

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2023

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

Alla data di approvazione del presente Bilancio Preventivo 2023 risultano essere state emanate le Direttive Regionali alle ALER per l'anno 2023 con DGR XI/7439 del 30.11.2022.

Premesse

Obiettivi generali

Nella predisposizione del bilancio preventivo per il 2023, l'Azienda ha tenuto conto degli obiettivi di carattere generale indicati da Regione nelle Direttive 2023 e di quelli che verranno ufficializzati entro il 31.1.23 da parte del Presidente.

In particolare, il bilancio preventivo è stato redatto considerando:

1) Assegnazioni e riduzione degli alloggi sfitti

L'azienda proseguirà nell'obiettivo di ridurre il numero degli alloggi sfitti, attraverso l'utilizzo di tutte le leve a disposizione (riduzione tempistiche di assegnazione, eventuale assegnazione nello stato di fatto, programmazione e svolgimento dei normali interventi manutentivi nei tempi più ristretti possibili, piani di valorizzazione ex art. 28, L.r. 16/2016). Tale obiettivo, in continuità con quanto definito nelle direttive 2022, prevede di ridurre il numero di alloggi sfitti certificati di almeno il 15% rispetto al dato del 31 dicembre 2020.

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

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

La riduzione del fenomeno delle “sfittanze” verrà affrontato attraverso il riordino degli alloggi attualmente non locati per problemi manutentivi, utilizzando *in primis* i finanziamenti regionali specifici e in aggiunta utilizzando risorse derivanti da proventi delle vendite di immobili in condominio, nonché dalle economie derivanti dalla L. 457/78. Tali risorse, però potrebbero in caso di necessità, dover essere “dirottate” a copertura di altri interventi e/o di altre necessità considerate prioritarie o emergenziali.

Al riguardo l’azienda ha infatti pianificato la destinazione di parte dei proventi derivanti dagli accantonamenti a fondo patrimonio alla copertura di interventi “superbonus” per i costi non finanziati, all’adeguamento di impianti termici per i quali non si è potuto realizzare interventi di PPP e a copertura delle anticipazioni eventualmente da affrontare per gli interventi PNRR/Pinqua.

In considerazione del fatto che sul raggiungimento dell’obiettivo possono pesare fattori esogeni (come, ad es., il periodo di pubblicazione degli avvisi da parte degli ambiti), Regione Lombardia ha previsto che l’obiettivo si intenderà raggiunto anche qualora la percentuale di alloggi sfitti certificati sia pari al 10% rispetto al dato del 31 dicembre 2020 purché:

- siano state pienamente utilizzate le risorse regionali messe a disposizione per il recupero degli alloggi sfitti;
- le assegnazioni complessive nel 2023 siano superiori alle assegnazioni avutesi nell’esercizio 2022.

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

Regione Lombardia ha indicato che le risorse trasferite come finanziamenti di lavori di Manutenzione definite come risorse “DANC” dovranno essere oggetto di capitalizzazione per incrementare il valore patrimoniale degli immobili.

Per dimostrare l’avvenuta capitalizzazione, in nota integrativa al bilancio consuntivo 2022 verrà predisposto apposito riepilogo puntuale dei contributi ricevuti,.

L’azienda proseguirà l’attività di Manutenzione di fabbricati per i quali verranno effettuate le relative capitalizzazioni anche nel corso dell’esercizio 2023 in quanto con i finanziamenti DANC vengono, come detto, effettuati interventi di riattamento alloggi e recupero fabbricati che, in base ai principi contabili possono essere oggetto di patrimonializzazione.

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

Oltre che a essere considerato come obiettivo generale da parte di Regione, tale attività è di particolare rilevanza per l’azienda che lo formalizzerà anche come obiettivo aziendale in quanto una puntuale rendicontazione delle spese sostenute consente di limitare le eventuali anticipazioni finanziarie a carico dell’Azienda.

4) Pronto intervento:

L’Azienda individuerà e metterà in atto soluzioni organizzative che garantiscano interventi manutentivi e/o di messa in sicurezza urgenti, a fronte di segnalazioni puntuali da parte degli inquilini.

In aggiunta, l’Azienda intende:

- Proseguire nella strategia di incremento del numero di alloggi di proprietà dei Comuni affidati in gestione ad ALER oltre a procedere nell'acquisizione eventuale di patrimonio di edilizia sociale di proprietà comunale (qualora i Comuni ritenessero di devolvere gratuitamente lo stesso all'Azienda come avvenuto per gli immobili della Fondazione Cà Granda in Sesto Calende). Tali attività di incremento del patrimonio in gestione si rivelano comunque complesse e con tempi di realizzazione medio/lunghi. In questo contesto, si prevede che nel 2023 possano essere concluse convenzioni di gestione del patrimonio comunale, che consentirebbero di acquisire circa 600 alloggi. Al proposito, poiché, la conclusione degli accordi con i Comuni può subire rallentamenti e/o impedimenti di carattere esogeno rispetto alla gestione operativa delle operazioni di sottoscrizione, si è preferito non includere tali immobili tra le consistenze aziendali ai fini del calcolo degli indicatori. Si sottolinea, pertanto, che gli indicatori di efficienza riferiti al 2023 sono stimati in base a dati molto prudenziali.
- Proseguire la sperimentazione della riorganizzazione per territorio delle competenze dell'Area Utente avviata nel 2022 in modo da ottenere una intercambiabilità delle risorse umane tra territori gestiti e una competenza a 360° delle stesse in modo da non creare specializzazioni troppo accentuate.
- Proseguire nelle attività di realizzazione dei lavori di efficientamento energetico degli immobili anche se le modifiche normative che sono intervenute sulle agevolazioni fiscali in termini di riqualificazione energetica (eco/sisma/bonus, cosiddetto "superbonus" 110%) hanno ristretto l'importo delle agevolazioni al 90% per l'anno 2023 e al 75% per l'anno 2024. Si rimanda al prosieguo della presente relazione e al Piano Triennale dei lavori Pubblici per una evidenza degli interventi che saranno eventualmente programmati nel 2023 e negli anni successivi qualora ne ricorrano le condizioni e l'Azienda possa sostenere le spese non rientranti nelle agevolazioni fiscali (es. tramite finanziamenti regionali ad hoc).
- Per quanto attiene le attività che possono rientrare nelle agevolazioni fiscali, oggi riviste al ribasso (es. superbonus 110%), si auspica un intervento normativo che consenta l'estensione oltre il 2023 per l'applicazione della percentuale di agevolazione originaria del 110% almeno agli ex IACP in quanto ciò consentirebbe la riprogrammazione di interventi per i quali non è stato possibile giungere all'aggiudicazione per mancate risposte del mercato. L'ampliamento degli interventi di riqualificazione energetica del patrimonio consentirebbe di ridurre i consumi, con effetti anche sui costi dei servizi e sulla potenziale morosità,
- Mantenere le spese di manutenzione ordinaria non finanziata a livelli sostenibili, nel rispetto dell'equilibrio economico finanziario, in funzione anche dei carichi fiscali (vedasi imposizione IMU sugli alloggi sociali non assegnati, indetraibilità ai fini IRES dei costi di manutenzione degli immobili) che creano difficoltà nella messa a disposizione di risorse "proprie" per la gestione della manutenzione ordinaria (essenzialmente a guasto). Per altre tipologie di manutenzioni come per esempio le attività di messa a norma degli impianti per l'ottenimento delle certificazioni (es. Certificati di Prevenzione Incendi) ove mancanti, per la rimozione dei manufatti contenenti amianto qualora dal censimento effettuato negli anni scorsi si rilevino potenziali rischi per la salute e gli stessi non rientrino nelle somme erogate da Regione Lombardia, l'Azienda deve ricorrere ai finanziamenti regionali o alle risorse derivanti dagli accantonamenti del fondo permanente del patrimonio e/o ai proventi delle vendite che sono fonti non strutturali;
- L'azienda pur con tutte le difficoltà che l'impatto IMU causerà anche sul bilancio di previsione 2023 (€ 1,9 milioni di euro) ha aumentato a circa 6 milioni di euro l'ammontare della

manutenzione ordinaria non finanziata rispetto a 4.385 milioni di euro che erano stati preventivati per il 2022;

- Effettuare costanti azioni di controllo volte, in particolare:
 - a ridurre il fenomeno della morosità, anche attraverso il miglioramento continuo delle procedure in essere, onde evitare che la stessa divenga ingestibile in fase di recupero stragiudiziale e debba essere affidato al recupero tramite procedura giudiziale o passaggio a perdita. Ciò anche attraverso un sempre maggiore coinvolgimento preventivo delle Amministrazioni Comunali, sensibilizzandole in merito ai maggiori costi che le Amministrazioni stesse dovrebbero sopportare nel momento in cui l’Azienda dovesse arrivare alla conclusione delle procedure di sfratto per morosità;
 - Pianificare le attività di Internal Audit per l’anno 2023 prevedendo approfondimenti sulle azioni di contenimento della morosità e sugli appalti. A tal fine si richiama quanto stabilito dalle Direttive Regionali alle ALER (DGR XI/7439 del 30/11/2022 e precedenti) in tema di controlli interni. A tal proposito si evidenzia che la funzione di Internal Audit ha già avviato e svolto, nel secondo semestre 2022, controlli sui processi rilevanti nella riduzione delle sfittanze, ed è prevista nel 2023 l’adozione dei relativi piani d’azione da parte delle aree organizzative interessate;
 - Mantenere le certificazioni del Sistema Qualità - ISO 9001:2015 - e del Sistema di Gestione per la Salute e Sicurezza sul Lavoro – ISO 45001:2018;
 - Garantire una proposta formativa mirata, rivolta al Personale di tutte le aree organizzative aziendali, per la crescita e il potenziamento delle competenze specialistiche e strategiche. Sono pianificati corsi di formazione sia in materia di team building, sia su tematiche amministrative, tecniche e di comunicazione.

Infine, si segnala che il 2023 vedrà l’Azienda impegnata:

- a proseguire nelle attività previste dal tavolo congiunto tra la Direzione Generale Casa e housing sociale e le Aler circa la realizzazione di un sistema unitario per il controllo di gestione. La finalità di tale collaborazione è quella di definire un sistema di informazione periodica minima e uniforme per tutte le Aler, che l’Azienda deve adottare quale primo nucleo di un sistema di controllo di gestione. Tale sistema potrà comunque essere personalizzato in base alle necessità e possibilità organizzative di Aler Varese;
- a gestire la misura premiale “Over 70”, e le erogazioni Regionali per Contributo di Solidarietà ordinario e straordinario;
- a gestire gli interventi proposti a fine 2021 e per i quali sono stati approvati i finanziamenti con risorse PNRR (Piano nazionale di ripresa e resilienza – Verde Sicuro e Sociale) e PINQUA oltre a quelli relativi al superbonus 110%.

Fattori potenzialmente critici per l’andamento della gestione

Contenimento costi energetici per le famiglie

Le Direttive 2023 prevedono che sulla scorta del principio definito dall’art. 25, comma 1, della L.r. n. 16/2016, per il quale *“I servizi abitativi pubblici assolvono ad una funzione di interesse generale e di salvaguardia della coesione sociale alla cui sostenibilità concorrono in modo responsabile ed integrato Regione, comuni e ALER”*, l’Azienda, come verrà evidenziato anche nel prosieguo,

cercherà di contenere per quanto possibile gli aumenti dei costi di riscaldamento relativi all'anno 2023 per gli assegnatari regolari di servizi abitativi pubblici, *in primis* per i nuclei in stato di disagio economico, anche al fine di contenere, indirettamente, la morosità nei confronti dell'azienda. Oltre al contributo di solidarietà per l'anno 2023 erogato da Regione, 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 (in corso di modifica su iniziativa della Giunta regionale) e ridurre la morosità corrente.

Occorre segnalare la grande importanza dell'impegno economico/finanziario dell'azienda di mantenere invariate a livello del 2022 le richieste di rimborso delle spese reversibili nei fabbricati ove sono presenti impianti centrali di riscaldamento/teleriscaldamento, a fronte comunque dei cospicui incrementi di costi di energia e gas riscontrati già nel corso del 2022 e che si prevedono in ulteriore pesante aumento nel corso del 2023. Se infatti ARERA ha previsto per i primi mesi del 2023 riduzioni di costi per energia elettrica, per quanto attiene il costo del gas, si prevedono già per il mese di dicembre 22 aumenti intorno al 25% rispetto al mese di novembre dell'anno precedente.

L'azienda nel corso dell'anno 2022 ha applicato incrementi contenuti per cercare di recuperare le maggiori spese che ha già dovuto sostenere e anticipare per l'aumento dei costi del riscaldamento. Tali incrementi non sono stati tali da consentire all'azienda l'immediato recupero di tali spese (rispetto al preventivo 2022, redatto a fine 2021, l'azienda ha rilevato un costo per spese di riscaldamento maggiore di circa 1,4 milioni di euro a causa degli avvenimenti imprevedibili avvenuti nel corso di tale l'anno). Il recupero dei maggiori oneri avverrà con l'emissione dei conguagli spese che in genere avviene entro i due anni successivi. Si stima che l'emissione dei conguagli potrebbe comportare in prospettiva nei prossimi anni un incremento notevole della morosità.

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 che

- 1) in bilancio è stato rispettato il principio della competenza economica, rilevando i costi stimati per tutti i servizi reversibili in circa 17,9 milioni di euro e i corrispondenti ricavi per rimborso spese a carico dell'utenza (al netto delle spese che rimarrebbero a carico dell'Azienda in qualità di proprietaria e per gli immobili sfitti/in ristrutturazione) ;
- 2) gli acconti spese 2023 effettivamente richiesti all'utenza saranno pari a circa € 13,5 milioni di euro (importo 2022) generando una minore entrata finanziaria di circa € 4,4 milioni di euro (costi stimati 17,9 milioni meno incassi finanziari come acconto servizi per 13,5 milioni: differenza 4,4 milioni);
- 3) tale minore entrata si auspica che venga compensata con contribuzioni regionali. 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 da eventuali proventi derivanti dalle vendite non già destinate a copertura di oneri di manutenzione o altre spese;
- 4) è stato mantenuto un fondo svalutazione crediti di € 1 milione come nel preventivo 2022 per fronteggiare gli oneri derivanti da insoluti irrecuperabili su posizioni di utenti "sloggiati";

- 5) è stato previsto un ulteriore accantonamento a fondo svalutazione crediti di € 0,5 milioni di euro per fronteggiare una eventuale possibilità di “passaggio a perdita”/erogazione di contributi aggiuntivi a copertura di morosità causati da incremento costi energetici in caso di insufficienza dei contributi di solidarietà che Regione erogherà (sia in maniera ordinaria, sia in forma straordinaria) per mitigare l’eccezionale situazione di tensione economico/finanziaria delle famiglie che si prevede possa incrementarsi nel corso del 2023.

L’obiettivo dichiarato è pertanto quello di utilizzare tutti degli strumenti regionali e aziendali disponibili per contenere il disagio economico degli assegnatari e, indirettamente, la morosità nei confronti delle aziende stesse.

A tal fine occorrerà che gli utenti possano accedere anche ai bonus gas e idrico che l’Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente riconosce. E’ stata inviata apposita comunicazione informativa a firma congiunta del Presidente della Regione Lombardia e del Presidente dell’Azienda che evidenzia l’impegno della Regione e dell’Azienda per il contenimento dei costi energetici e invita l’utenza a rivolgersi anche alle Autorità competenti per fare richiesta di erogazione dei bonus suddetti qualora ne ricorrano i presupposti.

Si auspica infine anche un intervento di sostegno da parte di Regione nei confronti dell’Azienda in quanto la stessa potrebbe trovarsi in situazione di tensione finanziaria a causa:

- 1) dell’anticipo finanziario dei costi energetici che potrebbe non recuperare immediatamente in quanto riaddebitati per un importo inferiore al costo sostenuto;
- 2) dell’incremento dei costi di gestione (costi per servizi, costi per manutenzione, costi per interessi passivi) generati dall’inflazione;
- 3) dagli impegni finanziari derivanti dagli investimenti che pur prevedendo erogazioni di acconti (es. PNRR/PINQUA) potrebbero avere sfasamenti rispetto al pagamento degli stati di avanzamento lavori che comportano anticipazioni finanziarie da parte dell’Azienda.

Applicazione incremento istat sui canoni

Si evidenzia che il bilancio 2023 prevede l’applicazione ai canoni di locazione, oltre alle risultanze dell’anagrafe dell’utenza, anche l’incremento (al 75%) dell’Istat (NIC e FOI a seconda della tipologia di contratti) di Novembre 2022.

Tale incremento si aggira nell’ordine dell’8% e potrebbe essere anch’esso un fattore di aumento della morosità e degli insoluti da passare a perdita o da coprire con contributi di solidarietà.

Oneri fiscali

Anche nel bilancio di previsione 2023 l’Azienda ha stimato l’effetto derivante dall’introduzione dell’IMU sugli alloggi sociali sfitti pari a circa 1,9 milioni di euro rispetto a quanto previsto per il bilancio preventivo 2022 (1,7 milioni di euro). L’importo stimato per il 2023 si allinea all’importo rilevato nel consuntivo 2022.

Nell’anno 2022 non sono state rilevate notifiche “a tappeto” di accertamenti IMU da parte dei Comuni che non riconoscono la qualifica di alloggio sociale alle unità immobiliari di proprietà dell’Azienda (non applicando l’esenzione IMU a quelle assegnate).

Il disconoscimento dello status di alloggio sociale agli immobili SAP (e relative pertinenze) che potrebbe derivare da una sentenza di Cassazione relativa al contenzioso instaurato da un’Aler Lombarda nei

confronti di un Comune potrebbe far sorgere il rischio di accertamenti da parte di tutti i comuni per IMU. In tal caso l'onere dell'Azienda sarebbe tale da mettere a rischio la liquidità e l'operatività della stessa.

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

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

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

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

Personale

In considerazione della molteplicità di attività previste per le Aziende, in parte derivanti da normative regionali (in tema di assegnazioni) e statali (c.d. superbonus, PNRR) si evidenzia una necessità impellente di adeguare l'assetto organizzativo dell'Azienda con l'inserimento di nuovo personale che potrà compensare parzialmente i pensionamenti e i trasferimenti tramite mobilità interaziendale che sono avvenuti nel corso degli ultimi anni.

Tale necessità è stata recepita da Regione Lombardia che ha previsto già nelle Direttive 2022 e ha ribadito nelle Direttive 2023 che le ALER possano effettuare le necessarie assunzioni di personale, all'interno comunque di una valutazione di sostenibilità economica, finanziaria e di impatto organizzativo, nonché di rispetto dei limiti definiti dai costi agli standard regionali per

- presidiare il tema delle assegnazioni di alloggi SAP;
- potenziare gli uffici tecnici e gli uffici appalti
- garantire un adeguato svolgimento delle attività in capo all'ufficio di internal audit.

Si rimanda all'apposito paragrafo relativo al personale, l'approfondimento della tematica in oggetto anche in relazione ai fabbisogni indicati nel piano triennale delle assunzioni 2021/2023 e che verrà rivisto e rimodulato in funzione delle esigenze Aziendali previste per il 2023 e che contemplerà, oltre a risorse da dedicare alle attività di cui sopra, anche il potenziamento di alcune aree prettamente amministrative che hanno risentito della riduzione del personale per quiescenza e delle maggiori attività derivanti dalle operazioni straordinarie (es. superbonus, PNRR, adempimenti anticorruzione). Come previsto dalle Direttive 2023, nel caso in cui dovessero manifestarsi ulteriori e non previste assunzioni di personale, sia dirigente che non dirigente – anche in sostituzione di altro personale fuoriuscito dall'Azienda – di cui non era stata prevista in sede di definizione del piano, verrà effettuata apposita comunicazione alla Direzione Generale per informare delle modifiche necessarie che verranno adottate, fermi restando i vincoli posti dagli standard regionali in materia di indicatori relativi

al personale. Il nuovo piano sarà adottato se entro i 30 gg successivi non saranno pervenute osservazioni da parte di Regione.

Vendite e reinvestimenti

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

Seguendo le indicazioni regionali, sono state selezionate le unità immobiliari, con le seguenti caratteristiche, premettendo che l'Azienda deve detenere quote di proprietà minori del 50% del condominio, e con caratteristiche tecniche e dell'utenza da cui derivano alti costi e ricavi deficitari quindi:

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

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

Alloggi sfitti (Art. 30 L.R. 16/2016)	Alloggi Residui Piano Vendite 2018-2020	Nuove disponibilità	Totale Piano Vendite 2021-2023
U.O.G. VARESE	19	26	45
U.O.G. COMO	8	3	11
U.O.G. MONZA BRIANZA	12	34	46
U.O.G. BUSTO ARSIZIO	3	16	19
Totale	42	79	121

Si è proceduto ad aprire due bandi nel 2021 e due bandi nel 2022. La tabella riassume i risultati di vendita ottenuti:

Ambito territoriale	Numero alloggi selezionati	Numero alloggi venduti
U.O.G. VARESE	45	14
U.O.G. COMO	11	1 (rogitato) + 1 aggiudicato nel 2022, da rogitare nel 2023
U.O.G. MONZA BRIANZA	46	19 alloggi + 3 box + (1 da rogitare nel 2023)
U.O.G. BUSTO ARSIZIO	19	12 di cui 2 da rogitare nel 2023
Totale	121	50

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

Ambito territoriale	Importo di Aggiudicazione	Incassi 2021	Incassi 2022	Importi da incassare nel 2023
U.O.G. VARESE	1.235.725,77 €	385.871,00 €	389.644,27 €	460.210,50 €
U.O.G. COMO	155.983,80 €	- €	63.983,80 €	92.000,00 €
U.O.G. MONZA BRIANZA	2.137.710,06 €	667.258,95 €	882.615,07 €	587.836,04 €
U.O.G. BUSTO ARSIZIO	410.604,00 €	124.152,00 €	200.932,00 €	85.520,00 €
Totale	3.940.023,63 €	1.177.281,95 €	1.537.175,14 €	1.225.566,54 €

Per il 2023 si prevede un incasso ulteriore di € 750.000,00 per n. 15 alloggi alienati.

Per quanto riguarda il Piano Vendita di cui all'art. 29 Legge Regionale n. 16 del 08/07/2016 il numero degli alloggi selezionato è stato di 461.

Vi è stato un Avviso di ricognizione nel 2021 ed uno nel 2022. Nella prima tabella sono indicati i dati conclusivi riassuntivi del 1° Avviso, gli atti già sottoscritti, gli importi incassati e nella successiva la previsione del 2022.

Per il 1° Avviso di ricognizione per varie motivazioni, ci sono state delle defezioni rispetto alle risposte alla manifestazione, per un totale di n°5 alloggi.

Piano Vendite art. 29 - 1° Avviso di ricognizione 2022

	N° alloggi richiesti	Valore alloggi	N° alloggi rogitati	Importi incassati	Incassi 2022
U.O.G. VARESE	15	626.135,63 €	13	470.743,39 €	155.392,24 €
U.O.G. COMO	4	202.672,28 €	2	51.431,50 €	151.240,78 €
U.O.G. MONZA BRIANZA	12	733.564,15 €	10	466.315,5 €	220.848,60 €
U.O.G. BUSTO ARSIZIO	5	132.811,85 €	4	80.001,00 €	27.716,00 €
Totale	36	1.695.183,92 €	31	1.068.491,45 €	555.197,62 €

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

Ambito territoriale	N° alloggi richiesti	Valore alloggi	N° alloggi da rogitare 2023	Importi da incassare 2023
U.O.G. VARESE	2	105.380,76 €	2	99.380,76 €
U.O.G. COMO	0	0,00 €	0	0,00 €
U.O.G. MONZA BRIANZA	6	317.493,76 €	6	299.493,73 €
U.O.G. BUSTO ARSIZIO	1	25.095,00 €	1	22.095,00 €
Totale	9	447.969,52 €	9	420.969,52 €

Nel 2022 a titolo di acconto sono stati incamerati 27.000 € per gli alloggi oggetto del secondo avviso di ricognizione. Per il 2023 si prevede un incasso di € **420.969,52** per n. 9 alloggi in attesa di alienazione.

Misura per la rivitalizzazione degli spazi commerciali sfitti e sostegno agli assegnatari in difficoltà di cui alla d.g.r. 5082 del 26 luglio 2021

L'Azienda ha partecipato ad un avviso di ricognizione del fabbisogno delle ALER da parte della Direzione Generale Casa e Housing sociale, avente ad oggetto la programmazione di azioni per la ricognizione e la rivitalizzazione degli spazi commerciali sfitti localizzati in quartieri di SAP.

E' stata quindi trasmessa una proposta per Varese nel Quartiere San Fermo specificando:

- il numero delle unità commerciali sfitte presenti nei quartieri individuati perché caratterizzati da degrado e particolari fragilità nonché la stima per il loro recupero;
 - l'ammontare del debito degli assegnatari derivante dagli effetti negativi della crisi pandemica;
- La Regione con d.g.r. 5082 del 26 luglio 2021 ha assegnato le seguenti risorse:

1. per l'azione di recupero degli spazi commerciali sfitti **€ 37.940,98**
2. per l'azione di sostegno agli affittuari in difficoltà economica a causa dell'emergenza pandemica COVID19 **€ 20.877,72 (2021) e € 20.877,72 (2022)**

Nel corso del 2022 si è dato corso a quanto previsto nel bando cioè una manifestazione di interesse con proposte e richieste in merito alla misura secondo le modalità ed i criteri previsti dalla Regione.

Per la prima azione si è individuata l'associazione destinataria e nei primi mesi del 2023, saranno erogati i fondi.

Per la seconda, visto le risposte alla manifestazione di interesse, nei primi mesi del 2023, saranno valutate con la successiva erogazione delle risorse a disposizione.

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

Nel corso del 2021 il Consiglio Regionale è intervenuto su una serie di modifiche della L.r. 16/16 ed in particolare sul r.r. 4/2017 al fine di snellire e velocizzare le operazioni di assegnazione degli alloggi disponibili sulla piattaforma.

La necessità di un intervento legislativo è dipeso oltre che dal vincolo rappresentato dalle scelte di unità abitative da parte degli utenti che spesso li vedeva esclusi qualora l'immobile da loro opzionato fosse già stato oggetto di assegnazione a favore di utenti in graduatoria che li precedevano avendo scelto il medesimo alloggio, anche dall'inerzia di comuni capofila nel pubblicare i POA a discapito di quelli che, appartenenti al medesimo ambito, sarebbero stati pronti con gli avvisi.

A fronte di tutto quanto sopra esposto è stata ridotto da 5 a 3 il numero di opzioni da lasciare agli aspiranti assegnatari, concedendo comunque alle Aziende di proporre alloggi non compresi nell'avviso ma resisi disponibili nelle more delle pubblicazioni e dell'esaurimento delle graduatorie.

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

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

Ciò, a differenza di quanto avverrebbe richiedendo i soli valori indicati dai modelli ISEE e DSU, comporta un significativo carico di lavoro in aggiunta all'attività ordinaria (seppur in presenza di un numero di posizioni per cui la richiesta di atti amministrativi fornirebbe già i dati utili all'anagrafe); è infatti necessario predisporre la documentazione necessaria ed inviarla agli utenti e devono essere pianificate le azioni di raccolta ed istruttoria. Sono inoltre da prevedere attività di monitoraggio, sollecito e recupero di tutte quelle posizioni che non rientreranno entro i termini e scadenze previsti.

CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETA'

ORDINARIO

Con DGR XI/6732 del 25 Luglio 2022 Regione Lombardia ha approvato lo stanziamento di €. 18.430.000 per contributo di solidarietà 2022 ed il riparto delle risorse ai Comuni ed alle Aler, assegnando alla nostra Azienda la somma di €. 1.863.673,39. Gli uffici hanno provveduto, entro il mese di dicembre 2022 a recuperare tutte le domande degli aventi diritto che dovranno essere rendicontate entro aprile 2023.

STRAORDINARIO

Al contributo ordinario si è aggiunto, a partire dallo scorso anno, il contributo straordinario erogato da Regione Lombardia agli inquilini si alloggi di proprietà ALER (contrariamente al contributo straordinario che era invece esteso anche agli alloggi comunali), DGR n. 5083 del 23 luglio 2021. La caratteristica di tale contributo è quella di considerare un ISEE fino ad €. 15.000,00 prevedendo un'entità dell'agevolazione fino ad €. 2.700,00 per anno, a sostegno delle spese comuni degli anni 2020, 2021 e 2022. La somma destinata al nostro accorpamento ammonta ad €. 2.173.589,28 di cui il 50% è stato erogato nel '22 con riferimento al periodo 02/2020 – 12/2021; anche per tale misura è prevista una rendicontazione ad aprile 2023.

ASSEGNAZIONI

Per il 2023 permane l'obiettivo di procedere con le assegnazioni di alloggi, premettendo che la procedura è vincolata alla pubblicazione degli avvisi da parte dei singoli ambiti.

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

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

Nel corso dell'anno 2022 gli uffici si sono adoperati per il perseguimento dell'obiettivo previsto da Regione Lombardia di abbattimento degli alloggi sfitti per un valore pari al 5% del totale degli sfitti al 31.12.2020.

L'indirizzo è quello di proseguire nelle assegnazioni abbattendo ulteriormente l'obiettivo di 1670 alloggi previsti per il 2022 a 1420 per il 2023, con un aumento della percentuale dal 5% al 15%.

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

Non si può che confermare la necessità di quanto indicato da Regione Lombardia nelle direttive 2023 in merito all'opportunità e necessità di incrementare il personale dedicato alle assegnazioni che, non potendo essere recuperato da altri uffici a loro volta impegnati nell'attività straordinaria dell'anagrafe dell'utenza prevista per il 2023, non potrà che essere oggetto di valutazione di nuove assunzioni, come peraltro già evidenziato dal Responsabile di Area e dai Responsabili di UOG.

Convenzioni con i Comuni

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

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

Ai Comuni interessati è stata proposta l'adozione del nuovo schema. Nel corso del 2022 si proseguirà con l'attività di rinnovo delle convenzioni in scadenza, adeguando il testo alla nuova formulazione.

In relazione alle agevolazioni previste con il D.L. 34/2020 sono stati, come indicato in precedenza, contattati i Comuni che non avevano ancora conferito in gestione i propri alloggi all'Aler Varese al fine di proporre la stipula di una convenzione di gestione che consentisse loro di poter accedere al superbonus per la riqualificazione del patrimonio tramite l'Azienda.

Anche ai comuni con convenzioni già in essere sono state proposte e/o gli stessi hanno richiesto all'Azienda di prendere in considerazione la possibilità di effettuare interventi di riqualificazione energetica.

Assetto Aziendale

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

In adempimento a quanto a quanto disposto dalle direttive regionali a partire dall'anno 2020 Aler si è dotata di un primo Piano Triennale dei fabbisogni del personale (PTFP) per il triennio 2021/2023 in linea con gli standard regionali di equilibrio economico finanziario e di costo del personale. Poiché il PTFP rappresenta uno strumento dinamico di programmazione aziendale, nel corso dell'anno 2022 l'Azienda ha aggiornato il PTFP tenuto conto non solo delle figure necessarie in funzione del turn over fisiologico legato al personale in quiescenza, ma anche per il potenziamento di alcuni settori strategici dato atto che il contesto economico e normativo attuale ha dato impulso al P.N.R.R. che suggerisce politiche assuntive sia di profili tecnici sia amministrativi, anche a tempo determinato, legate all'ambito della progettazione, affidamento e gestione lavori e servizi, alla tematica del "governo della morosità", della riduzione delle sfittanze e monitoraggio del ciclo di riassegnazione.

Tenendo conto delle assunzioni pianificate, del numero di alloggi gestiti stimato al 31.12.2023 e del costo complessivo del personale, si evidenzia che l'Azienda rispetta i parametri regionali approvati con DGR n. XI/7439 del 30/11/2022.

Al 31/12/2023 si prevede che il Personale in forza sarà di 139 dipendenti oltre al Direttore Generale, precisando che nel corso del 2022 sono giunti alla loro naturale scadenza n. 02 contratti a tempo determinato a suo tempo attivati per potenziare alcune funzioni critiche nel settore relativo al recupero della morosità dell'area utenza per la sede di Varese, mentre si registrano due cessazioni di personale a tempo indeterminato con profilo amministrativo (settore utenza) nel mese di dicembre 2022 per dimissioni volontarie. Nel corso dell'anno 2022 sono intervenute tre cessazioni per quiescenza di cui un profilo tecnico presso la sede di Varese e due profili di tipo amministrativo rispettivamente presso la UOG di Busto Arsizio (ufficio personale) e presso la UOG di Como (Area Amministrativa – ufficio ragioneria). Nel mese di dicembre 2022 si è concluso l'iter di selezione di un profilo amministrativo (B3) dal collocare presso l'Area Utenza della UOG di Busto Arsizio in sostituzione di personale cessato per quiescenza. L'assunzione verrà formalizzata con decorrenza Gennaio 2023. Nel corso del 2023 si prevede una cessazione per quiescenza relativamente ad un profilo tecnico – settore manutenzione. Alla data di redazione del presente bilancio, è in corso una selezione di quattro profili tecnici in possesso di laurea in ingegneria edile e delle costruzioni da collocare presso gli uffici tecnici della UOG Varese, Monza Brianza e Como. A breve si procederà ad una selezione di due posizioni a tempo pieno e indeterminato da collocare presso l'Area Amministrativa della UOG di Como (Area B) in sostituzione di personale cessato per quiescenza e presso l'area recupero crediti della Uog di Monza e Brianza (Area B). Tutte le selezioni ad evidenza pubblica fanno seguito a precedente pubblicazione di un bando interaziendale rivolto alle Aler lombarde.

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

Anche per l'anno 2023 Aler Varese Como Monza e Brianza Busto Arsizio, come in passato, attiverà dei tirocini formativi di orientamento extracurricolari riservati a neodiplomati/neolaureati/inoccupati, in collaborazione con i "Centri per l'Impiego", dislocati nelle varie sedi provinciali di competenza e nei diversi istituti scolastici ad indirizzo amministrativo/tecnico, mediante la stipula di apposite convenzioni collettive in virtù della normativa nazionale e regionale finalizzata alla creazione di forme flessibili di inserimento di giovani nel mondo del lavoro. L'Azienda, infine, in collaborazione con gli istituti universitari, come per gli anni passati, intende proseguire l'attività di offerta formativa in stage curriculari ed extracurriculari in partnership con i maggiori atenei territoriali, tra cui il Politecnico di Milano mediante il servizio di "Career Service" per eventuali attività di supporto tecnico-scientifico in particolare per attività di progettazione (PNRR, Pinqua e bonus 110%).

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

Informatica

Come noto, nel corso del 2021, l'Azienda è stata oggetto di un attacco informatico (ransomware) che ha di fatto bloccato l'attività aziendale dall'inizio di settembre in avanti.

Come già riportato in altre sedi, 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 imponeva 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 ulteriori attacchi informatici

Ad inizio 2022 l'Azienda, avendo attuato tutte le indicazioni dei consulenti ha ripreso completamente le attività rimettendo a "dominio" (e quindi in rete) i PC potendo fornire la possibilità di accesso a Sireal a tutti gli utenti che mano a mano vengono collegati.

Le attività di carattere strategico (es. impostazione della nuova rete e relative segmentazioni, valutazioni sulla maggiore efficacia di una soluzione accentrata o distribuita presso le sedi, nuovo sistema antivirus "evoluto") che l'azienda ha iniziato ad affrontare anche dal punto di vista della implementazione della sicurezza informatica, proseguiranno anche nel 2023.

A tale proposito sono stati mantenuti a preventivo costi per € 380.000 (preventivo 2022 stima per € 390.000) per spese di gestione del sistema informatico di cui € 74.000 per consulenze informatiche.

L'azienda ha infatti stipulato nel 2021 con la società che ha seguito le attività di emergency e di recovery due contratti per la assistenza operativa e per la consulenza strategica per un triennio.

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

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

Tale indirizzo avviato nel 2021/2022 sarà implementato anche nel corso del 2023 pur avendo le licenze d'uso costi superiori rispetto a quelle "on site". Tale soluzione infatti consente un risparmio di costi di infrastruttura (l'hardware dell'azienda, soprattutto lato server, è oramai fuori produzione e quindi a breve potrebbero risultare difficoltose le manutenzioni per il reperimento dei ricambi). Inoltre, sussiste un problema potenziale di compatibilità dell'hardware con nuovi software, soprattutto per la sicurezza informatica (es. crittazione dei dati).

Proprio per questi motivi l'azienda, anche nel corso del 2023 proseguirà nella politica di rinnovamento dell'hardware in uso agli utenti che coinvolgerà le sedi che operano con hardware più "datato" prediligendo l'acquisto piuttosto che la locazione operativa delle macchine.

La spesa stimata si aggira sui 70.000 euro

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

Finanziamenti bancari

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

L'Azienda, in funzione degli appalti andati a buon fine nel 2022 che prevedono la cessione del credito per finanziare le opere di riqualificazione energetica, dovrebbe utilizzare quasi completamente il finanziamento di 25 milioni di euro che era stato concesso dall'istituto cassiere corso del 2021. Tale importo verrà utilizzato per il pagamento delle prestazioni dei progettisti (progetti definitivi) e per i lavori che verranno appaltati.

Pur avendo diversificato nel corso del 2022 la modalità di fruizione del credito d'imposta del 110%, non contando solo sul finanziamento di BPS per la cessione dei crediti maturati, ma utilizzando anche la formula dello sconto in fattura, non vi è stata una risposta delle imprese fornitrici a tale modalità di pagamento delle prestazioni.

Nel corso del 2023 pertanto fruiranno della agevolazione fiscale con sconto in fattura per la riqualificazione energetica (che comporta l'azzeramento delle spese rientranti in tale tipologia di interventi) solo interventi avviati dai condomini amministrati da professionisti esterni ove l'azienda è in minoranza.

Si è comunque previsto un aumento delle spese condominiali per manutenzione in quanto non tutte le opere effettuate dai condomini sono coperte dal bonus fiscale.

Nel 2023 è stato preventivato l'utilizzo della fiscalità aziendale per alcuni interventi (anche non rientranti nella categoria superbonus, come quelli di sostituzione delle caldaie autonome) che consentirebbero un risparmio del 50% o del 65% a seconda della tipologia di sostituzione che verrà effettuata.

Il carico fiscale preventivo è stato comunque calcolato prudenzialmente senza tener conto di tali risparmi che potranno essere quantificati puntualmente solo a consuntivo. In tali casi il recupero avverrebbe in 10 anni.

Nel 2022 l'Azienda ha programmato interventi di efficientamento energetico su molti fabbricati attraverso la formula del Partenariato Pubblico Privato che consente alle Aziende proponenti di utilizzare il superbonus per ripagare i lavori effettuati. Alcuni progetti non si sono potuti realizzare per varie motivazioni dipendenti in gran parte dai soggetti proponenti. Anche nel 2023 si adotterà la medesima formula per gli interventi che non sono stati appaltati nel 2022 anche se i progetti saranno diversi dagli originari (es. per mancanza di applicazione degli incentivi superbonus).

La strategia adottata permette quindi di limitare il ricorso all'indebitamento per i soli interventi per i quali si è stabilito di effettuare la cessione del credito mentre sui restanti interventi l'azienda non dovrebbe necessitare di ulteriore indebitamento per la realizzazione delle opere di efficientamento energetico.

Per quanto attiene le spese che nell'ambito degli interventi "superbonus" non creano credito d'imposta, in quanto non specificatamente connessi alle opere di efficientamento energetico, Regione ha previsto con la DGR 5727 DEL 15 DICEMBRE 2021 una attività di ricognizione degli interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare delle Aler lombarde finalizzata a valutare il sostegno finanziario dei costi non ammissibili dalle agevolazioni fiscali previste dal "superbonus 110%".

Per l'azienda gli extra costi strettamente legati alle attività rientranti nell'ambito della riqualificazione energetica ammontano a circa 700.000 euro che sono stati in parte erogati nel 2022 all'avvio dei lavori. Il residuo verrà erogato nel 2023.

In relazione alla scadenza prevista per il 31.12.2022 della convenzione con l'Istituto Cassiere, è stata inoltrata la richiesta di rinnovo della fornitura del servizio anche per l'anno 2023. Il contratto stipulato a suo tempo con l'istituto bancario prevede la possibilità di una proroga "tecnica" oltre la scadenza naturale del contratto di almeno altri sei mesi. L'Azienda, anche in relazione ai progetti di finanziamento in corso per cantieri rientranti nella casistica del "superbonus" ha ritenuto di richiedere la proroga tecnica di un anno per portare a termine le partiche di bonus impostate con BPS piuttosto che rischiare di effettuare un cambio di soggetto gestore proprio in sede di avvio del caricamento delle partiche sul sito della Banca per la messa a disposizione delle somme necessarie all'effettuazione dei lavori.

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

A ottobre 2022 con provvedimento del Direttore Generale sono stati adottati il "Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2023-2024, il Programma Triennale dei lavori pubblici 2023/2025 nonché i relativi aggiornamenti annuali", redatti ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016.

Il Programma Triennale 2023/2025 che l'azienda approva unitamente al presente Bilancio di Previsione (non modificato rispetto a quello adottato), contiene gli interventi residuali rispetto al Triennale 22/24 che si pensa possano essere ancora di rilievo per l'azienda anche senza la possibilità di applicazione degli incentivi fiscali da superbonus. Gli interventi sono suddivisi tra nuovi interventi e ristrutturazioni, manutenzioni straordinarie e manutenzioni ordinarie.

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

Per quanto attiene gli interventi di manutenzione programmata, con DGR XI / 3814 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 19/09/2022 è stato pertanto presentata un’integrazione all’Aggiornamento del Piano Triennale di rimozione dell’amianto dal patrimonio E.R.P. di ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio,

inserendo n. 4 interventi finanziabili con risorse a valere sul riparto effettuato con d.g.r. 31/05/2021, n. 4793 e con economie, a valere sul riparto di cui alla d.g.r. 21/06/2017, n.6752, per complessivi € 1.345.727,41 e n.12 interventi, da implementare sulle base di eventuali risorse che si rendessero disponibili per complessivi € 4.583.730,00.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il finanziamento risulta così ripartito:

ID	LOCALITA'		N. Alloggi	FINANZIAMENTO	DESCRIZIONE
11	MONZA	indirizzi vari	5	€ 60.500,00	MO Riordini L.10 MONZA città
12	COMO	indirizzi vari	7	€ 104.500,00	MO Riordini L.7 COMO città
13	VARESE	indirizzi vari	8	€ 85.000,00	MO Riordini L.3 VARESE città
		Sommano	20	€ 250.000,00	

Gli interventi sono stati avviati nel 2020. Per gli ID 11-12 il saldo è stato corrisposto nel 2021 mentre per l'ID13 è stato richiesto a dicembre 2022 e sarà corrisposto nel 2023.

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
			92	2.000.000,00

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
				72	1.560.000,00

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 ultimati nel 2022. Il saldo del finanziamento sarà richiesto nel 2023.

Programma di Recupero e Razionalizzazione Immobili E.R.P. ex art.4, comma 1 del Decreto legge n.47 del 28/03/2014 convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 Maggio 2014, n.80, art.4 - Linea A)

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	€ 60.000,00
		<u>€ 165.000,00</u>

I lavori sono stati avviati e conclusi entro 60 giorni dalla comunicazione di concessione del finanziamento. Nel 2022 sono state emesse e approvate le Attestazioni di Regolare Esecuzione nel mese di dicembre ed è stata richiesta erogazione del finanziamento.

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	€ 174.000,00
		<u>€ 855.000,00</u>

Per ID10 è stata emessa e approvata l'Attestazione di Regolare Esecuzione ed è stata chiesta l'erogazione del finanziamento nel mese di dicembre 2022.

Per gli altri ID le relative Attestazioni di Regolare Esecuzione sono in fase di approvazione e l'erogazione del finanziamento sarà richiesto nel 2023.

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 Galbusera 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/4040 del 14/12/2020**- Elenco dei progetti finanziati, valutati ammissibili ai termini del DDUO 5204 -30/04/2020**

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

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

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

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

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.

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

Il decreto approva in sintesi il progetto per il recupero di n. 70 unità abitative adibite a servizi abitativi pubblici (SAP) non assegnabili per carenze manutentive e localizzati nella Provincia di Monza Brianza secondo gli elaborati esaminati, che allegato al presente provvedimento ne formano parte integrante e sostanziale.

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 e 1.200.000,00.

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

LOTTO	ID	INTERVENTO			Alloggi	Finanziamento ammissibile e finanziabile	Importo contrattuale (IVA inclusa)
		Comune	Prov	Indirizzo			
LOTTO 1	2	MONZA	MB	indirizzi vari	14	231.609,99	231.609,99
LOTTO 2	2	MONZA	MB	indirizzi vari	20	334.899,99	334.899,99
	18	SEREGNO	MB	indirizzi vari	6	105.600,00	105.600,00
	19	NOVA MILANESE	MB	indirizzi vari	3	49.500,00	49.500,00
	32	VIMERCATE	MB	indirizzi vari	3	52.800,00	52.800,00
	33	LISSONE	MB	indirizzi vari	2	33.000,00	33.000,00
	34	LIMBIATE	MB	indirizzi vari	6	104.500,00	104.500,00
	46	VAREDO	MB	indirizzi vari	1	17.600,00	17.600,00
	47	MUGGIO'	MB	indirizzi vari	2	33.000,00	33.000,00
	48	BOVISIO MASCIAGO	MB	indirizzi vari	2	44.000,00	44.000,00
	49	CORNATE D'ADDA	MB	indirizzi vari	3	55.990,00	55.990,00
	50	VILLASANTA	MB	indirizzi vari	2	35.200,00	35.200,00
	51	SULBIATE	MB	indirizzi vari	3	52.800,00	52.800,00
	52	RONCO BRIANTINO	MB	indirizzi vari	3	49.500,00	49.500,00
					70	1.199.999,98	599.999,99
							599.999,99
							1.199.999,98

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.

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).

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 di azzerare il patrimonio abitativo sfitto accumulatosi nel corso del tempo

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

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

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

- Nel 2021 il 2° anno contrattuale dei lavori di "Manutenzione Ordinaria e pronto intervento necessari per l'esecuzione delle opere di RIORDINO ALLOGGI" appaltati nel 2020 e suddivisi in n.10 Lotti funzionali, a valere sulle risorse concesse al Capitolo 14630 (NON DANC) per circa € 1.089.507,08; Gli interventi sono stati quasi tutti conclusi.

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 € 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 € 6.166.994,21 di cui € 1.213.751,01 a valere sul Capitolo 14630 (NON DANC) ed € 4.953.243,20 a valere sul Capitolo 14452 (DANC);

- per l'attuazione di interventi volti al superamento delle barriere architettoniche, finanziati coi Capitoli 14032 e 14416 per l'importo complessivo di € 990.648,63 che sarà utilizzato completamente nel 2023:
 - per circa il 70% - € 714.073,63 per la realizzazione di nuovi impianti ascensori in fabbricati sprovvisti ovvero per l'adeguamento di impianti elevatori esistenti alle norme per l'abbattimento delle BB.AA., ovvero per l'installazione di montascale per fabbricati non idonei all'installazione di ascensori;
 - per circa il 30% - € 276.575,00, per la realizzazione del progetto "Isola che non c'è" in MONZA Via Baradello 6, mediante la ristrutturazione di n.3 alloggi per disabili e relativi spazi comuni.

Programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza, art. 1, comma 2, lett. c, punto 13 del d.l. 6 maggio 2021 n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021 n. 101

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

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

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

Data	ID Domanda	UOG	Località	QE	Finanziamento richiesto	Descrizione
01/12/2021	3286543	VA	VARESE Montello - Via Montello 98, Via Romans Sur Isere 45 e Via Romans Sur Isere 35-37-39	€ 11.836.200,00	€ 11.536.200,00	MS Efficientamento energetico per complessivi n. 38 alloggi da trasformare in n. 66 alloggi di taglio medio piccolo e riqualificazione spazi pubblici
01/12/2021	3358930	VA	VARESE Sangallo - via borromini 8, borromini 10, borromini 27 e via sangallo 23	€ 12.746.800,00	€ 12.446.800,00	MS Efficientamento energetico per complessivi n. 32 alloggi da trasformare in n. 66 alloggi di taglio medio piccolo oltre a lavori di riqualificazione degli spazi pubblici
02/12/2021	3361825	MB	MONZA Via Baradello 6 e 12	€ 3.149.062,85	€ 3.149.062,85	MS Efficientamento energetico n.2 edifici per complessivi 95 alloggi
02/12/2021	3362068	BUSTO ARSIZIO	BUSTO ARSIZIO Via 8 Martiri 5-7	€ 3.490.230,00	€ 3.310.230,00	Ristrutturazione edilizia n.2 edifici per complessivi 40 alloggi
02/12/2021	3362176	CO	ALBAVILLA via A.Moro n.1/3 - n.5/7 - n. 9/11	€ 3.331.129,61	€ 3.120.972,24	MS Efficientamento energetico n.3 edifici per complessivi 50 alloggi

02/12/2021	3362298	CO	COMO via Di Vittorio n. 15/21	€ 2.219.161,32	€ 2.219.161,32	MS Efficientamento energetico per complessivi 65 alloggi e riqualificazione spazi pubblici
02/12/2021	3362387	CO	CANTU' via A. Grandi nn. 7/9/11	€ 2.721.060,88	€ 2.721.060,88	MS Efficientamento energetico per complessivi 100 alloggi e riqualificazione spazi pubblici
02/12/2021	3362573	CO	CUCCIAGO via Michelbecco n. 9/19	€ 1.137.190,32	€ 1.137.190,32	MS Efficientamento energetico per complessivi 30 alloggi e riqualificazione spazi pubblici
Sommano				€ 40.630.834,98	€ 39.640.677,61	

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

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

Gli interventi approvati, risultano i seguenti:

ID progressivo	ID Domanda	UOG	Località	QE esecutivo / aggiornato ai sensi art.26 DL 50/2022	Finanziamento concesso	Finanziamento ART. 26 comma 1) DECRETO LEGGE 50/2022 decreto MEF-RGS N. 160 18/11/2022 all. 2)
307	3361825	MB	MONZA Via Baradello 6 e 12	€ 3.149.062,85	€ 3.149.062,85	€ 879.571,62
				€ 3.919.275,09		
321	3362068	BUSTO ARSIZIO	BUSTO ARSIZIO Via 8 Martiri 5-7	€ 4.746.588,81	€ 3.187.500,00	€ 1.125.235,25
9	3286543	VA	VARESE Montello - Via Montello 98, Via Romans Sur Isere 45 e Via Romans Sur Isere 35-37-39	€ 13.485.140,00	€ 11.331.420,00	€ 1.853.720,00
241	3358930	VA	VARESE Sangallo - via borromini 8, borromini 10, borromini 27 e via sangallo 23	€ 14.621.060,00	€ 12.307.340,00	€ 2.013.720,00
333	3362573	CO	CUCCIAGO via Michelbecco n. 9/19	€ 1.365.491,08	€ 1.101.561,35	€ 225.646,15
				€ 1.570.675,39		
Sommano				€ 31.042.366,47	€ 24.740.321,35	€ 4.093.086,15

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

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.

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 € 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 € 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.

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 € 720.000,00 - Potenza minima da installare (kW) 240.

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

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

Con l’approvazione dei Piani di Intervento presentati dalle ALER, essendo risultati adeguati e conformi ai requisiti previsti dalla Convenzione, Regione Lombardia con Decreto DG Ambiente e Clima n. 14970 del 19/10/2022, ha conseguentemente contestualmente erogato la prima quota di € 256.000,00, in anticipazione, pari al 50% del contributo assegnato, come previsto all’Art. 9:

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

In data 19/12/2022 l’Azienda ha approvato il progetto esecutivo e 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.

Superbonus 110% - gara multilotto 2 - lotti aggiudicati nel 2022 con interventi in fase di avvio 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	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

Costi non ammissibili finanziati da R.L. - DGR XI/5727-2021 € 141.870,98		
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

Richiesta di nuovi finanziamenti per ulteriori Programmi previsti nel corso del 2023

L'Azienda ha presentato nuovi progetti per poter ottenere finanziamenti per la manutenzione degli alloggi di proprietà.

Manutenzione e servizi

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

Per la manutenzione ordinaria nell'anno 2023 vedrà proseguire gli appalti di **manutenzione ordinaria e servizi** già avviati nel corso del 2022

Analogamente per la **manutenzione straordinaria** proseguiranno gli appalti avviati.

Per quanto riguarda la manutenzione straordinaria, visti i finanziamenti straordinari della Regione con il MS PRERP e i decreti di finanziamento di cui alla L.80/2014 (Programma di recupero e razionalizzazione immobili E.R.P., Programma Triennale di Rimozione Amianto, oltre ai nuovi Programmi integrati di edilizia sociale, Programma di Eliminazione delle barriere architettoniche, Programma per l'Efficientamento energetico del patrimonio SAP delle ALER-POR FESR 2014-2020-, Programma di recupero, manutenzione e riqualificazione di unità abitative destinate a SAP), D.L. 34 Decreto Rilancio – Superbonus, Fotovoltaico, Pinqua, Pnrr, il Programma Triennale vedrà la struttura tecnica impegnata nell'attuazione e nella prosecuzione degli interventi inseriti e finanziati nei programmi.

Si rinvia per i dettagli del Programma Triennale e del Piano annuale, nonché per i dettagli del piano di manutenzione per l'anno 2023, ai relativi documenti.

Nuove costruzioni

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

LOCALITA'	Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
BUSTO ARSIZIO – Via Tito Speri (Stazione Appaltante) Contratto di Quartiere II (Fondi Regionali) Fondi Comunali	Riqualificazione quartiere		
	NC	32	5.732.466,40
	RE	24	2.321.373,28

Il completamento, proseguimento ed avvio dei seguenti interventi costruttivi:

LOCALITA'	Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
-----------	---------	----------------	-----------------------

SARONNO (VA) Q.re Matteotti 2° fase nuova costruzione "FARFALLE" <i>(Contratti di Quartiere II "Saronno Quartiere Matteotti")</i> <i>*in attesa di risorse integrative</i>	S.E./	70	7.374.679	RL 4.511.472 Aler 2.863.208
COMO Via Di Vittorio/Via Cecilio completamento "ex Pellegrino Rossi" Convenzione tra Aler e Regione approvata con D.G.R. 15/05/2019 n.XI/1623 / L. 457/78 Fondi residui PRU-(procedimenti art.5 bis LR 13/96)	NC	36	5.333.100,00	3.770.135,38
LISSONE (MB) Via Dei Ciliegi – sedime edificio F4 <i>Contratti di Quartiere II - Lissone</i>	NC	12 canone sociale	1.831.000,00	3.506.064,00
LISSONE (MB) Via Dei Gelsi – edificio F5 <i>Contratti di Quartiere II - Lissone</i>	RE	20 canone sociale	2.180.000,00	

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

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

Le direttive regionali alle ALER per l'anno 2023 hanno confermato quanto indicato nelle precedenti direttive e precisamente che il fondo permanente dovrà essere pari al 5% dei ricavi (ricavi delle vendite e delle prestazioni ad esclusione dei corrispettivi per servizi a rimborso e dei ricavi da vendite immobiliari, se effettuate in base a piani di alienazione di patrimonio ERP. Vanno invece ricomprese nel conteggio dei ricavi le vendite di patrimonio non ERP). Tali somme ricomprendono, essendo di norma superiori, il mancato onere per IRAP a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 30/12/2014 n. 36 "legge di stabilità 2015" che ne ha previsto l'azzeramento per le Aler.

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

Nell'anno 2023, come per il 2022, considerato l'impatto economico generato dalla crisi energetica e dall'aumento dei prezzi dell'energia, in base alle Direttive 2023 è stata data facoltà all'Azienda come alle altre Aler Lombarde di svincolare le risorse non programmate sul fondo permanente per il patrimonio nel 2022, nonché della quota da destinarsi nel 2023, a copertura dei costi dei servizi a rimborso, attesa la necessità di assicurare il soddisfacimento del servizio di riscaldamento riferito all'anno 2023.

L'azienda valuterà se effettuare tale svincolo in funzione delle eventuali residue disponibilità rispetto agli impegni presi per interventi di riqualificazione energetica e cantieri non finanziati; come indicato in premessa l'Azienda ha stanziato a bilancio una quota di risorse per far fronte a rischi su crediti.

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

Obiettivi regionali: indicatori

Con DGR XI/7439 del 30.11.2022 sono state impartite le direttive alle ALER per l'anno 2023.

Con particolare riferimento agli standard di equilibrio economico generale, personale ed indebitamento si fa riferimento pertanto alle predette direttive.

Equilibrio economico-finanziario

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

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

Sulla base del Bilancio di Previsione 2023 tale indice risulta essere pari al 52% rispetto al 56% del preventivo 2022. L'indicatore fissato dalle direttive per la nostra azienda è pari al 60%. La previsione di un indicatore più basso rispetto a quello indicato dalle direttive sconta il fatto che nel presente preventivo l'Azienda ha utilizzato un criterio prudenziale nella stima dei ricavi da canoni di locazione e delle vendite di alloggi.

In aggiunta, i costi per amministrazione stabili comprendono le spese di amministrazione e manutenzione alloggi in condominio e i costi per alloggi sfitti o non reversibili che nell'insieme sono stati stimati in circa 2,9 milioni di euro. Tali costi dipendono in larga misura da fattori esogeni che l'azienda non può facilmente controllare. Se venissero azzerate le voci di cui sopra l'azienda raggiungerebbe un margine operativo di primo livello pari a più del 57%.

Costo del personale

L'Obiettivo 2023 posto dalle Direttive sul costo del personale per unità immobiliare gestita è raggiungere un costo inferiore o uguale a € 280. Il valore, con le previsioni effettuate, risulta pari a € 277 per unità immobiliare gestita.

L'obiettivo 2023 posto dalle Direttive sul numero di unità immobiliari gestite per dipendente: è quello di raggiungere un valore non inferiore a 190. Con le previsioni attuali tale parametro si attesterebbe intorno a 204 unità gestite per dipendente.

Indebitamento

Rapporto tra debiti da finanziamento e ricavi da canoni: obiettivo non superiore al 100%. Stante le attuali previsioni del presente preventivo 2023 l'obiettivo è ampiamente raggiunto poiché anche in caso di accensione di nuovi finanziamenti o l'attivazione del 100% delle anticipazioni possibili con l'attuale convenzione di cassa per far fronte agli interventi di cui al DL 34/2020 (superbonus per riqualificazione energetica) gli stessi non inciderebbero sull'indicatore, mentre l'accensione di finanziamenti o la richiesta di anticipazioni di conto corrente per:

- coprire lavori in tutto o in parte non finanziati con risorse regionali o con risorse proprie dell'Azienda,

- fa fronte a eventuali tensioni finanziarie derivanti da incremento costi energetici e da incremento di costi in generale,
pur incidendo sull'indicatore non potrebbe raggiungere il 100% dei ricavi da canoni.

Dati economici

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

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

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

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

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

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

Fatta questa premessa, il conto economico del Bilancio di Previsione dell'anno 2021, redatto ai fini CEE, presenta i seguenti dati di sintesi:

CONTO ECONOMICO			
		ESERCIZIO 2023	ESERCIZIO 2022
VALORE DELLA PRODUZIONE	€	60.464.149	51.615.870
COSTI DELLA PRODUZIONE	€	558.403.179	49.823.537
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€	2.069.971	1.792.333
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	€	-486.520	- 398.350
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	€	1.574.451	1.359.000
RISULTATO D'ESERCIZIO	€	34.449	34.983

Ricavi

Si evidenzia un aumento tra la previsione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni 2023 e quella relativa al preventivo 2022 di € 5.891.576.

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

Per quanto attiene i canoni di locazione, gli stessi sono previsti in aumento rispetto a quelli preventivati per il 2022 (€ 26.239.974 contro € 24.422.470 del 2022, in quanto, la previsione 2023 basata sui dati di fatturato del 4° trimestre 2022 tiene conto delle variazioni di canone (stimate) che interverranno nel 2023 con l'applicazione dell'anagrafe dell'utenza e dell'applicazione degli incrementi ISTAT sui canoni di locazione SAP (75% dell'indice NIC a Novembre 2022 pari a 8,85%) e per gli immobili commerciali e Box (75% dell'indice FOI a novembre 2022 pari a 8,62%).

È stato stimato inoltre (nel preventivo 2023 un accantonamento a fondo svalutazione crediti (pari a circa € 1.000.000 pari a quello previsto nel preventivo 2022) per tener conto anche delle situazioni di potenziale incremento di morosità relativamente alle posizioni degli utenti sloggiati.

Per quanto attiene le spese reversibili (che hanno subito un incremento notevole rispetto al 2022 a causa dell'emergenza sui costi per l'energia e il riscaldamento si rimanda all'apposito paragrafo.

Se evidenzia che i costi di competenza stimati sono passati da € 13.867.652 a € 17.860.912.

Tale valore è indicato per competenza anche tra i ricavi (al netto dei costi a carico Azienda per sfitti) ma, come detto nei precedenti paragrafi, verranno, per il 2023, richiesti rimborsi nel corso dell'anno pari a quelli addebitati nel corso del 2022 al fine di non pesare ulteriormente sulla situazione finanziaria dell'utenza.

I proventi per amministrazione stabili sono stimati in linea con quelli preventivati nel 2022 (€ 2.075.263 contro € 2.063.600 del 2022) dovuti essenzialmente al mantenimento costante dei compensi per la gestione di alloggi conto terzi.

I rimborsi per amministrazione stabili (costi di bollettazione e riscossione canoni e servizi, rimborsi di costi per stipula contratti, spese legali, utenze e servizi, rimborsi per bolli e altre voci) per un totale di € 19.678.512 sono come detto stimati in aumento rispetto ai € 15.700.552 del preventivo 2022 a causa degli aumenti dei costi sottostanti che verranno riaddebitati all'utenza. Tali ricavi, sono il risultato del ribaltamento dei costi preventivati (comprensivi di Iva) per servizi agli stabili che sono stati stimati in aumento in relazione ai prevedibili aumenti derivanti dall'energia elettrica e dal riscaldamento.

I rimborsi per manutenzione stabili restano sostanzialmente stabili a € 240.700 a. Trattasi di spese di manutenzione riaddebitate ad inquilini come da regolamento regionale sulle spese a carico dell'utenza.

I corrispettivi diversi (compensi tecnici per interventi di demolizione e manutenzione, concentratori) passano dalla stima di € 53.655 del 2022 a € 118.950.

Gli altri ricavi e proventi sono stimati in € 12.034.000 rispetto a € 9.077.297 del 2022. L'aumento di circa 2,9 milioni di euro deriva dalla previsione di utilizzo del fondo manutenzione per le spese a carico Aler per interventi superbonus 110% per € 1.200.000, dall'aumento delle stime di vendita (da € 2.356.500 a € 2.639.000) in relazione ai rogiti che l'Azienda dovrà stipulare per le aggiudicazioni effettuate nel 2022 per gli immobili sfitti per i quali si sono esperiti vari bandi di vendita e per le adesioni ottenute per quanto attiene gli immobili locati in contesti condominiali. Le previsioni di vendita di ulteriori alloggi sfitti sono state mantenute prudenzialmente basse a causa dell'incertezza derivante anche per il 2023 delle condizioni dell'economia in generale e dal forte incremento dei prezzi causato anche dal tasso di inflazione. L'importo è comprensivo anche dei riscatti dei diritti di prelazione su immobili venduti.

Anche la voce contributi in conto esercizio è stimata in aumento da € 6.417.500 del 2022 a € 8.042.000. Tale voce comprende i contributi per manutenzione degli alloggi di proprietà dell'Azienda che vengono imputati a ricavo a fronte dei relativi costi di manutenzione registrati nei costi per servizi – spese di manutenzione stabili. Ciò deriva essenzialmente dal fatto che nel 2023 si avrà presumibilmente una maggiore erogazione di contributi per manutenzione che non saranno oggetto di capitalizzazione. Il

dettaglio degli importi è indicato nel paragrafo degli interventi e comprendono 1,2 milioni di euro circa per alloggi sfitti e 0,9 milioni di euro per barriere architettoniche.

Sono stati inclusi anche i contributi che Regione erogherà per coprire gli extra costi riferiti agli interventi finanziati con il cosiddetto superbonus 110% che non rientrano tra gli oneri che generano credito d'imposta.

La voce relativa ai contributi in conto esercizio comprende € 1.427.000 per contributi riscontati a fronte di "finanziamenti" erogati in anni precedenti da Regione Lombardia per la manutenzione degli immobili.

I proventi finanziari non hanno un valore significativo nel bilancio dell'azienda (circa € 5.000) la stima è però prudenziale in quanto l'aumento dei tassi di interesse sul mercato comporterà una maggiore remunerazione dei depositi bancari.

Comprendono anche gli interessi attivi riconosciuti dagli inquilini per acquisto di immobili (cessioni rateali).

Non vi sono rettifiche di attività finanziarie.

Costi

I costi per servizi per il 2023 si stimano in aumento da € 29.030.210 a € 36.615.760.

Tale variazione deriva, essenzialmente dall'aumento delle spese di amministrazione stabili (da € 2.633.100 a € 3.544.500) le cui voci più rilevanti di aumento riguardano i costi per alloggi sfitti e i costi per quote di amministrazione alloggi in condominio (+ 0,550 milioni di euro) oltre ai costi per manutenzione che aumentano da € 10.355.000 a € 13.492.000 del 2023.

Vengono inclusi in tale voce anche le manutenzioni straordinarie non capitalizzabili (in quanto pur essendo manutenzioni rilevanti dal punto di vista economico, sono riferibili a costi non incrementativi ma di mera sostituzione di parti ammalorate degli alloggi). Come evidenziato anche nel commento relativo ai ricavi, a fronte dell'aumento dei costi si rileva la corrispettiva crescita dei ricavi (contributi in conto esercizio). Per gli interventi non capitalizzabili, infatti vengono imputati i costi di manutenzione a Conto economico che vengono "pareggiati" dall'imputazione dei contributi regionali tra i ricavi in modo da avere a livello di Bilancio un impatto nullo.

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

- Costi per spese generali: sono sostanzialmente in linea con il precedente preventivo delle spese generali (da € 2.078.000 del preventivo 2022 a € 2.201.760 del 2023). In questa voce vengono compresi i costi per gli amministratori, i sindaci, le relative spese per trasferte, le spese di manutenzione delle sedi le spese postali e telefoniche nonché quelle di cancelleria, stampati e pubblicazioni. Si rilevano anche le spese per la gestione del parco auto, la gestione del sistema informativo, le consulenze e le assicurazioni non sul patrimonio.
- Spese di amministrazione stabili: passano da € 2.633.000 a € 3.444.500. All'interno di tale categoria di costi si annoverano:
 - Costi per assicurazioni stabili per € 290.000,
 - costi per amministrazione alloggi in condominio che si stimano in € 1.400.000 rispetto a € 960.000 r del 2022,
 - costi per alloggi sfitti che, si stima, possano passare da € 1.075.000 a € 1.185.000 anche a causa dell'incremento dei costi per servizi a carico dell'Azienda.
- Spese per mobilità traslochi e custodia mobilio: sono state stimate in € 200.000 rispetto a € 50.000 dello scorso preventivo anche in relazione a quanto effettivamente contabilizzato per competenza

nel 2022 e per affrontare eventuali maggiori oneri derivanti dallo spostamento di utenti per ristrutturazioni complete di fabbricati.

- Spese per tutela patrimonio: si stimano in € 60.000 per far fronte ad eventuali aumenti dei tentativi di occupazione abusiva che potrebbero derivare dall'incremento delle nuove povertà come indicato nel Piano per la sicurezza.

Le spese di manutenzione degli stabili sono stimate in € 13.167.000 rispetto a € 10.355.000 del 2022. La variazione è essenzialmente dovuta dalla maggiore previsione di spesa per interventi di manutenzione ordinaria e riordini (€ 8.612.000 rispetto a € 7.350.000) e della straordinaria non capitalizzabile (€ 1.112.000) oggetto di finanziamenti regionali. Le spese di Manutenzione ordinaria si stimano comunque in aumento nonostante la previsione IMU 2023 si attesti su 1,9 milioni di euro, sottraendo fondi potenzialmente dedicati a manutenzione.

Sono state previste spese di manutenzione per € 140.000 sugli immobili comunali gestiti come se fossero di proprietà dell'azienda (non a rendicontazione) essenzialmente relativi alla provincia di Como, in linea con le previsioni effettuate sul 2022. In aggiunta sono state preventivate € 2.400.000 di spese di manutenzione straordinaria da effettuarsi su immobili di proprietà comunale. Tale importo è completamente coperto da finanziamenti comunali in quanto l'Azienda opera come stazione appaltante delle opere.

Le quote di manutenzione di alloggi in condominio sono state stimate in aumento a € 210.000 rispetto al 2022 in cui si era preventivato l'importo di € 140.000 in quanto gli interventi effettuati dagli amministratori sul patrimonio condominiale potranno contenere anche oneri di manutenzione non coperti dall'agevolazione fiscale (superbonus 110% con modalità di regolazione "sconto in fattura") o non completamente coperti da bonus.

I servizi a rimborso nei confronti dell'utenza sono stimati in € 17.860.912 rispetto a € 13.898.652 del 2022.

La variazione deriva dall'adeguamento dei costi per i servizi in funzione di quanto contabilizzato nell'anno 2022 e delle previsioni di incremento dei costi energetici (soprattutto per il riscaldamento) previsti per il 2023.

Unica nota positiva per quanto attiene il riscaldamento è il mantenimento per il 2023 dell'aliquota Iva al 5% per il gas e per le prestazioni di teleriscaldamento. Ciò ha consentito di mitigare l'onere a carico dell'azienda per anticipazioni di costi reversibili sull'utenza. Analogamente anche l'utenza finale potrà fruire del minor costo derivante dall'Iva riaddebitata.

Tra le varie spese per servizi si stima:

- L'aumento del costo della fornitura di acqua (da € 2.610.000 del preventivo 2022 a € 3.162.000);
- L'aumento dei costi di riscaldamento da € 5.270.000 a € 8.370.000;
- La diminuzione dell'energia elettrica da € 1.825.000 a € 1.748.000 (l'importo del preventivo 2022 per costi di energia era stato stimato prevedendo importanti aumenti rispetto al 2021 che si sono parzialmente manifestati, pertanto si è ridotto l'importo del preventivo 2023, mantenendo comunque prudenzialmente un ammontare rilevante di spesa in relazione alle previsioni delle autorità competenti e della stampa economica specializzata);
- L'aumento a € 844.800 delle spese di manutenzione degli ascensori e di altri impianti (rispetto a € 764.900 del 2022);
- L'aumento dei costi per fornitura di servizi ambientali e manutenzione del verde che si è stimato possa passare da € 1.409.000 a € 1.550.950.

Le spese legali da riaddebitare agli inquilini per azioni di recupero morosità sono previste in € 415.000 rispetto a € 365.000 del 2022 in quanto, visto l'aumento dei costi per servizi reversibili e i costi dei canoni dopo l'applicazione dell'incremento ISTAT, è presumibile anche un incremento delle morosità e quindi delle azioni di recupero del credito.

Le stime per imposta di bollo e di registro sono previste in aumento rispetto quelle dello scorso preventivo a € 795.462 rispetto a € 531.752 del 2022) in quanto sono previsti i rinnovi di molti contratti di locazione per il quadriennio successivo.

Le spese per interventi edilizi sono state preventivate in € 412.050 per tenere conto delle spese per progettazione, direzione e assistenza lavori, commissioni e collaudi relative agli interventi non coperti da finanziamento.

I costi per godimento beni di terzi (Leasing operativi e locazioni finanziarie) sono stati stimati in € 50.000 in quanto riferibili solo alla locazione delle auto elettriche e alle stampanti multifunzione.

L'azienda procederà al parziale rinnovamento del proprio parco hardware (essenzialmente PC e alcuni server) non più attraverso il noleggio ma attraverso acquisti in proprietà.

I costi del personale sono stati stimati in € 7.950.563 rispetto alla previsione 2022 di € 7.930.274 e risulta in leggero aumento rispetto all'esercizio precedente.

In relazione ai pensionamenti che si sono verificati negli anni 2019, 2020, 2021, 2022 e con le previsioni di pensionamento 2023 l'azienda ha diminuito nel corso degli anni il costo del personale.

Tale riduzione avvenuta nel corso degli anni ha portato l'azienda a determinare i costi 2023 inserendo anche nuove figure come previsto dal piano triennale delle assunzioni e come consentito dalle Direttive Regionali 2022/23 per rafforzare alcuni settori particolarmente sotto stress per le attività straordinarie da portare a termine (appalti, utenza, manutenzione, audit) ma anche i settori di staff come quello contabile/amministrativo/compliance per fronteggiare i maggiori carichi di lavoro derivanti dalle attività straordinarie (es. superbonus) ma anche ai maggiori adempimenti strutturali.

Dell'andamento del personale è stato ampiamente detto nel paragrafo relativo all'assetto organizzativo.

Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano a € 6.205.000 rispetto a € 6.127.743 del preventivo 2022 e derivano essenzialmente da maggiori previsioni di svalutazione crediti.

La stima della svalutazione dei crediti non recuperabili dagli sloggati (€ 1.000.000) è stata mantenuta a livelli del 2022.

E' stato in aggiunta previsto un accantonamento per rischi di € 660.000 di cui € 160.000 per cause legali e € 500.000 per fondo rischi su crediti per fronteggiare eventuale morosità per maggiori oneri a carico degli utenti derivanti dall'aumento costi energetici. Tale importo potrebbe essere anche utilizzato come contributo di solidarietà aggiuntivo (per esempio per categorie di utenti diverse da quelle considerate da Regione come beneficiarie di contributi di solidarietà che verranno erogati per mitigare gli effetti dei rincari 2022/2023).

Negli altri accantonamenti, quantificati in € 350.000, viene rilevato l'accantonamento per fronteggiare le spese relative all'incentivo previsto dalla legge sugli appalti (ex incentivo merloni) per la quota teorica di competenza del 2023. L'importo è meramente indicativo in quanto verrà definito a consuntivo 2023 in relazione alle attività progettuali effettivamente appaltate.

Gli oneri diversi di gestione passano da una stima per il 2022 di € 6.221.834 a € 6.571.356.

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

L'importo di lva indetraibile è stimato in € 3.279.370 rispetto a € 3.522.376 del 2022.

La diminuzione è imputabile in gran parte alla diminuzione dell'aliquota lva relativa al gas e al teleriscaldamento che per il 2023 è pari al 5%.

È inoltre previsto un aumento dell'imposta di bollo e di registro (quota a carico ALER da € 453.782 a € 561.024), mentre per l'IMU si prevede che l'importo 2023 sia allineato a quanto pagato nel 2022 a consuntivo (€ 1.900.000 contro € 1.700.000 preventivato nel 2022). Non è più prevista la TASI in quanto soppressa.

La somma algebrica tra i proventi e gli oneri finanziari è pari a meno € 486.520 rispetto a meno € 398.350 del preventivo 2022 con un aumento di circa € 88.000 euro. Tale aumento è stato preventivato per tenere in considerazione gli interessi passivi derivanti da eventuali accensioni di anticipazioni/mutui per poter finanziare le opere da eseguire avvalendosi delle agevolazioni previste dal D.L. 34/2020 sull'efficientamento energetico e l'andamento che si prevede in crescita dei tassi di interessi su prestiti a tasso variabile.

Le imposte sono state prudenzialmente stimate in aumento rispetto a quelle preventivate per il 2022 (da € 1.359.000 a € 1.539.001) per effetto delle riprese fiscali e dell'indeducibilità IMU che in precedenza non incideva in maniera significativa sulle imposte. Non si è tenuto prudenzialmente conto degli eventuali recuperi di crediti d'imposta derivanti da interventi superbonus e/o da altri interventi che producono crediti d'imposta.

Il risultato di esercizio per il 2023 si prevede pari a € 35.449 in linea con quello preventivato per il 2022.

Varese, 22 dicembre 2022

IL PRESIDENTE
ED AMMINISTRATORE UNICO
Arch. Giorgio Bonassoli