selezione di n. 04 addetti da collocare presso l'Area Tecnica nelle varie UOG dell'Azienda a tempo pieno e determinato per far fronte all'incremento delle attività legate alla progettazione e gestione delle pratiche edilizie correlate alla normativa del PNRR, PINQuA e PPP. La selezione ha dato esito negativo, nonostante un'ampia divulgazione anche attraverso l'utilizzo di bacheche on line mediante il servizio fornito dal Politecnico di Milano.

Con decreto presidenziale n. 40 del 03/08/2022 è stato rimodulato il nuovo piano triennale dei fabbisogni del personale 2021-2023 adeguando i profili professionali richiesti alle mutate esigenze aziendali in relazione ai pensionamenti intervenuti e programmati in ambito amministrativo e tecnico, oltre al percorso di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio che l'azienda ha intrapreso attraverso l'adesione ai progetti finanziati dai programmi ministeriali introdotti dal c.d. Decreto Rilancio e proseguiti con il PNRR.

In seguito, si è provveduto ad una nuova pubblicazione rivolta alle Aler lombarde mediante un avviso di mobilità interaziendale per la ricerca di vari profili sia tecnici sia amministrativi per un numero complessivo di sette risorse da collocare presso varie UOG di cui tre impiegati amministrativi e quattro impiegati tecnici con inquadramenti economico

contrattuali assimilabili all'area A e B. Dall'esame delle esigue domande pervenute non sono emersi profili professionali idonei.

Nel corso del secondo semestre 2022 sono intervenute tre cessazioni per quiescenza di cui una al 30/06/2022 presso la sede di Varese, impiegato tecnico, e due con profilo professionale di tipo amministrativo in data 31/7/22 rispettivamente presso la UOG di Como e UOG di Busto Arsizio. Inoltre, nel mese di dicembre si sono verificate due cessazioni per dimissioni volontarie di personale in ambito amministrativo (Area Utenza) di cui un profilo part-time presso la UOG di Busto Arsizio (Area Utenza) e un dipendente a tempo pieno presso la UOG di Como.

In data 30/11/2022 si sono conclusi due contratti a tempo determinato con mansioni amministrative presso l'Area Utenza della sede di Varese.

Anche nel corso del secondo semestre 2022 si sono realizzate forme di collaborazione con i soggetti promotori territoriali (Centri per l'Impiego, Agenzie accreditate presso Regione Lombardia, Career Service del Politecnico di Milano) per l'attivazione di tirocini in ambito tecnico e amministrativo per un totale di sette tirocinanti extracurricolari in affiancamento al personale in servizio.

In data 04/10/2022 è stato rinnovato nella parte economica il contratto di lavoro dei dipendenti (CCNL Federcasa) che ha comportato l'erogazione di arretrati 2022 e una tantum relativa agli anni di vacanza contrattuale.

Il rinnovo ha comportato la contabilizzazione nei costi del personale di oneri derivanti dal rinnovo, comprensivi dei relativi contributi previdenziali e assistenziali (da ottobre 2022 a dicembre 2022), per Euro 48.880 oltre a Euro 103.583 per arretrati una tantum 2022 (da gennaio a settembre 2022) ed a Euro 125.349 per arretrati anni precedenti per un totale di Euro 277.812.

In relazione alle cessazioni intervenute negli anni, alle progressioni di carriera, alle nuove assunzioni e al rinnovo contrattuale, il costo complessivo del personale per il 2022 è risultato pari a Euro 7.778.439 rispetto al costo rilevato nel 2021 di Euro 7.520.966 (in aumento di Euro 257.473).

Da quanto sopra, si può verificare con evidenza che l'aumento del costo del personale è quasi completamente ascrivibile all'applicazione del rinnovo contrattuale di cui Euro 103.583 riferiti competenze precedenti il 2022.

Le cessazioni avvenute nel 2021 e nel 2022 hanno pertanto compensato i costi per i nuovi assunti e per le progressioni di carriera.

Si rileva inoltre un aumento significativo dell'indice di rivalutazione del T.F.R. che al 31/12/2022 è stato pari al tasso del 9,974576 rispetto al valore registrato al 31/12/2021 pari a 4,359238. L'incremento, dovuto all'incidenza dell'inflazione particolarmente elevata nel corso dell'anno 2022, ha inciso sul valore dell'accantonamento di TFR rivalutato in Azienda al 31/12/2022 pari a Euro 182.241 contro Euro 79.773 dell'anno precedente. A

partire da Luglio 2022, infine, l'Inps con circolare n. 76 del 30/06/2022, a seguito dell'intervenuta riforma degli ammortizzatori sociali con legge n. 234 del 30/12/2021 (c.d. Finanziaria 2022), ha definito che anche gli enti pubblici economici sono destinatari della variazione in aumento dell'aliquota F.I.S. (Fondo integrativo di solidarietà - D.Lgs. 148/2015 oltre 15 dip.) che passa da 0,65% a 0,69% e della nuova aliquota C.I.G.S. (Cassa Integrazione Guadagni Straordinaria) pari al tasso dello 0,27%. La quota a carico azienda è pari a due terzi dell'aliquota assegnata. L'Azienda, pertanto, ha rilevato maggiori costi di competenza 2022 derivanti dall'aumento delle predette aliquote da luglio a dicembre 2022 pari a Euro 4.581. Si precisa che le aliquote relative alla contribuzione minore Inps sono applicate in misura agevolata per l'anno 2022, mentre dall'anno 2023 occorrerà applicare i tassi ordinari dello 0,80 % FIS e dello 0,90% CIGS.

## 5. Processi aziendali e sistemi di controllo

### 5.1. Processi aziendali e sistemi di controllo

#### 5.1.1. Internal Audit

Nel corso del primo semestre 2022 l'Azienda ha aderito al percorso formativo rivolto alla rete regionale di Internal Audit e, a seguire, ha organizzato al proprio interno un corso di formazione mirato, tenuto da un professionista di Internal Auditing qualificato (CIA, CCSA, CRMA), dando avvio contestualmente, nel secondo semestre dell'anno, a un audit sul processo di riduzione degli alloggi sfitti. Ne sono emerse alcune criticità, legate principalmente ad un impuntuale utilizzo dell'applicativo SIREAL in alcune fasi del processo e che evidenziano alcune differenze metodologiche nelle quattro U.O.G., derivanti dalle modalità operative in essere presso le rispettive ALER di provenienza. È stato formalizzato il Team di Audit e si è provveduto alla pianificazione degli audit interni 2023 e alla rendicontazione delle attività svolte alla Funzione di Audit di Regione Lombardia, nel rispetto delle Direttive Regionali.

#### 5.1.2. Certificazioni ISO

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

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

Tutti gli adempimenti normativi sono stati rispettati.

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

## 6. Sistemi informativi

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

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

Per il 2023 l'Azienda ha preventivato il passaggio a una rete di collegamento delle 4 sedi con velocità a 300 MB certificati e in continuum agli stessi costi sostenuti per la rete a 100 MB.

Dal lato Client, per le quattro sedi, a seguito della pandemia, si è provveduto ad acquisire nuovi notebook per supportare lo smart working; per la UOG di Monza, in particolare, sono stati acquisiti nuovi PC Desktop (All in One) in sostituzione di altrettante macchine obsolete. A partire dal 2020 è stato avviato un aggiornamento tecnologico, con sostituzione graduale del parco macchine delle sedi, partendo dai PC più obsoleti e meno performanti.

Nel corso del 2021, l'Azienda è stata oggetto di un attacco informatico (ransomware che ha criptato file di dati e di sistema con richiesta di riscatto per ottenere lo chiavi di decriptazione) che ha di fatto bloccato l'attività aziendale dall'inizio di settembre in avanti. Per garantire comunque servizi minimi all'utenza e per proseguire nelle attività tecnico amministrative e contabili è stato creato un collegamento d'emergenza con ARIA SPA per poter utilizzare il Sistema Sireal. Sono stati attivati 35 collegamenti che hanno consentito di proseguire nelle attività più rilevanti tramite rete mobile. L'azienda, infatti, non ha più potuto utilizzare la propria rete informatica per i collegamenti internet verso l'esterno oltre a resettare tutti i PC e i server per eliminare dai supporti di archiviazione la presenza del malware che avrebbe potuto diffondere ulteriormente all'esterno il malware stesso e/o compromettere la ripresa delle attività.

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

Tra i servizi forniti dai consulenti informatici vi sono stati: 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 per responsabili e funzionari della sicurezza delle informazioni e altro ancora.

Al 31.12.2021 l'Azienda aveva attuato tutte le indicazioni dei consulenti e nel 2022 ha ripreso gradualmente le attività tramite la nuova infrastruttura di rete fissa "bonificata" rimettendo a "dominio" i PC fornendo la possibilità di accesso a Sireal a tutti gli utenti che a mano a mano venivano collegati. L'attività è stata effettuata con gradualità per poter consentire alla società di consulenza informatica il monitoraggio del traffico internet al fine di intercettare eventuali anomalie che potesse essere indice di un nuovo attacco informatico

A dicembre 2021 sono stati "abilitati" la Sede di Varese e la UOG di Busto che sono servite da test per verificare anche le potenziali anomalie di traffico

Nel 2022 è proseguita l'attività di ripristino delle funzionalità piene inserendo a dominio anche le altre due UOG di Como e Monza Brianza.

A seguito dell'attacco e per prevenirne ulteriori, l'Azienda ha avviato una strategia di Cyber Security che ha coinvolto ad esempio l'impostazione della rete e le relative segmentazioni, le valutazioni sulla maggiore efficacia di una soluzione accentrata o distribuita presso le sedi, accesso ai sistemi con password complesse e a doppio fattore di autenticazione, applicativi e dati in cloud), tenendo conto delle eventuali duplicazioni di hardware e software e dei relativi costi (anche del personale e non solo delle infrastrutture) implementando una policy informatica aziendale unica più restrittiva e in "compliance" con le prassi e standard internazionali al fine di creare una consapevolezza dei rischi informatici a tutti i livelli aziendali.

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

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

pro-attivo di software malevolo mediante invio a piattaforma dotata di monitoraggio H24/7 giorni su 7 da personale altamente specializzato, verifica attraverso la medesima piattaforma dell'applicazione delle regole di sicurezza dell'ambiente in Cloud.

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

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

Solo un sistema integrato può aiutare a proteggere reti, sistemi informatici e applicazioni dalle minacce. Le politiche aziendali hanno operato per cercare di prevenire e bloccare gli attacchi che possono causare la perdita di dati, l'accesso e la modifica non autorizzati, il furto e la perdita di dati, il riciclaggio di denaro e l'estorsione e l'interruzione delle normali operazioni.

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

L'implementazione di tali strumenti è andata di pari passo con una attività di formazione approfondita delle risorse umane per fornire loro maggiore consapevolezza nell'utilizzo degli strumenti informatici che, prevedendo procedure indicate in precedenza, che avrebbero potuto essere viste dal personale come laboriose, complesse e poco "veloci" (come, per esempio, l'utilizzo di software gratuiti per trasferimento dati da enti esterni ad Aler e viceversa) doveva consentire di creare la condivisione e l'accettazione del fatto che i processi e le tecnologie di sicurezza informatica sono create per proteggere l'organizzazione da danni a sistemi informatici, applicazioni, dati e altre risorse digitali. Senza un programma di sicurezza informatica, l'Azienda non potrebbe difendersi efficacemente dal crimine informatico, rendendole un bersaglio attraente per gli aggressori.

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

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

La strategia di sicurezza informatica dell'Azienda pertanto consiste nel creare modelli di sicurezza, come zero trust e difesa approfondita, incorporati insieme a tecnologie come il monitoraggio della rete e il rilevamento e la risposta degli endpoint (EDR) in tal modo

L'Azienda può utilizzare strumenti e pratiche di sicurezza informatica per difendersi da varie minacce, tra cui software dannoso (malware), attacchi zero-day e schemi di phishing.

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

L'Azienda pertanto sta studiando l'introduzione di strumenti di sicurezza specifici e aggiuntivi per il cloud e per monitorare gli accessi esterni alla rete aziendale

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

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

L'azienda nel corso del 2022 ha impostato una nuova politica di investimento nell'hardware in uso agli utenti; tale valutazione verte sull'acquisto piuttosto che sulla locazione operativa delle macchine.

Anche nel 2022, è proseguita, la collaborazione con ARIA spa, attraverso la stipula della nuova convenzione con Aria in base alla quale l'Azienda potrà fruire del "vecchio" sistema informatico denominato Sireal 1.0 sino all'introduzione del nuovo sistema informativo gestionale Sireal 2.0. Nel corso dei primi mesi del 2022 infatti si è arrivati all'aggiudicazione da parte di Aria della gara d'appalto e, di conseguenza, alla individuazione del fornitore del nuovo sistema che si farà carico anche della manutenzione del "vecchio" Sireal 1.0.

Nel 2022 sono stati pianificati e realizzati vari tavoli tecnici di lavoro che si sono susseguiti per delineare le caratteristiche tecniche che dovrà avere il nuovo applicativo.

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

Sono stati pianificati, da Regione, con il nuovo fornitore i tempi per il passaggio al nuovo applicativo che, nella timeline presentata da Aria, dopo le fasi 1 e 2 di sviluppo e il collaudo nel corso del 2024, verrà messo in esercizio a partire dal 1° gennaio 2025.

## 7. Obiettivi e direttive regionali

Gli obiettivi aziendali fissati per l'anno 2022 che recepiscono le direttive regionali alle ALER di cui alla DGR n. XI / 5619 del 30/11/2021, sono stati relazionati dal Direttore Generale in attuazione dell'art. 19, comma 7, lett. e) della L.R. 27/2009. Alcuni di essi (quelli legati alle risultanze di Bilancio) erano stimati in quanto in attesa dei dati definitivi del bilancio 2022. Come di consueto, anche per l'anno 2022 le ALER sono tenute a rispettare i livelli obiettivo già definiti con le precedenti Direttive, con il duplice intento di definire il livello standard delle prestazioni e dei servizi da garantire in modo omogeneo sul territorio regionale e, al tempo stesso, di rafforzare la responsabilizzazione del management aziendale nel conseguimento/mantenimento dell'equilibrio economico complessivo della propria gestione.

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

### 7.1. Equilibrio economico generale

è calcolato con i criteri indicati nelle direttive per il 2017 e Regione Lombardia ha previsto un valore obiettivo per il 2022 superiore al 60% mantenendo pertanto invariato il target rispetto al 2021. Lo stesso è determinato secondo la seguente formula:

**Margine lordo di I livello escluse le manutenzioni**

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

---

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

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

L'Azienda non ha raggiunto per il 2022, tale obiettivo (il rapporto è risultato pari a 50,86%). L'impegno dell'Azienda al perseguimento di tale obiettivo per il futuro è concentrato per quanto possibile sulla diminuzione dei costi per servizi poiché, come noto, non è possibile incidere in maniera considerevole sui ricavi essendo gli

stessi formati da canoni sociali determinati per legge regionale e soggetti a costanti variazioni in diminuzione dovute alla contrazione dei redditi degli utenti.

Nell'esercizio 2022, l'Azienda ha subito però l'incremento del costo dei servizi dovuto soprattutto all'aumento registrato sui costi per servizi reversibili. Ciò ha comportato un peggioramento dell'indice non derivante da scelte di incremento delle altre spese che compongono la categoria dei costi per servizi.

Come noto, infatti, lo scoppio della Guerra Russia Ucraina ha creato una serie di sconvolgimenti economici a livello mondiale con prezzi delle materie prime ed ingenerale di tutti i prezzi dei prodotti e servizi. Il risultato ottenuto può essere quindi considerato un ottimo segnale di tenuta dell'Azienda nonostante la crisi economica e finanziaria che perdura da qualche anno, in primis a causa della pandemia da COVID 19 che ha provocato chiusure totali e restrizioni imposte a molte attività lavorative i cui effetti sono ancora in parte visibili e successivamente, dalla Guerra Russia Ucraina.

L'economia dell'Unione europea è stata colpita duramente dall'impatto della guerra in Ucraina. I prezzi dell'energia hanno subito una forte impennata, portando nel 2022 l'inflazione a livelli record. Occorre tenere conto che Ucraina e Russia producono quasi un terzo del grano e dell'orzo mondiali e sono grandi esportatori di metalli.

Le interruzioni delle catene di approvvigionamento e l'aumento dei costi di molte materie prime hanno fatto lievitare il prezzo degli alimenti e di altri beni e servizi di base. Ciò ha messo a dura prova le imprese e ha avuto un impatto sulla situazione economica delle famiglie italiane.

Infatti, prima dello scoppio della guerra nel febbraio 2022, si stimava che la maggior parte delle principali variabili macroeconomiche globali sarebbe tornata alla normalità a seguito della pandemia da COVID-19.

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

Si prevedeva altresì un ritorno alla piena occupazione nella maggior parte delle economie dell'OCSE entro il 2023 nonché una convergenza dell'inflazione verso i livelli vicini agli obiettivi politici, sebbene partendo da un orizzonte più lontano e da livelli superiori rispetto a quanto previsto in precedenza per la maggior parte dei Paesi.

Si prevedeva inoltre la normalizzazione delle politiche, abbinata dalla progressiva eliminazione delle eccezionali componenti accomodanti della politica monetaria e delle misure fiscali d'emergenza adottate in risposta alla pandemia.

La guerra ha invece causato shock economici e finanziari di notevole entità, soprattutto nei mercati delle materie prime, in cui si è registrata un'impennata dei prezzi del petrolio, del gas e del grano.

Le variazioni dei prezzi delle materie prime e le oscillazioni dei mercati finanziari osservate dallo scoppio della guerra, se prolungate nel tempo, potrebbero tradursi in un decremento della crescita del PIL mondiale di oltre 1 punto percentuale nel primo anno, accompagnata da una profonda recessione in Russia e da un aumento dell'inflazione globale dei prezzi al consumo di circa 2½ punti percentuali.

La guerra ha sottolineato l'importanza di ridurre al minimo la dipendenza dalla Russia per alcune importazioni essenziali. È opportuno che i responsabili politici provvedano a operare al fine di garantire la sicurezza energetica.

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

## 7.2. Costo del Personale:

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

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

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

Gli obiettivi assegnati all'Azienda per il 2022 sono i seguenti:

- Conseguire un valore di riferimento non superiore a Euro 280 del costo del personale per Unità immobiliare gestita,
- Conseguire un valore di riferimento non inferiore a 190 unità immobiliari gestite per dipendente.

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

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

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

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

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

- Il Costo personale/UI gestite si attesta ad Euro 272 per unità immobiliare gestita.

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

Il costo totale del personale è rimasto sostanzialmente stabile al 2021 e ciò ha consentito, unitamente all'accresciuto numero al numero di unità immobiliari gestite far scendere il relativo costo medio.

---

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

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

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

- Il parametro del numero di Unità immobiliari per dipendente si attesta a 224 unità immobiliari per dipendente a fronte di un target fissato di almeno 190. L'azienda è stata pertanto in grado di rispettare il parametro assegnatole.

### 7.3. Il tasso di indebitamento:

Viene confermata anche nel 2022 per tutte le 5 Aziende l'indicazione che, ai fini di preservare la sostenibilità finanziaria del sistema, le ALER che superino il rapporto del 100% tra debito per finanziamenti e i ricavi da canoni di locazione non potranno accendere nuovo debito sino al rientro al di sotto di tale soglia standard.

E' un parametro calcolato come rapporto tra debito per finanziamenti (comprensivo di quota corrente, quota a medio/lungo termine e debito per anticipazioni di tesoreria) e ricavi da canoni di locazione: si attesta a 0,49 per il 2022 rispetto allo 0,50 per il 2021.

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

2020	2019	2018	2017	2016
0,52	0,52	0,55	0,57	0,71

Il target è fissato anche per il 2022 ad un valore inferiore all'unità. Il miglioramento dell'indicatore è riferito sostanzialmente alla riduzione dell'indebitamento per il rimborso annuale delle rate di mutuo pur registrandosi una diminuzione del canone fatturato.

Si evidenzia che tale vincolo è riferito al solo debito per mutui, e non alle anticipazioni bancarie e di tesoreria (di cui Aler Varese non ha fruito nel 2022 pur avendo la possibilità di utilizzo di un'anticipazione di tesoreria di 12 milioni di euro).



Inoltre, non devono essere conteggiati ai fini del calcolo dell'indicatore gli investimenti aziendali riguardanti le misure di incentivazione nazionali, introdotte dal c.d. Decreto rilancio (DL 19 maggio 2020, n. 34 convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77), per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio pubblico finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici, compresa l'installazione di impianti solari fotovoltaici ed alla riduzione del rischio sismico. Ciò esclusivamente nella misura in cui il meccanismo di funzionamento di tali incentivazioni consenta, a conclusione dell'intervento stesso, la chiusura dell'eventuale debito acceso senza modificarne il profilo di indebitamento a medio-lungo termine.

Anche in questo caso, relativamente al 2022 non vi sono stati incrementi di finanziamenti per poter fruire dei Bonus fiscali.

#### 7.4. Utilizzo delle somme trasferite da Regione Lombardia

Regione ha indicato che occorre riportare in nota integrativa apposito riepilogo puntuale dei contributi ricevuti, dimostrandone l'avvenuta capitalizzazione in stato patrimoniale

Ciò in relazione a contributi erogati a valere su capitoli di investimento esclusivamente destinati all'incremento del patrimonio del soggetto beneficiario del contributo. Tali capitoli (cosiddetti DANC) prevedono la integrale capitalizzazione delle somme erogate rispetto agli asset aziendali oggetto di tali contributi.

Si rimanda all'apposito paragrafo della nota integrativa relativo alle capitalizzazioni degli interventi di manutenzione a fronte della contribuzione erogata.

#### 7.5. Assegnazioni e riduzione degli alloggi sfitti

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

- 2022: ridurre il numero di alloggi sfitti certificati di almeno il 5% rispetto al dato del 31 dicembre 2020;
- 2023: ridurre il numero di alloggi sfitti certificati di almeno il 15% rispetto al dato del 31 dicembre 2020

Rispetto a quanto indicato nella Relazione al Bilancio 2021 si può considerare abbondantemente raggiunto l'obiettivo di riduzione degli alloggi sfitti corrispondente a 1670 alloggi per il 2022.

Al 31.12.2021, infatti, l'Azienda presentava 1868 alloggi liberi diminuiti a 1719 al 30.06.2022 ed a 1562 al 31.12.2022. Tale ultimo dato è abbattuto di 113 unità

oggetto di interventi di manutenzione straordinaria riferita ad interventi PNRR e PINQUA.

#### 7.6. Disagio economico

Come indicato anche in precedenza, Regione, ha previsto che possano essere utilizzati tutti gli strumenti economico finanziari messi a disposizione alle Aziende da Regione stessa al fine di contenere il disagio economico degli assegnatari e indirettamente la morosità nei confronti delle aziende stesse.

Si fa riferimento a un utilizzo pieno e coordinato delle varie misure, come, a titolo di esempio, i contributi di solidarietà (ordinario e straordinario) e l'utilizzo dei bonus gas e idrico che l'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente riconosce anche in caso di fornitura condominiale. In aggiunta Le aziende potrebbero qualora ne abbiano la possibilità utilizzare risorse aggiuntive derivanti per esempio dagli accantonamenti per il fondo patrimonio e/o i proventi delle vendite, per cercare di mitigare l'eventuale disagio economico finanziario degli utenti dovuto dall'incremento dei costi energetici e del riscaldamento.

#### 7.7. Pronto intervento

Come previsto da Regione l'Azienda ha messo in atto soluzioni organizzative che garantiscano interventi manutentivi e/o di messa in sicurezza urgenti, a fronte di segnalazioni puntuali da parte degli inquilini.

Per tali interventi l'Azienda ha utilizzato risorse proprie senza attingere dagli accantonamenti al Fondo permanente per il Patrimonio in quanto gli stessi sono già stati destinati ad altri interventi programmati

#### 7.8. Reinvestimento somme accantonate

Le direttive 2022 prevedono che per il Fondo permanente per il patrimonio sia confermato quanto specificato nelle precedenti Direttive che prevedono, a partire dall'anno solare 2017, la dimostrazione dell'esaurimento di almeno l'80% delle somme accantonate entro 24 mesi dal loro versamento.

Complessivamente nel 2022 sono stati utilizzati Euro 86.737,69 rispetto alle risorse esistenti all'1.1.2022 di Euro 4.465.048,74. Ciò in quanto la maggior parte delle risorse accantonate sono destinate:

1. alla copertura dei costi dell'intervento di Saronno "Farfalle" che, come noto, ha subito e subisce tuttora ritardi nella realizzazione non imputabili all'Azienda;
2. ai residui accantonamenti destinati al completamento dell'intervento di Tradate Via Broggi;
3. agli accantonamenti destinati alle spese non coperte da Bonus fiscali 110% (opere aggiuntive e/o opere non oggetto di cessione del Credito).

Si riepilogano le spese sostenute a valere sull'accantonamento a Fondo Permanente per il Patrimonio per il 2022:

14/01/2022	GIRO A COPERTURA SPESE ECCEDENTI IL FINANZIAMENTO PER TRADATE VIA BROGGI (VEDI MAND. 4603/4604 COMUNE DI TRADATE+ M. 4776 e ft. 76100 AZ. LOCALE GAS)	2.745,30
09/03/2022	GIRO A COPERTURA SPESE ECCEDENTI IL FINANZIAMENTO PER TRADATE VIA BROGGI (VEDI MAND. 601 E FT. 07 I.M.G. 11° SAL	69.420,95
20/07/2022	GIRO A COPERTURA SPESE ECCEDENTI IL FINANZIAMENTO PER TRADATE VIA BROGGI (VEDI MANDATI NN° 1046/1450 AZ.LOC.GAS -1988/1989 CAP ENGINEERING- 1285 SEPRIO PATRIMONIO - 1071 ALFA - 2682 IMG - 2708 CRESPI & VISCONTI)	14.571,44

Nel 2023 sono state utilizzate tutte le risorse accantonate (non destinate agli interventi di Tradate Via Broggi e Saronno "Farfalle" per effettuare pagamenti per interventi di efficientamento energetico non finanziati da superbonus.

## 8. Gestione del patrimonio immobiliare (Normativa)

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

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

Non si può non evidenziare un fenomeno rilevante rappresentato da un estremo divario tra il numero di pratiche gestite andate a buon fine e quelle che, pur gestite sino alla fine, diano esito negativo e vengono archiviate per mancanza dei requisiti o per rifiuto dell'alloggio. Quest'ultimo caso si caratterizza dalla non chiara indicazione in piattaforma

dell'indicazione del numero di vani e che spesso non rispecchiano le aspettative in rapporto ai mq espressi in piattaforma, piuttosto che l'ubicazione dell'alloggio, che induce molti aspiranti candidati ad optare per soluzioni diverse. Tali criticità vanificano gli sforzi degli uffici volti a smaltire il più velocemente possibile le richieste di assegnazione.

## 9. Patrimonio immobiliare di proprietà e gestito per conto dei Comuni

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

Nel corso del 2022 le convenzioni in scadenza sono state rinnovate o comunque sono state sollecitate le amministrazioni comunali a deliberarne il rinnovo, in mancanza di ciò le gestioni sono proseguite alle medesime condizioni economiche delle convenzioni in essere.

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

Al 31.12.2022 l'Azienda gestisce immobili di proprietà dei comuni come di seguito riepilogato:

<b>Numero Comuni gestiti:</b>			
	TOTALI	A rendicontazione	Non a rendicontazione (considerati come se fossero di proprietà dell'Azienda)
Sede di Varese	47	40	7
U.O.G. di Como	42	6	36
U.O.G. di Monza Brianza	14	11	1
U.O.G. di Busto Arsizio	1	1	0
<b>Totale</b>	<b>104</b>	<b>58</b>	<b>44</b>

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

Aler Varese Como Monza Brianza e Busto Arsizio è interessata da 25 ambiti di cui 11 sulla sede di Varese, 8 sulla UOG di Como, 5 sulla UOG di Monza ed 1 su quella di Busto Arsizio, nel corso del 2022 sono stati gestiti 39 avvisi, alcuni dei quali riferiti anche al secondo semestre 2021 divenuti parzialmente definitivi nel corso dell'anno oggetto del presente bilancio.

Nel corso dell'anno scorso sono stati stipulati 392 contratti per nuove assegnazioni a fronte di oltre 3000 domande caricate in piattaforma per tutto l'accorpamento per avvisi pubblicati nel corrente anno.

Va rilevato che il rapporto tra posizioni assegnate e pratiche istruite è, in media, di circa 1 a 3.

## 11. Anagrafe dell'Utenza

L'anagrafe dell'utenza verrà effettuata nell'anno 2023. Gli uffici dedicati all'anagrafe sono stati anche nel 2022 interessati dalle innumerevoli richieste di revisione dei canoni in conseguenza del peggioramento delle condizioni reddituale o variazioni del nucleo familiare.

## 12. Canoni di locazione

Per il 2022, complessivamente, i canoni di locazione di competenza dell'esercizio hanno subito mediamente una diminuzione rispetto a quelli rilevati nel 2021 del 2,5%.

	<b>Emesso per canoni di locazione 2022 (euro)</b>	<b>Emesso per canoni di locazione 2021 (euro)</b>	<b>Differenze (euro)</b>	<b>Differenza %</b>
Canone sociale	20.021.007	20.750.784	-729.778	-3,52%
Canone Moderato	228.663	148.314	80.349	54,17%
Altri canoni ERP	250.670	249.076	1.594	0,64%
Canoni locazione temporanea	10.673	10.416	257	2,47%
Altri canoni non ERP	240.354	237.860	2.494	1,05%
Canoni per box	2.274.602	2.288.737	-14.135	-0,62%
Canoni per Negozi	273.593	251.218	22.375	8,91%
altri canoni unità immobiliari ad uso diverso	176.635	178.025	-1.390	-0,78%
Canoni alloggi comuni gestiti non a rendicontazione	331.549	402.792	-71.243	-17,69%
indennità occupazione alloggi senza titolo	434.364	341.375	92.989	27,24%
Canoni di competenza di esercizi precedenti	29.032	23.768	5.264	22,15%
Indennità di occupazione senza titolo u.i. strumentali diverse da alloggi	40.222	32.064	8.158	25,44%
<b>totale</b>	<b>24.311.363</b>	<b>24.914.428</b>	<b>-603.066</b>	<b>-2,42%</b>

I dati più rilevanti nell'ambito dell'andamento dei canoni tra l'esercizio 2022 e l'esercizio 2021 sono quelli relativi a:

- 1) Canone sociale di competenza 2022: è risultato in diminuzione del 3,52%
- 2) Canone Moderato e Altri canoni non ERP: hanno subito un incremento del 54,17e dello 0,64% circa;
- 3) Indennità di occupazione senza titolo. In questa categoria rientrano le indennità che vengono richieste a seguito di convalida di sfratto per morosità o altro e che non vengono eseguiti non per volontà dell'Azienda. Tale voce ha subito un incremento del 27,24%.

### 13. Crediti verso utenti

Nel corso del 2022 si è proseguito nell'attività di recupero della morosità riavviata nel 2021 e si è dato maggiore impulso alle azioni di sfratto.

Grazie non solo all'immissione dei contributi regionali ma anche ad una gestione della morosità che ha privilegiato il dialogo con gli utenti, l'Azienda ha controvertito l'andamento della morosità delle altre Aler lombarde registrandone una diminuzione.

Si ritiene abbia altresì sortito effetto la richiesta ai candidati del CRS regionale di essere in regola almeno con il pagamento dei canoni per il 2022.

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

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

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

Tali posizioni "in sofferenza" relative anche agli immobili di proprietà dei comuni in gestione a rendicontazione, però, se dal punto di vista delle risultanze di bilancio dell'Azienda non hanno alcun effetto incrementativo del tasso complessivo di morosità, incidono dal punto di vista finanziario obbligando l'Azienda ad anticipare i costi per servizi reversibili senza poter contare sul relativo rientro.

Non sono compresi in questa tabella i crediti per conguagli servizi a rimborso per l'importo di Euro 2.310.991 in quanto non ancora notificati all'utenza (trattasi di registrazione di fatture

da emettere di competenza 2022 che tiene conto delle spese sostenute nell'anno da riaddebitare all'utenza rispetto agli acconti fatturati nell'anno stesso).

	saldo al 31.12.22	saldo al 31.12.21	differenze
Varese	7.771.081	7.934.810	-163.729
Como	4.063.129	4.245.087	-181.958
Monza Brianza	8.260.398	9.002.820	-742.422
Busto Arsizio	3.444.628	3.450.221	-5.593
<b>TOT.</b>	<b>23.539.237</b>	<b>24.632.939</b>	<b>-1.093.702</b>

La situazione creditoria non tiene conto delle somme accreditate da Regione per contributi di solidarietà o eventuali incassi da utenti avvenuti entro il 31.12.2022 ma non ancora attribuiti agli estratti conto degli inquilini per euro 3.689.121.

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

	saldo al 31.12.22	saldo al 31.12.21	differenze
Varese	6.243.028	6.704.240	-461.212
Como	3.788.121	3.868.497	-80.376
Monza Brianza	6.863.821	7.893.976	-1.030.155
Busto Arsizio	1.667.216	1.518.430	148.786
<b>TOT.</b>	<b>18.562.185</b>	<b>19.985.142</b>	<b>-1.422.957</b>

I crediti verso gli utenti al 31.12.2022 sono al netto dei passaggi a perdita per inesigibilità e/o per antieconomicità dell'azione di recupero per Euro 911.511.

Sono stati inoltre effettuati accrediti (importi imputati agli inquilini nel corso del 2022) di contributi di solidarietà Regionali di cui si è dirà successivamente trattando lo specifico argomento.

Per quanto attiene il tasso di morosità riferito al solo fatturato riferito al 2022 si riporta la seguente situazione:

	<b>crediti di competenza 2022</b>			
	emesso di competenza	incassato riferito alla competenza 2022	crediti di competenza 2022	Incidenza percentuale
Sede Varese	15.117.123	12.699.462	2.417.661	15,99%
U.O.G. Como	9.877.839	8.468.602	1.409.237	14,27%
U.O.G. Monza Brianza	10.150.225	8.733.108	1.417.117	13,96%
U.O.G. Busto Arsizio	4.452.452	3.602.615	849.837	19,09%
<b>totali</b>	<b>39.597.639</b>	<b>33.503.787</b>	<b>6.093.852</b>	

### 13.1. Contributo Regionale di solidarietà

Con DGR XI/4833 del 07/06/2021 Regione Lombardia ha stanziato complessivi euro 23.500.000,00 quale Contributo Regionale di Solidarietà 2020 in attuazione all'art. 25, comma 3, della L.R. 16/2016, prevedendo il riparto delle risorse tra le ALER e i comuni, proprietari degli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici, con un ammontare a favore di ALER Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio pari ad euro 2.012.200,00, volti a sostenere gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici di proprietà ALER, in condizioni di comprovate difficoltà economiche.

A tali risorse devono aggiungersi quelle stanziate ai comuni delle province di competenza che, in forza di convenzione in essere per la gestione dei propri alloggi, hanno conferito espressa delega ad ALER per l'attuazione del procedimento. Le risorse stanziate a favore degli assegnatari di alloggi di proprietà comunale sono espressamente indicate nell'Allegato B alla citata DGR. Nel seguente prospetto si riepilogano le deleghe pervenute e l'ammontare delle relative risorse (cui si aggiungono eventuali economie pregresse).

U.O.G.	n. comuni deleganti	contributo stanziato €
Varese	44	€ 222.586,92
Como	14	€ 173.978,03
Monza Brianza	11	€ 101.300,00
Busto Arsizio	48	€ 51.000,00
<b>TOT.</b>	<b>117</b>	<b>€ 548.864,95</b>

Ai contributi stanziati di cui al prospetto si aggiungono eventuali economie, relative ai CRS precedenti.

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

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



Il procedimento di erogazione del Contributo Regionale di Solidarietà 2021, è stato condotto conformemente alle sopraccitate disposizioni regionali; avviato con avviso pubblico ed è stato ultimato nei termini fissati da Regione Lombardia per la rendicontazione delle risorse, destinandole a n. 1837 beneficiari per gli alloggi di proprietà ALER, per un importo erogato pari all'intero contributo stanziato per l'anno 2021 per complessivi Euro 2.012.200,00 e n. 692 beneficiari relativamente ad alloggi di proprietà comunale, per un contributo totale pari ad Euro 498.650,46.

In data 25/07/2022, con DGR XI/6732, Regione Lombardia ha stanziato nuove risorse per il Contributo Regionale di Solidarietà 2022, per complessivi euro 18.430.000,00, di cui euro 1.863.673,39 a favore degli assegnatari di alloggi SAP di proprietà di ALER Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio.

L'avviso per l'erogazione del Contributo Regionale di Solidarietà 2022 è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'Azienda in data 03/10/2022, dando ufficialmente avvio al nuovo procedimento con la raccolta delle domande entro il 30/12/2022. La pubblicazione online è stata seguita dall'invio agli utenti in possesso dei requisiti oggettivi di lettera e modello di domanda, con l'obiettivo di agevolare la partecipazione dei potenziali beneficiari dando anche comunicazione ai comuni interessati, per un'azione di comunicazione congiunta e l'eventuale interessamento dei Servizi Sociali. La rendicontazione delle risorse a Regione Lombardia è fissata per il 30/04/2023, pertanto la contabilizzazione delle somme erogate è prevista nell'esercizio in corso.

### 13.2. Contributo Regionale di solidarietà straordinario

Con DGR XI/5083 del 26/07/2021 Regione Lombardia, a seguito del periodo emergenziale, ha destinato un Contributo straordinario per complessivi 16.000.000 di euro agli utenti assegnatari di alloggi di proprietà delle ALER da erogare in due fasi. Nello specifico per il nostro Accorpamento è stata determinata una somma di Euro 1.086.794,64 sia per l'anno 2022 sia per il 2023:

la 1° parte, relativa a locazione e spese reversibili per il periodo 2/2020 - 12/2021, è stata erogata a maggio 2022, secondo i criteri indicati da Regione e considerate le domande inviate da ciascuna UOG:

UOG	Morosità Spese feb-dic 2020	Morosità Spese 2021	morosità canoni 2020	Totale contributo EROGATO
<b>Varese</b>	219.254,81	218.993,91	124.674,74	<b>562.923,46</b>
<b>Busto A.</b>	36.494,87	42.358,09	13.064,13	<b>91.917,09</b>
<b>Como</b>	70.610,19	133.154,31	54.221,61	<b>257.986,11</b>
<b>Monza B.</b>	69.974,91	67.594,04	36.399,03	<b>173.967,98</b>

<b>Totali</b>	396.334,78	462.100,35	228.359,51	<b>1.086.794,64</b>
---------------	------------	------------	------------	---------------------

### 13.3. Misura premiale Over 70

Con Deliberazione n. XI/985 del'11/12/2018 la Giunta Regionale aveva approvato l'attuazione, per il triennio 2019-2021, di una misura sperimentale di abbuono del canone di locazione a favore degli inquilini assegnatari di alloggi sociali destinati a servizi abitativi pubblici di proprietà delle ALER, di età pari o superiore a 70 anni, che si fossero distinti per il regolare pagamento delle spese di locazione e con una serie di requisiti specifici, definiti nelle linee guida allegate alla suddetta DGR. Per l'anno 2022 Regione ha emesso due diverse DGR.

Con la DGR XI/5959 del 14/02/2022 viene deliberato:

Di proseguire la misura di abbuono OVER 70 per il triennio 22-24, mantenendo le precedenti linee guida

Di assegnare per l'anno '22 un budget provvisorio di 2.000.000,00 Euro per i primi sei mesi.

Successivamente, con la DGR XI/6929 del 12/09/2022 si provvedeva a rideterminare il budget per l'anno 2022, attribuendo, a integrazione di quanto già stanziato con la predetta DGR n. 5956 per il 1° semestre, un ulteriore budget di Euro 3.500.687,58.

Pertanto, lo stanziamento a favore della nostra ALER è stato di complessivi Euro 914.214,32 (332.400,00 nel 1° semestre. e 581.814,32 nel 2° semestre).

La rendicontazione delle risorse è stata comunicata a Regione Lombardia per gli importi più sopra menzionati.

### 13.4. Fondo svalutazione crediti e Passaggi a perdita

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

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

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

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

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

Descrizione	F.do svalutazione	F.do svalutazione	Totale
-------------	-------------------	-------------------	--------

	<b>Art. 106 TUIR</b>	<b>Tassato</b>	
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>206.445</b>	<b>17.308.866</b>	<b>17.515.311</b>
Utilizzi dell'esercizio rettifiche	-206.448	-705.063 8.260	-911.511 8.260
Accantonamento dell'esercizio	210.193	962.231	1.172.424
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>210.190</b>	<b>17.574.295</b>	<b>17.784.485</b>

L'ammontare residuo dell'accantonamento non destinato a crediti di utenti SAP (accantonamento legato alla posizione del CCR EURATOM di cui si tratta nel paragrafo del Fondo svalutazione crediti della Nota Integrativa a cui si rimanda) è pari a Euro 215.515, (nello specifico per crediti verso CCR – EURATOM) per un totale complessivo di Euro 18.000.000.

Per determinare l'ammontare della svalutazione è stata effettuata un'analisi dei crediti in essere, con particolare attenzione allo stato della pratica (sollecito, al legale, decreto ingiuntivo, sfratto) ma soprattutto la prospettiva di cadute di reddito e relative alle eventuali conseguenze economiche derivanti dal conflitto Russia Ucraina.

L'analisi effettuata, verificando anche l'andamento degli incassi riferiti al fatturato di competenza del primo trimestre 2023, ha indotto l'azienda ad effettuare un accantonamento, prudenziale, di Euro 1.172.424.

L'utilizzo del Fondo svalutazione crediti 2022 riguarda quei crediti che sono stati accertati come inesigibili in quanto non vi sono possibilità di recupero nei confronti dell'utente, o si riferiscono a crediti per i quali è stata deliberata l'antieconomicità del tentativo di recupero. Ai fini della quantificazione dei passaggi a perdita si è fatto riferimento alla Determinazione del Direttore Generale n° 96 del 23/12/2019 con la quale sono stati definiti i criteri per effettuare le analisi delle posizioni degli utenti che evidenziano situazioni di morosità.

L'importo utilizzato per i passaggi a perdita è stato pari a Euro 911.511 rispetto agli Euro 619.173 del 2021.

#### 14. Occupazioni abusive

Nel corso dell'anno 2022 si sono verificate le seguenti occupazioni abusive (occupazioni senza titolo senza effrazione):

UOG VARESE	N. 7
UOG COMO	N. 5
UOG MONZA BRIANZA	N. 0
UOG BUSTO ARSIZIO	N. 2

L'Azienda ha operato in attuazione del "Piano per la Sicurezza relativo alle unità abitative occupate abusivamente" approvato unitamente al Bilancio di Previsione 2022 con Decreto Presidenziale n. 80 del 21 dicembre 2021.

## 15. Gestioni condominiali

ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio attualmente è proprietaria di n. 1134 alloggi in condomini a proprietà mista distribuiti su 264 fabbricati nei quali prevalentemente detiene quote di minoranza. Inoltre, gestisce per i comuni 664 alloggi su 48 fabbricati, vedasi la seguente tabella riassuntiva:

	<b>n. alloggi in condominio ALER</b>	<b>n. condomini ALER</b>	<b>n. alloggi in condominio COMUNI</b>	<b>n. condomini COMUNI</b>
<b>Sede Varese</b>	544	101	42	8
<b>Alloggi in condomini senza amministratore</b>	188	23	32	4
<b>U.O.G. Como</b>	50	18	0	0
<b>U.O.G. Monza Brianza</b>	392	94	514	30
<b>U.O.G. Busto Arsizio</b>	167	35	75	6
<b>TOTALE</b>	<b>1134</b>	<b>264</b>	<b>664</b>	<b>48</b>

Le spese per l'amministrazione e la manutenzione degli alloggi in condominio sostenute nel 2022 ammontano complessivamente ad Euro 1.279.527, in aumento rispetto all'importo di Euro 1.143.904 dello scorso esercizio. Inoltre, sono state sostenute spese per servizi in condominio e autogestione per Euro 11.445 quasi esclusivamente afferenti alla UOG di Monza. Nel corso del 2022 sono stati richiesti agli inquilini a titolo di rimborso spese condominiali Euro 602.599.

## 16. Alienazione del patrimonio immobiliare

### 16.1. Programmi di Valorizzazione e Razionalizzazione del Patrimonio

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

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

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

- n. 36 alloggi SAP assegnati (art. 29 L.R. 16/2016), il cui introito complessivo era stimato in Euro 1.695.183,92 così suddivise a livello territoriale:

<b>Art. 29</b>	Numero alloggi occupati in vendita
Sede Varese	15
U.O.G. Como	4
U.O.G. Monza Brianza	12
U.O.G. Busto Arsizio	5
<b>TOT.</b>	<b>36</b>

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

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

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

L'importo preventivato di incasso qualora venissero alienati tutti gli immobili inseriti a piano vendite è pari a circa Euro 7.159.355,11.

Gli atti definiti nel 2022 ai sensi dell'art. 29 di cui sopra (già affittati ed in condominio) a completamento del Piano approvato sono stati:

	<b>N° alloggi richiesti</b>	<b>Valore alloggi Incassi previsti</b>	<b>N° alloggi rogitati</b>	<b>Importi incassati Totali</b>	<b>Incassi 2022</b>
<b>VARESE</b>	15	626.135,63	15	626.135,63	155.392,24
<b>COMO</b>	4	202.672,28	2	100.799,77	49.513,23
<b>MONZA BRIANZA</b>	12	733.564,15	10	618.145,77	84.430,21
<b>BUSTO ARSIZIO</b>	5	132.811,85	4	105.499,98	27.686,31
<b>TOTALE</b>	<b>36</b>	<b>1.695.183,92</b>	<b>31</b>	<b>1.450.581,15</b>	<b>317.021,99</b>

Nel corso dell'anno 2022 l'Azienda ha pubblicato n° 8 bandi per l'alienazione degli alloggi ai sensi dell'art. 30 di cui sopra (sfitti ed in condominio).

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

<b>SEDE</b>	<b>n. alloggi rogitati</b>	<b>Ricavi</b>
sede di VARESE	7	365.644,27
UOG di Como	1	68.144,95
UOG di Monza Brianza	16	928.965,07
UOG di Busto Arsizio	6	199.907,59
<b>TOTALE</b>	<b>30</b>	<b>1.562.661,88</b>

E' stato anche proposto un 2° avviso di ricognizione ai sensi dell'art. 29 approvato con Decreto n°13/2022 e trasmesso alla Regione ed attualmente in fase di approvazione che prevede:

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

Si ipotizza di effettuare le vendite nel corso del 2023.

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

Nel 2021 sono state evase n. 99 richieste di estinzione del diritto di prelazione ai sensi delle Leggi 560/93 e 513/77 per un'entrata al netto IVA di Euro 340.665,17. suddivise come sotto riportato

<b>UOG MONZA BRIANZA</b>		
2022	<b>PRELAZIONI</b>	
	n. Pratiche	Imponibile
	30	€ 133.810,49
<b>UOG VARESE</b>		
2022	<b>PRELAZIONI</b>	
	n. Pratiche	Imponibile
	25	€ 97.114,53
<b>UOG BUSTO ARSIZIO</b>		
2022	<b>PRELAZIONI</b>	
	n. Pratiche	Imponibile
	8	€ 31.174,29
<b>UOG COMO</b>		
2022	<b>PRELAZIONI</b>	
	n. Pratiche	Imponibile
	31	€ 139.882,59

<b>TOTALE ALER VA-CO-MB- Busto Arsizio</b>		
2022	<b>PRELAZIONI</b>	
	n. Pratiche	Imponibile
	94	€ 401.981,90

17. Conservazione del patrimonio immobiliare

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

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

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

L'Azienda, in data 31/08/2022 ha inoltrato al MIMS la "Richiesta di accesso al fondo per adeguamento dei prezzi di cui all'articolo 26 comma 4 lettera b) del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50 convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2022 n. 91" di ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio - Codice Univoco "FONDO-ART26B-L6820d415d736eefc63480fef0083fcd4d84", composta da n.15 istanze, per complessivi Euro 312.488,61, per i SAL emessi riferiti alle lavorazioni eseguite e contabilizzate dal 01/01/2022 al 31/07/2022.

Le richieste di accesso al fondo per le lavorazioni eseguite e contabilizzate dal 01/08/2022 al 31/12/2022 saranno presentate nel mese di gennaio 2023.

#### 17.1. Manutenzione Straordinaria fabbricati

Nel 2022 la struttura tecnica dell'Azienda ha proseguito la predisposizione e realizzazione di interventi finalizzati alla realizzazione di lavori di Manutenzione Straordinaria ed Efficientamento Energetico di stabili di proprietà o da essa gestiti, mediante l'utilizzo della misura del Superbonus 110%, Manutenzione Straordinaria ed Efficientamento Energetico e riqualificazione degli spazi pubblici mediante l'adesione al Bando Regionale di cui alla D.G.R. 11/10/2021 n. XI/5355 a valere sul Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza, - PNRR), realizzazione di ristrutturazioni urbanistiche mediante l'adesione al PINQuA, Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare ed infine e al Piano Nazionale Ripresa e Resilienza – PNRR e tramite i finanziamenti regionali MS PRERP, L.80/2014 (Programma di recupero e razionalizzazione immobili E.R.P., Programma Triennale di Rimozione Amianto, Programmi integrati di edilizia sociale, Piani di Manutenzione programmata per recupero alloggi sfitti ed eliminazione delle barriere architettoniche, Programma per l'Efficientamento energetico del patrimonio SAP delle ALER-POR FESR 2014-2020, Programma di recupero, manutenzione e riqualificazione di unità abitative destinate a SAP), D.L.



34 Decreto Rilancio, installazione impianti fotovoltaici (L.R. 9/2020-DGR N. 4172 DEL 30/12/2020), ecc.

## 17.2. Finanziamenti regionali per opere di Manutenzione Straordinaria

Con DGR XI / 3814 del 09/11/2020 Regione Lombardia ha approvato le *"Linee Guida Regionali per la definizione dei Piani di Manutenzione Programmata 2021-2023 delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER), ai sensi della DGR del 26/11/2019 n. 2526"* e ha rideterminato, al 31 dicembre 2023, il termine di conclusione dei seguenti programmi regionali:

- *Dgr 13 novembre 2017, n. 7368 "Determinazione dei criteri e modalità per l'attribuzione all'Aler di Bergamo-Lecco-Sondrio, di Brescia-Cremona-Mantova, di Pavia-Lodi, di Varese-Como-Monza e Brianza-Busto Arsizio del contributo regionale complessivamente pari a Euro 12.000.000,00 per la riqualificazione di alloggi sfitti destinati a servizi abitativi pubblici";*
- *Dgr 21 giugno 2017, n. 6752 "Attuazione del programma triennale per la rimozione dell'amianto dal patrimonio ERP delle ALER: riparto delle risorse regionali del fondo per il risanamento e la riqualificazione energetica costituito presso FINLOMBARDA, integrate con la Dgr 5916 del 28 novembre 2016";*
- *Dgr 28 novembre 2017, n. 7428 "Parziale modifica della Linea d'Azione B – Interventi per il sostegno alla realizzazione di piani di manutenzione straordinaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica delle Aler di cui all'Allegato 1 della Dgr n. 4142 del 8/10/2015 di approvazione del secondo programma di attuazione del PRERP 2014-2016";*
- *Dgr 23 aprile 2018, n. 64 "Determinazione dei criteri e modalità per l'attribuzione all'Aler Bergamo-Lecco-Sondrio, di Brescia-Cremona-Mantova, di Pavia-Lodi, di Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio, del contributo regionale pari a Euro 12.000.000,00 per la riqualificazione di alloggi sfitti destinati a servizi abitativi pubblici*

che contribuiranno, lungo l'intero arco temporale dei Piani di manutenzione programmata, al perseguimento dell'obiettivo finale del recupero degli alloggi sfitti.

Nel corso del 2022 l'Azienda ha proseguito nell'esecuzione di alcuni interventi finanziati nel 2015 nell'ambito dei bandi regionali per manutenzione straordinaria / recupero e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, la *Rimozione dell'Amianto* dal patrimonio di ERP delle ALER e la *Riqualificazione di Alloggi Sfitti* di proprietà A.L.E.R. destinati a Servizi Abitativi Pubblici.

### 17.2.1. 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.

Lo stato di attuazione al 31/12/2022 degli interventi è rappresentato dalla tabella seguente:

ID	Ubicazione		Importo lavori complessivo (QTE)	Finanziamento richiesto (max da riparto)	Finanziamento con importo di contratto /CRE/collaudato	Finanziamento presunto per i nuovi interventi ad integrazione	Avvio lavori (data effettiva)	Fine lavori (data effettiva/presunta)
	Comune	Via						
<b>INTERVENTI APPROVATI NEL RIPARTO INIZIALE</b>								
1	VA	CASSANO MAGNAGO	CONFALONIERI	1.580.000,00	1.340.382,66	1.186.606,60	24/10/2017	19/05/2020
2	VA	FAGNANO OLONA	P. PASOLINI	812.169,61	741.050,00	601.703,47	25/10/2017	11/12/2018
3	VA	GALLARATE	DELLE BETULLE	556.839,06	668.305,00	396.989,06	17/11/2017	15/11/2018
4	VA	GALLARATE	CURTATONE PRADISERA DELLE BETULLE	479.797,34	554.400,00	284.199,79	24/07/2018	18/01/2019
5	VA	VARESE E PROVINCIA	EDIFICI VARI	1.800.000,00	1.650.000,00	1.650.000,00	04/04/2017	13/07/2018
1	CO	CARIMATE	V.VENETO	310.000,73	255.590,49	136.175,83	09/12/2015	23/08/2016
2	CO	ASSO	PER CASLINO	335.149,19	237.695,31	156.433,13	06/06/2016	22/12/2016
3	CO	VILLA GUARDIA	MATTEOTTI	115.254,93	127.278,20	95.558,83	30/11/2016	23/02/2017
5	CO	COMO	CUZZI M. RHO	220.342,57	325.282,29	205.558,01	30/11/2016	11/04/2017
6	CO	BINAGO	GRAMSCI	848.476,93	615.553,96	257.740,61	12/09/2016	25/10/2017
7	CO	FINO MORNASCO	FERRARI	557.317,95	725.478,67	290.035,24	05/09/2016	03/07/2017
8	CO	COMO	CUZZI	275.282,81	193.862,36	53.275,32	05/09/2016	11/04/2017
10	CO	ROVELLASCA	GARIBALDI	158.648,01	307.249,63	143.267,21	30/11/2016	21/04/2017
12	CO	AROSIO	GRANDI	150.669,59	77.774,46	60.650,27	05/09/2016	02/01/2017
1	MB	BARLASSINA	MATTEOTTI	193.656,15	253.000,00	170.479,99	29/11/2016	02/07/2017
2	MB	VILLASANTA	BUOZZI	226.297,44	241.615,00	206.297,44	20/04/2017	17/08/2017
4	MB	MONZA	MAZZUCOTELLI	400.251,20	189.750,00	254.396,20	18/10/2017	22/10/2018
5	MB	MONZA	FIUME MONFALCONE	687.680,99	447.154,49	627.680,99	09/01/2018	02/05/2019
7.1	MB	MONZA	DEBUSSY	328.706,93	200.392,50	208.540,95	16/11/2017	15/05/2018
7.2				675.570,59		499.798,16		27/06/2019

9	MB	SULBIATE	MATTEVELLI	350.389,96	137.445,00	258.243,15		10/07/2020	15/12/2020
10	MB	MONZA	FIUME FIUME	689.813,33	894.308,98	604.523,47		04/11/2019	07/01/2021
			FIUME ZARA	812.505,76		712.976,73		31/10/2019	07/01/2021
11	MB	CITTA' VARIE	VIE VARIE	105.185,33	158.869,22	89.298,41		17/11/2016	16/04/2017
12	MB	AGRATE	S.FRANCESCO	294.300,00	253.000,00				
13	MB	LISSONE	NIGRA	880.000,00	772.646,78				
1	BA	BUSTO ARSIZIO	REPUBBLICA DI VITTORIO		78.633,02				
2	BA	BUSTO ARSIZIO	REPUBBLICA	121.428,00	28.752,06	108.749,29		07/09/2020	21/12/2020
3	BA	BUSTO ARSIZIO	REPUBBLICA DI VITTORIO		51.678,69				
4	BA	BUSTO ARSIZIO	MONTE PERTICA		68.192,37				
13	BA	BUSTO ARSIZIO	PONTIDA	202.834,81	229.986,44	196.221,62		24/11/2016	16/06/2017
5	BA	BUSTO ARSIZIO	ROVATO		167.147,90				
7	BA	BUSTO ARSIZIO	VIALE BOCCACCIO	610.359,12	150.469,44	521.253,58		01/07/2019	12/03/2020
8	BA	BUSTO ARSIZIO	D'AZEGLIO		165.120,16				
6	BA	BUSTO ARSIZIO	ROSSINI		134.122,19				
9	BA	BUSTO ARSIZIO	BIAGIO BELLOTTI	238.475,04	81.127,20	212.863,04		21/11/2016	20/03/2017
10	BA	BUSTO ARSIZIO	PRINCIPESSA MAFALDA		62.995,24				
11	BA	BUSTO ARSIZIO	ROSSINI	161.912,82	68.167,00	139.298,39		10/09/2019	11/01/2020
			AZZIMONTI						
12	BA	BUSTO ARSIZIO	VARZI	75.655,58	98.339,73	73.864,91		12/03/2021	11/07/2021
<b>INTERVENTI APPROVATI 2018 A INTEGRAZIONE</b>									
6	VA	VARESE E PROVINCIA	EDIFICI VARI	768.000,00					
4	CO	COMO	TETTAMANTI	864.710,19		639.760,19		15/05/2019	27/02/2020
14	CO	PORLEZZA	AI PRATI	241.681,46		103.269,90		01/10/2020	28/02/2021
16	CO	ASSO CARIMATE FIGINO SERENZA	PER CASLINO V.VENETO GIOVANNI XIII*	269.027,63		177.166,42		22/09/2020	11/02/2021
17	CO	MARIANO COMENSE	S.AMBROGIO	332.352,41		162.599,21		21/01/2019	24/06/2019
3	MB	VIMERCATE	GALBUSSERA	429.319,55		231.271,69		22/06/2020	04/05/2022
6	MB	VEDUGGIO	MATTEOTTI	264.870,00					
15	MB	MONZA	BARADELLO	147.150,00					
15	BA	BUSTO ARSIZIO	AZZIMONTI / ROSSINI CATTARO / VARZI LA MARMORA	368.445,00					
<b>INTERVENTI APPROVATI 2020 A INTEGRAZIONE</b>									
14	VA	VARESE	MONTELLO	369.922,00					
15	VA	ORIGGIO	AI RONCHI	522.000,00		364.544,65		18/02/2021	11/02/2022
18	CO	COMO	ISONZO	133.750,00		74.536,66		08/10/2020	18/12/2020
16	MB	VIMERCATE	GALBUSSERA	287.000,00					
<b>INTERVENTI PROPOSTI 2022 A INTEGRAZIONE - Approvato ID17MB, ID19 CO da approvare da parte di RL</b>									
17	MB	RONCO BRIANTINO	SAN GIUSEPPE	329.278,73		267.923,98		21/04/2022	03/06/2023
19	CO	COMO	ANZANI	533.018,00			480.590,00		06/2023
				21.115.496,74	<b>12.752.816,44</b>	<b>12.423.752,39</b>	<b>480.590,00</b>		
<b>Interventi esclusi dal Piano</b>									

Al 31/12/2022 risultavano impegnate le seguenti somme:

- Euro 12.423.752,39 per cantieri ultimati o in fase di esecuzione;
- Euro 0,00 per cantieri in fase di gara;
- Euro 480.590,00 per nuovi interventi (ID19-CO)  
per complessivi Euro 12.904.342,39, superiore a Euro 151.525,95 rispetto al finanziamento assegnato.

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

Nel 2023 è prevista la conclusione di tutti gli interventi approvati con completo utilizzo delle risorse assegnate dal piano di riparto, pari a Euro 12.752.816.

#### 17.2.2. Piano Triennale rimozione amianto DGR 6752/2017 e DDS 7531/2017 – e successiva integrazione approvata con DDS n. 1380 del 28/09/2022

Regione Lombardia, con D.G.R. n. X/6752 del 21 giugno 2017 "Attuazione del programma triennale per la rimozione dell'amianto dal patrimonio E.R.P. delle ALER: riparto delle risorse regionali del fondo per il risanamento ambientale e la riqualificazione energetica costituito presso Finlombarda, integrate con D.g.r. 5916 del 28 novembre 2016", ha approvato il riparto delle risorse regionali pari a Euro 14.886.778 per la rimozione dell'amianto dal patrimonio ERP, sulla base del fabbisogno finanziario di ogni singola ALER e riferito alla consistenza del patrimonio.

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

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

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

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

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

triennali presentati in attuazione della d.g.r. 21 giugno 2017, n.6752", assunto in attuazione della d.g.r. n. XI/4793 del 31 maggio 2021.

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

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

ID 20 Agrate Brianza -	€ 76.434,10
ID 21 Como via Giovio n.3 -	€ 361.793,31
ID 22 Como via Vitani n.16; piazza Mazzini n.9 -	€ 511.500,00
ID 23 Anzano del Parco via Volta n.17-45 -	€ 396.000,00

L'ID20 Agrate Brianza è stato eseguito nel corso del 2022 mentre gli ID 21-22-23 saranno eseguiti nel 2023.

- 17.2.3. [Manifestazione di interesse per interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio di ERP, in attuazione dell'art. 4 della Legge n. 80/2014, ai sensi della D.G.R. 14 maggio 2015 n.X/3577" – Linea A\) approvata da Regione Lombardia con D.D.S. n.14122 del 14/11/2017 – graduatorie approvate con DDS n. 15644 del 06/12/2017](#)

Regione Lombardia, al fine di utilizzare le economie accertate in Euro 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 Euro 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 Euro 250.000,00.

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

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

VARESE n. 8 alloggi - QE € 125.000,00 – finanziamento richiesto € 110.000,00;

COMO n. 7 alloggi - QE € 117.500,00 – finanziamento richiesto € 104.500,00;

MONZA n. 5 alloggi - QE € 72.000,00 – finanziamento richiesto € 60.500,00.

approvate con Decreto Presidenziale n.139 in data 28/11/2017.

Con DDS n.15644 del 6 dicembre 2017, Regione Lombardia aveva approvato le graduatorie ma le proposte presentate dall'Azienda erano state ritenute "ammissibili e non finanziabili per mancanza di risorse" (allegato 2A DDS 15644/2017). Regione Lombardia nel novembre 2018 comunicava che probabilmente avrebbe potuto finanziare gli interventi suddetti, a seguito delle economie generatesi nel corso dell'anno 2018 sul programma degli interventi

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

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

Il finanziamento risulta così ripartito:

ID	LOCALITA'	N. Alloggi	Finanziamento concesso	DESCRIZIONE	FINANZIAMENTO A CRE
11	MONZA	5	€ 60.500,00	MO Riordini L.10 MONZA città	€ 55.561,21
12	COMO	7	€ 104.500,00	MO Riordini L.7 COMO città	€ 90.841,36
13	VARESE	8	€ 85.000,00	MO Riordini L.3 VARESE città	€ 77.928,56
Sommano		20	€ 250.000,00		€ 224.331,13

Gli interventi sono stati avviati nel 2020 e sono stati conclusi nel 2021. Per gli ID 11-12 il saldo è stato corrisposto nel 2021 mentre per l'ID13 è stato richiesto a dicembre 2022, dopo l'approvazione del CRE.

17.2.4. Manifestazione di interesse per interventi volti al recupero e alla riqualificazione del Patrimonio adibito a servizi abitativi pubblici (S.A.P.) in attuazione del Programma di Recupero previsto dall'art.4 della Legge 80/2014 e ai sensi della D.G.R. n. 1286 del 18/02/2019

L'Azienda aveva aderito alla Manifestazione di Interesse presentando in data 13/03/2019 le seguenti proposte per interventi tipologia b.1 "volti al recupero di singolo alloggio o di superamento delle barriere architettoniche interne" da effettuarsi in alloggi di proprietà nei seguenti Comuni:

INTERVENTO			Alloggi	Totale finanziamento richiesto
Comune	Prov	Indirizzo		
VARESE	VA	indirizzi vari	24	460.000,00
COMO	CO	indirizzi vari	20	440.000,00
MONZA	MB	indirizzi vari	28	550.000,00
BUSTO ARSIZIO	VA	indirizzi vari	20	550.000,00
			<b>92</b>	<b>2.000.000,00</b>

Regione Lombardia - DG Politiche Sociali, Abitative e Disabilità con DDS n. 6327 in data 08/05/2019, rettificato con DDS n.8624 del 14/06/2019, ha approvato le graduatorie delle proposte presentate a valere sul DDS n.210 del 20/02/2019 di pubblicazione della Manifestazione di Interesse per interventi volti al recupero e alla riqualificazione del Patrimonio adibito a Servizi Pubblici Abitativi (S.A.P.) in attuazione del Programma di Recupero previsto dall'art. 4 della Legge 80/2014 e ai sensi della D.G.R. n.1286 del 18/02/2019.

Le proposte di ALER sono risultate tutte ammissibili e finanziabili per l'intero importo richiesto.

Regione Lombardia in data 16/12/2021 ha trasmesso il D.D.S. n.16353 del 26/11/2021 di concessione e impegno parziale delle risorse, per i seguenti ID:

Ordine priorità (ID)	INTERVENTO			Alloggi	Finanziamento concesso
	Comune	Prov	Indirizzo		
23	VARESE	VA	indirizzi vari	24	460.000,00
25	MONZA	MB	indirizzi vari	28	550.000,00
26	BUSTO ARSIZIO	VA	indirizzi vari	20	550.000,00
				<b>72</b>	<b>1.560.000,00</b>

A seguito del trasferimento di risorse aggiuntive da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Regione Lombardia in data 01/06/2022 ha trasmesso il D.D.S. n.7499 del 27/05/2022 di concessione e impegno delle risorse, per l'ID24:

Ordine priorità (ID)	INTERVENTO			Alloggi	Finanziamento concesso
	Comune	Prov	Indirizzo		
24	COMO	CO	indirizzi vari	20	440.000,00

Tutti gli interventi sono stati avviati nel 2021 e i lavori sono stati conclusi nel 2022.

Ordine priorità (ID)	INTERVENTO		Alloggi	Totale finanziamento richiesto	LAVORI	Finanziamento concesso a CRE
	Comune	Prov				
23	VARESE	VA	24	460.000,00	MO riordino alloggi Lotto 1 – VARESE- BUSTO ARSIZIO	460.000,00
26	BUSTO ARSIZIO	VA	20	550.000,00		503.931,61
24	COMO	CO	20	440.000,00	MO riordino alloggi Lotto 2 - COMO	400.797,41
25	MONZA	MB	28	550.000,00	MO riordino alloggi Lotto 3 – MONZA BRIANZA	550.000,00
			<b>92</b>	<b>2.000.000,00</b>		<b>1.914.729,02</b>

17.2.5. Programma di recupero di cui all'art.4 legge n.80/2014-Linea A) – D.G.R. 22 febbraio 2021 n. XI/4336 - finanziamenti concessi con D.D.S. n.16350 del 26/11/2021 e D.D.S. n. 10871 del 25/07/2022

Regione Lombardia in data 16/12/2021 ha trasmesso il Decreto n.16350 del 26 novembre 2021 con concessione e impegno della prima tranche del finanziamento, trasferita dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, con Decreto direttoriale 11 dicembre 2020, n.223, dei seguenti ID:

ID6 Cantù (CO)	n.7 alloggi contributo assegnato	€ 105.000,00
ID8 Erba (CO)	n.4 alloggi contributo assegnato	€ <u>60.000,00</u>
		€ <u>165.000,00</u>



Regione Lombardia in data 25/07/2022 ha trasmesso il Decreto n.10871 del 25 luglio 2022 con concessione e impegno della seconda tranche del finanziamento, trasferita dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, con Decreto direttoriale 3 giugno 2022, n. 28, dei seguenti ID:

ID5 Busto Arsizio	n.14 alloggi contributo assegnato	€ 210.000,00
ID7 Como	n.16 alloggi contributo assegnato	€ 231.000,00
ID9 Gallarate	n.14 alloggi contributo assegnato	€ 210.000,00
ID10 Mariano C.	n. 2 alloggi contributo assegnato	€ 30.000,00
ID11 Varese	n.13 alloggi contributo assegnato	<u>€ 174.000,00</u>
		<u>€ 855.000,00</u>

I lavori di tutti gli interventi sono stati avviati e conclusi nel 2022, entro le tempistiche previste dalle comunicazioni di concessione dei finanziamenti.

I finanziamenti sono stati rideterminati come di seguito riportato:

			Descrizione Lavori	N. alloggi previsti	N. alloggi realizzati	Finanziamento concesso	Importo finale finanziamento
<b>D.D.S. n.16350 del 26/11/2021</b>							
ID 6	CANTU'	MO riordini Lotto 2 CO		7	7	€ 105.000,00	<b>€ 92.626,25</b>
ID 8	ERBA			4	4	€ 60.000,00	<b>€ 48.061,07</b>
						€ 165.000,00	€ 140.687,32
<b>D.D.S. n.10871 del 25/07/2022</b>							
ID 5	BUSTO ARSIZIO	AQ Riordini Lotto 7-Busto A		14	15	€ 210.000,00	<b>€ 203.195,59</b>
ID 7	COMO	AQ Riordini Lotto 3-Como		16	16	€ 231.000,00	<b>€ 169.433,17</b>
ID 9	GALLARATE	AQ Riordini Lotto 2-VA Sud		14	14	€ 210.000,00	<b>€ 206.155,06</b>
ID 10	MARIANO COMENSE	AQ Riordini Lotto 4-Erba/Cantu		2	2	€ 30.000,00	<b>€ 30.000,00</b>
ID11	VARESE	AQ Riordini Lotto 1-VA Nord		13	13	€ 174.000,00	<b>€ 174.000,00</b>
						€ 855.000,00	€ 782.783,82
<b>TOT</b>				<b>70</b>	<b>71</b>	<b>€ 1.020.000,00</b>	<b>€ 923.471,14</b>

17.2.6. Manifestazione di interesse per l'accesso ai contributi destinati al recupero di unità abitative adibite a servizi abitativi pubblici (s.a.p.) non assegnabili per carenze manutentive e per la realizzazione di servizi abitativi transitori (s.a.t.), ai sensi della D.G.R. 16/12/2019 n.XI/2660 (D.D.S. 30/06/2020 n. 7714 del 30/06/2020 e successive modifiche

Regione Lombardia in accordo con il MIT ha in essere un Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione di programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico (d.p.g.r. n. 312 del 7 giugno 2019).

Con DGR n. 2660 del 16 dicembre 2019 ha approvato i criteri del programma di recupero. Le risorse stanziare sono pari ad Euro 30.000.099,87 di cui Euro

27.000.099,87 per il recupero degli alloggi sfitti ed Euro 3.000.000,00 per il Programma di realizzazione di Servizi Abitativi Transitori (SAT). Tali importi sono da suddividere per il 60% alle ALER e per il 40% ai comuni non classificati ad alta intensità di fabbisogno abitativo.

Regione Lombardia ha dato attuazione all'Accordo di programma sottoscritto con il Ministero delle Infrastrutture dei Trasporti approvando con DDS n. 7714 del 30/06/2020 le seguenti manifestazioni di interesse:

- Manifestazione di interesse per l'accesso ai contributi destinati al *recupero di unità abitative adibite a servizi abitativi pubblici (SAP) non assegnabili per carenze manutentive, localizzate in tutti i comuni lombardi, ad eccezione del territorio del comune di Milano* ai sensi della d.g.r. n. XI/2660 del 16/12/2019" - Linea di azione n. 1
- Manifestazione di interesse per la *realizzazione di servizi abitativi transitori (SAT)* (legge regionale n. 16/2016, art. 23, comma 13) ai sensi della d.g.r. n. XI/2660 del 16/12/2019", Linea di azione n. 2

La manifestazione di interesse Linea di Azione 1 finanzia opere di ristrutturazione, manutenzione e recupero di alloggi SAP non assegnabili per carenze manutentive, inseriti e certificati nell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza, di cui alla legge L.r. 16/2016

La dotazione finanziaria di € 27.000.099,87 è ripartita tra le Aler e i Comuni come segue:

- Una quota del 60% (€ 16.200.059,92) da assegnare alle Aler;
- Una quota del 40% (€ 10.800.039,95) da assegnare ai Comuni.

L'importo massimo di contributo assegnabile a ciascun ente proprietario è definito sulla base del numero di alloggi SAP di proprietà dell'ente, inseriti e certificati come non assegnabili per carenze manutentive, nell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza, di cui alla L.r. 16/2016, alla data del 18 ottobre 2019.

Il contributo assegnabile non potrà essere superiore ad euro 30.000,00 ad alloggio e, in caso di accorpamenti e frazionamenti di alloggi, si considererà il numero finale di alloggi realizzati.

Il contributo assegnabile all'Azienda previsto dal bando per alloggi certificati come sfitti per carenze manutentive alla data del 18/10/2019 – siti nella provincia di Monza Brianza è il seguente:

Comune Proprietario	N. totale alloggi SAP	Numero alloggi SAP certificati come sfitti per carenze manutentive alla data del 18/10/2019	Massimale di finanziamento concedibile
A.L.E.R. Varese-Como-Monza Brianza- Busto Arsizio	13.261	249	1.200.000,00 €

Con nota 2020-0020837 trasmessa a Regione in data 09/07/2020 l'Azienda aveva evidenziato il contributo assegnato di Euro 1.200.000,00 per n.249 alloggi SAP certificati come sfitti per carenze manutentive erano viziati da un inesatto abbinamento da parte di Aler dei codici regionali di sfittanza, diretta conseguenza dell'accorpamento di 4 UOG molto diverse fra loro e con diversi sistemi operativi che hanno purtroppo causato la mancata rilevazione degli effettivi alloggi sfitti delle tre sedi di Varese, Como e Busto Arsizio. Alla data del 09/07/2020 erano stati stimati circa 750 unità sfitte.

L'Azienda ha comunque confermato a Regione l'intenzione di partecipare al Bando e che avrebbe risolto a breve la questione numerica degli sfitti in sintonia con i codici regionali e ha richiesto di poter accedere in futuro alle risorse che si renderanno disponibili per mancanza di proposte e/o per eventuali economie che si renderanno progressivamente disponibili per altre ragioni.

Con decreto del Presidente Aler n 62 del 13/10/2020 è stato approvato il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica per il ripristino delle unità adibite a servizi abitativi pubblici (SAP) inutilizzate site negli stabili di proprietà ALER VA CO MB BA localizzate nei comuni della provincia di Monza Brianza, Varese, Como e Busto Arsizio – Adesione alla Manifestazione di interesse per l'accesso ai contributi destinati al recupero di Unità Abitative adibite a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) non assegnabili per carenze manutentive ai sensi della D.G.R. n. XI/2660 del 16/12/2019 Decreto n. 7714 del 30/06/2020 – Allegato Linea di Azione 1. per alloggi certificati come sfitti per carenze manutentive alla data del 18/10/2019 – siti nella provincia di Monza Brianza.

Il Costo Globale per la UOG di MONZA BRIANZA C.G. Euro 1.320.000,00 di cui Euro 1.200.000,00 copertura finanziaria di cui alla Manifestazione di Interesse ed Euro 120.000,00 a carico dell'Azienda;

Il decreto ha approvato in sintesi il progetto per il recupero di n. 70 unità abitative adibite a servizi abitativi pubblici (SAP sfitte e non assegnabili per carenze manutentive, localizzate nella Provincia di Monza Brianza.

L'Azienda con pec in data 20/10/2020 prot. Aler 2020-34516 ha presentato un'unica domanda di partecipazione considerando le effettive necessità dell'intero accorpamento, come di seguito descritto:

- MONZA BRIANZA n. 70 alloggi SAP rilevati dal sistema regionale – € 1.200.000,00 contributo richiesto

- VARESE n. 88 alloggi SAP non rilevati dal sistema regionale – € 2.000.000,00 contributo richiesto
- COMO n. 59 alloggi SAP non rilevati dal sistema regionale – € 1.200.000,00 contributo richiesto
- BUSTO ARSIZIO n. 30 alloggi SAP non rilevati dal sistema regionale – € 600.000,00 contributo richiesto

Regione Lombardia con DDS n.4113 del 25/03/2021 ha approvato la graduatoria ammettendo a finanziamento i 70 alloggi della Provincia di Monza Brianza; con DDS n.11245 del 13/08/2021 è stato approvato l'impegno e la concessione del finanziamento per complessivi Euro 1.200.000,00.

L'appalto per l'affidamento dei lavori è stato suddiviso in n.2 Lotti e la ripartizione degli ID finanziati risultava la seguente:

LOTTO	ID	INTERVENTO			Alloggi	Finanziamento ammissibile e finanziabile	Importo contrattuale (IVA inclusa)
		Comune	Prov	Indirizzo			
<b>LOTTO 1</b>	<b>2</b>	MONZA	MB	indirizzi vari	<b>14</b>	<b>566.500,00</b>	<b>231.600,00</b>
<b>LOTTO 2</b>					<b>20</b>		<b>334.900,00</b>
	<b>18</b>	SEREGNO	MB	indirizzi vari	<b>6</b>	<b>105.600,00</b>	<b>105.600,00</b>
	<b>19</b>	NOVA MILANESE	MB	indirizzi vari	<b>3</b>	<b>49.500,00</b>	<b>49.500,00</b>
	<b>32</b>	VIMERCATE	MB	indirizzi vari	<b>3</b>	<b>52.800,00</b>	<b>52.800,00</b>
	<b>33</b>	LISSONE	MB	indirizzi vari	<b>2</b>	<b>33.000,00</b>	<b>33.000,00</b>
	<b>34</b>	LIMBIATE	MB	indirizzi vari	<b>6</b>	<b>104.500,00</b>	<b>104.500,00</b>
	<b>46</b>	VAREDO	MB	indirizzi vari	<b>1</b>	<b>17.600,00</b>	<b>17.600,00</b>
	<b>47</b>	MUGGIO'	MB	indirizzi vari	<b>2</b>	<b>33.000,00</b>	<b>33.000,00</b>
	<b>48</b>	BOVISIO MASCIAGO	MB	indirizzi vari	<b>2</b>	<b>44.000,00</b>	<b>44.000,00</b>
	<b>49</b>	CORNATE D'ADDA	MB	indirizzi vari	<b>3</b>	<b>55.990,00</b>	<b>55.990,00</b>
	<b>50</b>	VILLASANTA	MB	indirizzi vari	<b>2</b>	<b>35.200,00</b>	<b>35.200,00</b>
	<b>51</b>	SULBIATE	MB	indirizzi vari	<b>3</b>	<b>52.800,00</b>	<b>52.800,00</b>
	<b>52</b>	RONCO BRIANTINO	MB	indirizzi vari	<b>3</b>	<b>49.500,00</b>	<b>49.500,00</b>
					<b>70</b>	<b>1.199.990,00</b>	<b>1.199.990,00</b>

Gli interventi sono stati avviati il 21/08/2021 e sono stati ultimati e collaudati nel 2022.

Durante il periodo di esecuzione del contratto di cui al Lotto 2, a causa della mancanza di alloggi sfitti da ristrutturare in Ronco Briantino, è stato possibile recuperare solo n.1 alloggio sui n.3 previsti nel finanziamento ID52.

Nella tabella sottostante si riassumono i costi finali, il numero degli alloggi ristrutturati e il finanziamento finale di ogni ID:

ID	COMUNE	Finanziamento ammissibile e finanziabile	N. Alloggi previsti	IMPORTI FINALI A C.R.E.	N. Alloggi ristruttur.	Finanziamento FINALE
2	MONZA	566.500,00	34	230.408,81	15	566.500,00
				339.524,42	20	
				569.933,22	35	
18	SEREGNO	105.600,00	6	98.497,85	6	98.497,85
19	NOVA MILANESE	49.500,00	3	49.518,05	4	49.500,00
32	VIMERCATE	52.800,00	3	52.518,51	4	52.518,51
33	LISSONE	33.000,00	2	30.305,10	6	30.305,10
34	LIMBIATE	104.500,00	6	102.688,78	7	102.688,78
46	VAREDO	17.600,00	1	17.656,34	1	17.600,00
47	MUGGIO'	33.000,00	2	33.010,34	2	33.000,00
48	BOVISIO MASCIAGO	44.000,00	2	43.496,90	3	43.496,90
49	CORNATE D'ADDA	55.990,00	3	55.987,64	3	55.987,64
50	VILLASANTA	35.200,00	2	31.321,69	2	31.321,69
51	SULBIATE	52.800,00	3	53.204,97	3	52.800,00
52	RONCO BRIANTINO	49.500,00	3	15.444,54	1	15.444,54
		1.199.990,00	70	553.933,20	39,00	1.149.661,01
				599.650,72	38,00	
				1.153.583,93	77	

Nel 2023 sarà richiesto il saldo dei finanziamenti e la rimodulazione di quello concesso per la ristrutturazione di n.3 alloggi in Ronco Briantino (ID52).

- 17.2.7. Piani di manutenzione programmata 2021-2023 finalizzati alla riassegnazione del patrimonio sfitto destinato a Servizi Abitativi Pubblici – D.g.r. n. 3814 del 09/11/2020 – D.D.S. 15422 del 09/12/2020

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 Euro 8.247.149,92 e distinte come segue

Fonti finanziarie	Capitolo	Aler
		VA CO MB-BA (euro)
Programmi di Intervento finalizzati al recupero, alla riqualificazione e manutenzione del patrimonio abitativo pubblico- fondo ripresa economica	8.02.203.14452	€ 4.953.243,20
Contributi per interventi volti al Superamento delle barriere Architettoniche negli edifici erp	8.02.203.14032 e 8.02.203.14416	€ 990.648,63
Contributi per interventi volti al Superamento delle barriere Architettoniche negli edifici erp - mutuo		
<b>Subtotali risorse DANC</b>		<b>€ 5.943.891,83</b>
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
<b>Subtotali risorse CdP</b>		<b>€ 2.303.258,09</b>
<b>TOTALI</b>		<b>€ 8.247.149,92</b>

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 – quindi non obbligatoriamente capitalizzabili) per circa Euro 1.089.507,08;

Gli interventi sono stati tutti conclusi nel 2022; i CRE dei Lotti 5-7-11 saranno emessi e approvati nel 2023.

Le restanti risorse saranno 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 Euro 14.000.000,00. Gli interventi sono stati avviati a giugno/luglio 2022 con la previsione di un impegno di risorse, a tutto il 31/12/2023, pari a Euro 6.166.994,21 di cui Euro 1.213.751,01 a valere sul Capitolo 14630 (NON DANC) ed Euro 4.953.243,20 a valere sul Capitolo 14452 (DANC);
- per l'attuazione di interventi volti al superamento delle barriere architettoniche, finanziati coi Capitoli 14032 e 14416 per l'importo complessivo di Euro 990.648,63 che sarà utilizzato completamente nel 2023:
  - per circa il 70% - Euro 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% - Euro 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.

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

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

Esso attua il Programma Energetico Ambientale Regionale approvato con Dgr 3706 del 12 giugno 2015 che ha come mezzo attuativo il POR FESR 2014-2020. Esso è rivolto alla manutenzione straordinaria in particolare alla riqualificazione energetica dell'immobile.

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

**DDS 5204 del 30/04/2020****Allegato B - Graduatoria dei progetti ammessi, contributi assegnati e concessi fino a esaurimento risorse in dotazione**

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

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

**DGR XII/4020 del 14/12/2020****- Elenco dei progetti finanziati, valutati ammissibili ai termini del DDUO 5204 -30/04/2020**

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

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

Descrizione	Costo Globale	Imp. Finanz
Via Curtatone 44 GALLARATE - proprietà comunale	506.216,08	€ 429.862,67
Via Curtatone 46 GALLARATE - proprietà comunale	506.216,08	€ 447.809,42
Via Curtatone 48 GALLARATE - proprietà comunale	506.216,08	€ 447.809,42
MS Monza Via Della Birona	1.364.275,96	€ 1.000.000,00
MS Varese Via Montello 94 – Riqualficazione energetica (*)	370.000,00	€ 359.127,38
MS Varese Via Montello 96 – Riqualficazione energetica	370.000,00	€ 359.127,38
MS Via Galbussera10 e 12, Vimercate(MB) (*)	-	€ 624.135,94

Le tempistiche per la realizzazione degli interventi sono:

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



Le problematiche legate al reperimento dei materiali hanno creato uno slittamento nel completamento dei lavori; tutti gli interventi saranno completati nel corso del primo semestre 2023.

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

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

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

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

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

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

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

Gli interventi sono stati avviati nel mese di febbraio 2022 e l’ultimazione è prevista al 30/04/2023.

Il termine per la conclusione e il collaudo delle opere è previsto entro il 30/06/2023, come da proroga concessa da Regione Lombardia in data 04/05/2022 ai sensi dell’art. 12 della Convenzione.

17.2.10. Piano Lombardia L.R. 9/2020 – NUOVA Convenzione con le ALER per l’installazione di Impianti Fotovoltaici sulle coperture degli edifici adibiti a SAP (DGR N. 6544 DEL 20/06/2022)

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

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

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

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

Con l’approvazione dei Piani di Intervento presentati dalle ALER, essendo risultati adeguati e conformi ai requisiti previsti dalla Convenzione, Regione Lombardia con Decreto DG Ambiente e Clima n. 14970 del 19/10/2022, ha conseguentemente contestualmente erogato la prima quota di Euro 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 autorizzata l’indizione della gara d’appalto per l’esecuzione dei lavori.

Il termine per la conclusione e il collaudo delle opere è previsto entro il 31/12/2023.

17.2.11. 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 di ALER Varese-Como-Monza Brianza e Busto Arsizio approvati, sono i seguenti:

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

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

Gli interventi di Monza e Cucciago sono stati avviati rispettivamente il 14/10/2022 e il 03/11/2022, mentre per gli interventi di Varese e Busto Arsizio i progetti esecutivi sono stati approvati nei tempi previsti (12/2022) e saranno avviati nel 2023.

#### 17.2.12. PINQuA - Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare.

Con Decreto del 06/08/2021 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha assegnato le 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.

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

Con decreto 7 ottobre 2021, n. 383 il Ministero delle Infrastrutture e la Mobilità Sostenibili ha approvato gli interventi ed ha assegnato 2,8 miliardi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e circa 20 milioni derivanti da residui 2019 e 2020 per attuare il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PinQua)

I progetti della Lombardia ammessi sono 22, per oltre 454 milioni di euro:

POSIZIONE	SOGGETTO PROPONENTE	FINANZIAMENTO ASSENTITO
2	Comune di Brescia	42.400.155,00
3	Comune di Milano	99.998.363,00
8	Regione Lombardia	52.326.675,00
26	Città Metropolitana di Milano	14.999.505,00
27	Comune di Varese	14.996.538,00
42	Comune di Monza	13.161.301,19
45	Comune di Sondrio	15.000.000,00
49	Città Metropolitana di Milano	15.000.000,00
54	Comune di Milano	15.000.000,00
56	Comune di Varese	14.674.132,65
63	Comune di Milano	15.000.000,00
78	Comune di Bergamo	12.929.612,52
82	Comune di Busto Arsizio	15.000.000,00
96	Regione Lombardia	14.505.000,80
105	Comune di Cremona	15.000.000,00
118	Comune di Mantova	15.000.000,00
143	Comune di Bergamo	7.728.036,80
185	Regione Lombardia	15.000.000,00
192	Comune di Brescia	14.997.826,59
196	Comune di Sesto San Giovanni	15.000.000,00
215	Comune di Pavia	13.756.000,00
255	Città Metropolitana di Milano	3.291.282,55
		<b>454.764.429,10</b>

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

I progetti presentati da Comuni e Città metropolitana sono 19.

Degli oltre 400 milioni di euro, ben 153 milioni riguardano il patrimonio delle Aler, coinvolte – oltre che nelle proposte candidate direttamente da Regione Lombardia – anche in altre proposte di finanziamento presentate dai comuni di Brescia, Bergamo, Milano e Monza.

ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio è coinvolta in due progetti PINQuA:

- Comune di **Varese, Quartiere Montello via Montello cv. n.100, via Romans Sur Isere cv. n. 3,4,6** – ID1000/ID 410 INTERVENTO VARESE - ALER VA CO MB BA + ALER PAVIA LODI /ID 410 - INTERVENTO VARESE ID 1000 – proposta presentata da **Regione Lombardia**
- Comune di **Monza**, intervento di rigenerazione urbana in via Bramante da Urbino ID222/ID1900 – proposta presentata dal **Comune di Monza**

	FABBRICATI	NUMERO ALLOGGI COINVOLTI	NUMERO ALLOGGI DOPO INTERVENTO	STIMA IMPORTO COMPLESSIVO INTERVENTO LAVORI (QTE)	FINANZIAMENTO	ART. 26 comma 1) DECRETO LEGGE 50/2022 decreto MEF-RGS N. 160 18/11/2022 all. 1)	STIMA DURATA LAVORI
VARESE	Q.re Montello - via Montello 100 - via Romans sur Iser 4-6-8	32	68	8.960.977,60 €	7.500.000,00 €	513.366,00 €	900
MONZA	via Bramante da Urbino, 45		84	13.461.572,69 €	13.161.301,19 €	=====	487

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

#### 17.2.13. Superbonus 110% - Lotti aggiudicati nel 2022 con interventi in fase di avvio nel 2023

Nell'ambito del programma triennale delle opere pubbliche sono stati individuati i seguenti interventi da poter avviare nel 2023.

Finanziamento	Fabbricato/i	Stato di attuazione
Costo complessivo € 1.737.123,74 Superbonus € 1.591.744,07 Costi non ammissibili finanziati da R.L. - DGR XI/5727-2021 € 37.244,06	LT_067 COMO, Via Di Vittorio 15/21	Consegnata progettazione il 28/10/2022
Costo complessivo € 3.415.700,90 Superbonus € 2.930.228,76 Costi non ammissibili finanziati da R.L. - DGR XI/5727-2021 € 169.609,04	LT_074 CANTU' Via King 25 A B C D CANTU' Via Grandi 9-7-11	Consegnata progettazione il 28/10/2022
Costo complessivo € 5.625.611,70 Superbonus € 4.982.352,16 Costi non ammissibili finanziati da R.L. - DGR XI/5727-2021 € 202.937,16	LT_078 CANTU' Via Spluga 51 ALBAVILLA Via Aldo Moro 1/3/5/7	Consegnata progettazione il 28/10/2022
Costo complessivo € 2.625.532,26 Superbonus € 2.232.163,51 Costi non ammissibili finanziati da R.L. - DGR XI/5727-2021 € 141.870,98	LT_050 ALBIATE Via Giotto 2-4 GIUSSANO Via M. D'Azeglio BESANA B.ZA Via Acquistapace 2-3-4	Consegnata progettazione il 28/10/2022
Costo complessivo € 3.344.257,63 Superbonus € 2.862.883,07 Costi non ammissibili finanziati da R.L. - DGR XI/5727-2021 € 171.037,48	LT_072 MACHERIO Via F.lli Cervi 2-4 RONCO BRIANTINO Via Donizetti 1 SEVESO Via Cavalla 67 A-B-C VIMERCATE Via Cadore 2 SULBIATE Via Don Ciceri 23	Consegnata progettazione il 28/10/2022

L'Azienda ha pianificato di avviare nel triennio gli interventi di Manutenzione programmata, di efficientamento energetico, oltre agli interventi previsti dal PNRR, PINQUA, PRERP, Fotovoltaico, di rimozione amianto e riordino alloggi.

L'avvio effettivo di alcuni interventi è subordinato alle approvazioni dei finanziamenti regionali/statali.

Come evidenziato precedentemente molti interventi per i quali si presupponeva di poter utilizzare le agevolazioni fiscali (superbonus 110%) per la loro effettuazione, non potranno essere avviati in quanto non vi sono state quelle modifiche normative al D.L. 34/2020 che avrebbero potuto consentire l'accesso nel 2023 e negli anni successivi (anche se con percentuali di credito d'imposta inferiori al 100%) alla copertura della maggioranza dei costi da sostenere. Non sono nemmeno state, ad oggi, previste deroghe all'esecuzione del 60% dei lavori entro il 30.06 2023 per gli ex IACP per poter accedere al bonus 110% per tutte le spese sostenute nel 2023. Di conseguenza, non essendoci le condizioni per poter avviare i cantieri, gli stessi saranno "congelati" in attesa di altre risorse per poterli finanziare.

#### 17.2.14. Interventi in appalto/progettazione/programmazione

Descrizione interventi 1° anno previsti nel Triennale OOPP 2023/2025	QE complessivo
MO/MS DANC/NO DANC Recupero Alloggi Sfitti da PMP	18.000.000,00
MS DANC Abbattimento Barriere Architettoniche	10.000.000,00
MS Sbonus PRG-A-CO-ROVELLASCA-VIA CAVALLOTTI 66	489.440,00
MS Sbonus PRG-A-CO-ROVELLASCA-VIA CAVALLOTTI 58	257.600,00
MS Sbonus PRG-A-CO-CANTU' -VIA PETRARCA 1	257.600,00
MS Sbonus PRG-A-CO-CANTU' -VIA PETRARCA 13	257.600,00
MS Sbonus PRG-A-MB-MONZA-VIA GIULIO SILVA 9	1.207.500,00
MS Sbonus PRG-A-MB-AGRATE BRIANZA-VIA SAN FRANCESCO D ASSISI 39-41-43-45-47-49	1.820.000,00
MS Sbonus PRG-A-MB-MUGGIO'-VIA LUCIANO MANARA 27-29-31	2.213.750,00
MS Sbonus PRG-A-MB-BRUGHERIO-VIA VESPUCCI 12	2.400.000,00
MS Sbonus PRG-A-VA-VARESE VIA ROMANS SUR ISERE 47	1.725.000,00
MS Sbonus APP-I-CO-LT_060 CANTU' CURIE LURAGO D'ERBA	4.643.512,70
MS Sbonus APP-I-MB-LT_062 DESIO MUGGIO' VIMERCATE	2.945.912,45
MS Sbonus APP-I-CO-LT_066 COMO VITTORIO CANTU' MENDEL	3.898.758,44
MS Sbonus APP-I-VA-LT_068 SARONNO BRIANZA MIOLA	2.884.517,80
MS Sbonus APP-I-VA-LT_069 SARONNO ALBERTARIO	3.991.088,09
MS Sbonus APP-I-A-VA-LT_061-SARONNO QUARNARO ROSSINI MARX	2.892.250,00
MS Sbonus APP-I-A-VA-LT_073-VARESE GORLA TRADATE	2.524.250,00
MS Sbonus APP-I-A-CO-LT_079-MENAGGIO PORLEZZA VILLA GUARDIA	1.159.200,00
MS Sbonus APP-I-A-CO-LT_082-COMO VITTORIO 1-13	2.185.000,00
MS Sbonus APP-I-A-BA--LT_086-BUSTO REPUBBLICA	2.950.900,00
MS Sbonus APP-I-A-VA--LT_300-GAVIRATE CASERMA CARABINIERI	300.000,00



MS Sbonus PPP-CO-COMO E PROVINCIA-CENTRALIZZATI VARIE LOCALITA' E VIE	14.600.000,00
MS Sbonus PPP-VA-VARESE E PROVINCIA-VARIE LOCALITA' E VIE	90.000.000,00
MS Sbonus PPP-MB-MONZA-VIE FIUME SAN ROCCO	10.000.000,00
MS Sbonus PPP-BA-BUSTO ARSIZIO -VIE VARIE IMPIANTI CENTRALIZZATI	12.000.000,00
MB - PINQUA-NC-MS Monza VIA BRAMANTE DA URBINO	15.000.000,00
COMUNALI-VA-01-LUINO-Via Cervinia 54/a-b via Rossini 8	2.215.360,00
COMUNALI-VA-02-CASCIAGO-via Scalette 1	412.160,00
COMUNALI-VA-03-SOLBIATE OLONA-via S. Anna 44-46-48-50 via s. antonio 2-4	721.280,00
COMUNALI-VA-04-VERGIATE-via Leopardi 20	154.560,00
COMUNALI-CO-07-VERTEMATE-via Raimondi 31	193.200,00
COMUNALI-CO-08-CANTU'-via Baracca 1-via Liguria 21-23-25	2.060.800,00
COMUNALI-CO-10-BULGAROGRASSO-via Pascoli PASCOLI	257.600,00
COMUNALI-CO-11-MARIANO COMENSE-via Isonzo 87A-C - via Giovanni XXIII 28-a-b-c	1.932.000,00
COMUNALI-CO-13-TAVERNERIO-via Manzoni 24	1.043.280,00
COMUNALI-MB-15-CARNATE-via Pace 18-5 - via Roma 7	315.560,00
COMUNALI-MB-16-LAZZATE-piazzetta Parenti 4-5 - via Roma 7	631.120,00
COMUNALI-MB-17-LESMO-via Italia 29- via volta 10-12	1.532.720,00
COMUNALI-MB-18 - VIMERCATE-via Kennedy 10- 8 - Via Moriano 11- via Pellegatta 13	4.282.600,00
CO- MS - rimozione amianto e rifacimento copertura - COMO Via Giovio 3 (14 alloggi)	401.200,00
CO- MS - rimozione amianto e rifacimento copertura - COMO Via Vitani 16 (14 alloggi) e Piazza Mazzini 9 (7 alloggi)	567.300,00
CO- MS - rimozione amianto e rifacimento copertura - ANZANO DEL PARCO Via Volta 17/35 (10 alloggi)	439.200,00
CO- MS - rimozione amianto e rifacimento copertura - LOMAZZO Viale Somaini 50-52-52A (16+8 alloggi)	510.000,00
CO - MS COMO Via Anzani 34 – scale A e B "Edificio Terragni" soggetto a vincolo MIBAC - MS parapetti-balconi-parti strutturali - persiane e adeguamento impianti - 36 alloggi	440.000,00
CO - MS COMO Via Italia Libera 17 /sede ALER UOG Como - rifacimento tetto con isolamento e controsoffittature, risanamento archivio	250.000,00
CO - COMO VIA OVIDIO E TITO LIVIO MS TETTI 90 alloggi	650.000,00
CO - COMO Via Baserga MS serramenti 18 alloggi	180.000,00
CO - CARUGO via Moro - MS serramenti 12 alloggi	120.000,00
CO - CANZO Via T.Grossi 2-4-6 MS cappotto serramenti - CT - 14 alloggi edificio storico" MS cappotto, tetto, balconi, serramenti, impianti vari 26 alloggi	630.000,00
CO - COMO Via T.Grossi 47 "edificio storico" MS cappotto, tetto, balconi, serramenti, impianti vari 26 alloggi	600.000,00
CO - LURATE CACCIVIO Via B. Croce: MS serramenti 16 alloggi	180.000,00
CO - MS COMO Via Di Vittorio 27/33 – MS cappotto-serramenti e frazionamento alloggi - 82 alloggi	950.000,00
CO - MS COMO Via Anzani 32 – Edificio storico soggetto a vincolo MIBAC MS - rifacimento tetto-involucro esterno-facciate-parti strutturali-e ristrutturazione alloggi sfitti - 61 alloggi	950.000,00
CO - MS COMO/Prestino - Adeguamento impianti idrici e sist.esterne	300.000,00
CO - MS LIPOMO Via A. Moro – rifacimento tetto e sistemazioni esterne	400.000,00
CO - MS MENAGGIO Via Mons. Poletti 14– MS riqualificazione facciate-cappotto-serramenti-CT-boxes-abbattimento Barriere Architettoniche e sistemazioni esterne 18 alloggi	420.000,00
CO - RE BREGNANO Via Manara – 2° Lotto – Real.5 all	850.000,00
CO - MS ROVELLASCA Via Mazzini 6 – Rifacimento tetto e varie	300.000,00

VA – INTERVENTI VARI: MS1-Barriere architettoniche; MS2-Adeguamento CT e VV.F.; MS3-Adeguamento e sostituzione autoclavi-adequamento impianti idrici; MS4-Ripristino pavimentazioni stradali ed impianti fognari; MS5-Installazione canne fumarie e sostituz. Caldaiette; MS6-Sistemazione frontalini e balconi; MS7-Sostituzione serramenti; MS8-Rifacimento coperture e linee vita; MS9-Ripristino facciate e sistemazioni esterne; da realizzare in località e vie varie.	1.210.950,00
CO – INTERVENTI VARI: MS1-Barriere architettoniche; MS2-Adeguamento CT e VV.F.; MS3-Adeguamento e sostituzione autoclavi-adequamento impianti idrici; MS4-Ripristino pavimentazioni stradali ed impianti fognari; MS5-Installazione canne fumarie e sostituz. Caldaiette; MS6-Sistemazione frontalini e balconi; MS7-Sostituzione serramenti; MS8-Rifacimento coperture e linee vita; MS9-Ripristino facciate e sistemazioni esterne; da realizzare in località e vie varie.	805.000,00
MB – INTERVENTI VARI: MS1-Barriere architettoniche; MS2-Adeguamento CT e VV.F.; MS3-Adeguamento e sostituzione autoclavi-adequamento impianti idrici; MS4-Ripristino pavimentazioni stradali ed impianti fognari; MS5-Installazione canne fumarie e sostituz. Caldaiette; MS6-Sistemazione frontalini e balconi; MS7-Sostituzione serramenti; MS8-Rifacimento coperture e linee vita; MS9-Ripristino facciate e sistemazioni esterne; da realizzare in località e vie varie.	900.450,00
BA – INTERVENTI VARI: MS1-Barriere architettoniche; MS2-Adeguamento CT e VV.F.; MS3-Adeguamento e sostituzione autoclavi-adequamento impianti idrici; MS4-Ripristino pavimentazioni stradali ed impianti fognari; MS5-Installazione canne fumarie e sostituz. Caldaiette; MS6-Sistemazione frontalini e balconi; MS7-Sostituzione serramenti; MS8-Rifacimento coperture e linee vita; MS9-Ripristino facciate e sistemazioni esterne; da realizzare in località e vie varie.	310.500,00
BA-Busto A. Via Tagliamento 1-3 e Via Calvi 3-5-7 Recupero edilizio-MS -Ristrutturazione edilizia	3.567.000,00
VA-MS-Via Maino 5 Cassano Magnago-Rifacimento copertura e messa in sicurezza	579.436,00
BA-MS-Immobili vari Busto Arsizio-recupero alloggi sfitti	2.500.000,00
VA-MS Caronno Varesino via Puccini-Rifacimento facciate	500.000,00
VA-SOSTITUZIONE EDILIZIA FARFALLE - Saronno - Q.RE MATTEOTTI CONTR. DI Q.RE II° via Torricelli	7.976.253,21
VA-VARESE Q.re MONTELLO/via Montello 100 - via Romans Sur Isere 4-6-8 PINQUA/PNRR - ID 1000	8.561.800,00
VA-VARESE Q.re MONTELLO/via Montello 98 - via Romans Sure Isere 45 - via Romans Sure Isere 35-37-39 FONDO COMPLEMENTARE AL PNRR - ID 9	13.400.000,00
VA-VARESE Q.re SANGALLO/via Sangallo 23 - via Borromini 8-10-27 - FONDO COMPLEMENTARE AL PNRR - ID 241	14.560.000,00
BA - BUSTO ARSIZIO - via Otto Martiri n. 5-7 - FONDO COMPLEMENTARE AL PNRR ID	4.300.000,00
BA - MS Adeguamento CT e VV.F. proprietà COMUNE di BUSTO A. (in convenzione)	270.000,00

### 17.3. Manutenzione Ordinaria alloggi

L'importo relativo a spese di Manutenzione stabili spese a Conto Economico si è attestato nel 2022 a Euro 9.994.398. La sola quota di manutenzione ordinaria e per riordini (esclusa quella straordinaria non capitalizzata e la manutenzione relativa agli alloggi comunali gestiti in rendicontazione) ammonta a Euro 6.302.526 in diminuzione rispetto ai Euro 6.745.404 del 2021. La diminuzione in

termini assoluti rispetto all'importo 2021 deriva essenzialmente dal fatto che l'Azienda ha dovuto sopportare il maggior onere per IMU sugli alloggi.

Come noto, infatti dall'anno 2020 la normativa sull'IMU ha subito una variazione passando dall'esenzione degli alloggi sociali (si assegnati sia sfitti) in quanto valeva il principio della destinazione ad alloggio sociale per poter essere applicata l'esenzione, all'esenzione parziale degli stessi, limitando l'agevolazione solo ai periodi di assegnazione e sottoponendo a tassazione gli alloggi sfitti.

L'azienda ha di conseguenza dovuto sopportare anche nel 2022 un onere per IMU di Euro 1.864.046 dovendo limitare le risorse destinate a manutenzione anche in relazione al fatto che alcuni comuni hanno iniziato a disconoscere l'applicazione dell'esenzione per alloggi sociali. Qualora tale impostazione dovesse estendersi a tutti i Comuni di competenza, l'impatto per l'Azienda sarebbe sicuramente molto problematico.

#### 17.4. Nuove costruzioni e recupero edilizio

Nel 2022 è stato approvato il collaudo con la relativa consegna di nuovi alloggi in:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
<b>TRADATE Via Broggi 15-17</b> <i>PNEA "Piano Nazionale di edilizia abitativa" DPCM 16/7/2009 - DGR 439-05/08/2010-DGR 760-10/11/2010</i>	NC	24	3.089.500,00	2.171.336,50

Nel 2023 è previsto il collaudo e la relativa consegna di nuovi alloggi:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
<b>BUSTO ARSIZIO – Via Tito Speri (Stazione Appaltante)</b> <i>Contratto di Quartiere II (Fondi Regionali) Fondi Comunali</i>	Riqualificazione quartiere			
	NC	32	5.732.466,40	3.411.093,12
RE	24	2.321.373,28		
<b>LISSONE (MB) Via Dei Gelsi – edificio F5</b> <i>Contratti di Quartiere II - Lissone</i>	RE	20	2.180.000,00	

Il completamento, proseguimento ed avvio dei seguenti interventi costruttivi:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
<b>SARONNO (VA) Q.re Matteotti</b> <b>2° fase nuova costruzione "FARFALLE"</b> <i>(Contratti di Quartiere II "Saronno Quartiere Matteotti) *in attesa di risorse integrative</i>	S.E./	70	7.374.679	RL 4.511.472
				Aler 2.863.208
<b>COMO Via Di Vittorio/Via Cecilio</b> <b>completamento "ex Pellegrino Rossi"</b> <b>Convenzione tra Aler e Regione approvata con D.G.R.</b>	NC	36	5.333.100,00	3.770.135,38
<b>LISSONE (MB) Via Dei Ciliegi – sedime edificio F4</b> <i>Contratti di Quartiere II - Lissone</i>	NC	12 canone sociale	1.831.000,00	3.506.064,00

### 17.4.1. Progetto Europeo BIM4EEB

Con Decreto Presidenziale n.80 del 26 Luglio 2018 è stata approvata la partecipazione di ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio con Regione Lombardia e il Politecnico di Milano (Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito - ABC) al progetto BIM4EEB nell'ambito del programma di finanziamento HORIZON 2020 "Programma quadro per la ricerca e l'innovazione" promosso dalla Commissione Europea.

Il progetto era stato approvato positivamente il 22/02/2018 e ammesso a finanziamento il 18/07/2018, concesso quindi il 04/12/2018, giorno della sottoscrizione del Politecnico di Milano (capofila) e infine il 12 dicembre dalla stessa UE.

Il progetto è finanziato dall'Unione Europea per complessivi Euro 6.993.942,50, di cui Euro 183.750,00 a favore di ALER.

La durata del progetto è di 42 mesi: da gennaio 2019 a giugno 2022.

L'obiettivo generale di BIM4EEB è quello di proporre metodi e strumenti per superare gli attuali ostacoli che si presentano nelle diverse fasi dei processi di ristrutturazione (dall'indagine sul campo, avvio e progettazione alla costruzione e gestione), sviluppare linee guida per l'implementazione del BIM e fornire una piattaforma facile, pratica e operativa come archivio centrale di informazioni, cioè un Ambiente di Condivisione dei Dati "Common Data Environment (CDE)", con diversi strumenti connessi.

Il progetto si rivolge a edifici residenziali multipiano a basso consumo energetico, della seconda metà del 1900, che rappresentano circa il 20% del patrimonio edilizio europeo esistente. Questi casi di studio avranno un notevole potenziale di utilizzo della riqualificazione energetica e le tecniche di riqualificazione utilizzate (inclusi tempi e costi per l'implementazione del BIM) saranno "scalabili" e "replicabili" in serie.

BIM4EEB offre un innovativo sistema di gestione BIM (BIM4EEB BIMMS).

**BIMMS** è una piattaforma di gestione dei dati aperta e interoperabile che consente di raccogliere informazioni da diverse fonti in un ambiente basato su Internet per tutto il ciclo di vita dell'edificio

La piattaforma funziona come un'unica fonte di informazioni per il progetto di ristrutturazione e fornisce un ambiente comune per tutti gli strumenti (tools) BIM4EEB sviluppati dal progetto:

1 – **Fast Mapping of Buildings Toolkit** che incorpora una serie di nuovi strumenti sviluppati per accelerare il processo scan-to-BIM e per migliorare la visualizzazione dei dati di un edificio esistente utilizzando la realtà aumentata (AR).

2 – **BIMeaser**, strumento progettato per supportare il processo decisionale nella fase iniziale di progettazione del processo di ristrutturazione. Lo strumento consente la valutazione di diverse opzioni di progettazione di ristrutturazione energetica consentendo ad architetti e ingegneri di fornire soluzioni che meglio si adattano alle esigenze del cliente, ottimizzando al contempo il consumo di energia e il comfort interno per gli occupanti.

3 – **BIM4Occupants**, un'applicazione che fornisce ai residenti e/o ai proprietari informazioni relative alle attività di ristrutturazione edilizia svolte, nonché informazioni personalizzate relative alle condizioni della casa interna, alle preferenze di comfort e al consumo energetico.

4 – **Auteras** che supporta i progettisti di servizi di costruzione nella progettazione di sistemi di automazione della stanza (come parte di Building Automation Control Systems-BACS) con un processo semi-automatizzato di rilevamento dei requisiti funzionali e la generazione di progetti basati su blocchi funzionali, che utilizzano simboli standardizzati per garantire un'elevata comprensione da parte dei professionisti di diversi mestieri. I disegni risultanti possono essere utilizzati direttamente per formare fatture di quantità per il processo di approvvigionamento. Questo strumento importa e legge le informazioni IFC dagli edifici esistenti.

5 – **BIMcpd** che è una suite software intuitiva progettata per ridurre i tempi di elaborazione per il controllo dei vincoli, aumentare la conoscenza delle prestazioni energetiche degli edifici, standardizzare i dati energetici degli edifici e aiutare gli utenti a prendere decisioni informate e migliori.

6 – **BIMPlanner** che fornisce un ambiente digitale per condividere informazioni aggiornate sui piani e sulle operazioni di avanzamento del sito con tutti i partecipanti a un progetto di ristrutturazione. Applicando il sistema di gestione basato sulla posizione (LBMS), lo strumento collega i dati provenienti da strumenti desktop di pianificazione e monitoraggio familiari con modelli BIM per consentire una gestione più efficace delle operazioni del sito di ristrutturazione

Nel corso del 2021 sono stati sviluppati tutti i tools che sono stati testati su 3 edifici dimostrativi situati nel Nord-Centro-Sud Europa. Nello specifico in Finlandia, Polonia e Italia.

Il sito dimostrativo italiano è stato individuato nell'edificio ALER sito in MONZA Via della Birona, 47.

Il progetto sul sito dimostrativo italiano è finalizzato alla sperimentazione di un processo di riqualificazione edilizia che, oltre a migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio, riduca i tempi di esecuzione, con riflessi positivi sia sul contenimento dei costi di realizzazione che dei disagi arrecati agli inquilini.

I tools sono stati sperimentati nel corso dei lavori di ristrutturazione dell'edificio.

Il progetto esecutivo dei lavori è stato approvato il 20/01/2020.

I lavori di manutenzione straordinaria mirano al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio principalmente attraverso la realizzazione di un isolamento termico di facciata "a cappotto", la sostituzione dei serramenti esterni con serramenti in pvc per tutti i 65 appartamenti e la sostituzione dei serramenti esterni in ferro delle aree comuni, ecc. Gli interventi previsti comprendono lavori di manutenzione delle aree comuni interne ed esterne dell'edificio.

La gara d'appalto è stata indetta il 4/6/2020 con un importo a base d'asta di Euro 1.364.275,96 (di cui Euro 1.229.901,20 per lavori e Euro 134.374,76 per oneri della sicurezza).

La gara è stata aggiudicata in data 8/9/2020 alla società RLC S.r.l. da Crispano (TA) per un importo contrattuale di Euro 1.015.057,81 (Euro 880.863,05 per lavori e Euro 134.374,76 per oneri della sicurezza).

Il 6/10/2020 sono stati avviati i lavori e la loro durata prevista è di 300 giorni, pertanto a tutto il 1/8/2021.

Le lavorazioni hanno subito diversi periodi di sospensione, a causa dell'emergenza sanitaria COVID-19 e della difficoltà nel reperimento dei materiali in seguito all'entrata in vigore dell'incentivo Superbonus 110%, e pertanto l'ultimazione dell'intervento è avvenuta il 17 marzo 2022.

L'intervento di manutenzione straordinaria è in parte finanziato dal Bando Regione Lombardia "POR FESR 2014-2020: Asse IV, Azione IV.4C.1.1", finalizzato a sostenere progetti di efficienza energetica di edifici di edilizia sociale di proprietà di ALER e di comuni con elevato fabbisogno abitativo.

Il progetto BIM4EEB si è concluso il 30/06/2022.

Il contributo iniziale a favore di ALER era previsto in Euro 183.750,00.

A rendicontazione finale trasmessa, tramite il portale EU Commission, il contributo è stato rideterminato in Euro 185.238,61 riferito ai costi sostenuti per le seguenti voci:

- Euro 113.558,84 costi diretti del personale coinvolto;
- Euro 34.632,05 altri costi diretti (spese di viaggio, spese per sensori, SIM, HUB, apparecchiature - organizzazione workshops ecc.);
- Euro 37.047,72 costi indiretti (25% del totale costi).

	Planned DoA budget	Tot actual declared costs
Period	M1M42	
	Jan2019Jun2022	
	Euro	Euro
Total	183.750,00	185.238,61
Direct personnel costs (A.1, A.2, A.3)	92.500,00	113.558,84
Direct personnel costs (A.4, A.5)	0,00	0,00

Subcontracting	0,00	0,00
Other direct costs	54.500,00	34.632,05
- Travels	10.000,00	10.100,45
- Equipment	0,00	481,90
- Other good and services	44.500,00	24.049,70
Indirect eligible cost	36.750,00	37.047,72

Come previsto all'art. 21 del Grant Agreement:

- è stata erogata una prima tranches di Euro 91.875,00 pari al 50% del finanziamento, nel gennaio 2019;
- è stata erogata una seconda rata di Euro 45.937,50 pari al 25% a febbraio 2020, dopo il completamento della rendicontazione al 31/12/2019 - D1.4 (M13);
- nel 2021 è stata erogata una terza rata di Euro 18.375,00 a seguito di sottomissione nel portale europeo del RP1 (reporting period 1: M1-18) con costi rendicontati pari a Euro 41.745.00.

Il saldo sarà corrisposto nel 2023.

## 18. Finanziamenti

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

Descrizione	Capitale originario	Debito residuo al 31/12/2022 calcolato sulla base dei piani di ammortamento	Scadenza	UOG di riferimento
Mutuo per la NC di nr. 10 alloggi e autorimesse in Somma Lombardo via Chiesa	€ 658.000,00	€ 508.109	31/12/2042	VARESE
Mutuo per la realizzazione della nuova sede Aler di Varese	€ 4.500.000,00	€ 3.535.965	30/06/2045	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 32 alloggi autorimesse e posti auto coperti in Varese via Talizia	€ 3.790.000,00	€ 2.970.469	31/12/2042	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 40 alloggi e relativi box in Castellanza via Madonnina	€ 1.472.000,00	€ 1.224.914	31/12/2044	VARESE
Mutuo per la realizzazione del Contratto di Quartiere Lissone e PRU Carate	€ 5.300.000,00	€ 3.586.393	31/07/2032	MONZA BRIANZA
	<b>€ 15.878.552,26</b>	<b>€ 11.825.849</b>		

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

## 19. Principali dati economici

Il conto economico al 31/12/2022, presenta i seguenti risultati di sintesi.

Valore della produzione	55.751.055
Costi della Produzione	53.396.733
Differenza	2.354.322
Proventi ed oneri finanziari	-131.599
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Risultato prima delle imposte	2.222.724
Imposte d'esercizio	2.120.126
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>102.598</b>

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

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Variazione</b>
- Ricavi netti di vendita	€ 44.080.553	€ 42.392.334	€ 1.688.220
- Variazioni delle rim. di prod. in corso di lav., semilavorati e finiti	€ 0	€ 0	€ 0
- Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	€ 0	€ 0	€ 0
- Costi patrimonializzati	€ 0	€ 0	€ 0
- Altri ricavi e proventi	€ 11.670.502	€ 11.946.620	-€ 276.118
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OTTENUTA</b>	<b>€ 55.751.055</b>	<b>€ 54.338.954</b>	<b>€ 1.412.101</b>



- Per materie prime, sussidiarie e di merci	€ 0	€ 0	€ 0
- Per servizi	€ 31.635.743	€ 29.126.547	€ 2.509.195
- Per godimento beni di terzi	€ 53.354	€ 33.881	€ 19.473
- Variazioni delle rimanenze di materie prime e sussidiarie	€ 0	€ 0	€ 0
- Oneri diversi di gestione	€ 5.054.795	€ 5.607.125	-€ 552.330
<b>COSTI PER CONSUMI DI MATERIE E SERVIZI</b>	<b>€ 36.743.891</b>	<b>€ 34.767.553</b>	<b>€ 1.976.338</b>
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>€ 19.007.164</b>	<b>€ 19.571.400</b>	<b>-€ 564.236</b>
- Costi per il personale	€ 7.778.439	€ 7.520.966	€ 257.472
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>€ 11.228.725</b>	<b>€ 12.050.434</b>	<b>-€ 821.709</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	-€ 8.874.358	-€ 10.127.419	€ 1.253.061
<b>REDDITO OPERATIVO DELLA GEST. CARATTERISTICA</b>	<b>€ 2.354.322</b>	<b>€ 1.923.015</b>	<b>€ 431.307</b>
- +/- Risultato della gestione accessoria	€ 0	€ 0	€ 0
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>€ 2.354.322</b>	<b>€ 1.923.015</b>	<b>€ 431.307</b>
- +/- Risultato della gestione finanziaria	-€ 131.599	-€ 299.326	€ 167.727
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE CORRENTE</b>	<b>€ 2.222.724</b>	<b>€ 1.623.689</b>	<b>€ 599.034</b>
- +/- Risultato della gestione straordinaria			€ 0
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>€ 2.222.724</b>	<b>€ 1.623.689</b>	<b>€ 599.034</b>
-Imposte sul reddito d'esercizio	-€ 2.120.126	-€ 1.544.117	-€ 576.009
<b>RISULTATO NETTO (UTILE DELL'ESERCIZIO)</b>	<b>€ 102.598</b>	<b>€ 79.573</b>	<b>€ 23.025</b>

Nell'esercizio 2022 si evidenzia un peggioramento sostanziale sia del valore aggiunto sia del margine operativo lordo, il risultato operativo è sempre positivo e, comunque in aumento rispetto allo scorso esercizio. L'utile è aumentato rispetto a quello del 2021. La diminuzione del valore della produzione è derivante in gran parte dalla diminuzione dei canoni di locazione.

## 20. Principali dati patrimoniali

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

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>differenze</b>
Immobilizzazioni immateriali nette	4.602.918	4.486.330	4.602.918
Immobilizzazioni materiali nette	388.738.798	388.901.142	388.738.798
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	242.933	673.377	242.933
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>393.584.649</b>	<b>394.060.849</b>	<b>393.584.649</b>
Rimanenze di magazzino	523.182	537.153	523.182
Crediti verso clienti	6.762.902	6.789.774	-26.872
Altri crediti	26.116.225	26.601.705	-485.480
Ratei e risconti attivi	744.817	579.787	165.030
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>34.494.449</b>	<b>34.161.097</b>	<b>34.494.449</b>
Debiti verso fornitori	9.099.757	5.119.256	3.980.501
Acconti da clienti	116.981	121.524	-4.543
Debiti tributari e previdenziali	940.954	923.114	17.839
Altri debiti	25.624.274	25.518.133	106.141
Ratei e risconti passivi	18.480.900	9.254.148	9.226.752
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>40.936.175</b>	<b>54.262.865</b>	<b>40.936.175</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>-6.441.727</b>	<b>-20.101.768</b>	<b>-6.441.727</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.873.211	1.891.616	1.873.211
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	19.503.007	21.525.468	19.503.007
Ratei e risconti passivi	175.676.310	175.815.584	-139.273
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>197.191.802</b>	<b>199.093.394</b>	<b>197.191.802</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>174.865.687</b>	<b>189.951.120</b>	<b>189.951.120</b>
Patrimonio netto	-200.767.905	-200.754.351	-13.554
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-11.999.775	-11.381.573	-11.999.775
Posizione finanziaria netta a breve termine	22.803.005	37.283.792	22.803.005
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>-174.865.687</b>	<b>-189.951.120</b>	<b>15.085.434</b>

## 21. Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2022 è la seguente (in Euro):

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Depositi bancari	37.060.840	22.453.646	14.607.194
Denaro e altri valori in cassa	2.702	3.344	-642
Azioni proprie			
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>37.063.542</b>	<b>22.456.989</b>	<b>14.606.553</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>838.451</b>	<b>947.602</b>	<b>-109.151</b>
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	618.201	601.586	16.615
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>- 618.201</b>	<b>- 601.586</b>	<b>- 16.615</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>37.283.792</b>	<b>22.803.005</b>	<b>14.480.787</b>
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	11.381.573	11.999.775	-618.201
Anticipazioni per pagamenti esteri			-
Quota a lungo di finanziamenti			-
Crediti finanziari			0
<b>Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine</b>	<b>-11.381.573</b>	<b>-11.999.775</b>	<b>618.201</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>25.902.219</b>	<b>10.803.231</b>	<b>2.420.365</b>

La posizione finanziaria netta, positiva per circa 25,9 milioni di euro, ha subito un significativo aumento rispetto al precedente esercizio; l'incremento pari a circa 15 milioni è dovuto in gran parte alla parte alla contrazione dell'esposizione debitoria e all'aumento

delle disponibilità sui conti correnti bancari e postali a seguito dell'erogazione da parte di regione Lombardia dei contributi di solidarietà e per interventi edilizi.

## 22. Altre informazioni sul bilancio

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

### 22.1. IRAP

Con Legge Regionale 30 dicembre 2014 n. 36, a decorrere dal periodo d'imposta 2015 è stata azzerata l'aliquota IRAP per le ALER. Così come previsto dalle direttive regionali alle ALER per l'anno 2018 (DGR n° X/5763 del 8/11/2016) si provvederà dopo l'approvazione del bilancio consuntivo 2021 a conferire nell'apposito conto vincolato aperto presso il Cassiere, la quota di ricavi (comprensiva del risparmio IRAP) da destinare alla manutenzione straordinaria, alla ristrutturazione, al recupero e alla riqualificazione del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica.

## 23. Informazioni attinenti all'ambiente e al Personale

### 23.1. Consistenza del Personale e Formazione

Per quanto attiene le consistenze del personale si rinvia a quanto indicato nel paragrafo 1) relativo alla Organizzazione e gestione.

Nel 2022 non si sono verificate morti sul lavoro né infortuni gravi sul lavoro che abbiano comportato lesioni gravi o gravissime al personale. Non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti né cause di mobbing.

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

### 23.2. Emergenza epidemiologica COVID 19

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

#### a) Attività Operativa

L'azienda nell'attenersi al rispetto delle indicazioni contenute nei decreti e delle ordinanze varie emanate dalle autorità nazionali e regionali competenti ed in accordo con il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e con il Medico Competente aziendali, ha mantenuto, a fini precauzionali, il ricevimento su appuntamento del pubblico allo sportello e continuato a

privilegiare l'utilizzo di videoconferenze o teleconferenze sia per le attività istituzionali che per gli incontri del personale limitando il più possibile le trasferte del personale fra le varie UOG.

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

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

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

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

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

Anche per tutto il 2022 è stato privilegiato come canale di comunicazione il telefono o la mail, e gli uffici sono sempre stati raggiungibili dagli inquilini ai quali si è cercato di garantire la più ampia comunicazione possibile incentivando forme di pagamento alternative a quelle che richiedessero, per loro, la necessità di recarsi presso poste e/o banche. E' stato promosso l'utilizzo dell'SDD ed è stata data ampia diffusione della possibilità di pagare i bollettini MAV in possesso degli inquilini anche attraverso l'utilizzo di portali di home banking.

L'azienda, nel determinare l'accantonamento al fondo svalutazione crediti, già in sede di chiusura di Bilancio Consuntivo 2019, come indicato al paragrafo relativo al rischio credito, ha tenuto in considerazione un eventuale incremento della morosità derivante dal perdurare dell'emergenza sanitaria. In aggiunta, con l'inizio del conflitto Russia Ucraina e con le già evidenti ripercussioni a livello economico mondiale che l'Azienda ha potuto rilevare prima della chiusura del presente bilancio, si è provveduto ad effettuare un cospicuo accantonamento anche per l'esercizio 2022 (Euro 1,172 milioni circa) per poter eventualmente far fronte alla irrecuperabilità dei crediti esposti in bilancio.

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

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

b) Attività di investimento

L'emergenza sanitaria ha causato un rallentamento sia delle attività manutentive ordinarie sia delle attività di prosecuzione dei cantieri per opere di ristrutturazione e recupero edilizio o nuova costruzione dovute al blocco temporaneo dei cantieri edili anche nel 2021 che ha visto però la ripresa delle attività di investimento e proseguita nel 2022.

Il blocco informatico dovuto all'hackeraggio avvenuto a fine 2021 è stato risolto nei primi mesi del 2022 e ciò ha consentito di riprendere la normale attività aziendale anche con l'utilizzo di nuovi strumenti informatici come indicato in precedenza.

c) Attività di finanziamento

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

poter sfruttare il finanziamento in questione, i primi pagamenti delle imprese e quindi l'utilizzo del finanziamento bancario, si sono manifestati nel 2023.

#### 24. Fatti di rilievo accaduti dopo il 31.12.2022

Pur non essendo di stretta rilevanza rispetto all'esercizio 2022 non è possibile omettere di commentare alcuni fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura di bilancio.

##### 1) Attività propedeutiche all'avvio degli interventi di efficientamento energetico (superbonus)

Si riepiloga la situazione relativa agli interventi Superbonus 110%.

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

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

- gli interventi che possono accedere ai "superbonus", e cioè le opere di efficientamento energetico da ottenere mediante l'incremento dell'isolamento termico delle superfici opache verticali nonché sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati;
- i soggetti che possono fruire di tale agevolazione fiscale, tra cui gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing» per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- l'orizzonte temporale di validità delle misure ovvero, il riconoscimento delle "spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dall'1 luglio 2020 fino al 31 dicembre 2022" termine prorogato per gli I.A.C.P. ed enti simili al 31/06/2023;
- le condizioni di accesso ossia il rispetto del decreto requisiti minimi (Decreto MISE 26 maggio 2015) ed il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio oggetto dei lavori;
- i meccanismi fiscali che costituiscono l'incentivo, quali la cessione del credito di imposta nonché lo sconto sull'importo dovuto per le opere di efficientamento fino ad un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi, il quale potrà, successivamente, recuperarlo come credito di imposta, a sua volta cedibile a terzi.

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

Inoltre, poiché la norma prevede che le opere di efficientamento energetico possono essere effettuate anche su immobili di proprietà dei comuni che vengono gestiti dall'Azienda, il progetto potrebbe essere di stimolo ai Comuni che finora non hanno conferito la gestione del proprio patrimonio all'Azienda per poterlo fare.

L'azienda al riguardo ha suggerito la strategia della cessione dei crediti che deriverebbero dalla esecuzione dei lavori di efficientamento energetico, in quanto sembrerebbe la modalità più flessibile per l'esecuzione dei lavori e per la fruizione dell'agevolazione fiscale.

Non verrà comunque tralasciata anche la possibilità di compensare i crediti d'imposta anche con la fiscalità interna. Tale ipotesi è considerata comunque residuale in quanto comporta l'utilizzo di risorse Aziendali per il pagamento delle imprese che, potrebbe causare qualche tensione finanziaria all'Azienda che è impegnata anche sul fronte del sostenimento degli oneri dell'Iva che l'azienda deve liquidare in proprio e dover sostenere oneri per anticipazione di IVA all'erario che potrà recuperare, nella parte indetraibile, solo a partire dall'anno successivo, al momento della definitività del pro rata.

Per poter cedere i crediti d'imposta l'Azienda deve appaltare i lavori ed effettuare il pagamento degli stessi alle ditte esecutrici. Al momento del raggiungimento dello stato avanzamento lavori che fa scattare la possibilità di cessione del credito (30%, 60% e 100%) l'azienda cederebbe il relativo credito ad un istituto bancario.

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

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

Inoltre, Banca Popolare di Sondrio, che si era resa disponibile all'acquisto dei crediti d'imposta per Euro 45.000.000 che via via sarebbe venuti a maturare in relazione all'avanzamento dei cantieri, valutandoli 100,10%, rispetto al nominale di 110,00%, utilizzando tali somme per ridurre l'esposizione debitoria dell'Azienda, nel corso del 2022 ha rivisto il proprio budget di acquisto di crediti nei confronti di Aler Varese in quanto sono variate le condizioni di mercato in cui operano le banche. Ciò a fronte



anche di una politica restrittiva del Governo in relazione alle cessioni dei crediti. L'importo massimo del credito che Aler Varese potrà cedere a BPS sarà al massimo di Euro 25.000.000.

Come detto, essendo variate notevolmente le previsioni normative sul "superbonus" con interventi interpretativi anche da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'Azienda si troverà a dover sostenere oneri per anticipazione di IVA all'erario che potrà recuperare, nella parte indetraibile, solo a partire dall'anno successivo, al momento della definitività del pro rata.

Poiché infine gli interventi superbonus forniscono l'occasione per effettuare anche lavori connessi all'intervento ma non agevolabili in termini di credito d'imposta, l'Azienda ha accantonato per fronteggiare gli extra costi stimati e non finanziati (né dal credito d'imposta né, al momento dell'approvazione del presente bilancio, da Regione che provvederà a finanziare le sole opere strettamente connesse all'intervento di efficientamento energetico), un importo di Euro 1,2 milioni relativo al primo lotto di fabbricati per i quali è stata aggiudicata la gara d'appalto.

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

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

Per quanto attiene gli interventi su immobili di proprietà Aler, sono stati aggiudicati verso la fine del 2022 e ad inizio 2023 le gare di appalto per i seguenti immobili:

NR PRATICA	IMPORTO caricato in Piattaforma Bps (100%) o già autorizzate da Area Comm.le	Credito Fiscale 110%-60%	Tot. Credito Fiscale generato (110%)	Cantiere : COMUNE E VIA
	(Cantieri avviati)			
55608	2.019.808,11	2.221.788,92	2.221.788,92	Brugherio (MB) Via Chiesa 4
55855	733.524,40	806.876,84	3.028.665,76	Varese (VA) Via Borromini 35
56152	1.544.870,57	1.699.357,63	4.728.023,39	Busto Arsizio v. repubblica fg 909 particella 994
	(Cantieri avviati)			
55372	891.591,69	980.750,86	5.708.774,25	Seregno (MB) fg 43 particella 459 V pacini
55394	539.060,10	592.966,11	6.301.740,36	Seregno (MB) fg 43 particella 460 V. pacini

59000	271.612,78	298.774,05	6.600.514,41	Albate Via Giotto 2 - Cod.Fabbr. VA6 Fg. 9 Mapp 450
59001	271.612,78	298.774,05	6.899.288,46	Albate Via Giotto 4 - Cov.Fabbr. VA5 Fg. 9 Mapp 449
59061	320.699,55	352.769,51	10.592.063,76	Besana in Brianza (MB) Via Acquistapace 2 fg 59 mapp 151
59062	319.508,21	351.459,03	10.943.522,79	Besana in Brianza (MB) Via Acquistapace 3 fg 59 mapp 150
59064	318.508,21	350.359,03	11.293.881,82	Besana in Brianza (MB) Via Acquistapace 4 fg 59 mapp 149
59066	352.854,03	388.139,43	11.682.021,25	Giussano (MB) Via Massimo D'azeglio 3 fg 14 mapp 315
59069	349.014,21	383.915,63	12.065.936,89	Giussano (MB) Via Massimo D'azeglio 5 fg 14 mapp 316

Per quanto attiene i Comuni, si è portato a termine solo un appalto relativo all'immobile di proprietà Comunale sito in Muggiò Via Marx

NR PRATICA	IMPORTO caricato in Piattaforma Bps (100%) o già autorizzate da Area Comm.le	Credito Fiscale 110%-60%	Tot. Credito Fiscale generato (110%)	Cantiere : COMUNE E VIA
59003	3.036.368,90	3.340.005,79	10.239.294,25	Muggiò Via Marx1 Cod.Fabbr. VA401 Fg. 22 Mapp 373

Poiché BPS dovrebbe procedere all'acquisto di ulteriori crediti rispetto a quelli degli interventi evidenziati, si sta attendendo conferma per poter finanziare ulteriori cantieri.

## 25. Investimenti

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

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

## 26. Attività di ricerca e sviluppo

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

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

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

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

### 28.1. Rischio di credito

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

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

L'azienda già a partire dal Bilancio 2019 ha effettuato significativi accantonamenti per il rischio crediti. Lo stesso è avvenuto nel 2021 attraverso un accantonamento di ulteriori 3,9 milioni di euro e nel 2022 con un ulteriore accantonamento di circa 1,4 milioni di euro portando così la consistenza del fondo a oltre 18 milioni di euro.

Nell'esercizio 2022 si è proceduto, come di consueto, ad effettuare la valutazione del Fondo in base alle maggiori probabilità di irrecuperabilità dei crediti, considerando comunque la particolarità della situazione dell'azienda sotto l'aspetto della contribuzione continua di Regione nei confronti dell'utenza in difficoltà economica al fine di ridurre e/o azzerare la loro esposizione nei confronti dell'Azienda.

E' stato, pertanto, prudenzialmente adeguato il fondo a circa Euro 18.300.000 in modo da renderlo ragionevolmente congruo per far fronte all'aggravamento del rischio credito.

### 28.2. Rischio di liquidità

Con riferimento alla situazione finanziaria dell'Azienda, si rileva che la stessa presenta al 31/12/2022 un saldo positivo di cassa (disponibilità liquide) di Euro 37.063.542 che risulta in aumento rispetto al precedente esercizio (Euro 22.453.646).

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

Si evidenzia tuttavia che gran parte della liquidità presente al 31/12/2022 si riferisce a contributi destinati ad interventi di manutenzione straordinaria che verranno eseguiti negli esercizi successivi (Euro 22.226.214) che sono stati

anticipati da Regione e da altri enti per fronteggiare gli investimenti dei progetti PINQUA/PNRR/Verde sicuro e sociale e all'erogazione di contributi di solidarietà verso l'utenza che andranno a diminuire la morosità eventuale degli inquilini per Euro 3.583.167.

Le residue disponibilità del conto di tesoreria sono da utilizzare per esempio per le spese correnti (si ricorda che le spese per servizi reversibili quali energia elettrica e riscaldamento hanno subito un importante aumento nel 2022 che è stato solo in minima parte compensato dall'aumento degli acconti addebitati all'utenza) per le opere di manutenzione ordinaria non finanziate, per le imposte (soprattutto Iva sui cantieri superbonus, Imposte dirette e IMU – compreso il pagamento di eventuali accertamenti - ), opere di MS non finanziate a completamento degli interventi superbonus, accantonamento al fondo permanente per il patrimonio.

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

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

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

### 28.3. Rischio di mercato

Non sussiste per ALER il rischio di mercato in quanto nell'esercizio 2022:

- non sono state effettuate operazioni in valute differenti dall'euro (rischio valutario);
- i finanziamenti a tasso variabile (rischio di tasso) iscritti in bilancio al 31/12/2022, sono legati all'Euribor a 6 mesi e con uno spread del 1,50%; considerando l'attuale andamento del mercato non si ravvisano allo stato attuale rischi per l'Azienda in quanto gli oneri finanziari a conto economico si mantengono sui livelli del 2021;
- i mutui contratti con il gruppo UBI (ora BPER), ad eccezione di quello della sede che è a tasso variabile, sono stati stipulati ad un tasso di interesse fisso; il mix di tasso fisso e variabile consente di gestire con maggiore flessibilità eventuali variazioni dei tassi di mercato.
- ALER opera in un mercato dove la domanda è in aumento e comunque i prezzi degli affitti sono vincolati in quanto stabiliti da leggi regionali (rischio di prezzo).

#### 28.4. Rischio relativo agli immobili

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

### 29. Dichiarazioni

#### 29.1. Revisione e certificazione di bilancio

Il presente bilancio consuntivo è sottoposto a controllo e certificazione, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 27/2009 e s.m.i., recepito all'art. 25 del Regolamento di Contabilità. Tale funzione per il bilancio di esercizio 2021 è affidata alla Società di Revisione BDO Italia Spa.

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

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

L'RSPP ha provveduto alla verifica periodica del Protocollo di Sicurezza Anticontagio Covid-19 e a dare precise indicazioni a seguito del variare dell'epidemia e dei provvedimenti normativi previsti dal Consiglio dei Ministri nonché dal Ministero per la Salute, ha confermato la validità dei contenuti del DVR di Varese e Como e redatto i nuovi DVR delle Sedi di Busto Arsizio e Monza Brianza in quanto gli uffici sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione. Nel mese di ottobre 2022 sono stati redatti anche gli aggiornamenti dei Documenti di Valutazione del Rischio Stress Correlato predisposti per ogni singola sede e per le due tipologie di dipendenti: Amministrativi e Tecnici.

Nel corso dell'esercizio 2022 si è provveduto alle riunioni periodiche del Servizio di Prevenzione e Protezione e sono state effettuate le visite di sorveglianza sanitaria programmate.

L'Azienda ha avallato le opportune visite di controllo sia dell'RSPP che del Medico Competente presso le Sedi, il personale si è dimostrato collaborativo nell'esecuzione delle opportune esercitazioni di emergenza – evacuazione predisposte dall'RSPP. Sono stati effettuati gli aggiornamenti formativi annuali previsti dalla normativa (ad esempio per i Rappresentanti per la Sicurezza dei Lavoratori), e sono stati programmati gli ulteriori corsi di aggiornamento nonché

di formazione degli addetti alla prevenzione incendi e al primo soccorso come previsto nel Piano Triennale della formazione 2021/2023 redatto dalla Responsabile per la Formazione.

Varese, 31 maggio 2023

Il PRESIDENTE e AMM.RE UNICO

F.to Arch. Giorgio Bonassoli