

ALER VARESE-COMO-MONZA BRIANZA-BUSTO ARSIZIO RELAZIONE SULLA GESTIONE 2021



RELAZIONE DI GESTIONE

Bilancio Consuntivo 2021

Il Bilancio Consuntivo 2021, che chiude con un utile di € 79.753, è approvato nei termini statutari e nel rispetto di quanto indicato nelle Direttive Regionali per le Aler per l'esercizio 2021 (DGR n° XI/3897 del 23.11.2020) nonché conformemente a quanto previsto all'art. 17 della Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16, e allo schema unico per il piano dei conti approvato con D.G.R. X/6074 del 29/12/2016.

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

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

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

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

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

Dalle rilevazioni effettuate per monitorare l'andamento degli incassi del 2021 rispetto a quelli dei tre anni precedenti si è evidenziata la seguente dinamica:

Richieste di pagamento:

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

Importo dei bollettini emessi da gennaio a dicembre 2020					
Mese	UOG VARESE	UOG MONZA	UOG COMO	UOG BUSTO	TOTALE
GENNAIO	1.531.819,90	992.052,51	841.521,09	445.276,28	3.810.669,78
FEBBRAIO	1.496.307,89	947.658,65	832.536,32	429.060,79	3.705.563,65
MARZO	1.438.992,11	942.179,06	879.027,09	433.545,11	3.693.743,37
APRILE	1.518.196,19	939.321,08	930.480,04	438.061,84	3.826.059,15
MAGGIO	1.441.518,60	962.748,06	872.015,21	427.379,69	3.703.661,56
GIUGNO	1.502.615,93	936.979,13	874.787,90	437.548,25	3.751.931,21
LUGLIO	1.484.664,09	997.789,80	842.604,29	428.933,62	3.753.991,80
AGOSTO	1.441.511,10	980.603,95	836.033,28	427.530,14	3.685.678,47
SETTEMBRE	1.429.588,71	976.495,99	889.592,51	419.742,61	3.715.419,82
OTTOBRE	1.691.013,97	1.093.365,88	987.514,75	422.027,04	4.193.921,64
NOVEMBRE	1.525.508,97	1.049.159,30	902.323,38	431.043,43	3.908.035,08
DICEMBRE	1.482.290,35	1.019.555,17	937.882,23	429.937,91	3.869.665,66
TOTALE	17.984.027,81	11.837.908,58	10.626.318,09	5.170.086,71	45.618.341,19

Importo dei bollettini emessi da gennaio a dicembre 2019					
Mese	UOG VARESE	UOG MONZA	UOG COMO	UOG BUSTO	TOTALE
GENNAIO	1.504.265,97	860.709,97	808.739,53	429.591,07	3.603.306,54
FEBBRAIO	1.470.859,56	850.899,30	801.694,68	441.746,58	3.565.200,12
MARZO	1.472.247,77	854.999,55	887.093,38	432.422,10	3.646.762,80
APRILE	1.830.913,97	945.863,48	918.837,77	588.074,87	4.283.690,09
MAGGIO	1.481.190,03	915.669,18	873.375,68	470.966,37	3.741.201,26
GIUGNO	1.473.156,64	913.821,76	875.124,52	480.747,68	3.742.850,60
LUGLIO	1.595.129,51	1.140.727,27	898.090,46	471.233,23	4.105.180,47
AGOSTO	1.637.545,30	1.090.264,61	966.327,47	476.866,28	4.171.003,66
SETTEMBRE	1.552.788,08	1.092.584,80	951.101,59	440.558,82	4.037.033,29
OTTOBRE	1.545.640,53	1.002.588,06	901.031,29	417.362,48	3.866.622,36
NOVEMBRE	1.504.152,59	965.752,30	937.340,64	440.642,41	3.847.887,94
DICEMBRE	1.548.867,18	967.600,34	877.330,78	429.389,88	3.823.188,18
TOTALE	18.616.757,13	11.601.480,62	10.696.087,79	5.519.601,77	46.433.927,31

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

Incassi riferiti alle richieste di pagamento:

Importo incassato da gennaio a dicembre anno 2021 "Totale accorpamento ALER VARESE"		
Esercizio	Periodo	Totale
2021	0	813.390,06
2021	1	2.922.162,09
2021	2	2.961.421,58
2021	3	2.962.988,37
2021	4	3.054.823,54

2021	5	2.825.981,07
2021	6	2.828.777,67
2021	7	2.771.577,55
2021	8	2.785.956,46
2021	9	2.713.373,91
2021	10	2.700.881,78
2021	11	2.291.089,13
2021	12	1.500.770,25
Ante 2021		4.669.177,49
Totale		37.802.370,95

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

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

Importo incassato da gennaio a dicembre anni 2018 "Totale accorpamento ALER VARESE"		
--	--	--

Esercizio	Periodo	Totale
2018	0	2.615.439,10
2018	1	2.828.564,74
2018	2	2.901.697,22
2018	3	2.921.314,60
2018	4	3.149.092,53
2018	5	3.020.580,41
2018	6	3.159.447,92
2018	7	2.943.940,82
2018	8	3.054.974,99
2018	9	2.791.633,16
2018	10	2.752.417,50
2018	11	2.712.104,76
2018	12	2.249.274,34
Ante 2018		5.024.951,70
Totale		42.125.433,79

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

La variazione degli incassi tra 2020 e 2021 si minima (circa e 50.000) per cui si può ipotizzare che l'effetto pandemia non abbia avuto conseguenze devastanti.

I mancati incassi sono comunque stati fronteggiati con misure regionali di sostegno anche temporanee per mitigare gli eventuali problemi finanziari delle Aler (es. eventuale utilizzo dei proventi delle vendite per coprire la morosità da COVID 19) erogazione di contributi di solidarietà.

Considerazioni sulla continuità aziendale

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

L'orizzonte temporale della valutazione in merito alla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento deve coprire un periodo di dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio e quindi, per il presente bilancio la valutazione sulla continuità aziendale copre fino al 31 dicembre 2022.

Al riguardo l'azienda ha predisposto e approvato il bilancio di previsione 2022 che non presenta criticità sul piano della continuità aziendale nonostante le difficoltà che potrebbero manifestarsi anche nel 2022 in tema di riduzione dei canoni per applicazione delle risultanze dell'anagrafe dell'utenza e probabile effetto di aumento della morosità per la prosecuzione della situazione emergenziale da pandemia fino al 31.3.2022.

L'azienda pur non potendo prevedere l'inizio del conflitto tra Russia e Ucraina ha, in base ai *rumors* esistenti a fine 2021 e all'andamento dei prezzi dei combustibili, effettuato una previsione prudentiale dei costi del riscaldamento e dell'energia elettrica stimando aumenti, a seconda dei casi, tra il 10 e il 20% tenuto conto anche delle situazioni di eventuale credito/debito da conguagli degli anni passati rilevati nei confronti degli inquilini.

Gli aumenti sono stati limitati per evitare la eventuale crescita della morosità corrente considerando anche che l'Azienda può contare sulla contribuzione di Regione Lombardia nei confronti degli utenti per la copertura dell'eventuale morosità incolpevole: nel 2021 sono state attribuite somme agli utenti per un totale di euro 1.593.718,88 , volte a sostenere gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici di proprietà ALER, in condizioni di comprovate difficoltà economiche.

A tali risorse devono aggiungersi quelle attribuite agli utenti di immobili comunali delle province di competenza di cui si commenteranno gli stanziamenti nel prosieguo. che, in forza di convenzione in essere per la gestione dei propri alloggi, si tratta di ulteriori euro 462.811,81

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

Nel bilancio preventivo sono state previsti inoltre i contributi per la ristrutturazione degli alloggi di proprietà.

Con l'approvazione del Programma Triennale dei lavori 21/23 sono infine stati preventivati 64 interventi di riqualificazione energetica da realizzare tramite l'utilizzo del cosiddetto "superbonus 110%. Al riguardo, l'Azienda ha avuto l'approvazione da parte di Banca Popolare di Sondrio l'autorizzazione a fruire di una erogazione di € 25.000.000 che dovrà essere utilizzata come finanziamento ponte per gli interventi in oggetto. L'importo di cui sopra è stato deliberato dalla Banca e verrà messo a disposizione, intervento per intervento, e con modalità da concordarsi successivamente alla presentazione della documentazione propedeutica alla valutazione degli interventi. Solo in quel momento si manifesterà il debito per finanziamento che verrà estinto, in parte e/o in toto, con la cessione del credito d'imposta a maturazione degli stati di avanzamento previsti.

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

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

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

Come si evidenzierà nel prosieguo illustrando i fatti salienti avvenuti successivamente al 31.12.2021, non si può evitare di considerare le nuove incertezze che si sono sommate alla pandemia che nascono dall'avvio della guerra scatenata dalla Russia nei confronti dell'Ucraina.

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

La guerra inoltre preoccupa le categorie produttive soprattutto per le conseguenze che potrebbero avere anche le sanzioni emesse da Bruxelles. Per le prevedibili ritorsioni, con effetti su export, import, interscambio e flussi commerciali. Il conflitto mette inoltre a rischio l'approvvigionamento di materie prime come il gas, minaccia di produrre nuovi gravosi effetti sul prezzo dei beni energetici. A marzo 2022 gli effetti sul prezzo del petrolio e conseguentemente sui suoi derivati sono già evidenti ed importanti; anche il prezzo del grano ha avuto rincari anomali. Tutto ciò potrebbe trasmettersi rapidamente sul fronte occupazionale e del lavoro, oltretutto sul paniere della spesa delle famiglie italiane, messo già a durissima prova da due anni di pandemia.

Le catene della grande distribuzione hanno previsto infatti una nuova ondata di aumenti dei prezzi di alcuni tipi di pasta, delle farine, del pane e dei prodotti di pasticceria. La guerra in Ucraina sta influenzando direttamente sul paniere della spesa delle famiglie italiane colpendo prima di tutto i prodotti in proporzione più importanti per le famiglie dai redditi più bassi: gli alimentari di base, che rappresentano una quota percentuale più alta della spesa mensile di chi guadagna di meno.

La situazione creatasi potrebbe portare infine ad una nuova ondata d'inflazione destinata a mettere in difficoltà i ceti più fragili in Europa occidentale.

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

1. Organizzazione e gestione

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

2. Dotazione organica e organigramma

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

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

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

In futuro verranno eventualmente apportate alcune ulteriori variazioni organizzative nell'ambito dell'Area Utenza e dell'Area Tecnica derivanti da eventuali assunzioni che Regione ha autorizzato in virtù delle esigenze straordinarie nate dalle norme agevolative (es. superbonus/eco/sismabonus, PNRR, PINQUA, AMIANTO, FOTOVOLTAICO) e che presuppongono il potenziamento di alcuni servizi tecnici amministrativi (es. internal audit) e di rapporto con l'utenza.

Con determinazione del Direttore Generale n. 489 del 22 dicembre 2020 è stato approvato il nuovo organigramma aziendale a seguito di un'analisi delle funzioni e delle macro attività, trasversali alle quattro unità operative, mantenendo le quattro aree funzionali principali (Area Tecnica, Area Patrimonio, Area Utenza e Area Amministrativa su cui si basa la struttura operativa "di business" dell'Azienda.

Si è inoltre prevista la costituzione di due uffici distinti per le funzioni di Qualità/ Compliance/Internal Audit/Formazione e per l'attività di Responsabile Prevenzione Corruzione e Trasparenza.

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

È stata attuata a fine 2021 una ulteriore 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 dell'ufficio direttamente alla Direzione Generale.

Pertanto, al 31/12/2021 l'Azienda conta 133 dipendenti in forza (tutti a tempo indeterminato), di cui 5 dirigenti e 18 dipendenti part-time.

Nel corso dell'esercizio 2021 si sono registrate 3 cessazioni, di cui 2 per quiescenza di personale amministrativo, 1 per trasferimento ad altra Azienda a seguito di ricerca di personale interaziendale con la modalità cessione di contratto.

E' stata inoltre acquisita 1 risorsa mediante cessione di contratto da altro ente nell'ambito dell'Area Utenza presso la UOG di Monza Brianza e n. 02 unità lavorative a tempo pieno e determinato presso la sede di Varese, Area Utenza.

In relazione alle cessazioni del 2018, 2019 e 2020 il costo complessivo del personale è risultato pari a € 7.520.966 rispetto al costo rilevato nel 2020 di € 7.539.622 mantenendosi sostanzialmente stabile (diminuzione di € 18.656).

I riflessi totali della riduzione del personale nel 2021 si manifesteranno complessivamente sui costi del 2022.

3. Processi aziendali e sistemi di controllo

Nel 2021 si è concretizzato il cambio al vertice dell'Ufficio Qualità e Compliance.

Il primo semestre dell'anno è stato caratterizzato dall'aggiornamento di tutte le procedure certificate in linea con le modifiche di ordine legislativo e le innovazioni di carattere operativo, queste ultime volte al miglioramento della qualità del servizio ed all'efficienza dell'organizzazione. L'attacco hacker subito dall'azienda lo scorso settembre ed il conseguente blocco dei sistemi informatici e degli accessi ai documenti, ha di fatto solo rallentato il rinnovo delle certificazioni, in un primo momento previste per l'autunno 2021, ma posposte a causa della pandemia da COVID-19. La visita del nuovo ente di certificazione (ora Istituto Italiano del Marchio di Qualità – IMQ), avvenuta alla metà di gennaio 2022, ha confermato il mantenimento della certificazione di Qualità UNI CEI EN ISO 9001:2015 e della certificazione per il Sistema di Gestione Salute e Sicurezza sui Luoghi di Lavoro UNI CEI EN ISO 45001:2018.

“Sistemi di Gestione della Qualità”: UNI CEI EN ISO 9001:2015 E UNI CEI EN ISO 45001:2018 La certificazione di qualità è da considerarsi ormai consolidata, anche se con una riprogrammazione in corso d’anno dovuta alla pandemia da Covid-19 ed aggravata dall’attacco hacker subito dall’azienda a fine agosto 2021. In termini operativi si precisa che si sono comunque svolti tutti gli audit interni pianificati, nonché le verifiche interne effettuate dallo staff qualità.

Con la certificazione di qualità è stata confermata anche la certificazione ISO 9001 RT-21 (Verifica e Validazione dei Progetti) che permette all’Azienda di validare internamente i progetti predisposti dall’Ufficio Tecnico.

La certificazione è stata confermata in data 15 febbraio 2022.

Identico percorso anche nelle tempistiche è stato seguito per il mantenimento della certificazione (ottenuta nell’ottobre 2020) del Sistema di Gestione Salute e Sicurezza sui Luoghi di Lavoro dallo Standard OHSAS 18001:2007 alla UNI CEI EN ISO 45001:2018. La visita di sorveglianza dell’audit IMQ ha confermato l’elevato grado di sicurezza e la particolare attenzione alla salute dei lavoratori raggiunta sia in Azienda che nei cantieri. In questi due anni in cui la pandemia da Covid-19 ha stravolto prassi lavorative che si credevano consolidate, Aler ha garantito modalità operative e strumenti di protezione individuale che hanno consentito a tutto personale di operare nella massima sicurezza possibile.

La certificazione scadrà in data 3 dicembre 2022

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

Tutti gli adempimenti normativi sono stati rispettati.

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

4. Sistemi informativi

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

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

Per il 2022 l’Azienda ha preventivato il passaggio a una rete di collegamento delle 4 sedi con velocità a 300 MB certificati e in continuum agli stessi costi sostenuti per la rete a 100 MB.

La soluzione lato server adottata a suo tempo ha consentito di avere sia server fisici che virtuali in Data Center fisicamente presente in sede con server fisici replicati localizzati presso le sedi periferiche con servizi “basic” attivi – DHCP (per la distribuzione in locale degli indirizzi IP dinamici), Print server (per la gestione delle stampanti e relative code),

policy di dominio e in Data Center VCloud presso TIM. Tale architettura si è dimostrata ancora performante.

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

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

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

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

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

di intercettare eventuali anomalie che potesse essere indice di un nuovo attacco informatico

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

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

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

A tal fine l'azienda ha stipulato, con la società che ha seguito le attività di *emergency* e di *recovery*, due contratti per la assistenza operativa e per la consulenza strategica per un triennio.

La 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 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 ormai 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 definirà una nuova politica di investimento nell'hardware in uso agli utenti; tale valutazione verterà sull'acquisto piuttosto che sulla locazione operativa delle macchine.

E' proseguita, inoltre, la collaborazione con ARIA per la stesura del bando di gara per la realizzazione del software gestionale denominato Sireal 2.0. I vari tavoli di lavoro che si sono susseguiti sono serviti per delineare le caratteristiche tecniche che dovrà fornire il nuovo applicativo.

Nel 2021 è stato pubblicato il Bando e nel corso dei primi mesi del 2022 si è arrivati all'aggiudicazione al nuovo fornitore del sistema.

Sono stati pianificati, da Regione, con il nuovo fornitore i tempi per il passaggio al nuovo applicativo.

Nel frattempo, Sireal 1.0 continua a garantire l'operatività dei vari uffici.

5. Obiettivi e direttive regionali

Gli obiettivi aziendali fissati per l'anno 2021 che recepiscono le direttive regionali alle ALER di cui alla DGR n. XI / 3897 del 23.11.2020, sono stati relazionati dal Direttore Generale in attuazione dell'art. 19, comma 7, lett. e) della L.R. 27/2009. Alcuni di essi (quelli legati alle risultanze di Bilancio) erano stimati in quanto in attesa dei dati definitivi del bilancio 2021. Come di consueto, anche per l'anno 2021 le ALER sono tenute a rispettare i livelli obiettivo già definiti con le precedenti Direttive, con il duplice intento di definire il livello standard delle prestazioni e dei servizi da garantire in modo omogeneo sul territorio regionale e, al tempo stesso, di rafforzare la responsabilizzazione del management aziendale nel conseguimento/mantenimento dell'equilibrio economico complessivo della propria gestione.

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

Equilibrio economico generale: è calcolato con i criteri indicati nelle direttive per il 2017 e Regione Lombardia ha previsto un valore obiettivo per il 2021 superiore al 60% mantenendo pertanto invariato il target rispetto al 2020. Lo stesso è determinato secondo la seguente formula:

Margine lordo di I livello escluse le manutenzioni

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

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

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

L'Azienda non ha raggiunto per il 2021, tale obiettivo (il rapporto è risultato pari a 56,53%). L'impegno dell'Azienda al perseguimento di tale obiettivo per il futuro è concentrato per quanto possibile sulla diminuzione dei costi per servizi poiché, come noto, non è possibile incidere in maniera considerevole sui ricavi essendo gli stessi formati da canoni sociali determinati per legge regionale e soggetti a costanti variazioni in diminuzione dovute alla contrazione dei redditi degli utenti. L'obiettivo non è stato rivisto per tener conto dei possibili effetti negativi derivanti dalla pandemia da COVID 19. Il risultato ottenuto può essere considerato un ottimo

segnale di tenuta dell’Azienda nonostante la crisi economica e finanziaria provocata dalle chiusure totali e dalle restrizioni imposte a molte attività lavorative. La rilevazione dei ricavi ha risentito anche delle richieste di applicazione di canoni basati su situazioni provvisorie per tener conto delle cadute di reddito. L’obiettivo è comunque tendenzialmente difficile da raggiungere e/o mantenere in quanto l’applicazione delle risultanze dell’anagrafe dell’utenza si manifesta nella riduzione progressiva dei ricavi da canoni di locazione SAP (attività “core” dell’Azienda) costringendo la stessa a ridurre sempre più i costi per servizi che, come detto, non possono essere compresi nella stessa proporzione della riduzione dei ricavi.

Costo del Personale: l’obiettivo assegnato all’Azienda per il 2021, secondo le modalità di calcolo indicate nella predetta DGR, è il seguente:

- Conseguire un valore di riferimento non superiore a € 280 del costo del personale per Unità immobiliare gestita, mantenendo il valore calcolato in base ai dati di Bilancio 2015;
- Conseguire un valore di riferimento non inferiore a 200 unità immobiliari gestite per dipendente.

- Il Costo personale/UI gestite si attesta ad € 262 per unità immobiliare gestita.

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

Il costo totale del personale è rimasto sostanzialmente stabile al 2020 e ciò ha consentito, unitamente all’accresciuto numero al numero di unità immobiliari gestite far scendere il relativo costo medio.

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

Come indicato in precedenza, il costo del personale 2021 ha risentito in misura minore rispetto ai precedenti esercizi dei pensionamenti avvenuti nel

¹ Vd. Nota di Regione Lombardia Protocollo numero U1.2018.0000770 del 31/01/2018.

2018, nel 2019, effetti che si sono già manifestati fortemente nell'esercizio 2020.

Per quanto attiene eventuali nuove assunzioni, l'azienda è impegnata a cercare di mantenere sotto controllo i costi del personale attraverso una politica di sostituzione "mirata" del personale dipendente.

- Il parametro del numero di Unità immobiliari per dipendente si attesta a 213 unità immobiliari per dipendente a fronte di un target fissato di almeno 200. L'azienda è stata pertanto in grado di rispettare il parametro assegnatole.

Il tasso di indebitamento: è definito come rapporto tra debito per finanziamenti (comprensivo di quota corrente, quota a medio/lungo termine e debito per anticipazioni di tesoreria) e ricavi da canoni di locazione: si attesta a 0,50 per il 2021, 0,52 per il 2020 0,52 per il 2019, 0,55 del 2018, 0,57 del 2017 e 0,71 del 2016). Il target è fissato anche per il 2012 ad un valore inferiore all'unità. Il miglioramento dell'indicatore è riferito sostanzialmente alla riduzione dell'indebitamento per il rimborso annuale delle rate di mutuo.

Redazione dello schema unico di convenzione per la gestione del patrimonio residenziale di proprietà comunale: lo schema unico di convenzione è stato predisposto e approvato ed è attualmente utilizzato dall'Azienda per contrattualizzare le prestazioni di gestione degli immobili di terzi.

Reinvestimento somme accantonate: le direttive 2021 prevedono che per il Fondo permanente per il patrimonio sia confermato quanto specificato nelle precedenti Direttive che prevedono, a partire dall'anno solare 2017, la dimostrazione dell'esaurimento di almeno l'80% delle somme accantonate entro 24 mesi dal loro versamento. Complessivamente nel 2021 sono stati utilizzati € 112.097,50 .

30/03/2021	GIRO A COPERTURA SPESE ECCEDENTI IL FINANZIAMENTO PER TRADATE VIA BROGGI (VEDI MAND. FT. 8 IMG)	55.122,99
14/05/2021	GIRO A COPERTURA SPESE ECCEDENTI IL FINANZIAMENTO PER TRADATE VIA BROGGI (VEDI MANDATI FT. 2021028006/2021033638 AZIENDA LOCALE GAS E FT. 13-OC I.M.G.)	25.323,31
28/10/2021	GIRO A COPERTURA SPESE ECCEDENTI IL FINANZIAMENTO PER TRADATE VIA BROGGI (VEDI MAND. 3479 FT. 17 IMG/MAND. 3620 FT. 33 CAP ENGINEERING/MAND. 2859 FT. 921000481989 E-DISTRIBUZIONE/MAND. 3041 AZ.LOC.GAS)	30.941,53

06/12/2021	GIRO A COPERTURA SPESE ECCEDENTI IL FINANZIAMENTO PER TRADATE VIA BROGGI (VEDI MAND. 4189 del 2020 ALFA E MAND. 3769/4508 DEL 2021 AZ. LOCALE GAS)	709,67
------------	--	--------

Le ragioni che hanno portato a non esaurire almeno l'80% delle risorse accantonate nei 24 mesi dal loro accantonamento sono dovute nello specifico a rallentamenti del contratto di Quartiere denominato Le farfalle – Saronno per:

- 1) emergenza sanitaria nazionale;
- 2) la richiesta della PA di Saronno pervenuta di rivedere l'impianto del CdQ con conseguenti rallentamenti degli investimenti nell'intervento in questione.

6. Gestione del patrimonio immobiliare (Normativa)

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

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

Non si può non evidenziare un fenomeno rilevante rappresentato da un estremo divario tra il numero di pratiche gestite andate a buon fine e quelle che, pur gestite sino alla fine, diano esito negativo e vengono archiviate per mancanza dei requisiti o per rifiuto dell'alloggio. Quest'ultimo caso si caratterizza dalla ~~mancanza~~ non chiara indicazione in piattaforma dell'indicazione del numero di vani e che spesso non rispecchiano le aspettative in rapporto ai mq espressi in piattaforma, piuttosto che l'ubicazione dell'alloggio, e che induce molti aspiranti candidati ad optare per soluzioni diverse. Tali criticità vanificano gli sforzi degli uffici volti a smaltire il più velocemente possibile le richieste di assegnazione

7. Patrimonio immobiliare di proprietà e gestito per conto dei Comuni

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

Nel corso del 2021 le convenzioni in scadenza sono state rinnovate o comunque sono state sollecitate le amministrazioni comunali a deliberarne il rinnovo, in mancanza di ciò le gestioni sono proseguite alle medesime condizioni economiche delle convenzioni in essere.

Nonostante il gran numero di convenzionamenti in essere L'Azienda nel corso dell'esercizio ha proseguito il proprio impegno nell'acquisire nuovo patrimonio in gestione, soprattutto sul territorio della provincia di Monza e Brianza dove la maggior parte delle amministrazioni gestisce direttamente il patrimonio di sua proprietà acquisendo parte del patrimonio del Comune di Monza e raggiungendo accordi che porteranno alla acquisizione in gestione del patrimonio del Comune di Brugherio a partire dal 01.01.2022.

Al 31.12.2021 l'Azienda gestisce immobili di proprietà dei comuni come di seguito riepilogato:

Numero Comuni gestiti:			
	TOTALI	A rendicontazione	Non a rendicontazione (considerati come se fossero di proprietà dell'Azienda)
Sede di Varese	47	40	7
U.O.G. di Como	42	6	36
U.O.G. di Monza Brianza	12	11	1
U.O.G. di Busto Arsizio	1	1	0
Totale	102	58	44

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

Aler Varese Como Monza Brianza e Busto Arsizio è interessata da 24 (25) ambiti di cui 11 sulla sede di Varese, 8 sulla UOG di Como, 4 (5) sulla UOG di Monza ed 1 su quella di Busto Arsizio, nel corso del 2021 l'Azienda ha gestito 20 avvisi mettendo a bando 415 alloggi ed assegnandone 124 al 31/12/2021 lavorando, di contro 246 pratiche, di cui quindi 122 non andate a buon fine. L'attacco hacker ha influito negativamente anche sulle procedure di assegnazione limitando per almeno tre mesi l'accesso alla piattaforma e l'elaborazione delle procedure.

	Assegnazioni alloggi Anno 2021 (su graduatorie 2021)
Tabella 1 Sede di Varese	8

U.O.G. di Como	9
U.O.G. di Monza Brianza	90 (UOG già in sperimentazione)
U.O.G. di Busto Arsizio	17
TOTALE	124

9. Anagrafe dell'Utenza

L'anagrafe per il 2021 è stata sospesa e rinviata all'anno successivo, ciononostante gli uffici dedicati all'anagrafe sono state grandemente interessati dalle innumerevoli richieste di revisione dei canoni in conseguenza del peggioramento delle condizioni reddituale a seguito della pandemia di COVID 19

10. Canoni di locazione

Per il 2021, complessivamente, i canoni di locazione di competenza dell'esercizio hanno subito mediamente una diminuzione rispetto a quelli rilevati nel 2020 dell'uno per cento.

Tabella 2.

	Emesso per canoni di locazione 2021 (euro)	Emesso per canoni di locazione 2020 (euro)	Differenze (euro)	Differenza %
Canone sociale	20.750.784	20.577.050	173.734	0,84%
Canone Moderato	148.314	235.024	-86.710	-36,89%
Altri canoni ERP	249.076	255.828	-6.751	-2,64%
Canoni locazione temporanea	10.416	10.416	0	0,00%
Altri canoni non ERP	237.860	304.714	-66.853	-21,94%
Canoni per box	2.288.737	2.330.264	-41.527	-1,78%
Canoni per Negozi	251.218	253.962	-2.744	-1,08%
altri canoni unità immobiliari ad uso diverso	178.025	174.306	3.719	2,13%
Canoni alloggi comuni gestiti non a rendicontazione	454.610	721.151	-266.541	-36,96%
indennità occupazione alloggi senza titolo	384.604	360.901	23.703	6,57%
Canoni di competenza di esercizi precedenti	23.768	7.764	16.004	206,14%
Indennità di occupazione senza titolo u.i. strumentali diverse da alloggi	32.064	29.828	2.235	7,49%
totale	25.009.475	25.261.207	-251.732	-1,00%

I dati più rilevanti nell'ambito dell'andamento dei canoni tra l'esercizio 2020 e l'esercizio 2021 sono quelli relativi a:

- 1) Canone sociale di competenza 201 è rimasto sostanzialmente stabile (aumento dello 0,84%)
- 2)
- 3) Canone Moderato e Altri canoni non ERP: hanno risentito di una diminuzione rispettivamente del 37% e del 22% circa
- 4) Indennità di occupazione senza titolo. In questa categoria rientrano le indennità che vengono richieste a seguito di convalida di sfratto per morosità o altro e che non vengono eseguiti non per volontà dell'Azienda. Tale voce ha subito un incremento del 6,57%

11. Crediti verso utenti

Nel corso del 2021 si è dato impulso alla ripresa, seppur parziale, del recupero della morosità mediante il riavvio delle azioni legali e la lenta ripresa di alcuni sfratti.

Al fine di perseguire comunque coloro che a fronte della presenza di reddito hanno comunque mantenuto uno stato di morosità si sono implementate le azioni di pignoramento presso terzi su redditi da pensione e da lavoro dipendente, mentre, nell'ottica di ascolto degli utenti si è provveduto a rinegoziare o a stipulare nuovi piani di rientro partendo dalla proposta di "rata sostenibile" da parte dell'utente con conseguente congelamento del debito residuo per un anno a fronte della costanza nei pagamenti sia del canone corrente sia della rata concordata.

Anche su tale attività il blocco dei sistemi informatici ha paralizzato l'attività non potendo procedere alle estrazioni delle liste ed alle verifiche degli incassi e del rispetto degli accordi.

Tabella 3

	Solleciti di pagamento	Atti di messa in mora	Concordati di pagamento rateale	Pratiche conferite al legale
Sede Varese	1175	849	414	152
U.O.G. Como	713	343	57	25
U.O.G. Monza Brianza	127	550	11	24
U.O.G. Busto Arsizio	51	70	32	26
TOT.	2.066	1.812	714	252

Tabella 4

	Sfratti eseguiti 2020	Sfratti eseguiti 2021
Sede Varese	3	2
U.O.G. Como	4	12
U.O.G. Monza Brianza	13	6
U.O.G. Busto Arsizio	0	0
TOT.	20	20

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

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

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

Tabella 5.A

	saldo al 31.12.21	saldo al 31.12.20	differenze
Varese	7.934.810	6.744.645	1.190.165
Como	4.245.087	3.639.401	605.686
Monza Brianza	9.002.820	9.226.343	-223.523
Busto Arsizio	3.450.221	3.164.488	285.733
TOT.	24.632.939	22.774.877	1.858.062

La situazione creditoria non tiene conto delle somme accreditate da Regione per contributi di solidarietà o eventuali incassi da utenti avvenuti entro il 31.12.2021 ma non ancora attribuiti agli estratti conto degli inquilini per 3.926.128,04.

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

Tabella 5.B

	saldo al 31.12.21	saldo al 31.12.20	differenze
Varese	6.704.240	5.960.083	744.157
Como	3.868.497	3.468.050	400.447
Monza Brianza	8.296.771	8.216.773	79.998
Busto Arsizio	1.518.430	1.279.942	238.488
TOT.	20.387.937	18.924.848	1.463.089

I crediti verso gli utenti al 31.12.2021 sono al netto dei passaggi a perdita per inesigibilità e/o per antieconomicità dell'azione di recupero per € 619.173,16.

Sono stati inoltre effettuati accrediti (importi imputati agli inquilini nel corso del 2021) di contributi di solidarietà Regionali di cui si è dirà successivamente trattando lo specifico argomento.

Per quanto attiene il tasso di morosità riferito al solo fatturato 2021 si riporta la seguente situazione:

Tabella 5.C

	crediti di competenza 2021			
	emesso di competenza	incassato riferito alla competenza 2021	crediti di competenza 2021	Incidenza percentuale
Sede Varese	15.040.235	13.067.119	1.973.116	13,12%
U.O.G. Como	9.141.207	7.755.865	1.385.342	15,15%
U.O.G. Monza Brianza	10.539.800	8.946.203	1.593.597	15,12%
U.O.G. Busto Arsizio	4.104.945	3.460.576	644.369	15,70%
totali	38.826.187	33.229.763	5.596.424	

11.1. Contributo Regionale di solidarietà

Con DGR XI/3035 del 06/04/2020 Regione Lombardia ha stanziato complessivi euro 23.500.000,00 quale Contributo Regionale di Solidarietà 2020 in attuazione all'art. 25, comma 3, della L.R. 16/2016, prevedendo il riparto delle risorse tra le ALER e i comuni, proprietari degli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici, con un ammontare a favore di ALER Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio pari ad euro 1.575.500,00, volti a sostenere gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici di proprietà ALER, in condizioni di comprovate difficoltà economiche.

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

U.O.G.	n. comuni deleganti	contributo stanziato €
Varese	48	€ 347.539,05
Como	35	€ 215.400,00
Monza Brianza	12	€ 158.400,00
Busto Arsizio	1	€ 67.000,00
TOT.	96	€ 788.339,05

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

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

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

Nonostante le complicazioni operative e organizzative legate al proseguimento della pandemia, il procedimento di erogazione del Contributo Regionale di Solidarietà 2020, avviato con avviso pubblico del 01/10/2020 e condotto conformemente alle sopracitate disposizioni regionali, è stato ultimato nei termini fissati da Regione Lombardia per la rendicontazione delle risorse, destinandole a n. 1.422 beneficiari per gli alloggi di proprietà ALER, per un importo erogato pari all'intero contributo stanziato per l'anno 2020 ed alle economie 2019 per complessivi € 1.595.473,71 e n. 502 beneficiari relativamente ad alloggi di proprietà comunale, per un contributo totale pari ad € 508.952,41.

L'erogazione del contributo regionale di solidarietà 2020 può essere sinteticamente rappresentata, per U.O.G., come segue (comprese economie CRS precedenti):

Prospetto di sintesi erogazione CRS 2020						
U.O.G.	n° beneficiari alloggi ALER	Contributo su alloggi A.L.E.R.	n° beneficiari alloggi comunali	Contributo su alloggi comunali	TOTALE utenti beneficiari	TOTALE contributo da incassare
Varese	578	682.499,70	201	197.859,12	779	880.358,82
Como	418	350.510,29	126	89.464,39	544	578.726,58
Monza Brianza	316	412.993,72	118	154.628,90	434	567.622,62
Busto Arsizio	110	149.470,00	57	67.000,00	167	216.470,00
TOT.	1.422	1.595.473,71	502	508.952,41	1.924	2.104.426,12

In data 07/06/2021, con DGR XI/4833, Regione Lombardia ha stanziato nuove risorse per il Contributo Regionale di Solidarietà 2021, per complessivi euro 23.000.000,00, di cui euro 2.012.200,00 a favore degli assegnatari di alloggi SAP di proprietà di ALER Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio.

L'avviso per l'erogazione del Contributo Regionale di Solidarietà 2020 è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'Azienda in data 04/10/2021, dando ufficialmente avvio al nuovo procedimento con la raccolta delle domande entro il 15/12/2021. La pubblicazione online è stata seguita dall'invio agli utenti in possesso dei requisiti oggettivi di lettera e modello di domanda, con l'obiettivo di agevolare la partecipazione dei potenziali beneficiari dando anche comunicazione ai comuni interessati, per un'azione di comunicazione congiunta e l'eventuale interessamento dei Servizi Sociali. La rendicontazione delle risorse a Regione Lombardia è fissata per il 30/04/2022, pertanto la contabilizzazione delle somme erogate è prevista nell'esercizio in corso.

11.2. Misura premiale Over 70

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

Il budget attribuito all'Azienda per l'anno 2021 ammontava ad euro 1.280.910,28

Con Decreto della Direzione Generale Politiche Sociali, Abitative e Disabilità n.5708 del 28/04/, Regione Lombardia ha approvato la rendicontazione presentata dall'Azienda relativamente al canone abbuonato agli utenti ultrasettantenni appartenenti all'area della protezione per l'annualità 2020, contributo riconosciuto di euro 915.807,90 oltre a euro 312.169,53 per la quota di abbuono straordinario 2020. Le economie rispettivamente di euro 15.157,67 e 695,87 sono state portate sull'annualità 2021, che ha visto pertanto uno stanziamento a favore della nostra ALER, di euro 1.265.056,70.

Nonostante le notevoli difficoltà operative legate alla crisi pandemica, gli uffici hanno operato con il massimo impegno, portando a termine gli adempimenti richiesti relativi a: verifica dei requisiti; erogazione della misura premiale; comunicazione agli utenti beneficiari.

La rendicontazione delle risorse è stata comunicata a Regione Lombardia in data 31/03/2022 a mezzo mail-pec per un importo complessivo di euro 1.238.051,74.

11.3. Fondo svalutazione crediti e Passaggi a perdita

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

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

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

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

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

Descrizione	F.do svalutazione Art. 106 TUIR	F.do svalutazione Tassato	Totale
Saldo al 31/12/2020	193.786	14.040.699	14.234.485
Utilizzi dell'esercizio	193.786	425.387	619.173

Accantonamento dell'esercizio	206.445	3.693.555	3.900.000
Saldo al 31/12/2021	206.445	18.159.641	17.515.312

L'ammontare residuo dell'accantonamento non destinato a crediti di utenti SAP (accantonamento legato alla posizione del CCR EURATOM di cui si tratta nel paragrafo del Fondo svalutazione crediti della Nota Integrativa a cui si rimanda) è pari a € 215.515, (nello specifico per crediti verso CCR – EURATOM) per un totale complessivo di € 17.730.827.

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

L'analisi effettuata, già nel 2020, verificando anche l'andamento degli incassi riferiti al fatturato di competenza del primo trimestre 2022, ha indotto l'azienda ad effettuare un accantonamento, prudenziale, di € 3.900.0003,

L'utilizzo del Fondo svalutazione crediti 2021 riguarda quei crediti che sono stati accertati come inesigibili in quanto non vi sono possibilità di recupero nei confronti dell'utente, o si riferiscono a crediti per i quali è stata deliberata l'antieconomicità del tentativo di recupero. Ai fini della quantificazione dei passaggi a perdita si è fatto riferimento alla Determinazione del Direttore Generale n° 96 del 23/12/2019 con la quale sono stati definiti i criteri per effettuare le analisi delle posizioni degli utenti che evidenziano situazioni di morosità. L'importo utilizzato per i passaggi a perdita è stato pari a 619.173,16 rispetto agli € € 810.244 del 2020.

12. Occupazioni abusive

Nel corso dell'anno 2021 si sono verificate le seguenti occupazioni abusive:

UOG VARESE	N. 0
UOG COMO	N. 0
UOG MONZA BRIANZA	N. 0
UOG BUSTO ARSIZIO	N. 3

L'Azienda ha operato in attuazione del "Piano per la Sicurezza relativo alle unità abitative occupate abusivamente" approvato unitamente al Bilancio di Previsione 2021 con Decreto Presidenziale n. 79 del 22 dicembre 2020.

13. Gestioni condominiali

ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio attualmente è proprietaria di n. 1134 alloggi in condomini a proprietà mista distribuiti su 264 fabbricati nei quali prevalentemente detiene quote di minoranza. Inoltre gestisce per i comuni 664 alloggi su 49 fabbricati, vedasi la seguente tabella riassuntiva:

	n. alloggi in condominio ALER	n. condomini ALER	n. alloggi in condominio COMUNI	n. condomini COMUNI
Sede Varese	544	101	42	8
Alloggi in condomini senza amministratore	148	16	33	5
U.O.G. Como	50	18	0	0
U.O.G. Monza Brianza	392	94	514	30
U.O.G. Busto Arsizio	167	35	75	6
TOTALE	1134	264	664	49

Le spese per l'amministrazione e la manutenzione degli alloggi in condominio sostenute nel 2021 ammontano complessivamente ad € 1.143.904, in aumento rispetto all'importo di € 1.032.735. Inoltre, sono state sostenute spese per servizi in condominio e autogestione per € 5.026 quasi esclusivamente afferenti alla UOG di Monza. Nel corso del 2021 sono stati richiesti agli inquilini a titolo di rimborso spese condominiali € 638.647,08.

14. Alienazione del patrimonio immobiliare

14.1. Programmi di Valorizzazione e Razionalizzazione del Patrimonio

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

- n. 121 alloggi SAP liberi (art. 30 L.R. 16/2016), il cui introito complessivo è stimato in euro 7.159.355,12,
- n. 36 alloggi SAP assegnati (art. 29 L.R. 16/2016), il cui introito complessivo è stimato in € 1.695.183,92, -

Le unità immobiliari erano così suddivise a livello territoriale:

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

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

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

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

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

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

Gli atti definiti ai sensi dell'art. 29 di cui sopra (affittati ed in condominio) nel 2021 sono stati:

SEDE	N° alloggi	Importo aggiudicato
Sede di Varese	11	€ 385.871,00
UOG di Como	1	€ 51.659,70
UOG di Monza Brianza	7	€ 487.315,86
UOG di Busto Arsizio	3	€ 78.965,35
Totale	23	€ 1.003.811,91

Nel corso dell'anno 2021 l'Azienda ha pubblicato n° 8 bandi per l'alienazione degli alloggi ai sensi dell'art. 30 di cui sopra (sfitti ed in condominio).

Con detti bandi sono stati aggiudicati i seguenti alloggi suddivisi per UOG:

SEDE	n. alloggi aggiudicati	Prezzo di vendita
sede di VARESE	12	€ 678.414,27
UOG di Como	1	€ 64.675,00
UOG di Monza Brianza	18	€ 1.221.303,35 €
UOG di Busto Arsizio	7	€ 234.802,00
TOTALE	38	€ 1.627.868,17

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

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

UOG MONZA BRIANZA		
2021	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	35	€ 155.736,50
UOG VARESE		
2021	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	37	€ 98.794,57
UOG BUSTO ARSIZIO		
2021	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	5	€ 21.474,15
UOG COMO		
2021	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	22	€ 81.651,50
TOTALE ALER VA-CO-MB- Busto Arsizio		

2021	PRELAZIONI	
	n. Pratiche	Imponibile
	99	€ 357.656,72

15. Conservazione del patrimonio immobiliare

15.1. Manutenzione Straordinaria fabbricati

La manutenzione straordinaria effettuata nel corso del 2021 è dettagliata nelle tabelle che seguono.

Tabella 1.A.1

		Interventi di M.S. ultimati / collaudati		
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento
Varese	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 1118 - 18/02/2016 e n.10018-11/10/2016 ID9</i> VARESE Quartiere Sangallo - Lotto 1 (ultimazione/CRE 2020) VARESE Quartiere Montello - Lotto 2 (ultimazione e CRE 2021)	MS recupero e riqualific. n.45 all.sfitti e parziale frazion., per complessivi n.52 alloggi n.23 alloggi /parz.fraz. 26 all. n.22 alloggi / parz.fraz. 26 all.	€ 925.356,39 € 640.068,00	€ 1.456.543,89
	<i>L.R. 9/2020 - DGR XI/4020 del 14/12/2020 (scorrimto graduatoria POR-FESR)</i> VARESE Via Montello n.94	MS ed efficientamento energetico	€ 332.926,51	€ 359.127,38 soggetto a verifica da parte di R.L. relativamente a costi ammissibili
	<i>Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - approvato con DDS 13045-23/10/2017</i> VARESE - Provincia Comuni vari	MS/MO rimozione amianto friabile pavimenti e coibentazioni Prov.VARESE e in BUSTO ARSIZIO - Lotto 1 VARESE Nord (VA Montello/San Fermo, Ispra quartiere Esperia, comuni provincia) e Lotto 2 VARESE Sud (BUSTO ARSIZIO e comuni vari Provincia)	€ 2.025.501,00 (€ 1.659.546,36 lavori)	€ 1.825.501,00
	VARESE - Quartiere Montello		€ 965.367,04 Lotto 1	da confermare a rendicontazione finale
	VARESE - Quartiere San Fermo		€ 923.103,74 Lotto 2	CRE Emessi 2021 da approvare 2022
	BUSTO ARSIZIO Via Azzimonti 27-29			
	BUSTO ARSIZIO Via Pontida 2			
BUSTO ARSIZIO Via Rodari 37				
Como	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016 ID182 parte*</i> COMO Vie varie - Lotto 3 Int. 114	MS recupero e riqualificazione n. 18 alloggi sfitti (complessivi ID182 n.24 alloggi)	744.713,39	€ 624.719,82
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015-Linea B) DDS 2411-26/02/2020 e rich. incentivi Conto Termico DM 16/02/16</i> COMO Via Isonzo 17-17 A-B-C - int. 134	MS rimozione amianto in copertura, rifacimento tetto e varie	€ 164.124,53	€ 148.074,53
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015-Linea B) DDS 7929-30/05/18 e rich. incentivi Conto Termico DM 16/02/16</i>	MS rifacimento manto di copertura	€ 241.681,46	€ 207.803,39

	PORLEZZA Via Ai Prati 49 a/b – Int. 124			
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015-Linea B) DDS 7929-30/05/18 e rich. incentivi Conto Termico DM 16/02/16</i>	MS sostituzione Serramenti	€ 269.027,63	€ 251.724,05
	ASSO Via per Caslino 10/12 - CARIMATE Via V.Veneto 26 - FIGINO SERENZA Via Giovanni XXIII - Int. 125			
	<i>Programma di recupero L. n.80/2014 - Linea A) DDS 14122-14/11/2017 - 2° scorrimento graduatoria e impegno risorse DDS 17297- 28/11/2019</i>	MO Riordini L.7 COMO città	€ 124.200,88	€ 90.841,36
	COMO Vie Varie 7 alloggi - ID12			
	<i>DDS 15130 del 02/12/2020, nell'ambito dei Programmi SFITTI 17/18 di cui alle DGR n.X/7368 del 13/11/2017 e DGR n.XI/64 del 23/04/2018</i>	MO riordini 1° anno - Lotto 6 U.O.G. COMO Sud	€ 44.909,81	€ 40.492,45
	COMO Erba/Cantù - ID11			
	<i>DDS 15130 del 02/12/2020, nell'ambito dei Programmi SFITTI 17/18 di cui alle DGR n.X/7368 del 13/11/2017 e DGR n.XI/64 del 23/04/2018,</i>	MO riordini 1° anno - Lotto 5 U.O.G. COMO Nord	€ 121.389,22	€ 109.449,34
	COMO Nord - ID12			
	<i>DDS 15130 del 02/12/2020, nell'ambito dei Programmi SFITTI 17/18 di cui alle DGR n.X/7368 del 13/11/2017 e DGR n.XI/64 del 23/04/2018,</i>	MO riordini - Lotto 3 U.O.G. COMO Nord	€ 142.520,31	€ 41.653,81
	COMO Nord - ID13			
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015-Linea B) agg. 1° Trim.18 app. DDS 7929-30/05/18 e richiesta incentivi Conto Termico DM 16/02/2016</i>	MS-sistemazione parti comuni	€ 675.570,59	€ 588.067,91
	MONZA Via Debussy, 2			
	<i>Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - approvato con DDS 13045-23/10/2017 e fondi ALER</i>			
	BURAGO DI MOLGORA Via Matteotti 13/B			
	CORNATE D'ADDA via E. Fermi, 2			
	CORNATE D'ADDA via Pietro Mascagni, 1			
	GIUSSANO via A. Grandi, 4			
	LIMBIATE via Valsugana, 9			
	LIMBIATE via XXV Aprile, 88 - 90			
	SEREGNO via S. Carlo, 37			
	VEDUGGIO CON COLZANO via Montello, 9			
	VIMERCATE via Martiri di Boves 1 (I-L-M-N-O)			
	BOVISIO MASCIAGO Via Nenni 5 a-b-c			
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) e rich. incentivi Conto Termico DM 16/02/16</i>	MS-rifacimento copertura e ripristino intonaco di facciata	€ 350.389,96	€ 314.610,19
	SULBIATE Via Mattavelli, 5			
	<i>Programma di recupero art.4 L. 80/2014 - Linea A - Manifestazione interesse 2017 - Scorrimento graduatoria dds 17420-26/11/2018 -impegno risorse dds 17297-28/11/2019</i>	MO Riordini L.10 MONZA città	€ 86.293,62	€ 55.561,21
	MONZA Vie Varie 5 alloggi - ID11			
Monza Brianza				

	DDS 15130 del 02/12/2020, nell'ambito dei Programmi SFITTI 17/18 di cui alle DGR n.X/7368 del 13/11/2017 e DGR n.XI/64 del 23/04/2018 MONZA Vie Varie - ID9	MO riordini 1° anno - Lotto 8 U.O.G. Monza Brianza Nord	€ 110.842,56	€ 99.507,56
	DDS 15130 del 02/12/2020, nell'ambito dei Programmi SFITTI 17/18 di cui alle DGR n.X/7368 del 13/11/2017 e DGR n.XI/64 del 23/04/2018, MONZA Vie Varie - ID10	MO riordini 1° anno - Lotto 9 U.O.G. Monza Brianza Sud	€ 160.454,75	€ 140.529,75
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) MONZA Via Fiume 11-14 (Lotto 2)	MS-rifacimento corpo box	€ 689.813,33	€ 604.523,47
	MONZA Via Fiume 18-Via Zara 14 (Lotto 3)		€ 812.505,76	€ 712.976,73
Busto Arsizio	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) - ID 1-2-3 Via Repubblica 43-47 - Via Di Vittorio 2 bis	MS-Rifacimento manto di copertura	€ 121.428,00	€ 108.749,29
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) - ID 12 BUSTO ARSIZIO Via Varzi 14	MS-sostituzione copertura e ripristini in facciata	€ 75.655,58	€ 73.864,91

Tabella 1.A.2

Interventi di M.S. ultimati / da collaudare 2022

	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento
Varese	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B) e richiesta incentivi Conto Termico DM 16/02/2016 CASSANO MAGNAGO Via Confalonieri 32	MS coperture, lattonerie, pavimenti balconi, facciate, opere in ferro, serramenti (n.33 alloggi)	€ 1.580.000,00 (€ 1.133.123,19 lavori)	€ 1.246.435,51
	Programma di recupero L. n.80/2014 - Linea A) DDS 14122-14/11/2017 - 2° scorrimento graduatoria e impegno risorse DDS 17297- 28/11/2019 VARESE Vie Varie 8 alloggi - ID13	MO Riordini L.3 VARESE città	€ 125.000,00	€ 85.000,00
Busto Arsizio	Fondi ALER e richieste incentivi conto termico Busto Arsizio Via Einaudi (Sede UOG)	MS e riqualificazione Sede UOG e parte MO edili/idraulici	QE approvato € 483.183,62 (lavori € 333.289,29) + Estensioni MO: € 200.000,00 Edili Lotto 1; € 50.000,00 Idraulici Lotto 7)	===

Tabella 1.B

Interventi di M.S./M.O finanziata in corso/avviati/in appalto

	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015-Linea B) DDS 2411-26/02/2020 e rich. incentivi Conto Termico DM 16/02/16 ORIGGIO Via ai Ronchi 27	MS - Efficiamento energetico edificio	€ 522.000,00	€ 364.544,65
	L.R. 9/2020 - DGR XI/4020 del 14/12/2020 (scorrimento graduatoria POR-FESR) VARESE Via Montello n.96	MS ed efficientamento energetico	€ 497.412,00	€ 359.127,38
	Bando Regione Lombardia "POR FESR 2014-2020: Asse IV, Azione IV.4C.1.1"	MS -efficientamento energetico	€ 506.216,08	€ 429.862,66

GALLARATE Via Curtatone 44 - edificio comunale			
L.R. 9/2020 - DGR XI/4020 del 14/12/2020 (scorrimento graduatoria POR-FESR) e Fondi Comunali	MS -efficientamento energetico	€ 506.216,08	€ 447.809,42
GALLARATE Via Curtatone 46 - edificio comunale			
L.R. 9/2020 - DGR XI/4020 del 14/12/2020 (ex POR-FESR in graduatoria ma non finanziato per mancanza di fondi), e Fondi Comunali	MS -efficientamento energetico	€ 506.216,08	€ 447.809,42
GALLARATE Via Curtatone 48 - edificio comunale			
MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015-Linea B) DDS 7929-30/05/18	MS efficientamento energetico - cappotto-serramenti-copertura (3 imprese)	€ 612.678,89 (imp compl.lavori)	€ 234.834,84 (PRERP)
L.R. 9/2020 - DGR XI/4020 del 14/12/2020 (scorrimento graduatoria POR-FESR)		€ 337.706,70 facciate; € 186.593,46 serram.; € 88.378,73 copertura	€ 624.135,94** (complessivo per cappotto-serramenti-copertura)
VIMERCATE Via Galbusera 10/12			
Bando Regione Lombardia "POR FESR 2014-2020: Asse IV, Azione IV.4C.1.1"	MS -efficientamento energetico	€ 1.594.654,81 (€ 1.015.057,81 lavori)	€ 963.878,30
MONZA Via Della Birona, 47 - demo site progetto europeo "BIM4EEB"			
Contributi destinati al recupero di unità abitative adibite SAP - Linea di Azione 1 (D.D.S. 30/06/2020 n. 7714 del 30/06/2020 e successive modifiche).	MO - riordino alloggi sfitti – UOG Monza Brianza- 70 alloggi	QE complessivo € 1.320.000,00	€ 1.199.990,00
ID 2(parte) MONZA; ID 18) SEREGNO; ID 32) VIMERCATE; ID 33) LISSONE; ID 47) MUGGIO'; ID 49) CORNATE D'ADDA; ID 50) VILLASANTA; ID 51) SULBIATE	Lotto 1 zona Nord/35 alloggi	QE € 660.000,00 (lavori € 545.454,54)	€ 599.999,99
ID 2(parte) MONZA; ID 19) NOVA MILANESE; ID 34) LIMBIATE; ID 46) VAREDO; ID 48) BOVISIO MASCIAGO; ID 52) RONCO BRIANTINO	Lotto 2 zona Sud/35 alloggi	QE € 660.000,00 (lavori € 545.454,54)	€ 599.999,99
Piano di Manutenzione Programmata 2021-2023 di ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio, ai sensi della DGR XI / 3814 del 09/11/2020 approvato con DDS n. 15422 del 09/12/2020	MO riordino alloggi 2020-2021 (11 lotti) 2° anno		
VARESE - Lotto 1 - Nord	IN CORSO	€ 327.835,00	€ 127.735,86
VARESE - Lotto 2 - Sud	IN CORSO	€ 194.832,50	€ 85.635,60
VARESE - Lotto 3 - Città	IN CORSO	€ 290.500,00	€ 110.988,37
VARESE - Lotto 4	IN CORSO	€ 190.167,50	€ 73.393,03
COMO - Lotto 5 - Nord	IN CORSO	€ 285.835,00	€ 111.899,34
COMO - Lotto 6 - Sud	ULTIMATO/CRE 2021	€ 81.665,00	€ 39.880,07
COMO - Lotto 7 - Città	2° anno	€ 233.335,00	€ 113.984,40
MONZA BRIANZA - Lotto 8 - Nord	ULTIMATO/CRE 2021	€ 198.336,33	€ 101.186,21
MONZA BRIANZA - Lotto 9 - Sud	ULTIMATO/CRE 2021	€ 348.825,00	€ 143.702,76
MONZA - Lotto 10 - Città	ULTIMATO/CRE 2021	€ 182.000,00	€ 78.400,41
BUSTO ARSIZIO - Lotto 11	IN CORSO	€ 466.670,00	€ 173.982,56
Manifestazione di interesse DGR 1286/2019 - Legge 80/2014 Linea B) - impegno DDS 16353 del 26/11/2021	MO riordino alloggi 2020-2021 (3 lotti)		
ID 23) VARESE n.24 alloggi e ID 26) BUSTO ARSIZIO n.20 alloggi	Lotto 1 – VARESE - BUSTO ARSIZIO	€ 912.000,00	€ 460.000,00 + € 550.000,00

ID 25) MONZA n.28 alloggi	Lotto 3 – MONZA BRIANZA	€ 798.000,00	€ 550.000,00
<i>Manifestazione di interesse DGR 1286/2019 - Legge 80/2014 Linea B) ammesso a finanziamento con DDS .6327-08/05/2019 e 8624 -14/06/2019 - Legge 80 Linea A - d.g.r. 22 febbraio 2021 n.XI/4336 e DDS 16350 del 26/11/2021</i>	Lotto 2 - COMO	€ 600.000,00 (lavori)	€ 440.000,00
ID 24) COMO n.20 alloggi - Linea B)			€ 105.000,00
ID 6) CANTU' n.7 alloggi - Linea A)			€ 60.000,00
ID 8) ERBA n.4 alloggi - Linea A)			
<i>Piano Lombardia-dgr n. 4172/2020 Convenzione con le (ALER) in attuazione l.r. 9/2020</i> Edifici SAP di ALER VARESE-COMO-MONZA BRIANZA e BUSTO ARSIZIO	MS-realizzazione di impianti FOTOVOLTAICI sulle coperture degli edifici adibiti a SAP	€ 1.625.772,53	€ 1.280.000,00

Nell'ambito del programma triennale delle opere pubbliche sono stati individuati i seguenti interventi da poter avviare. L'avvio effettivo degli stessi è subordinato alle erogazioni dei finanziamenti regionali.

Tabella 1.C

Interventi di M.S./M.O. in appalto/progettazione/programmazione

Descrizione interventi 1° anno previsti nel Triennale OOPP 2022/2024	QE complessivo
MO Accordo Quadro - Edile ed affini (22-24)	€ 10.000.000,00
MO Accordo Quadro - Impiantistica (22-24)	€ 10.000.000,00
MO/MS DANC Accordo Quadro - Riordini (PMP 22-24)	€ 14.000.000,00
MO Riscaldamento Centralizzato (22-24)	€ 2.500.000,00
MO Riordini alloggi comunali	€ 1.600.000,00
MO/MS DANC/NO DANC Recupero Alloggi Sfitti da PMP	€ 18.000.000,00
MS DANC Abbattimento Barriere Architettoniche	€ 10.000.000,00
MS Sbonus PRG-VA-GALLARATE-VIA CURTATONE 50 - BPS	€ 400.000,00
MS Sbonus PRG-VA-SARONNO-VIA MIOLA 79	€ 400.000,00
MS Sbonus PRG-VA-SARONNO-VIA MIOLA 81	€ 400.000,00
MS Sbonus PRG-VA-SARONNO-VIA MIOLA 83	€ 400.000,00
MS Sbonus PRG-VA-VARESE-VIA SAFFI 150 152 154	€ 850.000,00
MS Sbonus PRG-VA-VARESE-VIA SAFFI 158	€ 280.000,00
MS Sbonus PRG-VA-VARESE-VIA BORROMINI 35	€ 450.000,00
MS Sbonus PRG-MB-BRUGHERIO-VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA 4	€ 1.050.000,00
MS Sbonus PRG-MB-SEREGNO-VIA GIOVANNI PACINI 95	€ 840.000,00
MS Sbonus PRG-BA-BUSTO ARSIZIO -Via DI VITTORIO 2 - Via REPUBBLICA 47	€ 1.000.000,00
MS Sbonus PRG-A-CO-ROVELLASCA-VIA CAVALLOTTI 66	€ 425.600,00
MS Sbonus PRG-A-CO-ROVELLASCA-VIA CAVALLOTTI 58	€ 224.000,00
MS Sbonus PRG-A-CO-CANTU' -VIA PETRARCA 1	€ 224.000,00
MS Sbonus PRG-A-CO-CANTU' -VIA PETRARCA 13	€ 224.000,00
MS Sbonus PRG-A-MB-MONZA-VIA GIULIO SILVA 9	€ 1.050.000,00
MS Sbonus PRG-A-MB-AGRATE BRIANZA-VIA SAN FRANCESCO D ASSISI 39-41-43-45-47-49	€ 1.820.000,00
MS Sbonus PRG-A-MB-MUGGIO'-VIA LUCIANO MANARA 27-29-31	€ 1.925.000,00
MS Sbonus PRG-A-MB-MUGGIO'-VIA MARX 1	€ 2.660.000,00
MS Sbonus APP-I-CO-LT_060 CANTU' CURIE LURAGO D'ERBA SCONTO IN FATTURA	€ 4.037.837,13
MS Sbonus APP-I-MB-LT_062 DESIO MUGGIO' VIMERCATE	€ 2.561.663,00
MS Sbonus APP-I-CO-LT_066 COMO VITTORIO CANTU' MENDEL	€ 3.390.224,73

MS Sbonus APP-I-VA-LT_068 SARONNO BRIANZA MIOLA	€ 2.508.276,35
MS Sbonus APP-I-VA-LT_069 SARONNO ALBERTARIO	€ 3.470.511,38
MS Sbonus APP-I-MB-LT_072 MACHERIO RONCO SEVESO VIMERCATE SULBIATE	€ 3.428.897,44
MS Sbonus APP-I-A-VA-LT_061-SARONNO QUARNARO ROSSINI MARX SCONTO IN FATTURA PIU ALER	€ 2.515.000,00
MS Sbonus APP-I-A-VA-LT_073-VARESE GORLA TRADATE	€ 2.195.000,00
MS Sbonus APP-I-A-CO-LT_078-ALBAVILLA CANTU'	€ 4.704.000,00
MS Sbonus APP-I-A-CO-LT_079-MENAGGIO PORLEZZA VILLA GUARDIA	€ 1.008.000,00
MS Sbonus APP-I-A-CO-LT_082-COMO VITTORIO 1-13	€ 1.900.000,00
MS Sbonus APP-I-A-BA--LT_086-BUSTO REPUBBLICA	€ 2.566.000,00
MS Sbonus APP-I-A-VA--LT_300-GAVIRATE CASERMA CARABINIERI	€ 300.000,00
MS Sbonus APP-I-A-CO--LT_067-COMO VITTORIO CUCCIAGO MICHELBECCO	€ 3.624.953,78
MS Sbonus APP-I-A-CO--LT_074-CANTU' KING GRANDI	€ 3.871.329,76
MS Sbonus APP-I-A-MB-LT_050-ALBIATE BESANA GIUSSANO	€ 2.275.000,00
MS Sbonus PPP-CO-COMO E PROVINCIA-CENTRALIZZATI VARIE LOCALITA' E VIE	€ 14.600.000,00
MS Sbonus PPP-MB-BOVISIO CESANO NOVA-VIE VARIE	€ 12.000.000,00
MS Sbonus PPP-VA-VARESE E PROVINCIA-VARIE LOCALITA' E VIE	€ 90.000.000,00
MS Sbonus PPP-MB-MONZA-VIE FIUME SAN ROCCO	€ 10.000.000,00
MS Sbonus PPP-VA-VARESE-Q.RE MONTELLO	€ 4.000.000,00
MS Sbonus PPP-BA-BUSTO ARSIZIO -VIE VARIE IMPIANTI CENTRALIZZATI	€ 12.000.000,00
MS Sbonus PPP-VA-VARESE-PROVINCIA SUD VARIE LOCALITA'	€ 5.000.000,00
RE-PNRR-F-VA-VARESE-VIA MONTELLO 98 VIA R.S.I. 45 VIA R.S.I. 35/37/38	€ 11.836.200,00
RE-PNRR-F-VA-VARESE-VIA BORROMINI 27 - 8 - 10 SANGALLO 23	€ 12.746.800,00
RE-PNRR-F-CO-COMO-ALBAVILLA-CUCCIAGO-CANTU'-VIA DI VITTORIO 15-21-VIA ALDO MORO 1-11-VIA MICHELBECCO 9-19-VIA GRANDI 7/9/11-VIA KING 25	€ 10.248.847,00
RE-PNRR-F-MB-MONZA-VIA BARADELLO 6-12	€ 3.149.062,85
RE-PNRR-F-BA-BUSTO ARSIZIO -VIA OTTO MARTIRI	€ 3.125.000,00
PINQUA-VA-VARESE-VIA MONTELLO 100 VIA R.S.I. 3-4-6	€ 7.826.000,00
MB - PINQUA-NC-MS Monza VIA BRAMANTE DA URBINO	€ 15.000.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-VA-VARESE-VIA ROMANS SUR ISERE 43-41 SCONTO IN FATTURA	€ 500.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-VA-VARESE-VIA ROMANS SUR ISERE 49-51	€ 500.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-VA-VARESE-VIA ROMANS SUR ISERE 53-55	€ 500.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-VA-VARESE-VIA R. SUR ISERE 28	€ 400.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-VA-VARESE-VIA ROMANS SUR ISERE 47	€ 500.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-VA-VARESE-VIA BORROMINI 4 6	€ 500.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-VA-VARESE-VIA SAN GALLO 21	€ 400.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-VA-VARESE-VIA SAN GALLO 25	€ 400.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-VA-VARESE-VIA BERNINI 2 4	€ 500.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-VA-VARESE-VIA SAN GALLO 15 17	€ 500.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-VA-VARESE-VIA SAN GALLO 31 27 29	€ 500.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-VA-VARESE-VIA SAN GALLO 33	€ 500.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-VA-VARESE-VIA SAN GALLO 38/40	€ 500.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-CO-CERMENATE-VIA TURATI 48/50	€ 500.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-CO-CERMENATE-VIA TURATI 52/54	€ 500.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-CO-ERBA-VIA VERGA 21/27 e 28/36	€ 1.334.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-CO-TREMEZZO-VIA FEBO SALA 1	€ 336.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-CO-CANZO-VIA T.GROSSI 6 A B C	€ 616.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-CO-TREMEZZO-VIA DELLE MELE 12/A - B	€ 392.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-CO-BULGAROGROSSO-VIA DEI LALI 5	€ 336.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-CO-COMO-VIA GRILLONI 46	€ 616.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-MB-BRUGHERIO-VIA AMERIGO VESPUCCI 12	€ 1.050.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-MB-CONCOREZZO-VIA FEDERICO OZANAM 18	€ 1.260.000,00

EX-PT-RIQ.ENERGETICA-MB-MONZA-VIA FIUME 14	€ 1.260.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-MB-RONCO BRIATINO-VIA SAN GIUSEPPE 3-5-7	€ 700.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-MB-VEDUGGIO CON COLZANO-VIA MONTELLO 9	€ 350.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-MB-CESANO MADERNO-VIA SICILIA 3	€ 1.680.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-MB-MEDA-VIA COLOMBARA 57	€ 1.050.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-MB-SEREGNO-VIA SAN CARLO 37	€ 840.000,00
EX-PT-RIQ.ENERGETICA-MB-CORNATE D'ADDA-VIA DANTE ALIGHIERI 27	€ 1.925.000,00
COMUNALI-VA-01-LUINO-Via Cervinia 54/a-b via Rossini 8 SCONTO IN FATTURA	€ 1.926.400,00
COMUNALI-VA-02-CASCIAGO-via Scalette 1	€ 358.400,00
COMUNALI-VA-03-SOLBIATE OLONA-via S. Anna 44-46-48-50 via s. antonio 2-4	€ 627.200,00
COMUNALI-VA-04-VERGIATE-via Leopardi 20	€ 134.400,00
COMUNALI-CO-05-AROSIO -via Giovanni XXIII 10- via Manzoni 14-16-18	€ 952.000,00
COMUNALI-CO-06-ERBA-via Trieste 3	€ 448.000,00
COMUNALI-CO-07-VERTEMATE-via Raimondi 31	€ 168.000,00
COMUNALI-CO-08-CANTU ¹ -via Baracca 1-via Liguria 21-23-25	€ 1.792.000,00
COMUNALI-CO-09-CERNOBBIO-via Sauro 24-5 - via Coma 7	€ 784.000,00
COMUNALI-CO-10-BULGAROGGRASSO-via Pascoli PASCOLI	€ 224.000,00
COMUNALI-CO-11-MARIANO COMENSE-via Isonzo 87A-C - via Giovanni XXIII 28-a-b-c	€ 1.680.000,00
COMUNALI-CO-12-ROVELLASCA-via G.B. Grassi 25	€ 313.600,00
COMUNALI-CO-13-TAVERNERIO-via Manzoni 24	€ 907.200,00
COMUNALI-CO-14-LOMAZZO-viale 80 82-5 - via Coma 7	€ 705.600,00
COMUNALI-MB-15-CARNATE-via Pace 18-5 - via Roma 7	€ 274.400,00
COMUNALI-MB-16-LAZZATE-piazzetta Parenti 4-5 - via Roma 7	€ 548.800,00
COMUNALI-MB-17-LESMO-via Italia 29- via volta 10-12	€ 1.332.800,00
COMUNALI-MB-18 - VIMERCATE-via Kennedy 10- 8 - Via Moriano 11- via Pellegatta 13	€ 3.724.000,00
COMUNALI-MB-19 - MUGGIO ¹ -via Marx 1-via Liguria 21-23-2.	€ 2.979.200,00
CO- MS - rimozione amianto e rifacimento copertura - COMO Via Giovio 3 (14 alloggi)	€ 305.000,00
CO- MS - rimozione amianto e rifacimento copertura - COMO Via Vitani 16 (14 all.) e P.Zza Mazzini 9 (7 all.)	€ 567.300,00
CO- MS - rimozione amianto e rifacimento copertura - ANZANO DEL PARCO Via Volta 17/35 (10 alloggi)	€ 317.200,00
CO- MS - rimozione amianto e rifacimento copertura - LOMAZZO Viale Somaini 50-52-52A (16+8 alloggi)	€ 439.200,00
CO - MS COMO Via Anzani 34 – scale A e B "Edificio Terragni" soggetto a vincolo MIBAC - MS parapetti-balconi-parti strutturali - persiane e adeguamento impianti - 36 alloggi	€ 400.000,00
CO - MS COMO Via Italia Libera 17 /sede ALER UOG Como - rifacimento tetto con isolamento e controsoffittature, risanamento archivio	€ 350.000,00
CO - COMO VIA OVIDIO E TITO LIVIO MS TETTI 90 alloggi	€ 650.000,00
CO - COMO Via Baserga MS serramenti 18 alloggi	€ 180.000,00
CO - CARUGO via Moro - MS serramenti 12 alloggi	€ 120.000,00
CO - COMO Via T.Grossi 47 "edificio storico" MS cappotto, tetto, balconi, serramenti, impianti vari 26 all.	€ 600.000,00
CO - LURATE CACCIVIO Via B. Croce: MS serramenti 16 alloggi	€ 160.000,00
VA – INTERVENTI VARI: MS1-Barriere architettoniche; MS2-Adeguamento CT e VV.F.; MS3-Adeguamento e sostituzione autoclavi-adequamento impianti idrici; MS4-Ripristino pavimentazioni stradali ed impianti fognari; MS5-Installazione canne fumarie e sostituz. Caldaiette; MS6-Sistemazione frontalini e balconi; MS7-Sostituzione serramenti; MS8-Rifacimento coperture e linee vita; MS9-Ripristino facciate e sistemazioni esterne; da realizzare in località e vie varie.	€ 1.053.000,00
CO – INTERVENTI VARI: MS1-Barriere architettoniche; MS2-Adeguamento CT e VV.F.; MS3-Adeguamento e sostituzione autoclavi-adequamento impianti idrici; MS4-Ripristino pavimentazioni stradali ed impianti fognari; MS5-Installazione canne fumarie e sostituz. Caldaiette; MS6-Sistemazione frontalini e balconi; MS7-Sostituzione serramenti; MS8-Rifacimento coperture e linee vita; MS9-Ripristino facciate e sistemazioni esterne; da realizzare in località e vie varie.	€ 594.000,00
MB – INTERVENTI VARI: MS1-Barriere architettoniche; MS2-Adeguamento CT e VV.F.; MS3-Adeguamento e sostituzione autoclavi-adequamento impianti idrici; MS4-Ripristino pavimentazioni stradali ed impianti fognari; MS5-Installazione canne fumarie e sostituz. Caldaiette; MS6-Sistemazione frontalini e balconi; MS7-Sostituzione serramenti; MS8-Rifacimento coperture e linee vita; MS9-Ripristino facciate e sistemazioni esterne; da realizzare in località e vie varie.	€ 783.000,00

BA – INTERVENTI VARI: MS1-Barriere architettoniche; MS2-Adeguamento CT e VV.F.; MS3-Adeguamento e sostituzione autoclavi-adeguamento impianti idrici; MS4-Ripristino pavimentazioni stradali ed impianti fognari; MS5-Installazione canne fumarie e sostituz. Caldaiette; MS6-Sistemazione frontalini e balconi; MS7-Sostituzione serramenti; MS8-Rifacimento coperture e linee vita; MS9-Ripristino facciate e sistemazioni esterne; da realizzare in località e vie varie.	€ 270.000,00
VA - RIORDINO ALLOGGI VARI - ECONOMIE L. 457	€ 180.500,00
BA - RIORDINO ALLOGGI VARI - ECONOMIE L. 457	€ 100.000,00
MB- RIORDINO ALLOGGI VARI - ECONOMIE L. 457	€ 200.000,00
CO - RIORDINO ALLOGGI VARI - ECONOMIE L. 457	€ 210.000,00
BA - MS Adeguamento CT e VV.F. proprietà COMUNE di BUSTO A. (in convenzione)	€ 270.000,00
BA - MS BUSTO Adeguamento CT e VV.F.-ECONOMIE 457	€ 387.214,00
VA-POR-FESR Varese Via Montello n. 96	€ 497.400,00
MB-Riq. Energetica-MB - Monza VIA DELLA BIRONA 47) POR-FESR (sito dimostrativo progetto BIM4EEB)	€ 694.654,81
MB-Riq. Energetica-MB - Vimercate VIA GALBUSSERA 10-12 PRERP	€ 300.000,00
MB-Riq. Energetica-MB - Monza VIA BARADELLO 6-12 PNRR	€ 7.000.000,00
MB-MS - Ronco Briantino VIA SAN GIUSEPPE 3-5-7 PRERP	€ 350.000,00

15.2. Finanziamenti regionali per opere di Manutenzione Straordinaria

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

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

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

Nel corso del 2021 l'Azienda ha proseguito nell'esecuzione di alcuni interventi finanziati nel 2015 nell'ambito dei bandi regionali per manutenzione straordinaria / recupero e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, oltre all'avvio dei nuovi finanziamenti regionali per la realizzazione di interventi nel Triennio 2018-2020 inerenti la *Rimozione dell'Amianto* dal patrimonio di ERP delle ALER e la *Riqualificazione di Alloggi Sfitti* di proprietà A.L.E.R. destinati a Servizi Abitativi Pubblici.

- *Interventi volti al recupero e alla riqualificazione del patrimonio di ERP* per ridurre sensibilmente il fabbisogno e il disagio abitativo in attuazione del Piano Nazionale previsto dall'art. 4 della Legge n.80/2014, ai sensi della DGR 14/05/2015 n. X/3577 - approvata da Regione Lombardia con DDUO n.4832 dell'11/06/2015. Con DDS n.7551 del 18/09/2015 e successiva integrazione con DDS n.7706 del 23/09/2015 Regione Lombardia ha approvato le graduatorie delle proposte presentate sia per la linea di finanziamento a) che per quella b).

LINEA A) - Interventi di lieve entità (per cui si prevede una spesa inferiore a € 15.000,00 per alloggio) finalizzati a rendere prontamente disponibili alloggi sfitti inutilizzabili mediante lavorazioni di manutenzione ed efficientamento.

Per quanto riguarda la Linea A) sono stati ammessi a finanziamento n.2 interventi della UOG di Busto Arsizio per un importo massimo complessivo di € 500.000,00. Gli interventi sono stati conclusi nei tempi previsti e Regione Lombardia con DDS n.9195 del 21/09/2016 ha disposto l'erogazione e la rideterminazione del contributo pari a complessivi **€ 403.508,56**.

LINEA B) - Interventi di ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria da attuare mediante la realizzazione di una delle tipologie di intervento previste (con un limite massimo di € 50.000,00 per alloggio, anche in caso di accorpamenti).

		N. Alloggi	Decreto finanziamento	Finanziamento iniziale massimo concesso	Finanziamento concesso su importo finale	Erogazioni 2017-18-19-20 acconti / saldi ID VARI	Erogazioni 2021 SALDO ID 182CO	Economie riscontrate al 31/12/2021
VA	capoluogo	45	1118 18/02/2016 - 10018 11/10/2016	2.113.012,27	<i>da accertare 2022</i>	845.204,87	0,00	<i>da accertare 2022</i>
	capoluogo	52	10018 11/10/2016	2.515.577,07	680.415,55	680.415,55		-1.835.161,52
		97		4.628.589,34		1.525.620,42	0,00	-1.835.161,52
CO	capoluogo	32	1118 18/02/2016	1.352.981,82	1.352.981,82	1.352.981,82	0,00	
	capoluogo	24	10018 11/10/2016	1.161.123,18	1.070.579,87	464.449,27	606.130,60	-90.543,31
	provincia	15	10018 11/10/2016	693.706,40	688.012,83	688.012,83	0,00	-5.693,57
		71		3.207.811,40	3.111.574,52	2.505.443,92	606.130,60	-96.236,88
MB	capoluogo	35	10018 11/10/2016	534.006,00	533.441,61	533.441,61	0,00	-564,39
	provincia	48		686.730,00	685.390,10	685.390,10	0,00	-1.339,90

		83		1.220.736,00	1.218.831,71	1.218.831,71	0,00	-1.904,29
BA	indirizzi vari	30	10018 11/10/2016	1.456.350,00	314.779,27	314.779,27		-1.141.570,73
TOT		281		10.513.486,74		5.564.675,32	606.130,60	-3.074.873,42

Per quanto riguarda gli interventi della Linea B, Regione Lombardia con D.D.S. n. 1118 in data 18/02/2016 ha concesso il finanziamento per gli interventi Linea B) per complessivi € 3.306.152,07: € 1.352.981,82 per n. 32 alloggi in COMO ed € 1.953.170,25 per n. 42 alloggi in VARESE, avviati nei tempi previsti (entro il 18/02/2017).

Con Decreto n. 10018 del 11/10/2016 Regione Lombardia ha concesso il finanziamento a tutti gli altri progetti della Linea B) in graduatoria, per un importo complessivo massimo pari a € 7.207.334,67, ripartiti sulle annualità 2016, 2017, 2018 sulla base dei cronoprogrammi inoltrati. Tutti gli interventi sono stati avviati nei tempi previsti (entro il 11/10/2017).

Con decreto ministeriale n. 13255 del 21 dicembre 2017 sono state approvate le modifiche e le integrazioni agli elenchi degli interventi del programma, variando la localizzazione di alcuni interventi in "indirizzi vari", al fine di permettere agli enti beneficiari di intervenire su alloggi non ricompresi nella proposta inizialmente inviata a Regione Lombardia.

Nel corso del 2018 erano stati ultimati i lavori per il recupero di n. 32 alloggi a COMO vie Varie (ID8), di altri n.6 in Como Via Anzani (parte ID182 per complessivi 24 alloggi), di n.15 alloggi in Provincia di Como (ID189 Cantù-ID196 Erba-ID197 Mozzate), oltre ai 35 alloggi di MONZA (ID10).

Nel corso del 2019 sono stati ultimati tutti gli interventi della provincia di Monza Brianza per il recupero di complessivi n.48 alloggi (ID 185 Nova Milanese; ID 190 Seregno; ID 191 Limbiate; ID 192 Lissone; ID 193 Brugherio; ID 198 Carate Brianza; ID 199 Concorezzo; ID 200 Giussano; ID 201 Muggiò; ID 202 Seveso).

Nel corso del 2020 sono stati ultimati gli interventi per il recupero di n.52 alloggi in VARESE indirizzi vari ID183 e di n.30 alloggi in BUSTO ARSIZIO indirizzi vari ID188.

Sono stati inoltre conclusi i lavori relativi al recupero dei restanti n.24 alloggi dell'ID182 COMO e del frazionamento n.23 alloggi per complessivi n.26 alloggi in VARESE Sangallo (parte ID9 VARESE). Nel 2021 è stato ultimato l'intervento in VARESE Montello, a conclusione dell'ID9 VARESE. Il saldo del suddetto intervento sarà richiesto nel 2022.

- "Secondo programma di attuazione del PRERP 2014-2016 approvato con DGR n. X/4142 del 08/10/2015" - DDS n. 10891 del 03/12/2015 (approvazione piani triennali di MS presentati).

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

Esso comprendeva finanziamenti, Linea A, per il completamento del programma di smaltimento dell'amianto (già approvato con Decreto della DG Casa e Housing Sociale n. 2556 del 31 marzo 2015) per € 2.901.032. Gli interventi Linea A sono stati tutti ultimati nel 2018.

Con Decreto DG Casa e Housing Sociale n.10891 del 3 dicembre 2015 Regione Lombardia ha impegnato risorse a favore dell'ALER di Varese Como Monza Brianza e Busto Arsizio per € 12.752.816 per il Piano di Manutenzione Straordinaria (Linea B), riguardante inizialmente n.37 interventi.

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.

Con DDS n.7929 del 30/05/2018 Regione Lombardia ha approvato l'aggiornamento del Piano di Manutenzione Straordinaria proposto dall'Azienda, con l'inserimento dei nuovi interventi ID 6 VA; 4, 14, 16, 17 CO; 3, 6, 15 MB; 15 BA, con l'eliminazione degli ID 12 e 13 MB e l'aggiornamento degli interventi ID 4, 5, 7/1 MB, a valere sulle risorse già assegnate e nelle more delle economie progressivamente derivanti dall'attuazione del piano stesso.

Con DDS n.7828 del 02/07/2020, su proposta avanzata dall'Azienda, ha approvato n. 4 nuovi interventi (Varese, via Montello 94-Origgio, via ai Ronchi 27-Como, via Isonzo 17 a/b/c-Vimercate, via Galbussera 10/12), da inserire nel piano di manutenzione straordinaria, a valere sulle risorse già assegnate e sulle economie accertate o che potrebbero derivare dalla progressiva attuazione del piano stesso. Gli interventi sono stati tutti avviati e saranno conclusi nel 2021.

Sono invece stati esclusi n. 4 interventi precedentemente approvati con DDS n.7929 del 30/05/2018 (Veduggio Via Matteotti 2-Monza Via Baradello 6 e Busto Arsizio CT Vie Azzimonti 1/17 - Rossini 84 - Cattaro 4 - Varzi 14 - La Marmora 1/20)

Con l'approvazione della DGR XI/4020-14/12/2020 scorrimento graduatoria POR-FESR con concessione finanziamento agli interventi ritenuti ammissibili e finanziabili, gli interventi di VARESE Montello 94 e VIMERCATE Via Galbussera 10/12 sono stati esclusi dal PRERP.

Al 31/12/2021 risultavano impegnate le seguenti somme:

- € 12.219.220,47 per cantieri ultimati o in fase di esecuzione;
- € 0,00 per cantieri in fase di gara;

- € 304.278,73 per nuovi interventi
per complessivi € 12.523.499,20, inferiore a € 229.317,24 rispetto al finanziamento assegnato.

L'Azienda provvederà successivamente a trasmettere nuovo aggiornamento del Piano individuando ulteriori nuovi interventi che potranno essere finanziati in parte, e come già segnalato, anche con i fondi derivanti dal contributo del GSE.

Nel 2022 saranno proposti nuovi interventi a integrazione del Piano che potranno essere finanziati in parte, anche con i fondi derivanti dal contributo del GSE.

Il finanziamento complessivamente liquidato da Regione Lombardia ammonta a € 10.709.276,39, di cui € 376.537,38 erogati nel 2021.

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

- *Programma Triennale di Rimozione dell'Amianto* dal patrimonio di ERP delle ALER, ai sensi della DGR X/6752 del 21/06/2017 e del DDS n. 7531 del 23/06/2017 - approvato da Regione Lombardia con DDS n.13045 del 23/10/2017

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.

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

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

	N. interventi finanziati	Costo complessivo	Importo finanziamento assegnato con 13045 del 23/10/2017	DDS
Varese	3	€ 1.963.528,00	€ 1.585.371,00	
Busto Arsizio	3	€ 261.130,00	€ 240.130,00	
Como	4	€ 1.299.312,00	€ 973.445,66	
Monza Brianza	9	€ 476.030,00	€ 361.350,00	
TOT	19	€ 4.000.000,00	€ 3.160.296,66	

Gli interventi sono stati tutti avviati e completati nel 2021. La richiesta dei saldi e conseguente rideterminazione dei singoli finanziamenti sarà effettuata nel 2022. Le economie accertate a conclusione del piano potranno essere utilizzate per finanziare nuovi interventi.

Con la sopramenzionata DGR XI / 3814 del 09/11/2020 "Linee Guida per la definizione dei Piani di Manutenzione Programmata 2021-2023 delle ALER, ai sensi della DGR del 26/11/2019 n. 2526" Regione Lombardia, oltre ad aver rideterminato, al 31 dicembre 2023, il termine di conclusione del programma, ha inoltre disposto un incremento del riparto pari a € 911.717,42.

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/OBLIGHI 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 = alloggi o sfitto	(P2) Entro 36 mesi	€ 941.080,00	€ 903.980,00
2	COMO	COMO	Giovio 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
TOTALE								€ 2.736.420,90	€ 2.015.960,00

Regione Lombardia non ha ancora approvato l'integrazione del Piano Triennale ma saranno finanziati solo gli interventi identificati in priorità 1, e in base alle risorse disponibili.

- *Programmi d'intervento per la riqualificazione alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a SAP - Primo programma sfitti - ex DGR n. X/7368 del 13/11/2017 approvato con DDS n. 15645 del 06/12/2017; Secondo programma sfitti - ex DGR n. XI/64 del 23/04/2018 approvato con DDS n. 11447 del 02/08/2018*

Con D.D.S. n. 15645 del 06/12/2017 Regione Lombardia aveva approvato il Programma d'Intervento trasmesso dall'Azienda, con impegno delle risorse assegnate da riparto in € 3.707.909,05 e per un numero minimo di unità abitative da riqualificare pari a 183.

Con successivo D.D.S. n. 11447 del 02/08/2018 Regione Lombardia aveva approvato il Programma d'Intervento trasmesso dall'Azienda, con impegno delle risorse assegnate da riparto pari a € 2.315.483 e per un numero minimo di unità abitative da riqualificare pari a 154

I finanziamenti (sfitti 17/18), a fondo perduto, potevano essere utilizzati nella misura del 100% cioè le risorse che si renderanno disponibili a seguito della conclusione o della modifica degli interventi, dovranno essere utilizzate per finanziare ulteriori interventi analoghi a quelli ammissibili e secondo i criteri e modalità previste dal bando regionale.

Nel rispetto delle precedenti tempistiche previste dai bandi di finanziamento del 1° e 2° programma sfitti, in considerazione delle medesime tipologie e obiettivi dei finanziamenti, l'Azienda aveva ritenuto di procedere con l'indizione di una gara complessiva di Manutenzione Ordinaria, approvata in data 02/08/2018 e suddivisa in n.8 Lotti funzionali (Lotti 1-2-3-4 VARESE - compresa U.O.G. di Busto Arsizio); Lotti 5-6 U.O.G. di COMO e Lotti 7-8 U.O.G. MONZA BRIANZA. Gli interventi sono stati avviati nel mese di dicembre 2018.

Gli interventi sono stati tutti conclusi e i relativi CRE sono stati emessi e approvati nel 2020. Coi primi 8 lotti di intervento sono stati riordinati complessivamente n.365 alloggi, per un importo complessivo a contabilità finale, a valere sul finanziamento, pari a € 5.591.759,14, riscontrando economie per totali € 431.632,19.

Località		Finanziamento complessivo SFITTI 17/18	N.alloggi ristrutturati al 31/12/2020
		€ 6.023.392,05	
VARESE	Lotto 1	698.161,70	35
VARESE	Lotto 2	793.379,70	37
VARESE	Lotto 3	674.342,25	43

VARESE (Busto Arsizio)	Lotto 4	681.412,34	36
			151
COMO	Lotto 5	705.255,57	50
COMO	Lotto 6	563.202,97	42
			92
MONZA B.	Lotto 7	748.188,41	58
MONZA B.	Lotto 8	727.816,20	64
			122
Totali		€ 5.591.759,14	365
Economie al 31/12/2020		€ 431.632,91	

Con le economie accertate a conclusione degli 8 lotti, Regione Lombardia, su proposta dell'Azienda con DDS 15130 del 02/12/2020 ha approvato n.6 nuovi interventi di riordino alloggi (appalto 2019) – avviati nel 2020 e ultimati nel 2021

ID	Località		Finanziamento a CRE al 30/06/2021 (IVA inclusa)	N. alloggi ristrutturati al 30/06/2021
ID9	MONZA B. Nord	Lotto 8	99.507,56	10
ID10	MONZA B. Sud	Lotto 9	140.529,75	13
ID11	COMO Erba/Cantù	Lotto 6	40.492,45	4
ID12	COMO Nord	Lotto 5	109.449,34	11
ID13	COMO Nord	Lotto 3	41.653,81	2
			431.632,91	40

L'importo complessivo del finanziamento (Sfitti 17/18) e il numero degli alloggi ristrutturati, per UOG è riportato nella seguente tabella:

AREA TERRITORIALE	N. alloggi ristrutturati	Importo finanziamento SFITTI 17/18
VARESE	115	€ 2.165.883,65
COMO e Provincia	109	€ 1.460.054,14
MONZA e Provincia	145	€ 1.716.041,92
BUSTO ARSIZIO	36	€ 681.412,34
TOT	405	€ 6.023.392,05

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

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

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

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

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

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

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

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

Con DDS n. 17297 del 28/11/2019 Regione Lombardia ha approvato il "secondo scorrimento della graduatoria, modifica e integrazione del D.D.S. N. 15644 DEL 06/12/2017 e impegno di € 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	Località	N. Alloggi	Finanziamento concesso	Descrizione intervento	Importo contrattuale IVA inclusa
11	MONZA	5	€ 60.500,00	MO Riordini L.10 MONZA città	€ 76.904,60
12	COMO	7	€ 104.500,00	MO Riordini L.7 COMO città	€ 111.984,40
13	VARESE	8	€ 85.000,00	MO Riordini L.3 VARESE città	€ 108.498,37
		20	€ 250.000,00		€ 297.387,37

Gli interventi sono stati tutti conclusi nel 2021.

Con ordinativo n. 27272 in data 25/09/2020 Regione Lombardia ha disposto l'erogazione dell'anticipo del 60% all'avvio dei lavori, pari a € 150.000,00.

- *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 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 € 24.114.936,48, 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, € 8.321.210,00 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 € 15.793.726,48 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.

Tale graduatoria sarà inoltre utilizzata per l'utilizzo 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 € 2.000.000,00 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
Enti con un patrimonio di alloggi SAP oltre i 10.000	2.000.000

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 € 50.000,00 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

ALER ha aderito alla Manifestazione di Interesse e in data 13/03/2019 ha presentato 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 Comuni di Varese – Como – Monza e Busto Arsizio per un importo totale di finanziamento richiesto pari a € 2.000.000,00.

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 e 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 e la concessione regionale del finanziamento avverrà in seguito all'effettivo trasferimento delle risorse a Regione Lombardia da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Tuttavia, in considerazione delle economie accertate a chiusura di alcuni interventi l'Azienda chiederà a Regione Lombardia l'emissione del decreto di finanziamento contestualmente alla comunicazione dell'avvio dei seguenti interventi, appaltati nel 2020:

ID	LOCALITA'	Alloggi	Totale finanziamento richiesto	INTERVENTO	Importo lavori iva inclusa
23	VARESE	24	460.000,00	MO riordino alloggi Lotto 1-VARESE-BUSTO ARSIZIO	880.000,00
26	BUSTO ARSIZIO	20	550.000,00		
24	COMO	20	440.000,00	MO riordino alloggi Lotto 2 - COMO	550.000,00
25	MONZA	28	550.000,00	MO riordino alloggi Lotto 3 - MONZA BRIANZA	770.000,00
		92	2.000.000,00		2.200.000,00

Tutti gli interventi sono stati avviati e l'ultimazione è prevista per il 2022.

Con DDS n. 16353 del 26/11/2021 Regione ha approvato l'impegno per l'assegnazione delle risorse relativamente agli ID 23-25-26.

La concessione regionale del finanziamento per ID 24 avverrà nel 2022 in seguito al trasferimento di risorse aggiuntive a Regione Lombardia 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 sono stati avviati e la conclusione dovrà avvenire entro 60 giorni dalla comunicazione di concessione del finanziamento.

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

Con Decreto n. 17053 del 26 novembre 2019, Regione Lombardia ha approvato il "Bando a graduatoria per l'efficientamento energetico dei fabbricati esistenti destinati a servizi abitativi pubblici" per la concessione ed erogazione di aiuti di stato compatibili sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico a determinate imprese incaricate della gestione di alloggi sociali, qualificati servizi di interesse economico generale (S.I.E.G.) in attuazione dalla DGR n. XI/2286 del 21/10/2019

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.

I fondi previsti sono di € 10.000.000,00 per le ALER ed € 5.000.000,00 per i comuni. Il massimale previsto per le dimensioni dell'Azienda risulta di € 1.800.000,00.

L'Azienda ha presentato n. 4 progetti di efficientamento energetico, risultati ammessi nella graduatoria approvata con Decreto DG Ambiente e Clima n.5204 del 30/04/2020:

DDS 5204 del 30/04/2020**Allegato A - Elenco progetti ammessi**

ID pratica	Indirizzo fabbricato	Importo richiesto
1709980	Monza, via Della Birona 47	1.256.714,55 €
1759539	Vimercate, via Galbussera 10-12	626.341,10 €
1764466	Varese, Via Montello 96	374.894,32 €
1763191	Varese, Via Montello 94	374.894,32 €

Con il suddetto Decreto Regione ha assegnato alle richieste ammesse e presenti in graduatoria il contributo specificato per ciascun fabbricato oggetto di intervento di cui all'Allegato B:

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

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

- il progetto di Monza Via Della Birona è stato parzialmente finanziato per esaurimento risorse in dotazione al bando;
- i progetti di Varese Via Montello 96 e di Vimercate Via Galbussera 10/12, non sono risultati finanziabili per esaurimento risorse in dotazione al bando;
- il progetto di Varese Via Montello 94 non è risultato assegnatario di contributo perché eccedente il massimale di contributo complessivo ammissibile per singolo beneficiario definito nel bando.

Nel Decreto Regione ha inoltre dato atto che sarebbe stata verificata la possibilità di utilizzare eventuali risorse aggiuntive o generatesi a seguito di economie nella realizzazione degli interventi già avviati per coprire interamente la quota di agevolazione assegnata agli ultimi interventi collocati in posizione utile e al successivo scorrimento della graduatoria, demandando a successivi provvedimenti.

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

Regione Lombardia, rilevata l'opportunità di attivare un'azione che preveda, in attuazione alla L.R. n. 9/2020 "Interventi per la ripresa economica" ed in conformità con la programmazione regionale in materia di aria ed energia, la realizzazione di

interventi di efficientamento energetico, miglioramento della sostenibilità ambientale e installazione di impianti a fonti energetiche rinnovabili che interessano edifici destinati a Servizi Abitativi Pubblici, con DGR n. XI/4020 del 14/12/2020 ha assegnato un contributo a fondo perduto pari al 100% dei costi ammessi per i progetti precedentemente ammessi ma non finanziati nel bando "POR FESR 2014-2020: Asse IV, Azione IV.4.C.1.1 (DGR n. XI/2286 del 21/10/2019)":

DGR XII/4040 del 14/12/2020

- Elenco dei progetti finanziati, valutati ammissibili ai termini del DDUO 5204 -30/04/2020

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

Le tempistiche per la realizzazione degli interventi sono:

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

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

Regione Lombardia, ai sensi della DGR n.XI/3814 del 09/11/2020 ha approvato le "Linee Guida regionali per la definizione dei piani di manutenzione Programmata 2021-2023 delle Aziende Lombarde per l'edilizia residenziale (Direttive alle Aler per l'anno 2020)"

I Piani di Manutenzione Programmata hanno lo scopo 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).

Lo spettro temporale dei Piani di Manutenzione Programmata è il triennio dal 2021 al 2023 e l'obiettivo regionale assegnato a ciascuna Azienda è quello di azzerare, in questo arco temporale, lo stock di patrimonio abitativo sfitto accumulatosi nel corso del tempo.

Dalla ricognizione preliminare delle u.i. sfitte dell'Azienda a tutto il 15/10/2020 era 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) ammontano a n.1.423.

Il fabbisogno finanziario stimato ammonta a € 38.421.00 a cui si farà fronte con risorse regionali derivanti da residui connessi all'attuazione dei programmi regionali già precedentemente approvati e da approvare, oltre a risorse proprie.

Con Decreto Presidenziale n.73 del 19/11/2020 l'Azienda ha approvato il "Piano di Manutenzione Programmata 2021-2023" inoltrato a Regione Lombardia con pec in data 24 novembre 2020, prot. n. 21082.

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

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

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

- il 2° anno contrattuale dei lavori di "Manutenzione Ordinaria e pronto intervento necessari per l'esecuzione delle opere di RIORDINO ALLOGGI" appaltati nel 2020 e suddivisi in n.11 Lotti funzionali, a valere sulle risorse concesse al Capitolo 14630 per complessivi € 1.162.206,29;

Le restanti risorse saranno utilizzate:

- per l'attuazione di interventi specificatamente dedicati alla ristrutturazione di alloggi sfitti e parti comuni tramite forme di copertura contrattuale che garantiscano interventi manutentivi a ciclo continuo e su un arco pluriennale, con margini di flessibilità e rapidità nell'attuazione degli interventi:

- Accordo Quadro - Riordini (PMP 21-23) – costo complessivo stimato per il triennio: € 14.000.000,00. Gli interventi sono in appalto e saranno avviati nel 1° semestre 2022;
- per l'attuazione di interventi volti al superamento delle barriere architettoniche, finanziati coi Capitoli 14032 e 14416 per l'importo complessivo di € 990.648,63 che sarà utilizzato:
 - 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 impianti elevatori delle parti comuni ammonta a € 594.389,18;
 - per la restante parte del 40% per l'adeguamento di circa 22 alloggi alle norme sulle BB.AA.
- DDS n. 7714 del 30/06/2020: *"Manifestazione di interesse per l'accesso ai contributi destinati al recupero di unità abitative adibite a servizi abitativi pubblici (SAP) non assegnabili per carenze manutentive, localizzate in tutti i comuni lombardi, ad eccezione del territorio del comune di Milano ai sensi della d.g.r. n. XI/2660 del 16/12/2019"* - Linea di azione n. 1

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

Con DGR n. 2660 del 16 dicembre 2019 ha approvato i criteri del programma di recupero. Le risorse stanziare sono pari ad € 30.000.099,87 di cui € 27.000.099,87 per il recupero degli alloggi sfitti ed € 3.000.000,00 per il Programma di realizzazione di Servizi Abitativi Transitori (SAT). Tali importi sono da suddividere per il 60% alle ALER e per il 40% ai comuni non classificati ad alta intensità di fabbisogno abitativo.

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

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

La manifestazione di interesse Linea di Azione 1 finanzia opere di ristrutturazione, manutenzione e recupero di alloggi SAP non assegnabili per carenze manutentive,

inseriti e certificati nell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza, di cui alla legge L.r. 16/2016

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

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

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

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

Le quote indicate possono essere modificate qualora non siano presentate proposte sufficienti a coprire la disponibilità, da parte di una delle due tipologie di beneficiari, incrementandosi la dotazione di risorse disponibili per l'altra tipologia di beneficiario.

Le eventuali economie, progressivamente disponibili, saranno riallocate per finanziare i beneficiari inseriti nella graduatoria degli interventi ammissibili ma non finanziabili per carenza di risorse.

Il contributo assegnabile all'Azienda previsto dal bando è il seguente:

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

per alloggi certificati come sfitti per carenze manutentive alla data del 18/10/2019 – siti nella provincia di Monza Brianza.

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

delle tre sedi di Varese, Como e Busto Arsizio. Alla data del 09/07/2020 erano stati stimati circa 750 unità sfitte.

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

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

- MONZA BRIANZA n. 70 alloggi SAP rilevati dal sistema regionale – € 1.200.000,00 contributo richiesto
- VARESE n. 88 alloggi SAP non rilevati dal sistema regionale – € 2.000.000,00 contributo richiesto
- COMO n. 59 alloggi SAP non rilevati dal sistema regionale – € 1.200.000,00 contributo richiesto
- BUSTO ARSIZIO n. 30 alloggi SAP non rilevati dal sistema regionale – € 600.000,00 contributo richiesto

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

Gli interventi sono stati avviati il 21/08/2021 e l'ultimazione è prevista in 365 giorni.

- *PNRR - Piano nazionale di ripresa e resilienza*

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

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

Il finanziamento massimo concedibile per ogni proposta di intervento sarà pari a:

- euro 3.000.000,00 per interventi in Comuni con popolazione inferiore a 30.000 abitanti;
- euro 15.000.000,00 per interventi in Comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti

Qualora le proposte di finanziamento presentate superino l'importo complessivo delle risorse assegnate a ciascuna delle tipologie dei soggetti beneficiari (A.L.E.R. e Comuni) saranno ammesse a finanziamento un numero massimo di 3 (tre) proposte per ogni soggetto proponente.

Le eventuali restanti proposte presentate dallo stesso soggetto proponente, se valutate ammissibili, verranno inserite nell'Elenco degli ulteriori interventi rispetto all'importo assentito.

Una quota non superiore al 20% del finanziamento assegnato potrà essere destinata alla riqualificazione degli spazi pubblici.

Sono ammessi a finanziamento i progetti finalizzati a favorire l'incremento del patrimonio di E.R.P. di proprietà attraverso un programma di interventi di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica, ivi compresi interventi di demolizione e ricostruzione, avente per oggetto la realizzazione, anche in forma congiunta, di:

- a) interventi diretti alla verifica e alla valutazione della sicurezza sismica e statica di edifici di edilizia residenziale pubblica e progetti di miglioramento o di adeguamento sismico;
- b) interventi di efficientamento energetico di alloggi o di edifici di edilizia residenziale pubblica, ivi comprese le relative progettazioni;
- c) interventi di razionalizzazione degli spazi di edilizia residenziale pubblica, ivi compresi gli interventi di frazionamento e ridimensionamento degli alloggi, se eseguiti congiuntamente a uno degli interventi di cui alle lettere a) e b);
- d) interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, se eseguiti congiuntamente a uno degli interventi di cui alle lettere a) e b), ivi compresi i progetti di miglioramento e valorizzazione delle aree verdi, dell'ambito urbano di pertinenza degli immobili oggetto di intervento;
- e) operazioni di acquisto di immobili, da destinare alla sistemazione temporanea degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica oggetto degli interventi di cui alle lettere a) e b), a condizione che gli immobili da acquistare siano dotati di caratteristiche energetiche e antisismiche almeno pari a quelle indicate come requisito minimo da raggiungere per gli immobili oggetto degli interventi di cui alle medesime lettere a) e b). Alle finalità di cui alla presente lettera può essere destinato un importo non superiore al 10 per cento del totale delle risorse;
- f) operazioni di locazione di alloggi da destinare temporaneamente agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica oggetto degli interventi di cui alle lettere a) e b).

L'unità minima di intervento può essere costituita esclusivamente dall'intero edificio o da una porzione definita di esso (intero piano, intero corpo scala).

Il progetto può prevedere l'attuazione dei seguenti interventi edilizi, come definiti all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

L'istruttoria delle domande di partecipazione si concluderà entro il 31 dicembre 2021, con l'attribuzione di un punteggio fino a 100 punti. Al termine della fase di valutazione di merito delle proposte di intervento, a parità di punteggio,

nell'assegnazione del finanziamento si terrà conto dell'ordine cronologico di presentazione della domanda.

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

Data	ID Domanda	UOG	Località	QE	Finanziamento richiesto	Descrizione
01/12/2021	3286543	VA	VARESE Montello - Via Montello 98, Via Romans Sur Isere 45 e Via Romans Sur Isere 35-37-39	€ 11.836.200,00	€ 11.536.200,00	MS Efficientamento energetico per complessivi n. 38 alloggi da trasformare in n. 66 alloggi di taglio medio piccolo e riqualificazione spazi pubblici
01/12/2021	3358930	VA	VARESE Sangallo - via borromini 8, borromini 10, borromini 27 e via sangallo 23	€ 12.746.800,00	€ 12.446.800,00	MS Efficientamento energetico per complessivi n. 32 alloggi da trasformare in n. 66 alloggi di taglio medio piccolo oltre a lavori di riqualificazione degli spazi pubblici
02/12/2021	3361825	MB	MONZA Via Baradello 6 e 12	€ 3.149.062,85	€ 3.149.062,85	MS Efficientamento energetico n.2 edifici per complessivi 95 alloggi
02/12/2021	3362068	BUSTO ARSIZIO	BUSTO ARSIZIO Via 8 Martiri 5-7	€ 3.490.230,00	€ 3.310.230,00	Ristrutturazione edilizia n.2 edifici per complessivi 40 alloggi
02/12/2021	3362176	CO	ALBAVILLA via A.Moro n.1/3 - n.5/7 - n. 9/11	€ 3.331.129,61	€ 3.120.972,24	MS Efficientamento energetico n.3 edifici per complessivi 50 alloggi
02/12/2021	3362298	CO	COMO via Di Vittorio n. 15/21	€ 2.219.161,32	€ 2.219.161,32	MS Efficientamento energetico per complessivi 65 alloggi e riqualificazione spazi pubblici
02/12/2021	3362387	CO	CANTU' via A. Grandi nn. 7/9/11	€ 2.721.060,88	€ 2.721.060,88	MS Efficientamento energetico per complessivi 100 alloggi e riqualificazione spazi pubblici
02/12/2021	3362573	CO	CUCCIAGO via Michelbecco n. 9/19	€ 1.137.190,32	€ 1.137.190,32	MS Efficientamento energetico per complessivi 30 alloggi e riqualificazione spazi pubblici
Sommano				€ 40.630.834,98	€ 39.640.677,61	

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

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

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

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

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

L'aggiudicazione e l'avvio degli interventi è previsto per gennaio 2022.

15.3. Manutenzione Ordinaria alloggi

L'importo relativo a spese di Manutenzione stabili spese a Conto Economico si è attestato nel 2021 a € 10.561.601,06. La sola quota di manutenzione ordinaria e per riordini (esclusa quella straordinaria non capitalizzata e la manutenzione relativa agli alloggi comunali gestiti in rendicontazione), ammonta a € 6.745.404 in diminuzione rispetto alle spese sostenute nel 2020 7.420.630. La diminuzione in termini assoluti rispetto all'importo 2020 deriva essenzialmente dal fatto che l'Azienda ha dovuto sopportare il maggior onere per IMU sugli alloggi sociali sfitti (pari a circa 1,7 milioni di euro) in base alle modifiche normative introdotte nel 2020.

15.4. Nuove costruzioni e recupero edilizio

Gli interventi di nuove costruzioni e di recupero edilizio effettuati nel corso del 2021 sono dettagliati nelle tabelle che seguono:

Tabella 2.A Interventi di N.C. / R.E. in ultimazione - da Collaudare 2022

FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento Regionale
		All.	Box		
Varese PNEA "Piano Nazionale di edilizia abitativa" DPCM 16/7/2009 -DGR 439-05/08/2010-DGR 760-10/11/2010 TRADATE Via Broggi 15-17 - completamento intervento	NC	24	28 posti auto coperti	€ 3.188.000,00 complessivo € 1.030.194,89 QE2 completamento	€ 2.171.336,50
Lavori ultimati, in corso contenzioso - da Collaudare					
Busto Arsizio Contratto di Quartiere CDQ n.23 (Regione Lombardia e Comune di Busto Arsizio) <i>Intervento come Stazione Appaltante - Completamento Contratto di Quartiere</i> VIA TITO SPERI / proprietà comunale	NC	56 32	54	€ 5.732.466,40 (€ 4.128.108,41 lavori)	€ 5.732.466,40 € 3.411.093,12 regione; € 2.321.373,28 comune

Tabella 2.B Interventi di N.C. / R.E. in costruzione

FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento Regionale
		All.	Box		

Como	Fondi residui ex PRU "Via Di Vittorio-Via Cecilio" e L. 457/78 -(proc.art.5 bis LR 13/96) a seguito chiusura AdP DPGR 1600-7/2/2002 e Convenzione sottoscritta il 01/08/2019 tra RL e ALER reg. il 06/08/2019 al n.12518/RCC – oltre a fondi ALER COMO Via Di Vittorio/Via Cecilio - completamento intervento Coop.Pellegrino Rossi	NC	36	32	€ 5.333.100,00 (lavori € 2.824.485,14)	€ 3.770.135,38
Monza Brianza	AdP attuazione CdQ II LISSONE - DPGR n. 1848 -28/02/2007 e DGR n.X/4007-04/09/2015 LISSONE Via dei Gelsi edificio "F5"	RE	20	/	€ 2.180.000,00 (€ 1.805.000,00 lavori) SAL al 90% - impresa aggiudicataria fallita e contratto risolto - lavori di completamento da affidare	€ 2.149.623,00

Tabella 2.C

Interventi di N.C. / R.E. in progettazione-appalto						
FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento Regionale	
		All.	Box			
Varese DGR 29/07/03 n.VII/13861-DGR 31/10/03 n.VII/14845 "Programma Nazionale Contratti di Quartiere II" SARONNO Q.re Matteotti - 2° fase nuova costruzione "FARFALLE"	NC	70	48	€ 7.374.679,00	€ 4.852.324,56	
Como =====	===	===	===	===	===	
Monza Brianza AdP attuazione CdQ II LISSONE - DPGR n. 1848 -28/02/2007 e DGR n.X/4007-04/09/2015 LISSONE Via Dei Ciliegi - su sedime edificio "F4"	NC	12	12 posti auto scoperti	€ 1.831.000,00 compreso DEM * (€ 1.320.000,00 lavori NC)	€ 1.353.441,00	

15.4.1. Progetto Europeo BIM4EEB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 – **Auteras** che supporta i progettisti di servizi di costruzione nella progettazione di sistemi di automazione della stanza (come parte di Building Automation Control

Systems-BACS) con un processo semi-automatizzato di rilevamento dei requisiti funzionali e la generazione di progetti basati su blocchi funzionali, che utilizzano simboli standardizzati per garantire un'elevata comprensione da parte dei professionisti di diversi mestieri. I disegni risultanti possono essere utilizzati direttamente per formare fatture di quantità per il processo di approvvigionamento. Questo strumento importa e legge le informazioni IFC dagli edifici esistenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'intervento di manutenzione straordinaria è in parte finanziato dal Bando Regione Lombardia "POR FESR 2014-2020: Asse IV, Azione IV.4C.1.1" per un importo di € 1.000.000,00 e in parte con fondi ALER. Il citato bando è finalizzato a sostenere progetti di efficienza energetica di edifici di edilizia sociale di proprietà di ALER e di comuni con elevato fabbisogno abitativo.

Infine si riassume il contributo a favore di ALER per complessivi € 183.750,00 riferito ai costi sostenuti/da sostenere per le seguenti voci, rimodulate nel 2021:

- € 102.500,00 costi diretti del personale coinvolto;
- € 44.500,00 altri costi diretti (spese di viaggio, spese per sensori – apparecchiature - organizzazione workshops ecc.);
- € 36.750,00 costi indiretti (25% del totale costi).

Come previsto all'art. 21 del Grant Agreement:

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

16. Finanziamenti

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

Descrizione	Capitale originario	Debito residuo al 31/12/2021 calcolato sulla base dei piani di ammortamento	Scadenza	UOG di riferimento
Mutuo per la NC di nr. 10 alloggi e autorimesse in Somma Lombardo via Chiesa	€ 658.000,00	€ 525.508	31/12/2042	VARESE

Mutuo per la realizzazione della nuova sede Aler di Varese	€ 4.500.000,00	€ 3.670.103	30/06/2045	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 32 alloggi autorimesse e posti auto coperti in Varese via Talizia	€ 3.790.000,00	€ 3.070.456	31/12/2042	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 40 alloggi e relativi box in Castellanza via Madonnina	€ 1.472.000,00	€ 1.260.019	31/12/2044	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 12 alloggi in Via Ponchielli 20 Busto Arsizio	€ 158.552,26		31/12/2021	BUSTO ARSIZIO
Mutuo per la realizzazione del Contratto di Quartiere Lissone e PRU Carate	€ 5.300.000,00	€ 3.892.501	31/07/2032	MONZA BRIANZA
	€ 15.878.552,26	€ 12.418.587		

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

Al 31.12.2021 è stato effettuato il pagamento dell'ultima rata relativa al mutuo per Busto Via Ponchielli.

17. Principali dati economici

Il conto economico al 31/12/2021, presenta i seguenti risultati di sintesi.

Valore della produzione	54.338.942
Costi della Produzione	(52.415.938)
Differenza	1.923.015
Proventi ed oneri finanziari	(299.326)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Risultato prima delle imposte	1.623.689
Imposte d'esercizio	1.544.117
Risultato d'esercizio	79.573

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

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

	2020	2021	Variazione
- Ricavi netti di vendita	€ 41.854.773	€ 42.392.334	€ 537.561
- Variazioni delle rim. di prod. in corso di lav., semilavorati e finiti	€ 0	€ 0	€ 0
- Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	€ 0	€ 0	€ 0
- Costi patrimonializzati	€ 0	€ 0	€ 0
- Altri ricavi e proventi	€ 14.060.199	€ 11.946.620	-€ 2.113.578
VALORE DELLA PRODUZIONE OTTENUTA	€ 55.914.971	€ 54.338.954	-€ 1.576.017
COSTI PER CONSUMI DI MATERIE E SERVIZI	€ 35.742.522	€ 34.767.553	-€ 974.969
- Per materie prime, sussidiarie e di merci	€ 0	€ 0	€ 0
- Per servizi	€ 30.067.203	€ 29.126.547	-€ 940.656
- Per godimento beni di terzi	€ 35.775	€ 33.881	-€ 1.894
- Variazioni delle rimanenze di materie prime e sussidiarie	€ 0	€ 0	€ 0
- Oneri diversi di gestione	€ 5.639.544	€ 5.607.125	-€ 32.419
VALORE AGGIUNTO	€ 20.172.449	€ 19.571.401	-€ 601.049
- Costi per il personale	€ 7.539.622	€ 7.520.966	-€ 18.656
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 12.632.827	€ 12.050.434	-€ 582.392
- Ammortamenti e svalutazioni	€ 10.999.393	€ 10.127.419	-€ 871.973
REDDITO OPERATIVO DELLA GEST. CARATTERISTICA	€ 1.633.434	€ 1.923.015	€ 289.581
- +/- Risultato della gestione accessoria	€ 0	€ 0	€ 0
REDDITO OPERATIVO	€ 1.633.434	€ 1.923.015	€ 289.581
- +/- Risultato della gestione finanziaria	-€ 319.171	-€ 299.326	€ 19.845
RISULTATO DELLA GESTIONE CORRENTE	€ 1.314.262	€ 1.623.689	€ 309.426
- +/- Risultato della gestione straordinaria			
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 1.314.262	€ 1.623.689	€ 309.426
- Imposte sul reddito d'esercizio	€ 1.251.803	€ 1.544.117	€ 292.314
RISULTATO NETTO (UTILE DELL'ESERCIZIO)	€ 62.459	€ 79.572	€ 17.113

Nell'esercizio 2021 si evidenzia un peggioramento sostanziale sia del valore aggiunto sia del margine operativo lordo, il risultato operativo è sempre positivo e, comunque in aumento rispetto allo scorso esercizio. L'utile è aumentato rispetto a quello del 2020. La diminuzione del valore della produzione è derivante in gran parte dalla diminuzione dei canoni di locazione.

18. Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2021	31/12/2020	differenze
Immobilizzazioni immateriali nette	4.602.918	4.671.098	-68.180
Immobilizzazioni materiali nette	388.738.798	390.626.624	-1.887.826
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	242.933	237.610	5.323
Capitale immobilizzato	393.584.649	395.535.332	-1.950.683
Rimanenze di magazzino	523.182	522.866	316
Crediti verso clienti	6.789.774	9.497.566	-2.707.792
Altri crediti	26.601.705	27.586.291	-984.586
Ratei e risconti attivi	579.787	622.476	-42.689
Attività d'esercizio a breve termine	34.494.449	38.229.199	-3.734.751
Debiti verso fornitori	5.119.256	5.709.455	-590.199
Acconti da clienti	121.524	163.524	-42.000
Debiti tributari e previdenziali	923.114	1.089.469	-166.355
Altri debiti	25.518.133	22.420.537	3.097.596
Ratei e risconti passivi	9.254.148	8.527.537	726.611
Passività d'esercizio a breve termine	40.936.175	37.910.522	3.025.653
Capitale d'esercizio netto	-6.441.727	318.677	-6.760.404
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.873.211	1.866.368	6.844
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			0
Altre passività a medio e lungo termine	19.503.007	20.307.271	-804.264
Ratei e risconti passivi	175.815.584	179.633.402	-3.817.818
Passività a medio lungo termine	197.191.802	201.807.041	-4.615.238
Capitale investito	189.951.120	194.046.968	194.046.968
Patrimonio netto	-200.754.351	-200.885.219	130.868
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-11.999.775	-12.601.021	601.246
Posizione finanziaria netta a breve termine	22.803.005	19.439.272	3.363.734
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-189.951.120	-194.046.968	4.095.848

19. Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2021 è la seguente (in Euro):

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi bancari	22.453.646	19.087.615	3.366.031
Denaro e altri valori in cassa	3.344	2.575	769
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	22.456.989	19.090.190	3.366.800
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	947.602	947.602	0
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	601.586	598.520	3.066
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Debiti finanziari a breve termine	601.586	598.520	3.066
Posizione finanziaria netta a breve termine	22.803.005	19.439.272	3.363.734
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			

Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	11.999.775	12.601.021	-601.246
Anticipazioni per pagamenti esteri			-
Quota a lungo di finanziamenti			-
Crediti finanziari			0
Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine	-11.999.775	-12.601.021	601.246
Posizione finanziaria netta	10.803.231	6.838.251	2.420.365

La posizione finanziaria netta, positiva per circa 10,8 milioni di euro, ha subito un significativo aumento rispetto al precedente esercizio; l'incremento pari a circa 4 milioni è dovuto in gran parte alla parte alla contrazione dell'esposizione debitoria e all'aumento delle disponibilità sui conti correnti bancari e postali a seguito dell'erogazione da parte di regione Lombardia dei contributi di solidarietà e per interventi edilizi.

20. Altre informazioni sul bilancio

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

20.1. IRAP

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

21. Informazioni attinenti all'ambiente e al Personale

21.1. Consistenza del Personale e Formazione

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

Nel 2021 non si sono verificate morti sul lavoro né infortuni gravi sul lavoro che abbiano comportato lesioni gravi o gravissime al personale. Non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti né cause di mobbing.

Il costo sostenuto per la formazione del Personale ammonta ad euro 12.298 (partecipazione a seminari e convegni).

21.2. Emergenza epidemiologica COVID 19

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

a) Attività Operativa

L'azienda nell'attenersi al rispetto delle indicazioni contenute nei decreti e delle ordinanze varie emanate dalle autorità nazionali e regionali competenti ed in accordo con il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e con il Medico Competente aziendali, ha mantenuto, a fini precauzionali, il ricevimento su appuntamento del pubblico allo sportello e continuato a privilegiare l'utilizzo di videoconferenze o teleconferenze sia per le attività istituzionali che per gli incontri del personale limitando il più possibile le trasferte del personale fra le varie UOG. Seguendo le normative e nel rispetto della sicurezza dei propri dipendenti, l'Azienda ha permesso l'effettuazione dei sopralluoghi presso gli alloggi, sensibilizzando sempre l'uso dei DPI messi a disposizione, con la limitazione a quelli effettivamente urgenti ed improrogabili e volti ad evitare situazioni di pericolo per gli inquilini. Per quanto riguarda l'attività del personale, si sottolinea che l'azienda ha provveduto a regolamentare l'attività di smart working per i dipendenti che ne avevano diritto, seguendo le indicazioni contenute nei vari DPCM e DD.L. che si sono succeduti nel corso dell'anno, mantenendolo attivo fino al 31.12.2021, e decidendo che i Dirigenti ed i Quadri Direttivi svolgessero la loro attività in presenza, ad eccezione di casi particolari di breve durata vagliati dal Direttore Generale su proposta dei Responsabili d'Area. Inoltre, a seguito della conferma dello stato di emergenza e dell'emanazione del D.L. 21.09.2021 n. 127, con provvedimento del Direttore Generale n. 294 del 13.10.2021, sono state assunte le misure urgenti per assicurare lo svolgimento in sicurezza del lavoro mediante l'estensione dell'ambito applicativo della certificazione verde COVID-19 ed il rafforzamento del sistema screening mediante l'adozione di apposito documento relativo alle "Modalità operative per l'organizzazione delle certificazioni verdi Covid-19 per i lavoratori e per i soggetti esterni che hanno accesso all'azienda ai sensi del DL 21/09/2021 n. 127". Il controllo è stato effettuato da soggetti, individuati dai vari Responsabili di UOG, sino al 31.12.2021 mediante verifiche 'a

campione' giornaliero del 20% dei visitatori e del personale presente in servizio, in maniera omogenea con un criterio di rotazione su tutto il personale dipendente e, prioritariamente, nella fascia antimeridiana della giornata lavorativa, nonché tramite idoneo applicativo dedicato App 'VerificaC19' come da indicazioni riportate sul sito 'Governo Italiano – Presidenza Consiglio dei Ministri'.

Con il succedersi delle varie 'ondate' dell'epidemia, l'azienda ha sempre richiesto ed ottenuto il parere del Medico Competente ai fini di delineare le modalità operative da attuarsi nei confronti del personale posto 'in quarantena' ovvero 'contagiato' o in presenza di 'casi sospetti' prevedendo l'eventualità di mettere in atto misure sanitarie precauzionali più restrittive tra cui un più ampio ricorso alla modalità di lavoro agile, in particolare per la tutela dei soggetti fragili maggiormente esposti al rischio di contagio. Sempre a seguito del succedersi della recrudescenza dell'epidemia e delle conseguenti emanazioni dei vari provvedimenti governativi, sono stati richiesti all'RSPP pareri in merito alla validità ed eventuale necessità di procedere con l'aggiornamento del Protocollo di Sicurezza Anticontagio Covid-19. Tali pareri costituiscono aggiornamenti sia del Protocollo che del DVR aziendale. Infine, si segnala che in data 14.07.2021 il Presidente ed il Direttore Generale hanno rivolto a tutto il personale l'invito alla vaccinazione Covid-19.

Anche per tutto il 2021 è stato privilegiato come canale di comunicazione il telefono o la mail, e gli uffici sono sempre stati raggiungibili dagli inquilini ai quali si è cercato di garantire la più ampia comunicazione possibile incentivando forme di pagamento alternative a quelle che richiedessero, per loro, la necessità di recarsi presso poste e/o banche. E' stato promosso l'utilizzo dell'SDD ed è stata data ampia diffusione della possibilità di pagare i bollettini MAV in possesso degli inquilini anche attraverso l'utilizzo di portali di home banking.

L'azienda, nel determinare l'accantonamento al fondo svalutazione crediti, già in sede di chiusura di Bilancio Consuntivo 2019, come indicato al successivo paragrafo relativo al rischio credito ha tenuto in considerazione un eventuale incremento della morosità derivante dal perdurare dell'emergenza sanitaria. In aggiunta, con l'inizio del conflitto Russia Ucraina e con le già evidenti ripercussioni a livello economico mondiale che l'Azienda ha potuto rilevare prima della chiusura del presente bilancio, si è provveduto ad effettuare un cospicuo accantonamento anche per l'esercizio 2021 (€ 3.9 milioni) per poter eventualmente far fronte alla irrecuperabilità dei crediti esposti in bilancio.

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

Nel caso di morosità incolpevole i crediti vengono solitamente ridotti o azzerati tramite l'attribuzione dei contributi di solidarietà regionali e/o comunali. Solo in

presenza di crediti relativi a posizioni di utenti sloggiati l'azienda in caso di assenza di possibilità di recupero, attestate anche da legali incaricati del recupero crediti, procede al passaggio a perdita.

Attività di investimento

L'emergenza sanitaria ha causato un rallentamento sia delle attività manutentive ordinarie sia delle attività di prosecuzione dei cantieri per opere di ristrutturazione e recupero edilizio o nuova costruzione dovute al blocco temporaneo dei cantieri edili che si è ripercosso anche sul 2021.

Anche il blocco informatico dovuto all'hackeraggio che l'azienda ha subito nel corso del 2021 ha purtroppo rallentato le attività di investimento.

Attività di finanziamento

Per quanto riguarda l'attività di finanziamento l'azienda ha stipulato un accordo nel 2021 con banca popolare di Sondrio per l'erogazione di un finanziamento di € 25.000.000 come prestito ponte per la gestione degli interventi di superbonus. Il finanziamento non è stato utilizzato in quanto legato all'avvio dei cantieri. Lo stesso avrà effetti sul bilancio 2022 e 2023 quando, una volta appaltati i lavori, verranno effettuati i pagamenti alle imprese.

22. Fatti di rilievo accaduti dopo il 31.12.2021

Pur non essendo di stretta rilevanza rispetto all'esercizio 2021 non è possibile omettere di commentare alcuni fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura di bilancio.

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

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

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

- gli interventi che possono accedere ai "superbonus", e cioè le opere di efficientamento energetico da ottenere mediante l'incremento dell'isolamento termico delle superfici opache verticali nonché sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati;
- i soggetti che possono fruire di tale agevolazione fiscale, tra cui gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché gli enti aventi

le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing» per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;

- l'orizzonte temporale di validità delle misure ovvero, il riconoscimento delle "spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dall'1 luglio 2020 fino al 31 dicembre 2022" termine prorogato per gli I.A.C.P. ed enti similari al 31/06/2023;
- le condizioni di accesso ossia il rispetto del decreto requisiti minimi (Decreto MISE 26 maggio 2015) ed il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio oggetto dei lavori;
- i meccanismi fiscali che costituiscono l'incentivo, quali la cessione del credito di imposta nonché lo sconto sull'importo dovuto per le opere di efficientamento fino ad un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi il quale potrà, successivamente, recuperarlo come credito di imposta, a sua volta cedibile a terzi;

Il tema dell'efficienza energetica è da sempre posta al centro della progettazione di Aler Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio che le riconosce un grande potenziale, consentendo oltre al beneficio ambientale la riduzione delle spese per riscaldamento e di energia elettrica a carico delle fasce sociali più deboli e di conseguenza anche una eventuale riduzione della morosità. A questo riguardo nell'ambito del patrimonio di Aler Varese gli interventi in questione potrebbero portare teoricamente al risanamento di 339 fabbricati per un importo stimato di lavori di efficientamento energetico (per i cosiddetti lavori "trainanti" e "trainati") di € 208.916.030; come da piano decennale ultima revisione, la possibilità di fruire dell'incentivo appare come una occasione da non perdere.

Anche se non si riuscisse ad appaltare i lavori per tutti i fabbricati citati, visti i tempi stretti per l'esecuzione dei lavori e il conseguente "collo di bottiglia" che si potrebbe creare in relazione alle risorse finanziarie necessarie, alle ditte appaltatrici, ai materiali e alle figure professionali che devono dedicarsi a tale "piano di ripresa economica", limitandosi a concentrare l'attenzione su quelli già inseriti nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche (64 interventi per un importo stimato di € 45.000.000 circa) l'azienda avrebbe comunque un grande beneficio in termini di risparmio economico (minori esborsi finanziari legati alla maggiore efficienza energetica dei fabbricati) e soprattutto a livello di morosità (minori costi riaddebitati all'utenza).

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

L'azienda al riguardo ha suggerito la strategia della cessione dei crediti che deriverebbero dalla esecuzione dei lavori di efficientamento energetico, in quanto

sembrerebbe la modalità più flessibile per l'esecuzione dei lavori e per la fruizione dell'agevolazione fiscale.

Non verrà comunque tralasciata anche la possibilità di compensare i crediti d'imposta anche con la fiscalità interna.

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

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

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

Inoltre, Banca Popolare di Sondrio, che si era resa disponibile all'acquisto dei crediti d'imposta che via via verrebbero a maturare in relazione all'avanzamento dei cantieri, valutandoli 100,10%, rispetto al nominale di 110,00%, utilizzando tali somme per ridurre l'esposizione debitoria dell'Azienda, per € 45.000.000, nel corso del 2022 ha rivisto il proprio budget di acquisto di crediti nei confronti di Aler Varese in quanto sono variate le condizioni di mercato in cui operano le banche. Ciò a fronte anche di una politica restrittiva del Governo in relazione alle cessioni dei crediti. L'importo massimo del credito che Aler Varese potrà cedere a BPS sarà al massimo di € 25.000.000.

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

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

23. Investimenti

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

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

24. Attività di ricerca e sviluppo

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

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

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

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

26.1. Rischio di credito

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

Il fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio è stato integrato sulla base di puntuali valutazioni effettuate circa la recuperabilità dei crediti, come detto anche in precedenza, alla luce di possibili nuovi rischi di irrecuperabilità dei crediti derivanti dalle conseguenze economico finanziarie che potrebbero manifestarsi nel breve medio periodo in capo agli utenti dell'Azienda a causa del protrarsi anche nel 2022 dell'emergenza sanitaria da COVID 19 e dall'avvio del conflitto tra Russia e Ucraina che si è manifestato nel 2022. L'azienda già a partire dal Bilancio 2019 ha effettuato significativi accantonamenti per il rischio crediti. Lo stesso è avvenuto nel 2021 attraverso un accantonamento di ulteriori 3,9 milioni di euro portando così la consistenza del fondo a oltre 17 milioni di euro.

Nell'esercizio 2021 si è proceduto, come di consueto, ad effettuare la valutazione del Fondo in base alle maggiori probabilità di irrecuperabilità dei crediti, considerando comunque la particolarità della situazione dell'azienda sotto l'aspetto della contribuzione continua di Regione nei confronti dell'utenza in difficoltà

economica al fine di ridurre e/o azzerare la loro esposizione nei confronti dell'Azienda.

E' stato pertanto adeguato il fondo a € 17.730.000 circa in modo da renderlo ragionevolmente congruo per far fronte all'aggravamento del rischio credito.

26.2. Rischio di liquidità

Con riferimento alla situazione finanziaria dell'Azienda, si rileva che la stessa presenta al 31/12/2021 un saldo positivo di cassa (disponibilità liquide) di € 22.453.646 che risulta in aumento rispetto al precedente esercizio (€ 19.090.190).

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

Si evidenzia tuttavia che parte della liquidità presente al 31/12/2021 si riferisce a contributi destinati ad interventi di manutenzione straordinaria che verranno eseguiti negli esercizi successivi e all'erogazione di contributi di solidarietà verso l'utenza che andranno a diminuire la morosità eventuale degli inquilini.

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

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

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

26.3. Rischio di mercato

Non sussiste per ALER il rischio di mercato in quanto nell'esercizio 2021:

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

26.4. Rischio relativo agli immobili

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

27. Dichiarazioni

27.1. Revisione e certificazione di bilancio

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

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

In data 28 maggio 2016 è stato emesso il Documento di Valutazione dei Rischi (rev. 00) dell'Azienda, a cura del Gruppo Mercurio srl di Fino Mornasco, a ciò incaricato. Nel corso dell'esercizio 2017 si è provveduto alle riunioni periodiche del Servizio di Prevenzione e Protezione e sono state effettuate le visite di sorveglianza sanitaria programmate.

L'Azienda sta provvedendo alla risoluzione delle "Misure d'intervento" segnalate nell'ambito del DVR e sono stati effettuati nel 2017 gli aggiornamenti formativi riguardanti in particolare gli addetti alla prevenzione incendi e gli addetti al primo soccorso.

Lo stesso documento è stato oggetto di importanti aggiornamenti negli scorsi anni causa emergenza epidemiologica da COVID 19.

Varese, 31 maggio 2022

f.to II DIRETTORE GENERALE

Dott. Marco Praderio

f.to II PRESIDENTE e AMM.RE UNICO

Arch. Giorgio Bonassoli