

## RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2022

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 2022 risultano anche essere state emanate le Direttive Regionali alle ALER per l'anno 2022 con DGR XI/5619 del 30.11.2021.

### Premesse

#### Obiettivi generali

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

Per il 2022 l'Azienda intende darsi i seguenti obiettivi:

- Proseguire nella valutazione della riorganizzazione delle funzioni, con la centralizzazione delle funzioni di staff (back-office: amministrazione, personale, legale, progettazione, ecc.) e redistribuzione delle funzioni operative direttamente coinvolte con l'Utenza (front-office: manutenzione, utenza, morosità), alla luce anche dei cambiamenti avvenuti in questi anni a seguito della fusione ed anche a causa delle modifiche legislative intervenute, come ad esempio l'introduzione del regolamento regionale sulle assegnazioni e la gestione, nonché dare corso per quanto possibile alla rotazione degli incarichi del personale apicale;
- Implementare, di pari passo, una maggiore autonomia gestionale delle UOG in alcune specifiche funzioni per poter rispondere al meglio alle esigenze territoriali in quanto le ex Aler oggetto di fusione, risultano essere molto eterogenee ed avere approcci con l'utenza diversi;
- Proseguire nella strategia di mantenimento del numero di alloggi di proprietà dei Comuni affidati in gestione ad ALER oltre a proseguire nell'acquisizione di patrimonio di edilizia sociale di proprietà comunale nonché mantenere e rinnovare le convenzioni in essere. Tali attività di acquisizione si rivelano comunque complesse e con tempi di realizzazione medio/lunghi.
- Con la prospettiva offerta dal Decreto Legge 34/2020 (cosiddetto "Decreto Rilancio") in materia di riqualificazione del Patrimonio edilizio (che ha introdotto le agevolazioni fiscali del superbonus, ecobonus, sismabonus) sono state contattate le Amministrazioni pubbliche (comuni) per le quali

L'azienda non aveva ancora la gestione del patrimonio in quanto la norma consente la fruizione delle agevolazioni relative agli interventi di riqualificazione anche per il patrimonio comunale solo se gestito dalle Aziende. In questo contesto, sono state stipulate varie convenzioni di gestione del patrimonio comunale, tra cui quella più rilevante per numero di unità immobiliari conferite in gestione è quella sottoscritta con il Comune di Monza che diverrà operativa nel 2022 apportando 326 unità immobiliari in gestione;

- Il Decreto Rilancio pertanto consentirà di proseguire nell'attività di riqualificazione energetica del patrimonio al fine di ridurre i consumi, con effetti anche sui costi dei servizi e sulla potenziale morosità, e per poter ottenere attestati di certificazione energetica mediante la fruizione dei bonus edilizi. ;
- 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) che creano difficoltà nella messa a disposizione di risorse non derivanti da finanziamenti regionali o da crediti d'imposta per la gestione della manutenzione ordinaria (essenzialmente a guasto), per la prosecuzione delle attività di messa a norma degli impianti per l'ottenimento delle certificazioni (es. Certificati di Prevenzione Incendi) ove mancanti 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 pur con tutte le difficoltà che l'impatto IMU causerà anche sul bilancio di previsione 2022 (€ 1,7 milioni di euro) aumentato a circa 7,350 milioni di euro l'ammontare della manutenzione ordinaria non finanziata; poiché la manutenzione non finanziata è relativa essenzialmente a opere di pronto intervento (manutenzione a guasto) e le direttive per il 2022 consentono anche l'utilizzo del fondo permanente per il patrimonio per fronteggiare tali spese, nell'ambito del programma triennale si sono coperte spese di MO per ulteriori 900.000 euro circa attingendo dal fondo accantonato nel 2021;
- 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 lo stesso 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;
  - il fenomeno delle "sfittanze" attraverso il riordino degli alloggi attualmente non locati per problemi manutentivi, utilizzando i finanziamenti regionali specifici e i proventi derivanti dalle alienazioni di alloggi in condominio. Al riguardo, come previsto dalle Direttive Regionali 2022 l'azienda pianificherà la destinazione di risorse regionali, quelle derivanti dalle economie della L. 457/78, al riordino del maggior numero di alloggi possibile in modo da poter rispettare l'obiettivo di riduzione delle sfittanze del 5% rispetto al dato al 31.12.2020. Le direttive infatti prevedono che:
    - le ALER hanno l'obiettivo di ridurre il numero degli alloggi sfitti, intervenendo su tutte le leve possibili (riduzione tempistiche di assegnazione, assegnazione nello stato di fatto, tempestiva programmazione e svolgimento dei normali interventi manutentivi, piani di valorizzazione ex art. 28, L.r. 16/2016). Tale obiettivo si articola nei seguenti risultati minimi:
      - 2022: ridurre il numero di alloggi sfitti certificati di almeno il 5% rispetto al dato del 31 dicembre 2020;

- 2023: ridurre il numero di alloggi sfitti certificati di almeno il 15% rispetto al dato del 31 dicembre 2020.
- Effettuare il monitoraggio del ciclo di riassegnazione.

Si segnala che il 2022 vedrà l’Azienda impegnata:

- a ottimizzare l’utilizzo degli strumenti messi a disposizione da Regione e dalle Autorità nazionali al fine di contenere il disagio economico degli assegnatari e indirettamente la morosità nei confronti delle aziende stesse. A tal fine occorrerà un utilizzo pieno e coordinato delle varie misure, come, a titolo di esempio, i contributi di solidarietà (ordinario e straordinario) e l’utilizzo dei bonus gas e idrico che l’Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente riconosce anche in caso di fornitura condominiale;
- a individuare e mettere in atto soluzioni organizzative che garantiscano interventi manutentivi e/o di messa in sicurezza urgenti, a fronte di segnalazioni puntuali da parte degli inquilini. Per tali interventi verranno utilizzate, come previsto dalle Direttive 2022, le risorse accantonate sul Fondo permanente per il patrimonio;
  - 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 finanziabili attraverso il PNRR (Piano nazionale di ripresa e resilienza).

### **Fattori potenzialmente critici per l’andamento della gestione**

Anche nel bilancio di previsione 2022 l’Azienda ha stimato l’effetto derivante dall’introduzione dell’IMU sugli alloggi sociali sfitti pari a circa 1,7 milioni di euro.

Sia auspica una modifica legislativa che 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’assegnazione non dipendenti dalla volontà dell’Azienda.

Analogo problema potrebbe porsi per il pagamento delle Tassa Rifiuti sugli alloggi sfitti. Al Momento solo alcuni comuni hanno chiesto informazioni sullo stato di fatto della Tassa e non sono state avanzate richieste particolari. Potrebbe comunque 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).

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 nelle Direttive 2022 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 redatto nel 2021 e che verrà rivisto e rimodulato in funzione delle esigenze Aziendali nel corso del 2022 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).

### **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.

Immobili ex art. 30 L. R 16/2016 (immobili sfitti in condominio)

ALER, seguendo le indicazioni regionali, ha selezionato le unità immobiliari, con le seguenti caratteristiche:

- l'Azienda deve detenere quote di proprietà minori del 50% del condominio;
- ed inoltre 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.

Sono stati originariamente individuati i seguenti alloggi da alienare:

<b>Ambito territoriale</b>	<b>Numero alloggi in vendita</b>
Provincia di Varese	n. 42
Provincia di Como	n. 21
Provincia di Monza e Brianza	n. 61
Città di Busto Arsizio	n. 25
<b>Totale</b>	<b>n. 149</b>

A dicembre 2020 si è concluso il Piano Vendite triennale 2018-2020 degli alloggi sfitti (**art. 30 della L.R. 16/2016**) con circa il 72% di alloggi venduti ed un incasso di circa € 5,5 mln investiti in manutenzione straordinaria di edifici facenti parte del patrimonio dell'azienda ed anche a parziale finanziamento di interventi di ristrutturazione per realizzare nuovi alloggi.

Il nuovo Piano Vendite 2021-2023 ha ricompreso tra gli alloggi alienabili:

1. Alloggi sfitti in condominio (**art. 30 delle L.R. 16/2016**)
  - a. N° 41 alloggi sfitti residui derivanti dal precedente piano vendita 2018/20 (unità invendute);
  - b. N. 80 alloggi sfitti derivanti da nuove disponibilità di alloggi sfitti in condominio;
2. Alloggi locati in condominio (**art. 29 delle L.R. 16/2016**)
  - a. N 36 alloggi derivanti dalle risposte all'avviso di ricognizione del 2020

#### PREVISIONE VENDITE 2022

##### Punto 1

Per quanto attiene gli immobili sfitti aggiudicati nel 2021 che saranno rogitati nel 2022 si stimano i seguenti incassi

Ambito territoriale	Numero alloggi selezionati	Numero alloggi venduti Anni 2018-2020	Numero alloggi invenduti	Numero alloggi rogitati Anno 2021	Numero di alloggi da rogitare nel 2022	Valore da rogitare nel 2022
Provincia di Varese	n. 42	n. 24	n. 18	1	8	€ 292.543
Provincia di Como	n. 21	n. 13	n. 8	2	0	0
Provincia di Monza e Brianza	n. 61	n. 50	n. 11	2	14	€ 87.515
Città di Busto Arsizio *	n. 25	n. 22	n. 4	2	3	€ 119.650
<b>Totale</b>	<b>n. 149</b>	<b>n. 108</b>	<b>n. 41</b>	<b>9</b>	<b>22</b>	<b>€ 1.287.708</b>

In aggiunta, si prevede di alienare nel corso del 2022, in base al nuovo piano vendite 2021/23, i seguenti alloggi sfitti in condominio

<b>Ambito territoriale</b>	<b>Numero di alloggi da rogitare nel 2022</b>	<b>Valore da rogitare nel 2022</b>
Provincia di Varese	5	€ 194.930
Provincia di Como	2	€ 73.386
Provincia di Monza e Brianza	3	€ 210.366
Città di Busto Arsizio	1	€ 49.518
<b>Totale</b>	<b>11</b>	<b>€ 528.199</b>

## **Punto 2**

Con Decreto Presidenziale n. 38 del 24 luglio 2020 è stata approvata la documentazione per l'Avviso di ricognizione consistente nella proposta agli inquilini degli alloggi in condominio di proprietà dell'Azienda ed in minoranza (cioè inferiore al 50% del totale) di manifestare la volontà di acquistare l'alloggio ad un valore calcolato secondo i criteri regionale, quantificati sulla base delle indicazioni dell'art. 29 Legge Regionale n. 16 del 08/07/2016.

Il numero degli alloggi selezionato è stato di n°461 e nella seguente tabella sono indicati i dati conclusivi riassuntivi dell'avviso, gli atti già sottoscritti, gli importi incassati e la previsione del 2022:

	<b>N° alloggi richiesti</b>	<b>Valore alloggi</b>	<b>N° alloggi rogitati in 2021</b>	<b>Importi incassati 2021</b>	<b>N alloggi da rogitare nel 2022</b>	<b>Rogiti/Incassi 2022</b>
<b>VARESE</b>	15	626.135,63	11	470.743,39	4	155.392,24
<b>COMO</b>	4	202.672,28	1	51.431,50	3	151.240,78
<b>MONZA E BRIANZA*</b>	12	733.564,15	7	466.315,56	4	199.849
<b>BUSTO ARSIZIO*</b>	5	132.811,85	3	80.001,00	2	59.122,00
<b>TOTALE</b>	<b>36</b>	<b>1.695.183,92</b>	<b>22</b>	<b>1.068.491,45</b>	<b>13</b>	<b>565.604</b>

\*Rispetto al Piano approvato (valori aggiornati per il 2022):

- BA per n.1 alloggio l'inquilino ha rinunciato

- MB per n.1 alloggio l'inquilino è deceduto

Si prevede che, nel corso del 2022, sarà attivato un ulteriore avviso di ricognizione per gli alloggi occupati da cui scaturirà un nuovo **Piano Vendita ai sensi dell'art. 29** da far approvare alla Regione. Per tale Piano vendite che sarà approvato nel 2022, si prevede che gli incassi effettivi derivanti dai rogiti avverranno a partire **dal 2023**. Nel 2022 verranno rilevati i soli incassi derivanti da caparre pagate dagli utenti per la manifestazione di interesse all'acquisto.

Complessivamente, pertanto, per il 2022 si stimano incassi per circa € 2.382.000 che verranno reinvestiti in manutenzione straordinaria/riordini di alloggi sfitti.

### **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 darà 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.

## **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 resi 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**

I servizi abitativi pubblici (SAP) in Lombardia, sono regolati dalla Legge Regionale 8 luglio 2016 n.16 s.m.i. e dal Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n.4 e s.m.i., quest'ultimo è stato modificato ed integrato con il r.r. 6 ottobre 2021 n. 6.

Le modifiche hanno principalmente riguardato i seguenti articoli, oltre all'allegato 1:

- Art. 1 (utilizzo degli alloggi destinati a SAT);
- Art. 8bis (mancata emanazione dell'avviso pubblico da parte del comune capofila);
- Art. 9 (modalità di presentazione della domanda);
- Art. 15 (procedura di assegnazione degli alloggi);
- Art. 25 (provvedimenti di decadenza);
- Art. 18 (ampliamento del nucleo familiare);
- Art. 21 (subentro nell'assegnazione);
- Art. 22 (mobilità);
- Art. 1 del r.r. 4/2017 (modifica di alcuni punteggi relativi al disagio familiare (anziani, disabili) al disagio abitativo (abitazione impropria, rilascio alloggio, barriere architettoniche) ed alla residenza in regione.

Con delibera n. XI/5305/2021 sono state inoltre prorogate le disposizioni di cui ai punti 1) e 2) della delibera n. XI/4177/2020 in tema di impossidenza di beni immobili.

Con delibera n. XI/5394 del 18 ottobre 2021 è stato approvato il nuovo schema tipo di avviso pubblico, coordinando il testo del medesimo avviso alle modifiche apportate al r.r. 4/2017 cui i Comuni capofila dovranno riferirsi per l'indizione di nuovi avvisi.

La piattaforma informatica è stata adeguata alle modifiche apportate dall'ultima variazione del regionale e consentirà la pubblicazione degli avvisi secondo le nuove disposizioni a far tempo dal 15 novembre 2021.

Da dicembre 2019 sono stati modificati gli artt. 23, 25 e 43 della L.r. 16/16e conseguenti modifiche al r.r. 4/2017 relativamente all'accesso ai servizi abitativi pubblici (SAP) da parte di nuclei familiari in condizioni di indigenza e di aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio da parte degli enti proprietari e gestori.

Più precisamente con riferimento agli **indigenti** le modifiche hanno lo scopo di eliminare l'attestazione di indigenza e la presa in carico da parte dei servizi sociali comunali quale condizione per la presentazione della domanda per l'assegnazione degli alloggi SAP. Ai nuclei familiari che presentino una domanda quali indigenti sarà sufficiente disporre di una condizione economica pari o inferiore ad €. 3.000,00, inserendoli in un programma di recupero dell'autonomia allo scopo di evitare che l'assegnazione resti una misura isolata.

Con all'**anagrafe dell'utenza** la L. r. 27/21 n. 25 l'ha posticipata al 2023 allo scopo di superare le gravi conseguenze subite dai redditi dei nuclei familiari durante il periodo pandemico.

La Corte Costituzionale, con **sentenza n. 112 del 27 aprile 2021** ha dichiarato illegittimo l'art. 31 co. 3 ultimo cpv e co. 4 lett. A) della l.r. 27/09 nella parte in cui non consentivano di inquadrare nell'area di protezione i nuclei familiari con reddito da lavoro autonomo con ISEE-ERP di valore corrispondente a



tale area. La sentenza opera immediatamente, comportando la cessazione di efficacia della parte della disposizione regionale dichiarata illegittima.

L'Ente deve quindi tenere conto della sentenza nella determinazione del canone senza diversificare a seconda che gli assegnatari degli alloggi siano titolari di redditi da pensione, da lavoro dipendente o assimilato o percepiscano entrate da un'attività di lavoro autonomo.

Nota è invece la sentenza della Corte Costituzionale n. 44 del 28 gennaio 2020 con la quale si è sancita l'illegittimità dell'articolo 22 co. 1 lett. B) della l.r. 16/16 nella parte in cui si chiede il requisito di almeno 5 anni di residenza o di svolgimento dell'attività lavorativa in Regione Lombardia ai fini della partecipazione agli Avvisi di assegnazione di un alloggio popolare.

## **CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETA'**

### **ORDINARIO**

Con DGR 4833 del 7 giugno 2021 Regione Lombardia ha approvato lo stanziamento di €. 23 milioni per contributo di solidarietà 2021 ed il riparto delle risorse ai Comuni ed alle Aler, assegnando alla nostra Azienda la somma di €. 2.012.200,00. Gli uffici hanno provveduto, entro il mese di dicembre 2021 a recuperare tutte le domande degli aventi diritto che dovranno essere rendicontate entro aprile 2022.

### **STRAORDINARIO**

Al contributo ordinario si è aggiunto 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; anche per tale misura è prevista una rendicontazione ad aprile 2022.

## **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 con DGR n. XI/3278 del 23/06/2020 Aler ha redatto 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, è previsto a breve un aggiornamento delle figure necessarie, non solo in funzione del turn over fisiologico legato al personale in quiescenza, ma anche un 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 31.12.2022e del costo complessivo del personale, si evidenzia che l'Azienda rispetta i nuovi parametri regionali approvati con DGR n. XI/5619 del 30/11/2021.

Un ragionamento sulle necessità di personale per il 2022 non può prescindere inoltre da una valutazione delle attività aziendali in corso e programmate, con particolare riguardo alle novità introdotte dal R.R. 4/2017, così come modificato dal R.R. 3/2019, al sistema della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso alla permanenza nei servizi abitativi pubblici, che comporteranno nell'immediato la definizione e l'attuazione di nuove procedure nonché la necessità di creare una rete efficace fra ALER e Piani di Zona, che contempra un'attenta e puntuale gestione dei dati e delle informazioni che costituiscono un "debito informativo" verso Regione Lombardia, traducendosi in un evidente maggiore impegno richiesto all'Area Utenza.

Al 31/12/2022 si prevede che il Personale in forza sarà di 133 dipendenti oltre al Direttore Generale, precisando che da elementi assunti alla data di redazione del presente bilancio sono previste tre cessazioni del rapporto di lavoro per quiescenza, mentre seguiranno la loro naturale scadenza n. 2 contratti a tempo determinato a suo tempo utilizzato per potenziare alcune funzioni critiche nel settore relativo al recupero della morosità dell'area utenza per la sede di Varese.

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 2022 Aler Varese, come in passato, attiverà dei tirocini formativi di orientamento extracurricolari riservati a neodiplomati, in collaborazione con i "Centri per l'Impiego", dislocati nelle varie sedi provinciali di competenza e i diversi istituti scolastici ad indirizzo amministrativo, 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 curricolari ed extracurricolari 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 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.

### **Pianta organica**

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

Si proseguirà anche nel 2022, tenuto conto delle complessità incontrate in ogni singola realtà territoriale, ad analizzare e individuare le attività comuni alle varie U.O.G. secondo il concetto di "gestione per processi trasversali" in collaborazione con i vari Responsabili d'Area e i Responsabili delle singole Unità Operative Gestionali territoriali.

È stata attuata a fine 2021 una riorganizzazione della struttura Tecnica/Appalti che, a seguito delle indagini in corso da parte della Procura su presunte anomalie nella gestione degli appalti relativamente agli anni 2019 e 2020, ha comportato la temporanea assegnazione della responsabilità dell'Ufficio Appalti ad un diverso responsabile, il coordinatore dell'ufficio stesso, con attribuzione della dipendenza e responsabilità direttamente alla Direzione Generale.

### **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.

Per garantire comunque servizi minimi all'utenza e per proseguire nelle attività tecnico amministrative e contabili è stato creato un collegamento d'emergenza con ARIA SPA per poter utilizzare il Sistema Sireal. Sono stati attivati 35 collegamenti che potessero consentire di proseguire nelle attività più rilevanti tramite rete mobile. L'azienda, infatti, non ha più potuto utilizzare la propria rete informatica per i collegamenti internet verso l'esterno oltre a resettare tutti i PC e i server per eliminare dai supporti di archiviazione la presenza di eventuali malware che avrebbero potuto diffondere ulteriormente all'esterno il malware e/o compromettere la ripresa delle attività.

L'Azienda ha affidato un incarico di supporto e consulenza strategica ad una primaria società che opera a livello internazionale nel campo della sicurezza informatica. La stessa ha supportato l'Azienda nelle attività di indagine sul malware e di recovery delle funzionalità presentando un piano operativo che 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

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.

Alla data di approvazione del preventivo 2022 l'Aler ha attuato tutte le indicazioni dei consulenti e sta riprendendo gradualmente 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.

A dicembre 2021 sono stati "abilitate" la Sede di Varese e la UOG di Busto che sono servite da test per verificare anche le potenziali anomalie di traffico che potevano far pensare a ulteriori attacchi

Nel 2022 si proseguirà nell'attività di ripristino delle funzionalità piene inserendo a dominio anche le altre due UOG di Como e Monza Brianza.

Le attività che l'azienda dovrà affrontare dal punto di vista informatico saranno di carattere strategico (es. impostazione della nuova rete e relative segmentazioni, valutazioni sulla maggiore efficacia di una soluzione accentrata o distribuita presso le sedi), tenendo conto delle eventuali duplicazioni di hardware e software e dei relativi costi (anche del personale e non solo delle infrastrutture) implementando comunque una policy informatica aziendale unica.

A tale proposito sono stati stimati costi in bilancio per € 390.000 per spese di gestione del sistema informatico nonché € 200.000 per consulenze considerando più di € 100.000 per quelle di tipo informatico.

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

La 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 sarà mantenuto e implementato anche nel corso del 2022 pur avendo le licenze d'uso costi superiori rispetto a quelle "on site". Ciò in quanto tale soluzione comunque 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).

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

Al momento non è ancora possibile definire le strategie da adottare in quanto le stesse dovranno essere studiate e approfondite anche con la società di consulenza, non appena l'operatività dell'azienda sarà ripristinata totalmente nel 2022 (si stima che entro la fine di Febbraio tutta l'azienda possa tornare alla normale operatività). I tempi di riavvio, come accennato in precedenza, sono dilatati anche per le attività di controllo che i consulenti svolgono in relazione al traffico internet generato dalle singole postazioni di lavoro. Tale attività è necessaria per intercettare eventuali anomalie che

potrebbero far presupporre un nuovo attacco informatico; per tale ragione l'attivazione delle postazioni di lavoro sul nuovo dominio è stata e continuerà ad essere effettuata, per gradi e non per tutti gli operatori contemporaneamente.

## 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'Aler Varese per esempio, se dovesse avviare tutti gli interventi previsti nel triennale 2022/2024 finanziandoli tramite cessione del credito, dovrebbe assumere prestiti/mutui per circa 212 milioni di euro.

A tale riguardo, l'Azienda:

- ha stipulato nel corso del 2021 un accordo con il proprio istituto cassiere per poter effettuare cessioni dei crediti maturati per interventi di efficientamento energetico per 25 milioni di euro. Tale importo verrà utilizzato a partire dal 2022 per il pagamento delle prestazioni dei progettisti e per i lavori che verranno appaltati.
- ha diversificato la modalità di fruizione del credito d'imposta del 110%, non contando solo sul finanziamento di BPS per la cessione dei crediti maturati, utilizzando anche la formula dello sconto in fattura e dell'utilizzo della propria fiscalità.
- 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.

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.

Anche 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, la DGR 5727 DEL 15 DICEMBRE 2021 ha previsto 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 Aler Varese tali costi si stima ammontino a 11,4 milioni di euro circa. In assenza di un intervento regionale l'Azienda dovrebbe necessariamente fare ricorso al credito per poter portare a termine gli interventi stessi.

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

Con provvedimento del Direttore Generale n. 310 del 29 ottobre 2021 sono stati adottati il “Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2022-2023, il Programma Triennale dei lavori pubblici 2022/2024 nonché i relativi aggiornamenti annuali”, redatti ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016.

Dal Programma Triennale 2022/2024 che l’azienda approva unitamente al presente Bilancio di Previsione (modificato rispetto a quello adottato con il decreto presidenziale sopra citato), si rileva un impegno di spesa in lavori per l’anno 2022, escluse le spese relative al Programma Biennale dei servizi e forniture 2022/2023, per un totale di circa € 407 milioni di euro. Tale importo è suddiviso 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, BIM, 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 2018 l’Azienda ha proposto l’esclusione di n.2 interventi, ed ha proposto n.9 nuovi interventi nell’aggiornamento del Piano di Manutenzione Straordinaria, approvato da Regione Lombardia con DDS n.7929 del 30/05/2018, coerentemente ai requisiti di cui al Dduo n.8320/2015 aggiornato dal Dduo n.3638/2018 a valere sulle risorse già assegnate e nelle more delle economie progressivamente derivanti dall’attuazione del piano stesso.

Nel 2022 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 avviati e in parte completati nel 2021; l'ultimazione degli interventi nell'ambito della provincia di Varese è prevista per il 2022.

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:

ID	LOCALIZZAZIONE INTERVENTO				TIPOLOGIA AMIANTO (1)	TIPOLOGIA MANUFATTO (3)	PRIORITA' DI INTERVENTO/OBBLIGHI DI RIMOZIONE (4)	COSTO COMPLESSIVO INTERVENTO	FINANZIAMENTO RICHIESTO
	PROV	COMUNE	via	quartiere					
1	VARESE	VARESE BUSTO ARSIZIO	Vie Varie (vds relazione)	San Fermo/Sangallo/Montello Beata Giuliana	Friabile	D = pavimenti in vinil amianto, d3 = alloggio sfitto	(P2) Entro 36 mesi	€ 941.080,00	€ 903.980,00
2	COMO	COMO	Giovia 3	centro storico	Compatto	F = Copertura	(P1) Entro 12 mesi	€ 305.000,00	€ 200.000,00
3	COMO	COMO	Via Vitani 16 - P.zza Mazzini 9	centro storico	Compatto	F = Copertura	(P1) Entro 12 mesi	€ 567.300,00	€ 261.730,00
4	COMO	ANZANO DEL PARCO	Volta 17/35	===	Compatto	F = Copertura	(P1) Entro 12 mesi	€ 317.200,00	€ 203.800,00
5	COMO	LOMAZZO	V.le Somaini 50-52-52A	===	Compatto	F = Copertura	(P1) Entro 12 mesi	€ 439.200,00	€ 291.800,00
6	MONZA	CERIANO LAGHETTO	Vicolo Lamarmora, 7	===	Friabile	E = mista (compatto e friabile)	(P2) Entro 36 mesi	€ 58.615,45	€ 54.500,00
7	MONZA	MONZA	via Mazzucotelli, 1-3-5	===	Friabile	E = mista (compatto e friabile)	(P2) Entro 36 mesi	€ 76.915,45	€ 71.000,00
8	MONZA	MONZA	via Fiume, 14	===	Friabile	E = mista (compatto e friabile)	(P2) Entro 36 mesi	€ 31.110,00	€ 29.150,00
<b>TOTALE</b>								<b>€ 2.736.420,90</b>	<b>€ 2.015.960,00</b>

Regione Lombardia non ha ancora approvato l'integrazione del Piano Triennale. Sarà data priorità agli interventi identificati in priorità 1.

**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 e la conclusione è prevista a giugno 2022.

**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**

Regione Lombardia con DGR 1286 del 12 febbraio 2019 ha approvato i Criteri della 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 n. 80/2014, per individuare i progetti che saranno oggetto di finanziamento e formalizzare una graduatoria.



La manifestazione d'interesse ha inteso dare continuità al programma nazionale di cui alla Legge 23 maggio 2014 n. 80, ponendosi altresì in linea con gli obiettivi posti dall'attuale PRS e dalla DGR n.XI/986 del 11 dicembre 2018 "Linee di indirizzo per la definizione dei programmi regionali di intervento finalizzati al recupero, alla riqualificazione ed alla rigenerazione del patrimonio residenziale destinato a servizi abitativi pubblici e sociali".

Le risorse finanziarie, disponibili ammontano ad € 24.114.936, come previsto dal D.M. Infrastrutture e dei Trasporti del 3 ottobre 2018, e saranno disponibili sul bilancio regionale solo a seguito del trasferimento delle stesse da parte del Ministero competente, che avverrà su più annualità.

Sul totale delle risorse disponibili, € 8.321.210 sono destinati la copertura degli interventi di cui all'Allegato 2B "Interventi ammissibili e non finanziabili" del d.d.s. n. 7551 del 18/09/2015, come rettificato dal d.d.s. n. 7706 del 23/09/2015.

I restanti € 15.793.726 sono destinati a finanziare una specifica manifestazione d'interesse finalizzata alla costituzione di una nuova graduatoria di interventi, di cui alla linea b) del Decreto Interministeriale n.97 del 16 marzo 2015.

La graduatoria sarà inoltre utilizzata per l'impiego delle economie progressivamente disponibili a valere sull'attuazione del presente programma e di quelle che derivano dall'attuazione del Programma di cui alla d.g.r. n. 3577 del 14/05/2015 "Approvazione del programma annuale di attuazione per il 2015 del PRERP 2014-2016 approvato con DCR 30 luglio 2014, n. 456 – Primo provvedimento.

Regione Lombardia con DDS 2104 del 20/02/2019 ha approvato la Manifestazione di interesse per interventi volti al recupero e alla riqualificazione del patrimonio adibito a servizi abitativi pubblici.

Il tetto massimo complessivo di contributo assegnabile a ciascun ente è stabilito sulla base del patrimonio posseduto e comunque non potrà essere superiore ad € 2.000.000 e con i seguenti massimali:

<i>Numero di alloggi di proprietà dell'ente</i>	<i>€ massimo finanziamento richiedibile</i>
Enti con un patrimonio di alloggi SAP fino a 250	200.000
Enti con un patrimonio di alloggi SAP da 251 a 1000	500.000
Enti con un patrimonio di alloggi SAP da 1001 a 10.000	1.000.000
<b>Enti con un patrimonio di alloggi SAP oltre i 10.000</b>	<b>2.000.000</b>

Ai sensi della citata DGR, sono ammissibili interventi di ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria da attuare mediante la realizzazione di una delle seguenti tipologie di intervento (con un limite massimo di € 50.000 per alloggio, anche in caso di accorpamenti):

- b.1 Interventi volti al recupero di singolo alloggio o di superamento delle barriere architettoniche interne;
- b.2 Interventi di frazionamento di alloggi volti ad incrementare la disponibilità;
- b.3 Interventi di accorpamento di alloggi finalizzati al superamento delle dimensioni minime considerate sotto soglia dalla normativa;
- b.4 Rimozione di manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi quali amianto, piombo ecc.;
- b.5 Interventi di efficientamento energetico degli edifici da perseguire mediante il miglioramento dei consumi di energia e l'innalzamento di almeno una classe della prestazione energetica o la riduzione di almeno il 30% dei consumi registrati nell'ultimo biennio di utilizzazione dell'immobile;
- b.6 Interventi di manutenzione straordinaria degli interi immobili, delle parti comuni e di pertinenza;
- b.7 Interventi di superamento barriere architettoniche dell'intero immobile;

b.8 Messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico.

Le proposte, per il recupero e la riqualificazione di alloggi, potevano essere presentate dalle ALER e dai Comuni proprietari di alloggi adibiti a servizi abitativi pubblici e localizzati in comuni appartenenti alle fasce di intensità del fabbisogno abitativo individuate dal citato PRERP come Da Capoluogo, Critico, Elevato ed In Aumento.

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:

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

Con DDS n. 6327 in data 08/05/2019 Regione Lombardia DG Politiche Sociali, Abitative e Disabilità 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 Decreto n.16353 del 26 novembre 2021 di concessione e impegno parziale delle risorse, solo per i seguenti ID:

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

Tutti gli interventi sono stati avviati nel 2021 e si concluderanno nel 2022.

La concessione regionale del finanziamento per ID 24 avverrà in seguito al trasferimento di risorse aggiuntive a Regione da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

**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", di concessione e impegno del finanziamento dei seguenti ID:

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

I lavori saranno conclusi entro 60 giorni dalla comunicazione di concessione del finanziamento.

**Programmi di finanziamento previsti nel corso del 2022**

**Programma per l'Efficientamento energetico del patrimonio SAP delle ALER (POR FESR 2014-2020)**

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.

Infine con DGR N° XI / 4020 Seduta del 14/12/2020 è stata 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. 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

(\*) già finanziato con Prerp verrà chiesto con nuova istanza la modifica dell'immobile

**Manifestazione di interesse per l'accesso ai contributi destinati al recupero di Unità Abitative adibite a Servizi Abitativi Pubblici (SAP)**

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. Gli interventi sono stati avviati nel mese di febbraio 2021 e si concluderanno presumibilmente a giugno 2022.

**PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA 2021-2023 DELL’ALER DI VARESE COMO MONZA BRIANZA BUSTO ARSIZIO, AI SENSI DELLA DGR DEL 26 NOVEMBRE 2019 N. 2526**

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, AI SENSI DELLA DGR DEL 26 NOVEMBRE 2019 N. 2526 (DIRETTIVE ALLE ALER PER L’ANNO 2020)”. Scopo del Piano di manutenzione programmata è quello di sistematizzare ed efficientare la pianificazione e la gestione delle misure di recupero e riqualificazione delle unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico (SAP) e a servizio abitativo transitorio (SAT) nell’arco temporale dal 2021 al 2023 con l’obiettivo è di azzerare il patrimonio abitativo sfitto accumulatosi nel corso del tempo.

L’aggiornamento del Piano avverrà con cadenza annuale. La misura costituisce un’opportunità unica per avviare ampi programmi di ristrutturazione degli alloggi S.A.P. sfitti per carenze manutentive;

Dalla ricognizione preliminare delle u.i. sfitte a tutto il 15/10/2020 è emerso che le unità abitative non assegnate per carenze manutentive, unitamente alle u.i. che si renderanno disponibili nel corso dell’anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turnover) ammonta a n. 1.423.

Il fabbisogno finanziario necessario stimato dal piano ammonta a € 38.421.000 a cui si farà fronte con risorse regionali derivanti residui connessi all’attuazione di programmi regionali già precedentemente approvati e da approvare oltre a risorse proprie;

**Fabbisogno Importo complessivo**

costo d’intervento per il singolo alloggio	n. Unità abitative SAP	Importo (€)
fino a € 10.000,00	583	5.834.300
tra € 10.000,00 e € 30.000,00	470	14.087.700
– tra € 30.000,00 e € 50.000,00	370	18.499.000
<b>Totale</b>	1.423	38.421.000

Di seguito le fonti o coperture finanziarie. L’individuazione delle fonti di finanziamento comprende:

- le unità abitative già coperte da piani e programmi d’investimento già finanziati e in corso di realizzazione e quelli già approvati/finanziati in fase di avvio realizzativo;
- le unità abitative da recuperare con necessità di copertura finanziaria e che verranno realizzati con risorse regionali e risorse autonome aziendali.

- Il finanziamento denominato “Contributi per la realizzazione degli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche” dell’importo complessivo di € 990.648,63 sarà utilizzato:
  - o per il 60% 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.. L’importo riservato agli imp. Elevatori delle parti comuni ammonta a € 594.389,18
  - o per la restante parte del 40% (€ 396.259,45) per l’adeguamento di alloggi alle norme sulle BB.AA. punto 1.5 della tabella sottostante.

Di seguito la tabella contenente il reimpiego delle risorse e il corrispondente numero delle unità abitative SAP interessate dalla misura del finanziamento.

**Fonti finanziarie del Piano**

Unità Operativa Gestionale (UOG)	Importo	n. Unità abitative SAP interessate
<b>1. Programmi regionali/nazionali/comunitari finanziati</b>		
1.1 Programmi di intervento finalizzati al recupero, alla riqualificazione e manutenzione del patrimonio abitativo pubblico – Fondo ripresa economica	€ 4.953.243,20	230
1.2 Edilizia sovvenzionata, Fondo Globale regioni, c/o Cassa Depositi e Prestiti (c/c 20128)	€ 2.303.258,09	115
1.3 Manifestazione di interesse per l’accesso ai contributi per il recupero di alloggi (SAP) non assegnabili per carenze manutentive, d.g.r. n. XI/2660 del 16/12/2019	€ 1.200.000,00	70
1.4 Interventi a valere sulla Legge 80/2014 (economie accertate)	€ 2.000.000,00	92
1.5 Contributi per la realizzazione degli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche (40% del contributo complessivo su alloggi)	€ 396.259,45	22
1.6 Programmi straordinari sfitti 2017 e 2018 (economie accertate al 30/09/20)	€ 372.926,66	20
1.7 Piani triennali di rimozione amianto (*)	€ 150.000,00	8
1.8 Incremento riparto piani triennali di rimozione amianto	€ 911.717,42	44
1.9 Secondo programma di attuazione del PRERP 2014 - 2016 - Linea B "Interventi per il sostegno alla realizzazione di piani di manutenzione straordinaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica delle ALER (*)	€ 90.000,00	5
<b>2. Finanziamento aziendale</b>		
2.1 Proventi delle alienazioni e valorizz. alternative ex art. 28 e ss. Lr n. 16/2016	€ 1.000.000,00	55
2.2 Fondo permanente per il patrimonio ex Direttive regionali alle ALER (a partire dall’accantonamento per l’anno 2021)	€ 500.000,00	26
2.3 Risorse proprie	€ 1.500.000,00	80
<i>sommano</i>	<i>15.377.404,82</i>	<i>767</i>
<b>3. Fabbisogno attualmente non coperto</b>	€ 23.043.595,18	656
<b>Totale</b>	€ 38.421.000	1423

(\*) valori stimati al nov. 2020

L’aspetto critico nel ciclo di recupero dello stock di patrimonio abitativo sfitto è rappresentato dalla relazione tra le attività di progettazione e affidamento dei lavori, attuazione degli interventi, riconsegna dell’alloggio da parte dell’impresa e assegnazione all’inquilino.

Tali attività saranno attentamente programmate e integrate dal punto di vista temporale, al fine di evitare fenomeni di abusivismo e l’aumento nominale di alloggi ristrutturati e non assegnabili.

Sarà pertanto garantito uno stretto coordinamento tra il processo di ristrutturazione dell'alloggio e il procedimento amministrativo di individuazione del futuro nucleo assegnatario. Si attendono in tal senso le Direttive regionali in cui verrà approfondita la gestione operativa delle fasi che portano dalla liberazione dell'alloggio alla sua nuova assegnazione, con l'individuazione della tempistica prevedibile e delle precise responsabilità organizzative all'interno dell'Azienda.

Finanziamenti di progetti vari a seguito approvazione PNRR

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

Si riepilogano gli interventi che saranno oggetto di possibile avvio (qualora gli stessi siano subordinati a finanziamenti regionali, gli interventi andranno in gara solo al momento dell'approvazione da parte di regione delle coperture economiche.

Si rimanda al programma triennale 22/24 per l'evidenza degli interventi che verranno avviati in base alle varie leggi di finanziamento

## 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 2022 vedrà proseguire gli appalti di **manutenzione ordinaria e servizi** già avviati nel corso del 2021

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, Pinqa, 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 2022, ai relativi documenti.

## Nuove costruzioni

Nel 2022 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	3.411.093,12
	RE	24		

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>	S.E./	70	7.374.679	RL 4.511.472
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 2022 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.

Le direttive 2022 hanno evidenziato la possibilità di utilizzare i fondi in questione per il pronto intervento. L'azienda comunque valuterà la possibilità/necessità di utilizzare tali fondi anche per l'eventuale parziale copertura delle opere che all'interno dei progetti "superbonus" non consentono la maturazione del credito d'imposta al fine di poter comunque migliorare, nel complesso, i fabbricati interessati con opere correlate e ritenute necessarie.

### Obiettivi regionali: indicatori

Con DGR n. 5619 del 30.11.2021 sono state impartite le direttive alle ALER per l'anno 2022.

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 2022 tale indice risulta essere pari al 56%, molto vicino all'indicatore fissato dalle direttive per la nostra azienda nel 60%. La previsione di un indicatore leggermente più basso rispetto a quello indicato dalle direttive, sconta il fatto che nel presente preventivo l'Azienda ha utilizzato un criterio molto prudentiale nella stima dei ricavi da canoni di locazione e delle vendite di alloggi tenuto conto anche dell'andamento della pandemia che potrebbe anche nel 2022 creare difficoltà nell'alienazione degli alloggi.

### **Costo del personale**

L'Obiettivo 2022 posto dalle Direttive sul costo del personale per unità immobiliare gestita è raggiungere un costo inferiore o uguale a € 275. Il valore, con le previsioni effettuate, risulta pari a € 271 per unità immobiliare gestita.

L'obiettivo 2022 posto dalle Direttive sul numero di unità immobiliari gestite per dipendente: è quello di raggiungere un valore non inferiore a 205. Con le previsioni attuali tale parametro si attesterebbe intorno a 214 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 2022 l'obiettivo è ampiamente raggiunto poiché in caso di accensione di nuovi finanziamenti per far fronte agli interventi di cui al DL 34/2020 (superbonus per riqualificazione energetica), gli stessi non inciderebbero sull'indicatore.



## Dati economici

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

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

Le 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 2022	ESERCIZIO 2021
VALORE DELLA PRODUZIONE	€	51.615.870	47.672.331
COSTI DELLA PRODUZIONE	€	49.823.537	45.921.763
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€	1.792.333	1.750.568
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	€	- 398.350	- 338.400
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	€	1.359.000	1.387.004
RISULTATO D'ESERCIZIO	€	34.983	25.164

### Ricavi

Si evidenzia un aumento tra la previsione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni 2022 e quella relativa al preventivo 2021 di € 1.124.682.

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 linea rispetto a quelli preventivati per il 2021, (€ 24.422.000 contro € 24.478.000 del 2021), in quanto, la previsione 2022 basata sui dati di fatturato del 4° trimestre 2021 tiene conto delle variazioni di canone intervenute nel 2021 con l'applicazione dell'anagrafe dell'utenza e della possibile prosecuzione dell'emergenza sanitaria anche per parte del 2022.

L'emergenza epidemiologica, inciderà con molta probabilità sull'andamento dei canoni anche nel 2022 portando a una caduta di reddito che verranno certificate tramite la presentazione di certificazioni ISEE provvisorie con i dati più aggiornati rispetto alle risultanze dell'anagrafe applicate nel 2021. È stato tenuto conto inoltre (dal lato dei costi imputati al preventivo 2022 di un maggiore accantonamento a fondo svalutazione crediti (pari a circa € 1.000.000 rispetto a € 700.000 del 2021) per tener conto anche delle situazioni di incremento di morosità

Come indicato la previsione dei canoni è stata effettuata proiettando l'importo dell'ultima fatturazione trimestrale emessa (ottobre 2021) per i 4 trimestri del 2022 ottenendo l'importo di € 24.422.470 contro i € 24.478.104 della previsione 2021.

Gli eventuali aumenti di canone derivanti dall'applicazione del Regolamento che prevedono, per esempio il "mix sociale", sono purtroppo più che compensati statisticamente dall'applicazione dell'anagrafe dell'utenza. Prudenzialmente è stata mantenuta una previsione al ribasso dei canoni 2021 anche se con i nuovi criteri previsti dalla Legge Regione Lombardia 16/2016 (utilizzo ISE e non più ISE ERP) potrebbe manifestarsi un aumento dei redditi degli inquilini e degli affitti applicati difficilmente stimabile.

I proventi per amministrazione stabili sono stimati in aumento di circa € 300.000 (€ 2.063.600 contro € 1.771.700) dovuto essenzialmente all'aumento del compenso per la gestione alloggi conto terzi che compensa la diminuzione di altre voci. I compensi preventivati infatti tengono anche conto delle maggiori voci da fatturare per le competenze di Aler nella gestione degli interventi di cui al Superbonus per conto dei Comuni.

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 € 15.700.552 si stimano in aumento rispetto al 2021 (€ 1.000.000 circa in più rispetto all'importo preventivato per il 2021 di € 14.749.217); tali ricavi, sono il risultato del ribaltamento dei costi preventivati 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 passando da € 269.000 del preventivo 2021 a € 241.000 del preventivo 2022. 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) passano dalla stima 2021 di € 60.000 a € 53.655.

Gli altri ricavi e proventi sono stimati in € 9.077.297 in aumento rispetto a € 6.258.440 del preventivo 2021. L'aumento di circa 3 milioni di euro deriva dall'aumento delle stime di vendita (da € 924.000 a € 2.356.500) in relazione ai rogiti che l'Azienda dovrà stipulare per le aggiudicazioni effettuate nel 2021 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 2022 dalla prosecuzione della pandemia da Covid 19. La voce contributi in conto esercizio è stimata in

aumento da 5.005.020 del 2021 a € 6.417.500. 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 imputati nei costi per servizi – spese di manutenzione stabili. Ciò deriva essenzialmente dal fatto che nel 2022 si avrà presumibilmente una maggiore erogazione di contributi per manutenzione che non saranno oggetto di capitalizzazione.

La voce relativa ai contributi in conto esercizio, comprende € 1.305.000 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 passando da € 6.100 del 2021 a € 4.650 della stima 2022. Gli stessi derivano dalla diminuzione delle previsioni degli 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 2022 si stimano in aumento da € 26.043.746 a € 29.030.210.

Tale variazione deriva, essenzialmente dall’aumento delle spese di amministrazione stabili per circa € 150.000 (da € 2.473.000 del 2021 a € 2.633.100) le cui voci più rilevanti di aumento riguardano i costi per alloggi sfitti e i costi per quote di amministrazione alloggi in condominio oltre ai costi per manutenzione straordinaria non capitalizzabili che aumenta da € 8.752.330 a € 10.355.00 rispetto al 2021. Sono infatti in via di conclusione molti interventi per i quali erano stati erogati da Regione i relativi contributi ma sono in avvio molti interventi che prevedono (es. Piani di Manutenzione Programmata) una serie di finanziamenti per opere potenzialmente non imputabili a incremento del patrimonio. 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 sostanzialmente in linea con il precedente preventivo delle spese generali (da € 1.983.465 del 2021 a € 2.078.160) derivante sostanzialmente da maggiori oneri previsti per la gestione del sistema informatico e per la partecipazione a seminari e convegni. Per tale ultima voce è stato infatti approvato il piano formativo dell’Azienda che prevede la collaborazione anche con primari istituti di formazione. Parte delle spese di formazione potranno comunque essere finanziate con i residui fondi presenti presso INPS.
- Le spese di amministrazione stabili passano da € 2.473.000 a € 2.633.100
  - All’interno di tale categoria di costi si annoverano, costi per assicurazioni che sono previsti in aumento, i costi per amministrazione alloggi in condominio che si stimano in € 960.000 rispetto a € 852.000 del 2021 e i costi per alloggi sfitti che, si stima, possano passare da € 1.008.000 a € 1.075.000 nel caso si prolunghi il periodo di emergenza sanitaria; la stima di tale costo tiene in considerazione anche l’obiettivo regionale di diminuzione delle sfittanze previsto dalle Direttive 2022
- Sono state stimate € 50.000 rispetto a € 100.000 del preventivo 2021 le spese per mobilità traslochi e custodia mobili anche in relazione a quanto effettivamente contabilizzato per

competenza nel 2021 e ai possibili rallentamenti negli sfratti che potrebbe nuovamente avvenire in caso di prosecuzione della pandemia anche nel 2022.

Le spese di manutenzione degli stabili sono stimate in € 10.355.000 rispetto a € 8.752.331 del 2021. La variazione è essenzialmente dovuta dalla maggiore previsione di spesa per interventi di manutenzione ordinaria e riordini (€ 7.350.000 rispetto a € 6.300.000) e della straordinaria non capitalizzabile (€ 2.540.000 anziché € 1.951.331) oggetto di finanziamenti regionali. Le spese di Manutenzione ordinaria si stimano comunque in aumento nonostante la previsione IMU 2022 si attesti ancora su 1,7 milioni di euro, sottraendo fondi potenzialmente dedicati a manutenzione. Le direttive 2022 hanno inoltre consentito di utilizzare le risorse del fondo permanente per il patrimonio per coprire costi di pronto intervento. Si stima che l'utilizzo del fondo per il pronto intervento del 2022 possa attestarsi nell'ordine di € 1.000.000. Le spese per riordini sono state preventivate in aumento da € 1.000.000 a € 2.965.000. Sono state previste spese di manutenzione per € 150.000 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.

Tra le spese di manutenzione sono compresi anche i costi per la sicurezza (vedasi Piano della Sicurezza). Le quote di manutenzione di alloggi in condominio sono state stimate in diminuzione a € 140.000 rispetto agli € 210.000 del 2021 in quanto si presume che gli interventi effettuati dagli amministratori sul patrimonio condominiale sulla base dei bonus fiscali (soprattutto bonus facciate e Bonus 100%) possa far diminuire i costi aziendali soprattutto se viene seguita la strada dello sconto in fattura I servizi a rimborso nei confronti dell'utenza sono stimati in € 14.021.652 rispetto a € 12.895.571 del 2021.

La variazione deriva dall'adeguamento dei preventivi per i servizi anche in funzione delle risultanze di bilancio 2020 e delle contabilizzazioni del 2021 ma soprattutto della possibile impennata dei prezzi delle materie prime che potrebbero far lievitare i costi per i servizi di energia e riscaldamento.

Tra le varie spese per servizi si stima:

- L'aumento del costo della fornitura di acqua (da € 2.485.000 del preventivo 2021 a € 2.660.000);
- L'aumento dei costi di riscaldamento da € 5.120.000 a € 5.270.000
- L'aumento le spese di energia elettrica a € 1.825.000 rispetto a € 1.625.000 del 2021;
- In linea con il 2021 si stimano le spese di manutenzione degli ascensori e di altri impianti (da a € 788.900 a € 764.900);
- L'aumento dei costi per fornitura di servizi ambientali e manutenzione del verde da € 1.109.000 a € 1.409.000.

Le spese legali riaddebitate agli inquilini per azioni di recupero morosità sono stimate in € 365.000 rispetto a € 295.000 del 2021 per la ripresa delle azioni legali di recupero credito.

Le stime per imposta di bollo e di registro sono previste in aumento con quelle dello scorso preventivo in (€ 531.752 contro € 466.671 del 2021).

Le altre spese a carico degli assegnatari sono in aumento da € 370.000 a € 610.000. Tra le spese in questione rientrano anche quelle di riscossione che saranno oggetto di diminuzione nel 2022 all'atto dell'avvio delle riscossioni tramite PagoPA/My Pay in quanto tale servizio sarebbe gratuito per l'azienda. Prudenzialmente si è comunque mantenuto tra i costi l'importo predetto (che è compensato con il correlativo ricavo perché rimborsato dall'utenza). Sono state stimate in aumento le spese per addebiti personali in ambito condominiale.

Le spese per interventi edilizi sono state preventivate in aumento rispetto al I 2021 (€ 474.050 contro € 406.050 del preventivo 2021) considerando maggiori oneri di progettazione per gli interventi superbunus.

I costi per godimento beni di terzi (Leasing operativi e locazioni finanziarie) sono stati stimati prudenzialmente in aumento (e 154.000 contro i precedenti € 60.000 del 2021) in quanto al momento non è noto se l'azienda procederà al parziale rinnovamento del proprio parco hardware attraverso noleggio o attraverso acquisti in proprietà. Le motivazioni di tale probabile aumento sono state indicate nelle premesse.

I costi del personale sono stati stimati in € 7.930.274 in leggero aumento rispetto all'esercizio precedente (€ 7.898.094) in relazione ai pensionamenti che si sono verificati negli anni 2019, 2020, 2021 e con le previsioni di pensionamento 2022 l'azienda ha diminuito nel corso degli anni il proprio costi del personale. Tale riduzione avvenuta nel corso degli anni ha portato l'azienda a determinare il costi 2022 inserendo anche nuove figure come previsto dal piano triennale delle assunzioni ma anche come consentito dalle Direttive Regionali 2022 per rafforzare alcuni settori particolarmente sotto stress per le attività straordinarie da portare a termine (appalti, manutenzione, audit)

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

.

Gli ammortamenti e le svalutazioni passano da € 5.880.401 del 2021 a € 6.127.743 del 2022 e derivano essenzialmente da maggiori previsioni di svalutazione crediti.

La stima della svalutazione dei crediti (€1.000.000) è stata oggetto di incremento in quanto potrebbe essere plausibile un incremento della morosità in sofferenza non recuperabile (essenzialmente sloggiati).

Negli altri accantonamenti, quantificati in € 180.000, 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 2022. L'importo è meramente indicativo in quanto verrà definito a consuntivo 2022 in relazione alle attività progettuali effettivamente appaltate.

Gli oneri diversi di gestione passano da una stima per il 2021 di € 5.728.038 a € 6.221.834.

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 € 3.522.376 in aumento rispetto ai € 3.189.484 per il 2021 in relazione ai maggiori costi di manutenzione che l'Azienda prevede di sostenere nel 2022.

È inoltre previsto un aumento dell'imposta di bollo e di registro (quota a carico ALER da € 357.667 a € 453.782), mentre per l'IMU si prevede che l'importo 2022 sia allineato a quello pagato nel 2020 a consuntivo (€ 1.700.000 contro € 1.680.000 preventivato nel 2021). Non è più prevista la TASI in quanto soppressa.

La somma algebrica tra i proventi e gli oneri finanziari è pari a meno € 398.350 rispetto a € 338.400 del 2021 con un aumento di circa € 60.000 euro rispetto al preventivo 2021. 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.

Le imposte sono stimate in diminuzione rispetto a quelle preventivate per il 2021 (da € 1.387.004 a € 1.359.000) 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

Varese, 21 dicembre 2022

IL PRESIDENTE  
ED AMMINISTRATORE UNICO  
Arch. Giorgio Bonassoli

