

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2019

Il presente Bilancio di Previsione, corredato dai prospetti previsti dalla normativa regionale e redatto secondo il piano dei conti approvato con DGR n. X/1272 del 24/01/2014, così come modificato dalla DGR n. X/4279 del 6/11/2015 e dalla DGR n° X/6074 del 29/11/2016 viene approvato, nei termini previsti dallo Statuto e dal regolamento di contabilità, con provvedimento del sottoscritto Presidente ed Amministratore Unico, **Arch. Giorgio Bonassoli**, in carica dal 16/11/2018 a seguito di nomina da parte della Giunta Regionale con DGR n. XI/751 del 5 novembre 2018.

Alla data di approvazione del presente Bilancio Preventivo 2019 non risultano ancora emanate le Direttive Regionali alle ALER per l'anno 2019, pertanto lo stesso è stato redatto con riferimento alle Direttive Regionali 2018 di cui alla DGR X/7380 del 20/11/2017.

Premesse

Obiettivi generali

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

Per il 2019 l'Azienda intende darsi i seguenti obiettivi:

- Proseguire nella valutazione della riorganizzazione delle funzioni, con la centralizzazione delle funzioni di staff (back-office: amministrazione, personale, legale, progettazione, ecc.) e redistribuzione delle funzioni operative direttamente coinvolte con l'Utenza (front-office: manutenzione, utenza, morosità), alla luce anche dei cambiamenti avvenuti in questi anni a seguito della fusione ed anche a causa delle modifiche legislative intervenute, come ad esempio l'introduzione del regolamento regionale sulle assegnazioni e la gestione;
- Procedere alla riorganizzazione dei territori/comuni di competenza tra le diverse UOG, sia per suddividere meglio i carichi di lavoro sia per garantire risposte efficienti alle esigenze dell'utenza; al riguardo, già nel 2018, con le attività di anagrafe dell'utenza si è avviato il processo di riorganizzazione;
- Valutare come la gestione della nuova piattaforma regionale per le assegnazioni possa far emergere l'opportunità di un eventuale supporto più operativo ai Comuni, qualora gli stessi lo richiedano;
- Proseguire nella strategia di mantenimento del numero di alloggi di proprietà dei Comuni affidati in gestione ad ALER oltre a proseguire nell'acquisizione di patrimonio di edilizia sociale di proprietà comunale nonché mantenere e rinnovare le convenzioni in essere. Tali attività di acquisizione si rivelano comunque complesse e con tempi di realizzazione medio/lunghi. Con il Preventivo 2018 l'Azienda aveva valutato di acquisire la gestione del patrimonio di alcuni comuni

capoluogo di Provincia che ricadono nell'ambito territoriale di competenza dell'Azienda per circa 2.150 u.i. Si ritiene però che l'acquisizione di tale ingente patrimonio non sia realizzabile nel breve periodo. L'Azienda ha infatti anche l'obbligo di verificare la sostenibilità dell'impatto di un'acquisizione di tale portata, tenuto conto anche del fatto che spesso gli immobili acquisiti in gestione richiedono uno sforzo notevole per poterla avviare; si pensi ad esempio alle problematiche di tipo contrattuale da gestire, al caricamento dei dati che a volte sono di difficile reperimento e interpretazione, alle problematiche manutentive o di analisi dello stato degli impianti e messa a norma degli stessi. Tali problematiche si rifletterebbero sulla struttura organizzativa che potrebbe avere necessità di incrementi di organico almeno temporanei e conseguentemente dei relativi costi del personale, che potrebbero non essere coperti completamente dai compensi percepiti; di conseguenza, prudenzialmente, l'Azienda ritiene di prevedere l'incremento del patrimonio comunale in gestione di circa 200 unità immobiliari;

- Proseguire nell'attività di riqualificazione energetica del patrimonio al fine di ridurre i consumi, con effetti anche sui costi dei servizi e sulla potenziale morosità, e per poter ottenere attestati di certificazione energetica;
- Continuare ad investire parte delle risorse di manutenzione:
 - nelle attività di messa a norma degli impianti per l'ottenimento delle certificazioni (es. Certificati di Prevenzione Incendi) ove mancanti per vetustà degli stessi;
 - nella rimozione dei manufatti contenenti amianto qualora dal censimento effettuato negli anni scorsi si rilevino potenziali rischi per la salute;
- Effettuare costanti azioni di monitoraggio e controllo volte, in particolare, a ridurre:
 - il fenomeno della morosità, anche attraverso il miglioramento continuo delle procedure in essere, onde evitare che lo stesso divenga ingestibile in fase di recupero stragiudiziale e debba essere affidato al recupero tramite procedura giudiziale o passaggio a perdita. Ciò anche attraverso un sempre maggiore coinvolgimento preventivo delle Amministrazioni Comunali, sensibilizzandole in merito ai maggiori costi che le Amministrazioni stesse dovrebbero sopportare nel momento in cui l'Azienda dovesse arrivare alla conclusione delle procedure di sfratto per morosità;
 - il fenomeno delle "sfittanze" attraverso il riordino degli alloggi attualmente non locati per problemi manutentivi, utilizzando i finanziamenti regionali specifici e i proventi derivanti dalle alienazioni di alloggi in condominio.
- Concludere la ristrutturazione degli uffici dell'UOG di Busto Arsizio, che potrebbe facilitare la riorganizzazione Aziendale con l'obiettivo, come già accennato, di potenziare le proprie competenze territoriali di front office nei confronti degli utenti delle zone limitrofe al territorio di Busto Arsizio.

Piano Industriale

Come già evidenziato nella relazione al Bilancio preventivo 2018, per poter raggiungere gli obiettivi e proseguire nelle proprie attività istituzionali sfruttando al meglio le sinergie tra le quattro ex aziende, è stata affidata ad una società specializzata la predisposizione di un Piano Industriale che è stato completato nei primi mesi del 2018. Tale documento, partendo dagli obiettivi strategici aziendali, illustra le azioni che dovrebbero essere realizzate per il raggiungimento degli stessi, il controllo e l'evoluzione dei risultati attesi, attraverso una pianificazione strategica basata su obiettivi comuni e condivisi tra Presidenza, Direzione Generale, Management e Personale, che consenta di migliorare le attività operative tramite una maggiore uniformità di procedure e una maggiore

programmazione operativa, finanziaria e di budget, in un contesto ambientale di risorse notoriamente scarse.

Il Piano si basa soprattutto sugli strumenti di pianificazione previsti dalle Direttive Regionali alle ALER per l'anno 2018, dal Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2018-2019 e dal Programma Triennale dei lavori pubblici 2018/2020, redatti ai sensi del D. Lgs n. 50/2016, nonché dall'Elenco annuale dei lavori 2018 e, ipotizzando scenari di medio/lungo termine, potrà dare indicazioni di come l'Azienda potrà essere tra 3/5 anni, disegnandone anche la ipotetica migliore struttura operativa per rispondere adeguatamente alle richieste di "socialità" da rendere compatibili con le risorse economico/finanziarie/patrimoniali a disposizione e con le risorse umane e i mezzi tecnici necessari per raggiungere tali obiettivi.

I dati del Piano Industriale saranno rivisti alla luce degli aggiornamenti effettuati al Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2019-2020, dal Programma Triennale dei lavori 2019-2021 e dall'elenco annuale dei lavori 2019.

Il Piano infatti è un documento interno di indirizzo (comunque non vincolante) che potrà essere oggetto di implementazione nel 2019 ma anche di modifica qualora le condizioni e le ipotesi su cui lo stesso si è basato si fossero modificate.

Il Piano Industriale potrà essere oggetto di eventuale rivisitazione, sulla base degli obiettivi che verranno definiti di concerto dal sottoscritto Presidente e dal Direttore Generale.

In particolare, si cercherà di evidenziare eventuali modifiche del contesto di riferimento e di assetto di "gruppo", con particolare attenzione all'andamento di variabili chiave quali costi e risorse al fine di verificare che lo stesso sia ancora attuale e attuabile.

Tale funzione di indirizzo e monitoraggio non potrà che focalizzarsi sulle "consuete dimensioni di analisi rilevanti" (ad esempio sulle UOG, sulle scelte di investimento, sulle politiche di riduzione costi, sulle politiche del personale).

Il Piano verrà comunque utilizzato, in continuità con quanto finora effettuato, con le eventuali rettifiche, come strumento di monitoraggio complessivo dello stato di avanzamento dei progetti aziendali e di eventuali riorganizzazioni, anche attraverso la produzione di reportistica periodica.

Il Piano sarà utilizzato anche per il 2019, per dare inoltre possibili indicazioni sulle scelte di investimento al di fuori degli interventi finanziati da Regione Lombardia.

Vendite e reinvestimenti

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

Terminata la validità dei piani di vendita presentati con la Legge Regionale 27/2009 (sono state infatti revocate tutte le autorizzazioni regionali concesse successivamente al luglio 2011), l'Azienda ha visto bloccarsi quasi completamente l'attività di promozione immobiliare per concentrarsi invece sulla predisposizione di un nuovo e più mirato piano di alienazione, redatto in base ai criteri e con le modalità previsti dalla nuova normativa.

Di conseguenza il 21/11/2017 l'Azienda ha presentato a Regione un piano triennale di alienazione del patrimonio.

Il Piano Vendite è stato approvato da Regione Lombardia con DGR X/7622 del 28/12/2017.

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

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

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

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

Come accennato in precedenza, le unità immobiliari di cui si è stimata la vendita nel corso del triennio 2018/2020 fanno parte dei 1544 alloggi, rilevati nel 2017, in condomini a proprietà mista e distribuiti su 301 fabbricati nei quali ALER prevalentemente detiene quote di minoranza.

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

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

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

Queste premesse hanno fondato la strategia di redazione del piano di vendita che è incentrato innanzitutto sulla alienazione di unità immobiliari che, oltre a trovarsi in contesti con queste caratteristiche, sono anche libere da inquilini, in modo da poter cercare di alienare tale patrimonio tramite aste pubbliche e riuscire a vendere a valori prossimi a quelli di mercato.

Nel corso del 2019 l'Azienda provvederà ad aggiornare il Piano Vendite in quanto durante il 2018 sono risultate disponibili per l'eventuale messa in vendita circa ottanta ulteriori unità immobiliari in contesti condominiali ove ALER non detiene la maggioranza dei millesimi.

Le vendite (aggiudicate e/o rogitate) alla data di redazione della presente relazione sono state le seguenti:

	Incasso previsto	Aggiudicato	Differenza
UOG VA	€ 550.000	€ 574.245	+ € 24.245
UOG CO:	€ 549.596	672.359	+€ 122.763
UOG MB	€ 918.523	€ 997.388	+ € 78.865
UOG BA	296.830	€ 302.891	+ € 6.061
Totale	€ 2.314.949	€ 2.546.883	+ € 231.934

Nel bilancio di previsione per l'anno 2019 si prevede la cessione di 16 unità immobiliari, comprese quelle già aggiudicate ma da rogitarci il prossimo anno, così suddivise per UOG:

- UOG Varese: n. 7 unità per un incasso presunto di € 450.000
- UOG Como: n. 2 unità per un incasso stimato di € 110.000
- UOG Monza Brianza: n. 5 unità per un incasso stimato di € 300.000
- UOG Busto Arsizio: n. 2 unità per un incasso stimato di € 120.000

L'incasso totale preventivato è quindi pari a € 980.000, in linea con le stime di vendita per l'esercizio 2019 previste nel piano industriale 2018/2020.

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

Nel corso del 2018, conclusa la fase di sperimentazione delle nuove procedure di selezione degli assegnatari, che ha interessato in particolare l'UOG di Monza Brianza, e rilevate le criticità emerse, Regione Lombardia ha provveduto alle modifiche necessarie a rendere più efficiente e trasparente sia il procedimento di selezione, sia le modalità di gestione del rapporto con gli assegnatari ed ha quindi approvato la L.R. 28 novembre 2018 n. 16. Il provvedimento di legge introduce aggiornamenti e modifiche sostanziali anche al Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4, che impegnerà gli Uffici dell'Azienda per gli aspetti relativi all'assunzione degli atti amministrativi e alla verifica dei requisiti di permanenza nel Servizio Abitativo Pubblico.

Nel 2019 entrerà a regime la nuova procedura di selezione degli assegnatari: è prevedibile un rilevante impegno da parte degli Uffici per il supporto logistico e di consulenza da fornire alle Amministrazioni Comunali e per l'assistenza ai richiedenti nella fase di invio in modalità telematica delle domande. Sarà opportuno valutare la possibilità di forme di collaborazione con enti ed istituzioni per garantire fluidità nel processo in rapporto al previsto, notevole, afflusso di persone.

Assetto Aziendale

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

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

Anche il 2018, come indicato nelle premesse, ha visto la nomina del sottoscritto Presidente e Amministratore Unico e nel corso dei primi mesi del 2019 verrà nominato anche il nuovo Direttore Generale.

I nuovi vertici Aziendali procederanno nel 2019 ad effettuare una valutazione della struttura e dell'organizzazione aziendale al fine di verificare le possibilità di miglioramento delle prestazioni dell'Azienda e per coprire le funzioni che attualmente sono vacanti, come ad esempio la funzione di Responsabile di UOG e Responsabile Utente dell'UOG di Monza Brianza, e di quelle che si renderanno vacanti entro la fine dell'anno e i primi mesi del 2019 a causa della messa in quiescenza dei responsabili (Responsabile Qualità).

Al 31/12/2019 si prevede che il Personale in forza all'Azienda sarà di 145 dipendenti oltre al Direttore Generale.

È prevista, nel corso dell'anno, l'assunzione con contratto a tempo determinato di alcune figure di livello medio e base, al fine di sopperire ai pensionamenti e per potenziare alcune funzioni critiche.

Nel 2019 è prevista una cessazione per quiescenza.

Inoltre, le sempre maggiori attività legate all'utenza e all'amministrazione imporranno una valutazione sul potenziamento di alcune aree per affrontare anche le nuove norme amministrative e contabili, come ad esempio l'introduzione della fatturazione elettronica dal 01/01/2019.

A seguito dei numerosi pensionamenti, l'Azienda, già a partire dal mese di Aprile 2017 ha attivato diverse procedure di assunzione di Personale mediante il reclutamento di figure professionali disponibili al trasferimento interaziendale, come previsto dalle direttive regionali 2017 per le ALER ed in applicazione dell'art. 38 del vigente CCNL Federcasa.

Anche nel corso dell'anno 2019 l'Azienda cercherà di favorire la mobilità di Personale sia tra le diverse U.O.G., sia all'interno di ciascuna unità operativa, nell'ottica di una migliore razionalizzazione delle risorse umane occupate, in rapporto alle necessità aziendali e/o derivanti da richieste dei dipendenti stessi. Si prevede che anche per il 2019 proseguirà la politica di razionalizzazione delle risorse umane già avviata nei precedenti esercizi post fusione inserendo, solo se strettamente indispensabile, nuove figure professionali.

In funzione dell'obiettivo di riorganizzazione delle attività operative, le UOG potrebbero subire un ulteriore riassetto organizzativo creando all'interno delle stesse, oltre alle funzioni di gestione utenza, anche delle specifiche funzioni di staff, non necessariamente da localizzare presso la sede legale.

In relazione alla necessità di potenziamento degli Uffici, nel corso dell'esercizio 2019 l'Azienda potrebbe procedere all'assunzione con contratti a termine, indicativamente di n. 5 risorse (3 in categoria B3 e 2 in categoria A1) oltre a una ulteriore risorsa per sostituzione maternità.

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

Parallelamente all'esperienza dei tirocini formativi, ALER, in collaborazione con gli istituti superiori, tecnici e amministrativi, ha offerto periodi di stage formativo curriculare anche ospitando una figura universitaria del Politecnico di Milano mediante il servizio di "Career Service" dell'ateneo per un'attività di progettazione di lavori per manutenzione straordinaria presso stabili di proprietà e/o gestiti.

A partire dal mese di novembre 2018 e per un periodo di sei mesi, inoltre, ALER, sempre in collaborazione con il Career Service del Politecnico di Milano, ha attivato un servizio in tirocinio curriculare rivolto a due studenti, che in sinergia con l'Azienda, hanno il compito di svolgere una specifica attività di supporto tecnico-scientifico per l'implementazione di un sistema di gestione dell'energia (SGE) rivolto al patrimonio ALER, coerente con la norma UNI-EN-ISO 50001, secondo le linee di indirizzo contenute nell'Accordo di Collaborazione stipulato con l'università.

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

Pianta organica

Con determinazione del Direttore Generale n. 132 del 29 maggio 2018 è stato approvato il nuovo organigramma e lo schema funzionale della pianta organica dell'Azienda a seguito di una rivisitazione del decreto presidenziale n. 83 del 30/06/2016 che aveva effettuato una prima analisi delle funzioni e delle macro attività, trasversali alle quattro unità operative, individuando n. 05 aree funzionali: Area Presidenza, Area Direzione Generale, Area Utenza, Area Amministrativa, Area Tecnica.

Con la predetta determina sono state definite tre aree funzionali principali (Area Tecnica, Area Patrimonio e Area Utenza) su cui si basa la struttura operativa "di business" dell'Azienda portando in staff alla Direzione Generale le altre funzioni (es. Area Amministrativa, Recupero Crediti).

Si proseguirà anche nel 2019, tenuto conto delle complessità incontrate in ogni singola realtà territoriale, ad analizzare e individuare le attività comuni alle varie U.O.G. secondo il concetto di "gestione per processi trasversali" in collaborazione con i vari Responsabili d'Area e i Responsabili delle singole Unità Operative Gestionali territoriali.

Settore Utenza: L.R. 16/2016, R.R. 4/2017, anagrafe dell'utenza e Convenzioni con i Comuni

Il Consiglio Regionale della Lombardia ha recentemente approvato la L.R. 28 novembre 2018 n. 16 che ha introdotto le modifiche alla L.R. 08 luglio 2016 n.16 "*Disciplina regionale dei servizi abitativi*", rese opportune dall'esito della sperimentazione che ha evidenziato criticità sia nell'ambito delle procedure di selezione degli assegnatari sia nella gestione del Servizio Abitativo Pubblico nel suo complesso.

È conseguente l'aggiornamento del Regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4 che, entrato in vigore l'8 febbraio 2018, ha evidenziato la necessità di revisione anche di alcune procedure di gestione del rapporto con gli assegnatari.

Gli aggiornamenti introdotti dalla L.R. 16/2018 riguardano essenzialmente i seguenti aspetti:

PROCEDIMENTO DI SELEZIONE: si eliminano le graduatorie singole per alloggio, sostituite con graduatorie formate ordinando le domande secondo il valore decrescente dell'indicatore del bisogno abitativo, tenuto conto delle preferenze espresse dai richiedenti, distinte per ente proprietario e riferite a ciascun territorio comunale. La modifica introduce una soluzione operativa volta a rendere

il sistema di assegnazione degli alloggi SAP più agevole sia per i nuclei familiari richiedenti sia per gli operatori;

ALLOGGI RISERVATI ALLE FORZE DELL'ORDINE: viene aggiunta alla categoria "Forze di polizia" anche il "Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco", ciò al fine di consentire agli appartenenti a tale Corpo, che già partecipano ai bandi delle Prefetture, la possibilità di ottenere l'assegnazione di un alloggio pubblico, norma peraltro già contenuta nel previgente art. 23, reg. regionale 1/2004;

SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI: per l'assegnazione dei servizi abitativi transitori, che supportano le famiglie soggette a provvedimenti di sfratto, è consentito al comune di procedere ad un'ulteriore valutazione del disagio della famiglia una volta trascorsi i dodici mesi.

A seguito delle modifiche apportate alla L.R. 16/2016, la Giunta regionale ha approvato con DGR XI/944 del 3 dicembre 2018 le conseguenti modifiche ed integrazioni al R.R. 4/2017, di cui sono indicate di seguito le parti salienti:

FORZE DELL'ORDINE: a loro favore viene stabilita la percentuale del 10% degli alloggi disponibili per ciascun comune; le relative graduatorie sono formate dalla locale Prefettura;

RICHIEDENTI IN CONDIZIONE DI INDIGENZA: Viene stabilito che "I nuclei familiari in condizioni di indigenza possono presentare domanda solo per gli alloggi localizzati nel Comune di residenza.", superando quindi le perplessità segnalate dai Comuni;

FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE: non saranno più formate graduatorie distinte per ogni alloggio presente sull'avviso: le graduatorie saranno "distinte per ente proprietario e riferite a ciascun territorio comunale" consentendo una notevole semplificazione nel procedimento di assegnazione;

GESTIONE DEL RAPPORTO LOCATIVO: Sono introdotte opportune modifiche alle previsioni relative all'ammissibilità delle istanze di ospitalità, ampliamento, coabitazione e fusione dei nuclei familiari assegnatari.

Di particolare rilevanza per l'attività amministrativa dell'Azienda è l'integrazione che prevede che le disposizioni in materia di subentro nell'assegnazione e nel contratto di locazione di cui all'articolo 21 non si applicano a coloro che alla data dell'8 febbraio 2018 risultano già assegnatari. A tali soggetti continuano ad applicarsi le disposizioni relative al subentro previste dal regolamento regionale 1/2004. A coloro che alla data di entrata in vigore del regolamento regionale 20 giugno 2011, n. 3 hanno già ottenuto l'autorizzazione all'ampliamento del nucleo familiare continua ad applicarsi la disposizione di cui all'articolo 31, comma 13 quater, del regolamento regionale 1/2004".

La norma introduce una notevole semplificazione e può evitare il prevedibile contenzioso, anche legale, derivante dal rigetto delle istanze prodotte da coloro che sono assegnatari da lunga data, anche se non introduce una norma che possa sanare l'esito degli atti amministrativi di diniego assunti a partire dall'8 febbraio 2018.

Misura premiale a favore degli inquilini ultra settantenni assegnatari di alloggi sociali di proprietà delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER)

Regione Lombardia ha recentemente emanato la DGR 11 dicembre 2018 n. XI/985 e relativo allegato recante *“Determinazioni in ordine alla sperimentazione di una misura premiale a favore degli inquilini assegnatari di alloggi sociali destinati a Servizi Abitativi Pubblici di proprietà delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER)”* nonché le *“Linee guida per la sperimentazione di una misura premiale a favore degli inquilini assegnatari di alloggi sociali destinati a Servizi Abitativi Pubblici di proprietà delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER)”*.

Regione ha previsto di realizzare in via sperimentale, per il triennio 2019-2021, una misura volta all'abbuono del canone di locazione a favore degli inquilini assegnatari di unità abitative di proprietà delle ALER, di età pari o superiore a 70 anni, appartenenti alle fasce più deboli, che si siano distinti, a partire dalla data di assegnazione dell'alloggio, per il regolare pagamento delle spese di locazione, comprensive del canone sociale di locazione applicato e delle spese per i servizi dovute all'Azienda.

La misura premiale è riservata agli inquilini assegnatari di alloggi sociali destinati a Servizi Abitativi Pubblici di proprietà delle ALER. Sono esclusi quindi gli alloggi di proprietà dei Comuni.

Regione Lombardia definirà il budget per ciascuna Azienda entro il 31 gennaio 2019.

L'Azienda entro il 31 marzo 2019 dovrà:

- a) selezionare gli inquilini assegnatari che posseggono o hanno nel frattempo maturato, i requisiti stabiliti;
- b) predisporre un elenco dei possibili beneficiari;
- c) trasmettere alla Direzione Generale competente di Regione, l'elenco degli aventi diritto;
- d) comunicare all'inquilino l'ammissione alla misura premiale.

Lo stanziamento Regionale sarà pari a complessivi euro 16.000.000,00 di cui euro 4.000.000,00 per ciascuno degli anni 2019 e 2020 e di euro 8.000.000,00 nel 2021.

Anagrafe dell'Utenza

Nel corso del 2018, ai sensi dell'articolo 26, comma 9, della L.R. 08 luglio 2016 n. 16 *“Disciplina regionale dei servizi abitativi”*, in tutte e quattro le UOG sono state avviate le attività di aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza che si completeranno nei primi mesi del 2019. Si è proceduto alla raccolta dei dati di tutti gli inquilini degli alloggi SAP. A conclusione della fase di appuntamenti si procederà al reperimento dei dati dei non rispondenti e delle anagrafi incomplete tramite solleciti e inviti al fine di evitare l'applicazione di canoni di locazione non congrui (e solo teorici) rispetto all'effettiva situazione economica delle famiglie evitando così di iscrivere crediti verso inquilini che dovranno poi essere rettificati.

Di particolare rilievo è la richiesta (fatta agli assegnatari per la prima volta) di presentazione anche dell'ISEE ordinario: la L.R. 16/2016 dispone infatti la verifica dei requisiti di permanenza nel Servizio Abitativo Pubblico in relazione al valore ISEE ed ai valori patrimoniali mobiliari ed immobiliari.

Convenzioni con i Comuni

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

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

Nel corso del 2018 quindi, progressivamente, ai Comuni interessati è stata proposta l'adozione del nuovo schema. Nel corso del 2019 si proseguirà con l'attività di rinnovo delle convenzioni in scadenza, adeguando il testo alla nuova formulazione.

Finanziamenti bancari

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

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

Con Decreto Presidenziale n. 123 del 30 ottobre 2018 sono stati adottati il "Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2019-2020, il Programma Triennale dei lavori pubblici 2019/2021 nonché i relativi aggiornamenti annuali", redatti ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016.

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

Dal Programma Triennale 2019-2021 che l'azienda approva unitamente al presente Bilancio di Previsione e che è stato modificato rispetto a quello adottato con il decreto presidenziale sopra citato e che dovrà essere nuovamente ripubblicato, si rileva un impegno di spesa in lavori, escluse le spese relative al Programma Biennale dei servizi e forniture 2019-2020, per un totale di € 68.595.695,00. Tale importo è suddiviso tra nuovi interventi e ristrutturazioni per € 15.800.000,00; manutenzioni straordinarie per € 26.480.695,00 manutenzioni ordinarie per € 26.315.000,00

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

Con Delibera 14 maggio 2015 n. X/3577 la Giunta Regionale aveva approvato il primo programma annuale di attuazione del PRERP 2014-2016, destinato alla riqualificazione e al recupero del patrimonio abitativo, con risorse che ammontano complessivamente per tutta la Regione ad € 85.263.934,95 in attuazione della Legge 23 maggio 2014, n. 80 di conversione del D.L. 28 marzo 2014, n. 47, «Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015».

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli interventi risultano tutti avviati entro i tempi previsti.

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

Nel 2018 sono stati ultimati gli interventi di MONZA (n.35 alloggi), quelli della Provincia di COMO (n.15 alloggi) e parte degli interventi di COMO (n.32 alloggi).

Nel 2019 saranno richiesti i saldi per gli interventi ultimati ed è prevista l'erogazione di un acconto sull'avanzamento lavori dei restanti interventi.

Si prevede l'ultimazione lavori di tutti gli interventi entro il 2019.

Il finanziamento massimo concesso risulta così ripartito:

	Località	Alloggi	Costo Complessivo (Iva inclusa)	Finanziamento massimo concesso
VARESE Sede	VARESE	97	5.000.000,00	4.628.589,35
UOG di COMO	COMO	56	2.788.371,00	2.514.105,00
	Provincia	15	803.727,08	693.706,40
		71	3.592.098,08	3.207.811,40

UOG di MONZA BRIANZA	MONZA	35	624.423,40	534.006,00
	Provincia	48	804.283,50	686.730,00
		83	1.428.706,90	1.220.736,00
UOG di BUSTO ARSIZIO	BUSTO ARSIZIO	30	2.244.218,40	1.456.350,00
<i>Sommano</i>		281	12.265.023,38	10.513.486,75

Sono inoltre in corso due interventi di MS - efficientamento energetico e ripristino alloggi sfitti su delega del Comune di Gallarate:

Ordine priorità (ID)	INTERVENTI COMUNE DI GALLARATE (ALER Stazione Appaltante)			Alloggi	Finanziamento massimo concesso
57	GALLARATE	VA	Indirizzi vari	18	361.468,44
113	GALLARATE	VA	Via Perugia 6-8/Greppi 2 (efficientamento energetico)	42	463.531,56

Regione, su richiesta del Comune, erogherà i fondi direttamente ad ALER.

Gli interventi saranno conclusi entro la fine del 2019.

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

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

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

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

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

Aggiornamento Piano 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, e ha inoltre

modificato le modalità di erogazione dei finanziamenti che, a partire dal mese di gennaio 2018, sono collegati alla presentazione di una relazione tecnica trimestrale di monitoraggio.

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

20% con il raggiungimento di stati di avanzamenti pari al 50% dei lavori previsti, tenendo a riferimento l'importo contrattuale del relativo intervento;

20% con il raggiungimento di stati di avanzamenti pari al 70% dei lavori previsti, tenendo a riferimento l'importo contrattuale del relativo intervento;

saldo 30%, con la presentazione dei singoli CRE, comprensivo delle eventuali perizie di variante nei limiti del finanziamento regionale assegnato.

Nel 2018 risulta avviato circa il 75% e concluso il 45% dei lavori approvati dal decreto 10891 del 3/12/2015.

Nel 2019 è previsto l'avvio e la conclusione di tutti gli interventi approvati oltre all'avvio dei nuovi interventi proposti.

Nel 2018 Regione Lombardia ha erogato complessivamente risorse per € 1.953.440,50:

- € 728.823,36 con DDS 15439 del 04/12/2017 per raggiungimento SAL 50/70% su importo contrattuale di alcuni interventi (ID 1CO-2CO-3CO-5CO-7CO-8CO-10CO-12CO-1MB-2MB-11MB-4BA-13BA-6BA-9BA-10BA);
- € 316.329,69 con DDS 7929 del 30/05/2018- saldo interventi ultimati (ID 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12 CO; 1, 2, 11, MB; 4, 13, 6, 9, 10 BA);
- € 908.287,45 per raggiungimento SAL 50/70% su importo contrattuale di alcuni interventi (ID 3-5 VA e 7MB).

Nel 2018 sono stati conclusi tutti gli interventi della **Linea A)** per la rimozione amianto.

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

Regione Lombardia, con D.G.R. n. X/6752 del 21 giugno 2017 *“Attuazione del programma triennale per la rimozione dell'amianto dal patrimonio E.R.P. delle ALER: riparto delle risorse regionali del fondo per il risanamento ambientale e la riqualificazione energetica costituito presso Finlombarda, integrate con D.g.r. 5916 del 28 novembre 2016”*, ha approvato il riparto delle risorse regionali pari a € 14.886.778,00 per la rimozione dell'amianto dal patrimonio ERP, sulla base del fabbisogno finanziario di ogni singola ALER e riferito alla consistenza del patrimonio.

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

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

Nel Programma approvato con Decreto Presidenziale n.106 del 20/09/2017, sono stati individuati n.19 interventi prioritari, suddivisi tra le sedi territoriali.

Regione Lombardia, con DDS 23 ottobre 2017 n. 13045, ha approvato i programmi triennali di rimozione dell'amianto dal patrimonio di ERP presentati dalle ALER, ai sensi del DDS n. 7531 del 23/06/2017.

È previsto l'avvio della maggior parte degli interventi a partire dal 2019. L'avvio dovrà comunque avvenire entro 12 mesi dall'approvazione del progetto definitivo/esecutivo. L'ultimazione dei lavori deve avvenire sulla base del singolo cronoprogramma dell'intervento e non oltre il 23 ottobre 2020, termine stabilito per la conclusione del programma triennale.

Primo Programma d'Intervento per la riqualificazione di alloggi sfitti di proprietà ALER (triennio 2018-2020) DGR 7368 del 13/11/2017

Regione Lombardia, preso atto che gli alloggi sfitti per carenza manutentive delle ALER di Bergamo-Lecco-Sondrio, di Brescia-Cremona-Mantova, di Pavia-Lodi e di Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio sono circa 2.700, ha ritenuto opportuno proseguire con la misura di sostegno per il recupero e manutenzione delle unità abitative sfitte destinate a servizi abitativi pubblici, avviata con la D.G.R. n.6956 del 31 luglio 2017 (per ALER Milano) stanziando un contributo complessivo pari a € 12.000.000,00; con successiva D.G.R n. X/7368 del 13 novembre 2017, Regione Lombardia ha approvato i criteri e le modalità per l'attribuzione del contributo.

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

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

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

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

Sono censiti complessivamente n.532 alloggi sfitti su cui intervenire (per un numero minimo di unità abitative da riqualificare pari a 185), suddivise tra le sedi territoriali.

È previsto un costo di circa € 20.000,00 per alloggio comprensivo di IVA, oltre i costi di gestione dei lavori (documentazione di gara, appalto, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza, collaudi, variazioni catastali, etc.) che si prevede saranno svolti internamente.

Con D.D.S. n. 15645 del 06/12/2017 Regione Lombardia ha approvato i Programmi d'Intervento con impegno delle risorse assegnate, per ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio pari a € 3.707.909,05.

Dovrà essere rispettata la seguente tempistica:

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

Secondo Programma d'Intervento per la riqualificazione di alloggi sfitti di proprietà ALER (biennio 2019-2020) ai sensi della D.G.R. n. XI/64 del 23 aprile 2018

Regione Lombardia, preso atto che gli alloggi sfitti per carenze manutentive delle ALER sono circa 3.150, ha ritenuto opportuno proseguire con la misura di sostegno per il recupero e manutenzione delle unità abitative sfitte destinati a servizi abitativi pubblici avviata con il primo programma sopracitato, stanziando un contributo complessivo pari a € 18.000.000,00 e con D.G.R n. XI/64 del 23 aprile 2018 ha approvato i criteri e le modalità per l'attribuzione del contributo.

Le risorse complessivamente disponibili, pari a € 18.000.000,00, vengono ripartite tra le ALER beneficiarie, in base all'entità del patrimonio di edilizia residenziale pubblica certificato alla data del 31 marzo 2018 e come di seguito indicato:

Aler	Patrimonio	Peso % patrimonio	Totale
Aler MILANO	60.307	58,37%	€ 10.506.344,00
Aler BG-LC-SO	8.907	8,62%	€ 1.551.727,00
Aler BS-CR-MN	13.963	13,51%	€ 2.432.555,00
Aler PV-LO	6.853	6,63%	€ 1.193.891,00
Aler VA-CO-MB-BA	13.291	12,86%	€ 2.315.483,00
Totale	103.321	100 %	€ 18.000.000,00

Anche il Secondo "Programma d'intervento per la riqualificazione di alloggi sfitti", intende rispondere all'obiettivo della rapida assegnazione di alloggi non utilizzati per assenza di interventi di manutenzione, anche a fronte del turnover annuale nel patrimonio.

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

Con Determinazione del Direttore Generale n. 165 in data 29/06/2018 è stato approvato il "Secondo Programma d'Intervento per la Riqualificazione di Alloggi Sfitti di proprietà dell'Azienda destinati a Servizi Abitativi Pubblici – Biennio 2019-2020, per l'adesione al finanziamento regionale e secondo quanto stabilito dal bando approvato con DGR XI/64 del 23 aprile 2018.

Nel periodo antecedente sono stati censiti complessivamente n.696 alloggi sfitti su cui intervenire (per un numero minimo di unità abitative da riqualificare pari a 154), suddivise tra le sedi territoriali. È previsto un costo di circa € 15.000,00 per alloggio comprensivo di IVA, oltre i costi di gestione dei lavori (documentazione di gara, appalto, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza, collaudi, variazioni catastali, etc.) che si prevede saranno svolti internamente.

Con D.D.S. n. 11447 del 02/08/2018 Regione Lombardia ha approvato i Programmi d'Intervento con impegno delle risorse assegnate, per ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio pari a € 2.315.483,00.

Dovrà essere rispettata la seguente tempistica:

Entro il 31 dicembre 2018 dovranno essere approvati i progetti relativi ai primi interventi che saranno avviati; entro il 31 marzo 2019 dovranno essere avviati i lavori relativi ai primi interventi programmati; entro il 30 giugno 2020, dovranno concludersi tutte le opere, a completo utilizzo del finanziamento regionale.

Nel rispetto delle tempistiche previste dai bandi di finanziamento del 1° e 2° programma, è in corso l'aggiudicazione della gara d'appalto "MO riordino alloggi negli stabili di proprietà e/o gestiti da ALER dislocati nelle Province di Varese, Como, Monza Brianza e in Busto Arsizio" articolata in "n.8 lotti d'appalto", al fine di garantire il contemporaneo avvio (entro il 31/12/2018) e l'ultimazione degli interventi nel minore tempo possibile.

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

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

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

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

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

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

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

Regione nel novembre 2018 ha successivamente comunicato di essere in grado di finanziare gli interventi suddetti, a seguito delle economie generatesi nel corso dell'anno 2018 sul programma. Si rimane in attesa del relativo decreto.

Nel prospetto sottostante si riassumono i Costi Totali del Programma Triennale 2019-2021, ripartiti per tipologia di intervento e distribuiti nell'arco temporale di interesse:

TIPO DI INTERVENTO	2019	2020	2021	Totali
NUOVI INTERVENTI/RISTRUTTURAZIONI	5.150.000,00	5.950.000,00	4.700.000,00	15.800.000,00
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	8.645.815,00	8.504.440,00	9.330.440,00	26.480.695,00
MANUTENZIONE ORDINARIA	7.225.000,00	9.475.000,00	9.615.000,00	26.315.000,00
Totale Complessivo	21.020.815,00	23.929.440,00	23.645.440,00	68.595.695,00

Il Programma Annuale prevede un totale investimenti di € 21.020.815.

Manutenzione

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

Per la manutenzione ordinaria nell'anno 2019, l'Area Tecnica Manutenzione dovrà predisporre i progetti e le relative gare d'appalto mediante il ricorso a procedure aperte o negoziate per la scelta delle imprese che dovranno far fronte alle tipologie di lavorazioni in programma, vista la scadenza dei contratti in corso. Visto l'orientamento della Regione ad accorpate gli appalti, si dovrà verificare, in relazione alle esigenze dell'Azienda le indicazioni regionali su alcune tipologie di lavori e servizi.

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

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

Per quanto riguarda la manutenzione straordinaria, visti i finanziamenti straordinari della Regione con il MS PRERP 2015 e i decreti di finanziamento di cui alla L.80/2014 (Programma di recupero e razionalizzazione immobili E.R.P.), oltre ai nuovi Programma Triennale di Rimozione Amianto e Programma di Intervento per la riqualificazione degli alloggi sfitti, il Programma Triennale vedrà la struttura tecnica impegnata nell'attuazione e nella prosecuzione degli interventi inseriti e finanziati nei programmi. Per l'elenco si rimanda al Programma Triennale.

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

Si rinvia per i dettagli del Programma Triennale e del Piano annuale, nonché per i dettagli del piano di manutenzione per l'anno 2019, ai relativi documenti.

Nuove costruzioni

Nel corso del 2018 vi sono state le seguenti consegne di nuovi alloggi:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
CONCOREZZO (MB) Via Dante Alighieri-Via della Libertà <i>Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST 2007)</i>	NC	28 canone sociale	2.013.860,00	1.224.955,57

Nel 2018 è stato inoltre avviato ed in fase di conclusione l'intervento di demolizione dell'edificio F4 in LISSONE Via dei Ciliegi – nell'ambito del Contratto di Quartiere:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
LISSONE (MB) Via Di Vittorio – edificio F4 <i>Contratti di Quartiere II - Lissone</i>	DEM	34	384.557,86	202.711,26

Attualmente sono in corso le operazioni di Collaudo Tecnico-Amministrativo.

Nell'ambito degli interventi programmati, avviati o in progettazione, si indicano per gruppi omogenei lo stato di avanzamento delle attività previste per l'anno 2019.

Nel 2019 si prevede il completamento dei seguenti interventi costruttivi e la relativa consegna di nuovi alloggi:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
TRADATE (VA) Via Broggi <i>Piano Nazionale di Edilizia Abitativa</i>	NC	24 canone sociale	3.188.000,00	1.912.000,00
MUGGIO' (MB) Via Marx <i>Piano Nazionale di Edilizia Abitativa</i>	NC	20	4.750.000,00	2.983.451,52
MONZA Via Cantalupo - Quartiere Cantalupo <i>Piano Nazionale di Edilizia Abitativa</i>	Pr. Es. NC	24 canone sociale	2.808.140,80	2.246.512,64
BUSTO ARSIZIO – Via Tito Speri (Stazione Appaltante) <i>Contratto di Quartiere II (Fondi Regionali)</i> <i>Fondi Comunali</i>	Riqualificazione quartiere NC RE	32 24 c.sociale	5.732.466,40	3.411.093,12 2.321.373,28

Proseguimento e avvio dei seguenti interventi costruttivi:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
SARONNO (VA) Q.re Matteotti 2° fase nuova costruzione "FARFALLE" <i>(Contratti di Quartiere II "Saronno Quartiere Matteotti)</i>	S.E./ NC	70 canone sociale	6.627.035,56 + QE demolizioni 526.253,21	4.852.324,56 incluse demoliz.
CASTELSEPRIO (VA) Via Dante 48 reinvestimento economie riscontrate - art. 24 L.R. (procedimenti art.5 bis) Decreto Pres. Aler VA/15	RE	5	750.000,00	400.000,00
COMO PRU Via Di Vittorio/Via Cecilio Lotto 1 – completamento "ex Pellegrino Rossi" DPGR n. 1600 del 07.02.2002 - PRU Via Di Vittorio/Via L. 457/78 Fondi residui PRU-(procedimenti art.5 bis LR	NC/	33+3	5.333.100,00	3.615.198,31

Interventi in fase di progettazione e appalto:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
LISSONE (MB) Via Dei Ciliegi – sedime edificio F4 <i>Contratti di Quartiere II - Lissone</i>	NC	18 canone sociale	2.700.000,00	** 3.507.169,00
LISSONE (MB) Via Dei Gelsi – edificio F5 <i>Contratti di Quartiere II - Lissone</i>	RE	18 canone sociale	1.800.000,00	

** Il finanziamento integrativo (circa € 1.600.000,00) è in corso di conferma da parte della Regione

Nei primi mesi del 2019 è prevista l'approvazione del Collaudo Tecnico-Amministrativo dell'intervento di Demolizione degli edifici, a seguito della delocalizzazione degli insediamenti residenziali, nell'ambito dell'Accordo di Programma quadro Malpensa 2000 finalizzati alla riqualificazione urbanistica delle aree, nei comuni di SOMMA LOMBARDO, LONATE POZZOLO e FERNO 2a Fase suddivisi in n.2 Lotti:

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

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

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

Le direttive regionali alle ALER per l'anno 2018 hanno confermato quanto indicato nelle precedenti direttive e precisamente che il fondo permanente dovrà essere pari al 5% dei ricavi (ricavi delle vendite e delle prestazioni ad esclusione dei corrispettivi per servizi a rimborso e dei ricavi da vendite immobiliari, se effettuate in base a piani di alienazione di patrimonio ERP. Vanno invece ricomprese nel conteggio dei ricavi le vendite di patrimonio non ERP), ed essere comunque comprensivi del mancato gettito dell'IRAP, che dovrà quindi essere comunque calcolato, sulla base dei dati dell'ultimo bilancio d'esercizio approvato.

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

Gli importi accantonati risultano:

nell'anno 2016 € 290.520,02 (pari al risparmio irap 2014 non più dovuta);

nell'anno 2017 € 1.491.031,91

nell'anno 2018 € 1.501.892,66

Nell'anno 2019 si stima un accantonamento per un importo di circa € 1.400.000. La determinazione dell'esatto importo da accantonare potrà essere determinato solo dopo la chiusura del bilancio consuntivo dell'esercizio 2018.

I fondi accantonati sono stati utilizzati per i seguenti interventi:

Anno riferimento	COMUNE DI UBICAZIONE INTERVENTO	DESCRIZIONE	N° ALLOGGI	IMPORTO CONTRIBUTO CONCESSO	UOG DI RIFERIMENTO
2017	Saronno	Nuova costruzione CdQ Matteotti	70	€ 2.651,67	SEDE Varese
2017	Busto Arsizio; Barlassina (MB); Villasanta (MB)	Busto A. via Monte Pertica; Barlassina via Matteotti; Villasanta via Buoizzi		€ 49789,35	U.O.G. Busto A. e Monza Brianza
2017	Carugo (CO); Rovellasca (CO) Monza Brianza e provincia			€ 712.430,39	
	TOTALE			€ 764.871,41	

In conformità alle direttive regionali i restanti fondi verranno utilizzati per finanziare gli interventi di Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione, Recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica previsti nel programma triennale ed i cui costi sono da coprirsi con risorse proprie dell'azienda.

Obiettivi regionali: indicatori

Con DGR n° X/7380 del 20.11.2017 sono state impartite le direttive alle ALER per l'anno 2018. Non sono ad oggi ancora state emanate le Direttive per il 2019.

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

Equilibrio economico-finanziario

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

Questo indicatore, individuato nel Margine lordo di I livello, è stato rivisto nella sua formulazione a partire dal 2017 depurando i costi per servizi dalle spese di manutenzione. Questa revisione è significativa per le ALER in quanto in questo modo viene eliminata l'anomalia presente nell'indicatore assunto fino all'annualità 2016 che portava a penalizzare le aziende che più investivano in attività manutentiva. Ad un aumento degli investimenti in manutenzione del patrimonio corrispondeva infatti un peggioramento dell'indice. Sulla base del Bilancio di Previsione 2019 tale indice risulta

essere pari al 60% (dati da bilancio civilistico) mentre utilizzando i dati del prospetto 1CE riclassificato, il dato passa al 53%. Come già segnalato in passato, risulta difficoltoso riuscire a rispettare l'indicatore in questione in quanto non è possibile operare sui ricavi che sono in gran parte legati all'applicazione delle normative di determinazione del canone prevista da Regione.

Costo del personale

Costo del personale per UI gestita: Obiettivo 2018 (che si presume essere tale anche per il 2019) inferiore o uguale a € 290 (dato del bilancio consuntivo 2015). Il valore, con le previsioni effettuate, risulta pari a € 295.

Numero di unità immobiliari gestite per dipendente: obiettivo non inferiore a 190. Con le previsioni attuali il numero si attesterebbe intorno a 192 unità gestite per dipendente.

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

Indebitamento

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

Altri Obiettivi 2019

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

- a) Strutturazione di un Manuale contabile univoco per tutte le aziende, abbinato al Piano dei Conti già approvato al fine di evitare errori di imputazione e contabilizzazione non omogenea di medesime voci;
- b) Attivazione di un tavolo tecnico rispetto alle tematiche SIREAL, coordinato da RL, a cui partecipano le aziende e Lombardia Informatica, per migliorare i moduli del sistema e risolvere le criticità;
- c) Individuazione di un unico soggetto per la revisione e certificazione legale dei Bilanci aziendali: attivazione di tale strumento per il triennio 2018-2020 rispetto ad ALER BERGAMO-LECCO-SONDRIO, ALER PAVIA-LODI, ALER BRESCIA-CREMONA-MANTOVA, ALER VARESE-BUSTO ARSIZIO-COMO-MONZA BRIANZA. La società è stata individuata tramite gara d'appalto europea nella Società BDO che inizierà, nel 2019, la revisione del Bilancio 2018 e negli anni successivi la revisione dei Bilanci 2019 e 2020.

È stata implementata già dalla fine del 2017 la nuova procedura che prevede il coinvolgimento di Regione Lombardia e Federcasa Lombardia nelle attività di implementazione e di modifica del programma Sireal.

Dati economici

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

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

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

I proventi e gli oneri per le imprese sottoposte al controllo delle controllanti;

Le rivalutazioni e svalutazioni degli strumenti finanziari derivati conseguenti alla dinamica del "fair value";

L'abrogazione delle voci E20 e E21 proventi e oneri straordinari.

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

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

Fatta questa premessa, il conto economico del Bilancio di Previsione dell'anno 2019, redatto ai fini CEE, presenta i seguenti dati di sintesi:

CONTO ECONOMICO			
		ESERCIZIO 2019	ESERCIZIO 2018
VALORE DELLA PRODUZIONE	€	49.955.845	46.975.161
COSTI DELLA PRODUZIONE	€	48.135.182	44.583.014
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€	1.820.663	2.392.147
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	€	-332.067	-377.260
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	€	1.400.000	1.759.000
RISULTATO D'ESERCIZIO	€	88.596	255.887

Ricavi

Si evidenzia una diminuzione tra la previsione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni 2018 e quella per il 2019 di € 391.800.

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

Per quanto attiene i canoni di locazione, gli stessi sono previsti in diminuzione rispetto a quelli preventivati per il 2018, di circa un milione di euro, in quanto, la previsione 2019 tiene conto delle presumibili diminuzioni dei canoni applicati in funzione delle risultanze dell'anagrafe reddituale degli utenti.

La previsione è stata effettuata proiettando l'importo dell'ultima fatturazione trimestrale emessa (ottobre 2018) per i 4 trimestri del 2019 ottenendo l'importo di € 25.856.739 contro i € 26.893.429 della previsione 2018.

Tale stima tiene conto anche delle variazioni in diminuzione dei canoni legate agli inquilini che hanno subito la perdita del lavoro o la diminuzione dei propri redditi nel corso del 2018.

Gli eventuali aumenti di canone derivanti dall'applicazione del Regolamento che prevedono, per esempio il "mix sociale", sono purtroppo più che compensati statisticamente dall'applicazione dell'anagrafe dell'utenza. Prudenzialmente è stata mantenuta una previsione al ribasso dei canoni 2019 anche se con i nuovi criteri previsti dalla Legge Regione Lombardia 16/2016 (utilizzo ISE e non più ISE ERP) potrebbe manifestarsi un aumento dei redditi degli inquilini e degli affitti applicati difficilmente stimabile.

I proventi per amministrazione stabili sono stimati in leggero aumento (€ 1.319.385 contro € 1.287.380) dovuto essenzialmente all'aumento del compenso per la gestione alloggi conto terzi (+ € 34.300).

I rimborsi per amministrazione stabili (costi di bollettazione e riscossione canoni e servizi, rimborsi di costi per stipula contratti, spese legali, utenze e servizi, rimborsi per bolli e altre voci) si stimano in aumento rispetto al 2018 (+ € 606.385 rispetto all'importo preventivato per il 2018 di € 14.212.121 del 2018); tali ricavi, essendo il risultato del ribaltamento dei costi preventivati per servizi agli stabili, scontano sostanzialmente la previsione del loro aumento, considerando anche quanto rilevato per l'esercizio 2017 (ultimo consuntivo a disposizione).

I rimborsi per manutenzione stabili passano da € 256.000 del 2018 a € 291.000 del preventivo 2019. Trattasi di spese di manutenzione riaddebitate a inquilini per gestione servizi reversibili come da regolamento regionale sulle spese a carico dell'utenza.

I corrispettivi diversi (compensi tecnici per interventi di demolizione e manutenzione) passano dalla stima 2018 di € 92.000 a € 52.500 in quanto nel in quanto non sono state più preventivate spese per compensi tecnici a carico di terzi.

Gli altri ricavi e proventi sono stimati in € 7.530.715 rispetto a € 4.158.231 del 2018. L'aumento di € 3.372.484 deriva dall'imputazione di € 885.000 di plusvalori per la vendita degli immobili in piano vendita rispetto a € 850.000 del 2018 ma soprattutto della previsione di imputazione tra i ricavi dei contributi in conto esercizio per manutenzione degli alloggi di proprietà dell'Azienda (€ 2.938.000) a fronte dei relativi costi di manutenzione imputati nei costi per servizi – spese di manutenzione stabili. In totale, i contributi in conto esercizio, passano da € 2.796.221 a € 6.291.705 comprensivi di € 1.273.000 per contributi riscotati a fronte di contributi erogati in anni precedenti da Regione Lombardia per la manutenzione degli immobili.

I proventi finanziari passano da una stima 2018 di € 12.838 a € 12.238 del 2019 e derivano dalla diminuzione delle previsioni degli interessi attivi riconosciuti dagli inquilini per acquisto di immobili (cessioni rateali).

Non vi sono rettifiche di attività finanziarie.

Costi

I costi per servizi per il 2019 si stimano in aumento da € 24.855.783 a € 28.198.976.

Tale variazione deriva, negli importi più rilevanti, da:

- Leggero aumento stimato delle spese generali da € 1.734.662 a € 1.775.200 a causa di un aumento previsto in particolare delle spese postali e telefoniche nonché per la gestione del sistema informativo. E' prevista anche la riduzione delle stime per manutenzione ordinaria delle

sedi considerato anche l'intervento di ristrutturazione complessivo della sede di Busto Arsizio che consentirà parte di tali risparmi;

- È stato previsto tra le consulenze l'importo della spesa per le attività di revisione legale per il 2019 per circa € 21.000 che saranno dovute a BDO, Società aggiudicataria della gara unica per la fornitura del servizio ad ALER Varese, Como Monza Brianza Busto Arsizio, ALER Brescia Cremona Mantova, ALER Pavia Lodi, ALER Bergamo Lecco Sondrio;
- Diminuzione delle spese per assicurazioni (non sugli stabili) da € 115.000 del 2018 a € 45.000 in relazione agli effettivi costi imputati anche nell'ultimo bilancio consuntivo a disposizione. I costi derivanti dalle attività di vendita di immobili sono stimati in diminuzione a causa della diminuzione delle certificazioni energetiche da predisporre sulle unità immobiliari che si prevede di alienare nel 2019.

Le spese di amministrazione stabili passano da € 2.280.500 a € 2.305.500.

All'interno di tale categoria di costi si annoverano, quelli di assicurazione degli stabili (che passano da € 300.000 stimati per il 2018 a € 285.000 per il 2019), i costi per amministrazione alloggi in condominio che si prevedono in aumento da € 800.000 a € 900.000 nonostante il numero di alloggi in condominio previsti in vendita.

Sono state stimate in aumento da € 115.000 a € 155.000 le spese per mobilità traslochi e custodia mobili anche in relazione a quanto effettivamente contabilizzato per competenza nel 2017 e fino a novembre 2018.

Le spese di manutenzione degli stabili sono stimate in € 11.291.686 rispetto a € 8.292.000 del 2018. La variazione è essenzialmente dovuta dalla maggiore previsione di spesa per interventi di manutenzione straordinaria non capitalizzabile (+ € 2.898.186). Le spese di Manutenzione ordinaria si stimano in € 5.620.000 rispetto a € 6.000.000 del 2018. Le spese per riordini sono state preventivate in importante aumento (da € 1.200.000 del 2018 a € 2.050.000 del 2019). Sono state previste spese di manutenzione per € 400.000 sugli immobili comunali gestiti come se fossero di proprietà dell'azienda (non a rendicontazione) essenzialmente relativi alla provincia di Como.

Tra le spese di manutenzione sono comprese anche i costi per la sicurezza (vedasi Piano della Sicurezza) quantificate in € 118.000.

Le quote di manutenzione di alloggi in condominio sono previste in diminuzione in relazione anche alle effettive spese contabilizzate nel consuntivo 2017.

I servizi a rimborso nei confronti dell'utenza sono stimati in € 13.109.506 contro la spesa preventivata nel 2018 di € 12.212.121.

La variazione deriva dall'adeguamento dei preventivi per i servizi anche in funzione delle risultanze di bilancio 2017 e del contabilizzato 2018 (- € 221.823).

Tra le varie spese per servizi si stima:

- L'aumento del costo della fornitura di acqua di € 250.000 (da € 2.080.000 del preventivo 2018 a € 2.330.000 a del preventivo 2019);
- La sostanziale stabilità delle spese per riscaldamento ed energia elettrica (rispettivamente pari a € 4.950.000 e € 1.480.000) rispetto ai valori 2018;
- L'aumento delle spese di manutenzione degli ascensori e di altri impianti (da € 657.000 a € 808.090);
- L'aumento dei costi per fornitura di servizi ambientali e manutenzione del verde da € 1.416.000 a € 1.463.000.

Le spese legali riaddebitate agli inquilini per azioni di recupero morosità sono stimate in € 420.000 rispetto a € 283.500 del 2018. Anche le stime per imposta di bollo e di registro sono previste in aumento da € 408.621 a € 685.916.

Analogamente anche le altre spese a carico degli assegnatari sono in aumento da € 327.000 a € 367.500. Si tratta di costi per imposta di bollo su fatture (emesse nei confronti degli inquilini) le spese di bollettazione e riscossione canoni e servizi e costi di sfratto.

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

Le spese per interventi edilizi sono in aumento (€ 476.700 contro € 347.100 del preventivo 2018) per aumento delle spese di progettazione.

I costi per godimento beni di terzi (Leasing operativi e locazioni finanziarie) sono stati stimati in aumento per prevedere eventuali necessità di sostituzione degli strumenti informatici.

I costi del personale si stima siano in diminuzione rispetto all'esercizio precedente in relazione ai pensionamenti che si sono verificati nel 2018 (n. 4 risorse) che peseranno in termini di risparmio di costi sull'intera annualità 2019.

È prevista nel corso dell'anno anche un ulteriore pensionamento.

Come indicato nelle premesse, le fuoriuscite di personale avvenute dopo la fusione, non permettono più all'Azienda di poter gestire le attività senza ricorrere a nuove risorse. È stato previsto pertanto il possibile ricorso a forme di inserimento temporaneo tramite contratti a tempo determinato per 5 figure di cui solo due di medio livello e 3 di livello B3 oltre ad una risorsa per sostituzione maternità. Il costo previsto è di € 8.303.389 contro l'importo di € 8.427.886 preventivato per il 2018.

Gli ammortamenti e le svalutazioni passano da € 6.071.205 della previsione 2018 a € 6.325.283 e derivano essenzialmente da maggiori previsioni di ammortamenti di immobili (+ € 548.133) e da una diminuzione della stima sulla svalutazione dei crediti (€ 1.400.000 anziché € 1.650.000 del 2018). Tale diminuzione è giustificabile dalle azioni di recupero della morosità che sono state intraprese nel corso degli anni e dalle erogazioni di contributi di solidarietà da parte di regione e dei Comuni che hanno consentito e consentiranno di andare a mitigare le situazioni di morosità dell'utenza e migliorare il saldo dei debiti degli utenti. Ciò consentirebbe di evitare l'accumulo di crediti che in caso di slogging dell'utente sarebbero di difficile recuperabilità.

Negli altri accantonamenti, quantificati in € 250.000, viene rilevato l'accantonamento per fronteggiare le spese relative all'incentivo previsto dalla legge sugli appalti (ex incentivo merloni) per € 250.000.

Diversamente rispetto al bilancio preventivo 2018 non è stato previsto l'accantonamento a fondo manutenzione e recupero del patrimonio che verrà determinato con i dati del bilancio consuntivo 2019. Regione Lombardia ha infatti indicato che tale voce non debba essere considerata come posta contabile ma come accantonamento di risorse finanziarie su apposito conto dedicato. L'accantonamento sarà calcolato con le regole previste dalla direttiva approvata con DGR X/7380 del 20.11.2017 di Regione Lombardia per il fondo permanente per la manutenzione del patrimonio (5% dei ricavi).

Gli oneri diversi di gestione passano da una stima 2018 di € 3.570.063 a € 5.006.482.

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

Si stima un aumento dell'iva indetraibile a € 3.347.701 (per il 2018 era pari a € 2.866.400) in relazione ai maggiori costi di manutenzione che l'Azienda prevede di sostenere nel 2019. È inoltre previsto un

aumento dell'imposta di bollo e di registro (quota a carico ALER), dell'IMU (da € 285.000 a € 295.000) e della TASI da € 37.500 a € 35.500 in virtù di quanto effettivamente sostenuto nel 2017 e di quanto determinato per il saldo 2018.

La somma algebrica tra i proventi e gli oneri finanziari è pari a meno € 332.067 con una diminuzione di circa € 45.000. La variazione positiva nella previsione è dovuta al fatto che nel 2019 non verranno corrisposti interessi passivi sull'anticipazione bancaria garantita da ipoteca a suo tempo concessa dal Credito Bergamasco (ora UBI Banca) in quanto completamente estinta per rimborso.

I proventi finanziari sono sostanzialmente stabili (€ 12.238 rispetto a € 12.838 del bilancio 2018) mentre gli oneri finanziari si stima passeranno da € 390.098 a € 344.305 dovuta proprio all'estinzione della predetta anticipazione avvenuta nel 2018.

Le imposte sono stimate in diminuzione rispetto a quelle preventivate per il 2018 (da € 1.759.000 a € 1.400.000) per effetto, sostanzialmente, della riduzione dei canoni di locazione e dei minori accantonamenti in deducibili fiscalmente.

Varese, 21 dicembre 2018

IL PRESIDENTE
ED AMMINISTRATORE UNICO
Arch. Giorgio Bonassoli