

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2021

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

Alla data di approvazione del presente Bilancio Preventivo 2021 risultano anche essere state emanate le Direttive Regionali alle ALER per l'anno 2021 con DGR XI/ 3897 del 23.11.2020.

Premesse

Obiettivi generali

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

Per il 2020 l'Azienda intende darsi i seguenti obiettivi:

- Proseguire nella valutazione della riorganizzazione delle funzioni, con la centralizzazione delle funzioni di staff (back-office: amministrazione, personale, legale, progettazione, ecc.) e redistribuzione delle funzioni operative direttamente coinvolte con l'Utenza (front-office: manutenzione, utenza, morosità), alla luce anche dei cambiamenti avvenuti in questi anni a seguito della fusione ed anche a causa delle modifiche legislative intervenute, come ad esempio l'introduzione del regolamento regionale sulle assegnazioni e la gestione, nonché dare corso per quanto possibile alla rotazione degli incarichi del personale apicale;
- 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;
- 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. Come già evidenziato nel preventivo 2019 si ritiene 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,

- 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;
- Al riguardo l'Azienda ha pianificato di utilizzare gli incentivi di cui al DL. 34/2020 (cosiddetto super bonus 110%) per effettuate opere di efficientamento energetico di una parte del proprio patrimonio (e sta valutando la possibilità di intervenire anche su immobili di proprietà comunale in gestione qualora si abbia l'autorizzazione a procedere da parte dei comuni stessi). L'importo che l'Azienda ha previsto di poter investire qualora vi siano tutte le condizioni di avvio è pari a € 44 milioni di euro circa che ovviamente dovrà essere, totalmente o in parte acquisito sul mercato del credito e rimborsato con le cessioni dei crediti d'imposta via via maturandi;
- Mantenere le spese di manutenzione ordinaria non finanziata a livelli sostenibili, nel rispetto dell'equilibrio economico finanziario, in funzione anche dei carichi fiscali (vedasi modifica alla legislazione IMU illustrata nel prosieguo della presente relazione) che potrebbero non consentire la prosecuzione delle attività di messa a norma degli impianti per l'ottenimento delle certificazioni (es. Certificati di Prevenzione Incendi) ove mancanti per vetustà degli stessi e la rimozione dei manufatti contenenti amianto qualora dal censimento effettuato negli anni scorsi si rilevino potenziali rischi per la salute; L'azienda pur con tutte le difficoltà che l'impatto IMU causerà anche sul bilancio di previsione 2021 (€ 1,7 milioni di euro) ha cercato di mantenere a circa 6,3 milioni di euro l'ammontare della manutenzione ordinaria non finanziata;
- 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.

Si segnala che il 2021 vedrà l'Azienda impegnata:

1. nella applicazione delle risultanze dell'Anagrafe dell'Utenza ai canoni di locazione a seguito della raccolta della documentazione dagli inquilini nonostante tutte le difficoltà derivanti dal periodo di emergenza sanitaria da COVID 19
2. nel controllo dei dati relativi all'anagrafe dell'utenza e dei dati Isee-dsu,
3. nella gestione della misura premiale "Over 70" ai sensi della DGR 985 del 11/12/2018, e delle erogazioni Regionali per Contributo di Solidarietà 2020 (DGR XI-3035).
4. Nella formalizzazione delle procedure ex LR 16/2016 s.m.i. per la decadenza dei nuclei che hanno un Isee-dsu superiore ad € 35.000= ovvero superano di 3 volte la soglia patrimoniale per l'accesso ai S.A.P. .

Fattori potenzialmente critici per l'andamento della gestione

Nel redigere il bilancio di previsione 2021 l'azienda ha tenuto conto dell'effetto del rischio derivante dall'introduzione dell'IMU sugli alloggi sociali sfitti.

Alla luce di quanto sopra e della quantificazione effettuata per l'esercizio 2020 (primo anno di applicazione della nuova norma) nel presente bilancio di previsione l'Azienda ha stimato l'importo di 1,7 milioni di euro per IMU.

Sia auspica una modifica legislativa che consenta di tornare a considerare esenti da IMU anche gli alloggi sociali sfitti, in relazione alla loro "utilità" potenziale a servizio della collettività.

Si deve inoltre avere riguardo al fatto che molti degli alloggi sfitti che attualmente vengono tassati potrebbero essere in tale condizione per eventuali ritardi nell'assegnazione non dipendenti dalla volontà dell'Azienda

Vendite e reinvestimenti

A seguito dell'approvazione della Legge Regionale 16/2016 e successivamente con la DGR X/6072 del 29 dicembre 2016, "Modalità attuative dell'alienazione e valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici ai sensi dell'art. 28 comma 1 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16", in cui sono stati modificati i criteri che guidano la vendita e la messa a reddito del patrimonio abitativo pubblico da cui ricavare le risorse per mantenere il patrimonio esistente il 21/11/2017 l'Azienda ha presentato a Regione un piano triennale di alienazione del patrimonio per il 2018-2020 che è stato approvato da Regione Lombardia con DGR X/7622 del 28/12/2017. **Il piano è scaduto quest'anno in pari data.**

Riassumendo le unità immobiliari di cui si è prevista la vendita nel corso del triennio 2018/2020 facevano parte dei 1.544 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, seguendo le indicazioni regionali, ha selezionato le unità immobiliari, con le seguenti caratteristiche:

- l'Azienda deve detenere quote di proprietà minori del 50% del condominio;
- ed inoltre con caratteristiche tecniche e dell'utenza da cui derivano alti costi e ricavi deficitari quindi:
- serviti da centrali termiche;
 - dove è presente alta morosità (anche nella proprietà privata);
 - dove le condizioni manutentive del fabbricato sono tali da lasciare ipotizzare, nel prossimo futuro, ingenti interventi di manutenzione straordinaria.

Sono state selezionate 149 unità immobiliari (oltre a box e posti auto annessi) libere e collocate in contesti a proprietà mista, in cui ALER non raggiunge la maggioranza millesimale ai sensi dell'art. 30 della legge citata ed era così suddiviso:

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

L'Azienda, all'atto della presentazione del piano, ha previsto 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%), e di disporre, per il reinvestimento sul patrimonio immobiliare di proprietà nel triennio 2018/2020, di risorse nella misura di circa Euro 6,6 milioni, qualora le unità immobiliari individuate per la cessione fossero state tutte alienate ai prezzi di vendita originariamente stimati.

Alla fine del triennio gli alloggi alienati sono stati i seguenti:

Ambito territoriale	Numero alloggi venduti	Numero alloggi invenduti
U.O.G. Varese	n. 24	n. 18
U.O.G. Como	n. 13	n. 8
U.O.G. Monza e Brianza	n. 50	n. 11
U.O.G. Busto Arsizio	n. 22	n. 3
Totale	n. 109	n. 40

Il valore stimato degli alloggi venduti del Piano Vendite 2018-2020 (ed ancora parzialmente da rogitare quindi con incassi nel 2021) alla data di redazione della presente relazione è il seguente:

Ambito territoriale	Importo di Aggiudicazione
U.O.G. Varese	1.046.919,99
U.O.G. Como	834.519,60
U.O.G. Monza e Brianza	3.020.614,15
U.O.G. Busto Arsizio	492.426,99
Totale	5.394.480,73

Nel corso del 2021 l'Azienda provvederà ad aggiornare il Piano Vendite e presentarlo alla Regione per l'approvazione. I dati sintetici del nuovo Piano Vendite 2021-2023 sono evidenziati nella seguente tabella:

	Valore alloggi	N° alloggi richiesti
VARESE	2.280.390,14	44
COMO	700.912,87	9
MONZA E BRIANZA	3.475.560,57	44
BUSTO ARSIZIO	821.561,83	35
TOTALE	7.278.425,41	132
Importo Oneri e Tasse stimato	239.050,65	15%
TOTALE PER INVESTIMENTI	6.186.661,60	

Le previsioni, sia per l'incertezza della situazione economico-sociale sia per i tempi di approvazione del piano da parte della Regione, appaiono di difficile valutazione.

Nel bilancio di previsione per l'anno 2021 si prevede la cessione di 10 unità immobiliari, così suddivise per UOG:

- UOG Varese: n. 3 unità per un incasso stimato di € 180.000,00;
- UOG Como: n. 2 unità per un incasso stimato di € 100.000,00;
- UOG Monza e Brianza: n. 3 unità per un incasso stimato di € 160.000,00;
- UOG Busto Arsizio: n. 2 unità per un incasso stimato di € 60.000,00;

L'incasso totale preventivato per il 2021 è quindi pari a **€ 500.000,00**.

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

Il numero degli alloggi selezionato è stato di n°461 e nella seguente tabella sono indicati i dati conclusivi riassuntivi dell'avviso:

	Valore alloggi	N° alloggi richiesti
VARESE	626.135,63	15
COMO	101.159,19	2
MONZA E BRIANZA	733.564,16	12
BUSTO ARSIZIO	132.812,00	5
TOTALE	1.593.670,98	34

Importo Oneri e Tasse stimato	239.050,65	15%
TOTALE PER INVESTIMENTI	1.354.620,33	

Si prevede che gli atti siano portati a rogito con conseguente incasso delle somme bel corso del 2021.

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

Nel corso dell'anno 2019, Regione Lombardia ha provveduto alle modifiche necessarie a sistemare le criticità emerse in sede di sperimentazione al fine di rendere più efficiente e trasparente sia il procedimento di selezione, sia le modalità di gestione del rapporto con gli assegnatari. Purtroppo nell'anno 2020 la compiuta applicazione delle nuove procedure di assegnazione ha subito un significativo rallentamento in ragione di due fattori essenziali, il primo dei quali è da ricondursi alla drammatica situazione epidemiologica che ha caratterizzato il nostro paese nei primi mesi dell'anno 2020 e successivamente da ottobre 2020, ancora presente alla data del presente documento e di cui non si ha ad oggi nemmeno idea di quando potrà cessare. Questa pandemia ha determinato, nella prima fase, la chiusura totale degli sportelli, ad oggi invece determina l'impossibilità pratica di dare assistenza a quei cittadini non in possesso delle competenze (e dotazioni) minime per presentare la domanda online sulla piattaforma regionale. Il secondo aspetto invece riguarda l'incertezza a livello normativo determinata da un lato dalla necessaria modifica alla Legge Regionale in merito al non possesso di 5 anni di residenza in Lombardia per presentare domanda, dall'altro dalla sentenza di I grado del Tribunale Ordinario di Milano in merito al ricorso per comportamento discriminatorio nei confronti di quei richiedenti extracomunitari che dovevano certificare le proprietà all'estero. Regione Lombardia ha proposto ricorso avverso la decisione del Giudice approvando nel frattempo la DGR XI-3679 del 13.10.2020 nel tentativo di far procedere le assegnazioni basate su avvisi del 2019.

Tutto ciò comunque ha proiettato effetti negativi sia sulla pubblicazione di avvisi pubblici di assegnazione alloggi nell'anno 2020 sia ritardi nella definizione dei piani dell'offerta abitativa 2021 e dei corrispondenti piani triennali, rinviati da Regione al triennio 2021 – 2023.

Dato quanto sopra 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 richiedenti prevedibile nel 2021 all'apertura degli avvisi semestrali.

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

I servizi abitativi pubblici (SAP) in Lombardia, sono regolati dalla Legge Regionale 8 luglio 2016 n.16 s.m.i. e dal Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n.4 e s.m.i.. Queste norme, dalla loro introduzione ad oggi, hanno avuto diverse modifiche ed integrazioni che si possono così riassumere:

- A decorrere dall' 8 giugno 2019, con la L.R. n. 9 del 6 giugno 2019, pubblicata sul Burl n. 23 del 7 giugno 2019 "legge di revisione normativa e di semplificazione 2019" sono stati modificati sia la L.R. 16-2016 che il R.R. 04 agosto 2017 N.4.
- Per quel che concerne l'allegato 1 al RR 4/2017 (Condizioni familiari, abitative, economiche e residenza - schema di avviso) resta invece valido quello approvato con il Regolamento

regionale 8 marzo 2019 - nr. 3 pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (Burl Supplemento n.11 del 12 marzo 2019).

- Il Comunicato nr. 77 del 19 giugno 2019 “Indicazioni operative in relazione alla decadenza e alla determinazione dei canoni di locazione” è stato pubblicato sul BURL n. 32 del 6 agosto 2019. Fornisce indicazioni operative in ordine alla decadenza a seguito degli esiti dell’anagrafe ai sensi dell’art. 28, comma 5, e dell’art. 26, comma 4, del RR 4/2017, nonché sulla determinazione del canone di locazione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici.
- Il Comunicato 2 aprile 2019 n.45, pubblicato sul BURL Serie Ordinaria 14 del 4 aprile 2019, fornisce indicazioni operative in ordine alla programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell’approvazione del RR nr. 3/2019.
- Il Comunicato n. 111 del 26 luglio 2018 pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n.31 del 1 Agosto 2018, fornisce indicazioni operative in ordine all'applicazione dell'art. 28 comma 3 del regolamento regionale 4 agosto 2017.

Inoltre, si evidenzia che, con Deliberazione XI-2192 del 08/10/2019, sono state formulate altre proposte di modifica al RR 4-2017 che probabilmente diverranno definitive nel corso del 2020.

Gli aggiornamenti introdotti 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, RR 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 e con deliberazione XI/1349 del 4 marzo 2019, le conseguenti modifiche ed integrazioni al R.R. 4/2017, di cui sono indicate di seguito le parti salienti:
 - o 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;
 - o 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;
 - o 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;
 - o 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.

Altre novità rilevanti riguardano il rientro di figli già presenti nel nucleo al momento dell'assegnazione che, decorsi 24 mesi dall'autorizzazione all'ampliamento, hanno titolo al subentro nell'assegnazione oppure la possibilità di prorogare per una sola volta e per ulteriori sei mesi l'ospitalità temporanea precedentemente concessa.

In relazione a quanto dianzi esposto, nell'anno 2021, come indicato nelle premesse, l'Azienda sarà impegnata nella gestione delle seguenti attività:

1. Gestione della misura premiale "Over 70" ai sensi della DGR 985 del 24/11/2018 per l'anno 2020;
2. Controllo dei dati prodotti in sede di svolgimento dell'anagrafe dell'utenza 2020;
3. Controllo e valutazione dei dati Isee-dsu in contemporanea all'anagrafe dell'utenza;
4. Gestione del contributo di solidarietà ex dgr 3035 del 2020;
5. Attivazione delle procedure ex LR 16/2016 per la decadenza dei nuclei che hanno un Isee-dsu superiore ad € 35.000= ovvero che superano di 3 volte la soglia patrimoniale per l'accesso ai S.A.P.;

1) 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 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, precedentemente riservata agli inquilini assegnatari di alloggi sociali destinati a Servizi Abitativi Pubblici di proprietà delle ALER ed in area di protezione, è stata estesa per il SOLO 2021 anche agli assegnatari in area di accesso. Sono esclusi quindi gli alloggi di proprietà dei Comuni.

L'Azienda 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.

2) Anagrafe dell'Utenza

Nel corso del 2020, ai sensi dell'articolo 26, comma 9, della L.R. 08 luglio 2016 n. 16 s.m.i. *"Disciplina regionale dei servizi abitativi"*, in tutte e quattro le UOG sono state avviate le attività di aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza. Si è proceduto alla raccolta dei dati di tutti gli inquilini degli alloggi SAP. A conclusione della fase di appuntamento si è proceduto al reperimento dei dati dei non rispondenti e delle anagrafi incomplete tramite solleciti, 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.

3) Raccolta dei dati Isee-dsu in contemporanea all'anagrafe dell'utenza

Di particolare rilievo è la richiesta (fatta agli assegnatari per la prima volta) di presentazione anche dell'ISEE ordinario: la L.R. 16/2016 s.m.i. dispone infatti la verifica dei requisiti di permanenza nel Servizio Abitativo Pubblico in relazione al valore ISEE ed ai valori patrimoniali mobiliari ed immobiliari. Tale attività svolta nel 2020 sarà base per l'avvio delle procedure previste per il superamento delle soglie di permanenza nell'ERP nell'anno 2021.

4) Contributo regionale di solidarietà DGR XI-3035 del 06 aprile 2020

Entro il 30.04.2021 (scadenza indicata dalla suddetta DGR) verrà rendicontato a Regione Lombardia il contributo da riconoscere agli inquilini Aler e comunali in "temporanea difficoltà economica", possessori di alcuni requisiti fra cui l'essere residenti in alloggi SAP da almeno 12 mesi, essere inquadri nelle aree di protezione e accesso e permanenza, non avere un ISEE superiore a € 9.180,00=

5) Decadenze

Ai sensi dell'art. 28 comma 5) del RR 4/2017 s.m.i. gli Enti proprietari aggiornano l'anagrafe dell'utenza e accertano che la condizione economica (ISEE e correlata soglia patrimoniale) non superi le soglie indicate dallo stesso RR 4/2017 per la permanenza nei SAP. L'attività dell'Azienda nel 2021 sarà finalizzata alla riverifica di questi dati ed all'avvio delle relative procedure indicate nel Comunicato Regionale nr. 77 del 19.06.2019.

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 e del 2019 e del 2020 quindi, progressivamente, ai Comuni interessati è stata proposta l'adozione del nuovo schema. Nel corso del 2021 si proseguirà con l'attività di rinnovo delle convenzioni in scadenza, adeguando il testo alla nuova formulazione.

Assetto Aziendale

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

Dopo e la nomina del sottoscritto Presidente, l'Azienda ha visto un periodo di governance affidata pro tempore ad un dirigente Aler in qualità di Direttore Generale f.f..

Nel mese di Giugno 2019 è stato nominato il nuovo Direttore Generale che, nel corso del secondo semestre, ha potuto effettuare una serie di valutazioni riguardo alla struttura organizzativa aziendale e ai processi operativi in atto, al fine di verificare la possibilità di miglioramento delle prestazioni dell'Azienda e per valutare la futura copertura di alcune funzioni vacanti a seguito di intervenuti pensionamenti durante l'anno 2018, 2019 e 2020.

Richiamato quanto previsto dalle direttive regionali per l'anno 2020, *"..ciascuna azienda definisce, entro il 31 marzo 2020, attraverso un'azione coordinata dalla DG Politiche sociali, abitative e disabilità, una proposta di piano triennale dei fabbisogni di personale 2020-2022, in linea con gli standard regionali di equilibrio economico aziendale e di costo del personale..."*, Aler prevede nel corso dell'anno 2021 la copertura di ruoli riferiti a cessazioni per quiescenza previo esperimento delle procedure di verifica interna e di mobilità interaziendale, nell'ottica di una migliore razionalizzazione delle risorse umane occupate, in rapporto alle necessità aziendali e/o derivanti da richieste dei dipendenti stessi."

Un ragionamento sulle necessità di personale per il 2021 non può prescindere inoltre da una valutazione delle attività aziendali in corso e programmate, con particolare riguardo alle novità introdotte dal R.R. 4/2017, così come modificato dal R.R. 3/2019, al sistema della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso alla permanenza nei servizi abitativi pubblici, che comporteranno nell'immediato la definizione e l'attuazione di nuove procedure nonché la necessità di creare una rete efficace fra ALER e Piani di Zona, che contempli un'attenta e puntuale gestione dei dati e delle informazioni che costituiscono un "debito informativo" verso Regione Lombardia, traducendosi in un evidente maggiore impegno richiesto all'Area Utenza.

Al 31/12/2021 si prevede che il Personale in forza sarà di 135 dipendenti oltre al Direttore Generale, precisando che da elementi assunti alla data di redazione del presente bilancio, nel secondo semestre 2020, è prevista una cessazione del rapporto di lavoro per quiescenza (Quota 100), mentre seguirà la sua naturale scadenza n. 1 contratto a tempo determinato a suo tempo utilizzato per potenziare alcune funzioni critiche nel settore relativo al recupero della morosità.

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

relazione, inoltre alla necessità di far fronte alla sostituzione di personale assente per maternità o eventi morbosi, l'Azienda potrebbe procedere all'assunzione di personale in sostituzione mediante l'avvio di procedure di selezione per l'attivazione di contratti a termine.

Anche per l'anno 2021 Aler, come in passato, attiverà dei tirocini formativi di orientamento extracurricolari riservati a neodiplomati, in collaborazione con i "Centri per l'Impiego", dislocati nelle varie sedi provinciali di competenza e i diversi istituti scolastici ad indirizzo amministrativo, mediante la stipula di apposite convenzioni collettive in virtù della normativa nazionale e regionale finalizzata alla creazione di forme flessibili di inserimento di giovani nel mondo del lavoro. L'Azienda, infine, in collaborazione con gli istituti universitari, come per gli anni passati, intende proseguire l'attività di offerta formativa in stage curriculari ed extracurriculari in partnership con i maggiori atenei territoriali, tra cui il Politecnico di Milano mediante il servizio di "Career Service" per eventuali attività di supporto tecnico-scientifico come la recente esperienza appena conclusa 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 dirette) al Personale dipendente, oltre a poter essere fonte di nuove opportunità di "business" come consulenza nei confronti delle altre ALER lombarde.

Per quanto attiene le valutazioni delle prestazioni del personale, si segnala che l'Azienda ha recentemente adottato, il sistema di valutazione delle prestazioni dirigenziali secondo il testo contenuto nell'Allegato E alle Direttive 2020. Tale sistema entrerà in funzione, in prima attuazione, a partire dall'esercizio 2020.

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 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 2020, 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.

In relazione anche alle direttive sulla rotazione degli incarichi, è stata deliberata nel mese di dicembre l'assunzione della responsabilità dell'Area Tecnica da parte del Responsabile della UOG di Monza mentre il precedente Responsabile dell'area Tecnica ha assunto la Responsabilità del Settore Patrimonio.

Finanziamenti bancari

Le direttive Regionali 2021 hanno evidenziato di fatto l'importanza dell'utilizzo dello strumento del superbonus 110% per l'efficientamento energetico attraverso una valutazione positiva degli indici di indebitamento delle Aler che dovessero assumere finanziamenti a ciò dedicato. I mutui assunti non inciderebbero infatti sugli indici di valutazione standard previsti da Regione e che limiterebbero l'assunzione di nuovi finanziamenti.

L'azienda infatti se dovesse avviare tutti gli interventi previsti nel triennale potrebbe assumere eventuali finanziamenti per circa 44 milioni di euro. Se non fosse stata data una deroga rispetto all'indicatore del grado di indebitamento, l'Azienda si potrebbe trovare nella posizione di non poter fruire dell'agevolazione per la metà degli interventi previsti

L'Azienda sta valutando la possibilità di assumere finanziamenti tramite Cassa Depositi e Prestiti tramite il tavolo di coordinamento di Regione con le Aler

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

Con provvedimento del Direttore Generale n. 389 del 27 ottobre 2020 sono stati adottati il "Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2021-2022, il Programma Triennale dei lavori pubblici 2021/2023 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 2021/2023 che l'azienda approva unitamente al presente Bilancio di Previsione (modificato rispetto a quello adottato con il decreto presidenziale sopra citato) e che dovrà essere nuovamente pubblicato, si rileva un impegno di spesa in lavori per l'anno 2021, escluse le spese relative al Programma Biennale dei servizi e forniture 2021/2022, per un totale di € 66.399.814 Tale importo è suddiviso tra nuovi interventi e ristrutturazioni, manutenzioni straordinarie e manutenzioni ordinarie.

Con DGR XI / 3814 09/11/2020 Regione Lombardia ha approvato le "LINEE GUIDA REGIONALI PER LA DEFINIZIONE DEI PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA 2021-2023 DELLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ALER), ai sensi della DGR del 26/11/2019 n. 2526" e ha rideterminato, al 31 dicembre 2023, il termine di conclusione dei seguenti programmi regionali:

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

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.

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 complessivamente n.37 interventi che proseguiranno anche nel 2020.

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

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

Nel 2018 l'Azienda ha proposto l'esclusione di n.2 interventi, ed ha proposto n.9 nuovi interventi nell'aggiornamento del Piano di Manutenzione Straordinaria, approvato da Regione Lombardia con DDS n.7929 del 30/05/2018, coerentemente ai requisiti di cui al Dduo n.8320/2015 aggiornato dal Dduo n.3638/2018 a valere sulle risorse già assegnate e nelle more delle economie progressivamente derivanti dall'attuazione del piano stesso.

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 Galbusera 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)

Il finanziamento complessivamente liquidato da Regione Lombardia ammonta a € 10.332.739,01, di cui € 4.553.454,51 erogati nel 2020.

Nel 2021 è prevista la conclusione di tutti gli interventi approvati con completo utilizzo delle risorse assegnate dal piano di riparto, pari a € 12.752.816.

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

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

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

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.

In fase di aggiornamento dei cronoprogrammi di inizio e fine lavori dei singoli interventi contenuti nel Programma Triennale di Rimozione Amianto approvato con DDS n.13045 del 23/10/2017, l'Azienda nel giugno 2019 ha confermato a Regione Lombardia l'utilizzo delle risorse assegnate, segnalando tuttavia la necessità di modificarne la ripartizione per alcuni di essi ed ha trasmesso la *“Scheda di aggiornamento del fabbisogno e priorità per gli interventi di bonifica dell'amianto”*

Gli interventi sono stati tutti avviati; l'ultimazione di tutti gli interventi è prevista per il 2021.

Primo e Secondo Programma d'Intervento per la riqualificazione di alloggi sfitti di proprietà ALER (Sfitti 17-18).

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. 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, 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

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 e per un numero minimo di unità abitative da riqualificare pari a 183.

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 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, 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

Con 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, 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, nel 2018, con l'indizione di una gara complessiva di Manutenzione Ordinaria, per evitare l'appesantimento delle procedure di affidamento dei lavori.

Gli interventi sono stati tutti ultimati e, con le economie accertate a conclusione degli stessi, Regione Lombardia, su proposta dell'Azienda ha approvato n.4 nuovi interventi di riordino alloggi (appalto 2019):

ID	Località		Importo contrattuale Iva Inclusa
ID9	MONZA B. Nord	Lotto 8	€ 99.709,68
ID10	MONZA B. Sud	Lotto 9	€ 140.728,41
ID11	COMO Erba/ Cantù	Lotto 6	€ 40.492,45
ID12	COMO Nord	Lotto 5	€ 109.449,34

Gli interventi saranno conclusi nel 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il finanziamento risulta così ripartito:

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

Gli interventi sono stati avviati nel 2020 e la conclusione è prevista a giugno 2021.

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

Regione Lombardia con DGR 1286 del 12 febbraio 2019 ha approvato i Criteri della manifestazione di interesse per interventi volti al recupero e alla riqualificazione del patrimonio adibito a servizi abitativi pubblici (S.A.P.) in attuazione del programma di recupero previsto dall'art. 4 della legge n. 80/2014, per individuare i progetti che saranno oggetto di finanziamento e formalizzare una graduatoria.

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

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

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

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

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

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

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

Numero di alloggi di proprietà dell'ente	€ massimo finanziamento richiedibile
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 per alloggio, anche in caso di accorpamenti):

- b.1 Interventi volti al recupero di singolo alloggio o di superamento delle barriere architettoniche interne;
- b.2 Interventi di frazionamento di alloggi volti ad incrementare la disponibilità;
- b.3 Interventi di accorpamento di alloggi finalizzati al superamento delle dimensioni minime considerate sotto soglia dalla normativa;
- b.4 Rimozione di manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi quali amianto, piombo ecc.;
- b.5 Interventi di efficientamento energetico degli edifici da perseguire mediante il miglioramento dei consumi di energia e l'innalzamento di almeno una classe della prestazione energetica o la riduzione di almeno il 30% dei consumi registrati nell'ultimo biennio di utilizzazione dell'immobile;
- b.6 Interventi di manutenzione straordinaria degli interi immobili, delle parti comuni e di pertinenza;
- b.7 Interventi di superamento barriere architettoniche dell'intero immobile;
- b.8 Messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico.

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

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

Ordine priorità (ID)	INTERVENTO			Alloggi	Costo Complessivo (Iva inclusa)	Totale finanziamento richiesto
	Comune	Prov	Indirizzo			
22	VARESE	VA	indirizzi vari	24	513.000,00	460.000,00
23	COMO	CO	indirizzi vari	20	483.000,00	440.000,00
24	MONZA	MB	indirizzi vari	28	603.000,00	550.000,00
25	BUSTO ARSIZIO	VA	indirizzi vari	20	603.000,00	550.000,00
				92	2.202.000,00	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 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.

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.

Tutti gli interventi saranno avviati nel 2021.

Programmi di finanziamento previsti nel corso del 2020

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

Con Decreto n. 17053 del 26 novembre 2019, la Regione ha approvato il bando a graduatoria per l'efficientamento energetico di fabbricati esistenti destinati a SAP di proprietà esclusiva delle ALER. Esso attua il Programma Energetico Ambientale Regionale approvato con Dgr 3706 del 12 giugno 2015 che ha come mezzo attuativo il POR FESR 2014-2020. Esso è rivolto alla manutenzione straordinaria in particolare alla riqualificazione energetica dell'immobile.

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

Infine con DGR N° XI / 4020 Seduta del 14/12/2020 è stata approvato lo scorrimento della graduatoria con l'assegnazione del contributo regionale ai 13 interventi di efficientamento energetico degli edifici ammessi e non finanziati dal bando a graduatoria. Dall'esito delle due delibere è emerso il seguente quadro di interventi finanziati:

Descrizione	Costo Globale	Imp. Finanz
Via Curtatone 44 GALLARATE - proprietà comunale	506.216,08	€ 429.862,67
Via Curtatone 46 GALLARATE - proprietà comunale	506.216,08	€ 447.809,42
Via Curtatone 48 GALLARATE - proprietà comunale	506.216,08	€ 447.809,42
MS Monza Via Della Birona	1.364.275,96	€ 1.000.000,00
MS Varese Via Montello 94 – Riqualificazione energetica (*)	370.000,00	€ 359.127,38
MS Varese Via Montello 96 – Riqualificazione energetica	370.000,00	€ 359.127,38
MS Via Galbussera 10 e 12, Vimercate(MB) (*)	-	€ 624.135,94

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

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

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

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

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

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

Con decreto del Presidente Aler n 73 del 19/11/2020 è stato approvato il PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA 2021-2023 DELL'ALER DI VARESE COMO MONZA BRIANZA BUSTO ARSIZIO, AI SENSI DELLA DGR DEL 26 NOVEMBRE 2019 N. 2526 (DIRETTIVE ALLE ALER PER L'ANNO 2020)". Scopo del Piano di manutenzione programmata è quello di sistematizzare ed efficientare la pianificazione e la gestione delle misure di recupero e riqualificazione delle unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico (SAP) e a servizio abitativo transitorio (SAT) nell'arco temporale dal 2021 al 2023 con l'obiettivo è di azzerare il patrimonio abitativo sfitto accumulatosi nel corso del tempo.

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

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

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

Fabbisogno Importo complessivo

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

Di seguito le fonti o coperture finanziarie (Tabella 3). L'individuazione delle fonti di finanziamento comprende:

- le unità abitative già coperte da piani e programmi d'investimento già finanziati e in corso di realizzazione e quelli già approvati/finanziati in fase di avvio realizzativo;
- le unità abitative da recuperare con necessità di copertura finanziaria e che verranno realizzati con risorse regionali e risorse autonome aziendali.
- Il finanziamento di cui al punto 1.5 della Tabella 3 "Contributi per la realizzazione degli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche" dell'importo complessivo di € 990.648,63 sarà utilizzato:
 - o per il 60% per la realizzazione di nuovi impianti ascensori in fabbricati sprovvisti ovvero per l'adeguamento di impianti elevatori esistenti alle norme per l'abbattimento delle BB.AA.. L'importo riservato agli imp. Elevatori delle parti comuni ammonta a € 594.389,18
 - o per la restante parte del 40% per l'adeguamento di alloggi alle norme sulle BB.AA..

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

Fonti finanziarie del Piano

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

(*) valori stimati al nov. 2020

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

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

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

Manutenzione e servizi

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

Per la manutenzione ordinaria nell'anno 2021 vedrà proseguire gli appalti di **manutenzione ordinaria e servizi** già avviati nel corso del 2020 come risulta dalla seguente Tabella:

ID	DESCRIZIONE	IMPRESA	Imp. Contr
MO-va.158.1	RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO LOTTO 1 - VARESE 20/21/22	NELSA s.r.l.	1.056.285,71
MO-co.158.2	RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO LOTTO 2 - COMO 20/21/22	MASTER GROUP Srl	390.189,66
MO-mb.158.3	RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO LOTTO 3 - MONZA BRIANZA 20/21/22	CREA.MI. S.r.l.	649.882,40
MO-ba.158.4	RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO LOTTO 4 - BUSTO ARSIZIO 20/21/22	IDROTERMICA	204.508,65
MO-va.157.1	RIORDINO ALLOGGI 2020 VARESE - lotto 1 VA-NORD 1+1 anno	EDILZITO	113.568,96
MO-va.157.2	RIORDINO ALLOGGI 2020 VARESE - lotto 2 VA-SUD 1+1 anno	Cosbotek Srl	76.332,36
MO-va.157.3	RIORDINO ALLOGGI 2020 VARESE - lotto 3 VA-CITTA' 1+1 anno	TABANO	98.634,88
MO-va.157.4	RIORDINO ALLOGGI 2020 VARESE - lotto 4 VA-COMUNALI 1+1 anno	SEPRIO SRL	65.239,12
MO-co.157.5	RIORDINO ALLOGGI 2020 COMO - lotto 5 CO-NORD 1+1 anno	EAC SRL	99.499,40
MO-co.157.6	RIORDINO ALLOGGI 2020 COMO - lotto 6 CO-SUD 1+1 anno	ITAL.CO.EL. S.r.l.	36.811,32
MO-co.157.7	RIORDINO ALLOGGI 2020 COMO - lotto 7 CO-CITTA' 1+1 anno	PALADINO	101.804,00
MO-mb.157.8	RIORDINO ALLOGGI 2020 MONZA BRIANZA - lotto 7 MB-NORD 1+1 anno	CIPIEMME Srl	90.465,16
MO-mb.157.9	RIORDINO ALLOGGI 2020 MONZA BRIANZA - lotto 8 MB-SUD 1+1 anno	Ancona Benedetto	127.934,92
MO-mb.157.10	RIORDINO ALLOGGI 2020 MONZA BRIANZA - lotto 8 MB-CITTA' 1+1 anno	EDILNOVA	69.913,27
MO-ba.157.11	RIORDINO ALLOGGI 2020 VARESE - lotto 11 BA 1+1 anno	EDILIZIA MODERNA	154.529,60
MO-va.159.1	RIORDINO ALLOGGI COMUNALI 2020 - Lotto 1_VA - 2 anni	TABANO	500.000,00
MO-co.159.2	RIORDINO ALLOGGI COMUNALI 2020 - Lotto 2_CO - 2 anni	MAJORINO	320.000,00
MO-mb.159.3	RIORDINO ALLOGGI COMUNALI 2020 - Lotto 3_MB - 2 anni	BETASINT Srl	500.000,00
MO-ba.159.4	RIORDINO ALLOGGI COMUNALI 2020 - Lotto 4_BA - 2 anni	EDIL 90 Srl	200.000,00
MO-va.180.1	RIORDINO ALLOGGI (NUOVO) 2020 - Lotto 1_VA NORD - 1 anno	ECO EDILIZIA SRLS	182.750,00
MO-va.180.2	RIORDINO ALLOGGI (NUOVO) 2020 - Lotto 2_VA SUD - 1 anno	L'AREDEL SRL	247.250,00
MO-co.180.3	RIORDINO ALLOGGI (NUOVO) 2020 - Lotto 3_CO NORD - 1 anno	Impresa Bellomi	128.750,00
MO-co.180.4	RIORDINO ALLOGGI (NUOVO) 2020 - Lotto 4_CO SUD (Erba Cantù) - 1 anno	ROVER SRL	128.750,00
MO-mb.180.5	RIORDINO ALLOGGI (NUOVO) 2020 - Lotto 5_MB NORD - 1 anno	GIOVANNI PUGLIESE	156.250,00
MO-mb.180.6	RIORDINO ALLOGGI (NUOVO) 2020 - Lotto 6_MB SUD - 1 anno	GI.L.C IMPIANTI SRL	156.250,00
MO-ba.180.7	RIORDINO ALLOGGI (NUOVO) 2020 - Lotto 7_BA - 1 anno	EDILIZIA MODERNA	200.000,00
MO-va.230.1	RIORDINI ALLOGGI - RILANCIO ALER 2020 - LOTTO 1 VA-BA 1 anno		800.000,00
MO-co.230.2	RIORDINI ALLOGGI - RILANCIO ALER 2020 - LOTTO 2 CO- 1 anno		500.000,00
MO-mb.230.3	RIORDINI ALLOGGI - RILANCIO ALER 2020 - LOTTO 3 MB- 1 anno		700.000,00
MO-va.147.1	CALDAIETTE Varese Nord - 1+1 anno	EDILZITO	220.000,00
MO-va.147.2	CALDAIETTE Varese Sud - 1+1 anno	C.N. Costruzioni	220.000,00
MO-co.248.3	CALDAIETTE Como - rinnovo 2° anno	Ricam S.r.l.	120.000,00
MO-co.248.4	CALDAIETTE Erba Cantù - rinnovo 2° anno	PALADINO	120.000,00
MO-mb.248.5	CALDAIETTE Monza Brianza Nord - rinnovo 2° anno	EDILNOVA	130.000,00
MO-mb.248.6	CALDAIETTE Monza Brianza Sud - rinnovo 2° anno	CREA.MI. S.r.l.	120.000,00
MO-va.247.1	EDILE Varese Nord + Como - rinnovo 2° anno	ITAL.CO.EL. S.r.l.	750.000,00
MO-va.247.2	EDILE Varese Sud + Como - rinnovo 2° anno	ESSEGIEMME Srl	750.000,00
MO-co.247.4	EDILE Erba Cantù - rinnovo 2° anno	PALADINO	400.000,00
MO-mb.247.5	EDILE Monza Brianza Nord - rinnovo 2° anno	EDILNOVA	450.000,00
MO-mb.247.6	EDILE Monza Brianza Sud - rinnovo 2° anno	M.I.T. Srl	450.000,00
MO-ba.247.7	EDILE Busto Arsizio - rinnovo 2° anno	ERRESTRATE s.r.l.	300.000,00
MO-va.151.1	ELETTRICO Varese Nord - 1+1 anno 25/8/	PPG Domogest	300.000,00
MO-va.250.2	ELETTRICO Varese Sud - rinnovo 2° anno	Cosbotek Srl	200.000,00
MO-co.250.3	ELETTRICO Como - rinnovo 2° anno	ITAL.CO.EL. S.r.l.	100.000,00
MO-co.250.4	ELETTRICO Erba Cantù - rinnovo 2° anno	PALADINO	100.000,00
MO-mb.250.5	ELETTRICO Monza Brianza Nord - rinnovo 2° anno	EUROELETTRICA	100.000,00
MO-mb.250.6	ELETTRICO Monza Brianza Sud - rinnovo 2° anno	M.I.T. Srl	100.000,00
MO-ba.250.7	ELETTRICO Busto Arsizio - rinnovo 2° anno	SERVECO SRL	100.000,00
MO-va.152.1	IDRAULICO Varese Nord - 1+1 anno	Ital.co.el	420.000,00
MO-va.252.2	IDRAULICO Varese Sud - 1+1 anno	Cosbotek Srl	300.000,00
MO-co.252.4	IDRAULICO Erba Cantù - 1+1 anno - rinnovo 2anno	PALADINO	100.000,00
MO-mb.252.6	IDRAULICO Monza Brianza Sud - 1+1 anno - rinnovo 2anno	M.I.T. Srl	125.000,00
MO-ba.252.7	IDRAULICO Busto Arsizio - 1+1 anno - rinnovo 2anno	C.N. Costruzioni	200.000,00
SV-va.27.	CANONE ABBONAMENTO TELEGESTIONE ASCENSORI	Tecnodal s.r.l.	
SV-va.58.	VENEGONO S. ROCCO 23 - CONCESSIONE		120.000,00
SV-va.59.	CONCESSIONE SARONNO EX SEMINARIO		252.000,00
SV-va.60.	Servizio Energia e Riqualficazione Q.re Sangallo	C.N.P. Combustibili	-
SV-va.148.1	ASCENSORI - Lotto 1 Varese Nord - 1+1 anno	DEL BO S.p.A.	340.000,00
SV-va.148.2	ASCENSORI - Lotto 2 Varese Sud - 1+1 anno	DEL BO SERVIZI S.p.A.	430.000,00
SV-co.148.3	ASCENSORI Como - 1+1 anno	DEL BO IMPIANTI Srl	205.000,00

SV-mb.148.4	ASCENSORI Monza Brianza - 1+1 anno	DEL BO ROMA s.r.l.	305.000,00
SV-va.149.1	VERDE Varese Nord - 1+1 anno	BOSCOFORTE s.r.l.	
SV-va.149.2	VERDE Varese Sud - 1+1 anno	Angioletto Borri	
SV-co.149.3	VERDE Como - 1+1 anno	Colombo Giardini Srl	115.000,00
SV-mb.149.5	VERDE Monza Brianza Nord - 1+1 anno	Malacrida Avc Srl	
SV-mb.149.6	VERDE Monza Brianza Sud - 1+1 anno	Ciemme Srl	
SV-mb.229.2	SERVIZIO ESCOMI - LOTTO 2 MB-CO	NEW GHIBLI SRL	110.000,00
SV-va.229.1	SERVIZIO ESCOMI - LOTTO 1 VA-BA		
SV-mb.178.1	Servizio Pulizia - Lotto 1 Monza Brianza	MIORELLI SERVICE SPA	1.145.907,50
SV-ba.178.2	Servizio Pulizia - Lotto 2 Busto Arsizio	GLH Srl	160.852,50
SV-co.178.3	Servizio Pulizia - Lotto 3 Como	CONSORZIO STABILE	87.581,62
SV-ba.212.	Servizio PULIZIA fabbricati vari BUSTO A.+SARONNO		288.318,79
SV-va.153.1	SPURGHI Varese Nord - 1+1 anno	ECO.TER Srl	167.916,93
SV-va.246.2	SPURGHI Varese Sud - rinnovo 2° anno	Aba Spurghi Ecologia	130.000,00
SV-co.246.3	SPURGHI Como - rinnovo 2° anno	EUROSPURGHI GROUP	75.000,00
SV-mb.246.4	SPURGHI Monza Brianza - rinnovo 2° anno	MAGNI e MOTTA di	100.000,00
SV-SEDE.193.	Verifiche BiennaliAscensori - 2 + 2 anni	ICOVER SRL	31.388,62
SV-va.155.1	Servizio Linee Vita-2020/23 Lotto 1 Varese		
SV-co.155.2	Servizio Linee Vita-2020/23 - Lotto 2 Como		
SV-mb.155.3	Servizio Linee Vita-2020/23 - Lotto 3 Monza Brianza		
SV-ba.155.4	Servizio Linee Vita-2020/23 Lotto 4 Busto Arsizio		
SV-va.179.1	Servizio Cancelli e Barre 2020/23 Lotto 1 Varese		
SV-co.179.2	Servizio Cancelli e Barre 2020/23 Lotto 2 Como		
SV-mb.179.3	Servizio Cancelli e Barre 2020/23 Lotto 3 Monza Brianza		
SV-ba.179.4	Servizio Cancelli e Barre 2020/23 Lotto 4 Busto Arsizio		
SV-SEDE.231.	SERVIZIO ASCENSORI LOTTO UNICO BIENNALE		2.690.000,00
SV-SEDE.264.	SERVIZIO ATTREZZATURE ANTINCENDIO LOTTO UNICO TRIENNALE		
SV-SEDE.260.	SERVIZIO VERDE LOTTO UNICO QUINQUENNALE		

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

ID	DESCRIZIONE	Fin	IMPRESA	Imp_Contr
MS-ba.4.	MS Via Repubblica 43-47, Via Di Vittorio 2bis -	PRERP	EDILIZIA MODERNA	98.862,99
MS-va.96.1	Via Curtatone 44 GALLARATE - proprietà comunale	POR FESR	EDILOMBARDA DUE SRL	
MS-co.168.	MS Asso, Carimate, Figino Serenza - Serramenti	PRERP	3F VINCENZO di Rocco	228.870,92
MS-co.169.	MS Como, Via Isonzo - Copertura	PRERP	CATALDO FERRARO	134.410,11
MS-va.171.	MS Varese Via Montello 94 - Riqualficazione	PRERP	MONDIAL COSTRUZIONI	212.167,74
MS-va.176.1	MS Varese - Rimozione Amianto - Lotto 1	ALER	Fibro Service Srl	895.688,10
MS-va.176.2	MS Varese - Rimozione Amianto Lotto 2	ALER	SERVECO SRL	763.858,26
MS-mb.187.	MS Monza e Provincia - Amianto	ALER	SERVECO SRL	328.500,00
MS-mb.189.	MS via King-via Kennedy -Riordino Alloggi	ALER	M.I.T. Srl Manutenzione	114.659,40
MS-mb.190.	MS Rifacimento impianti termici autonomi via King	ALER	MANUTEC TEAM SRL	200.012,40
MS-mb.191.	MS Rifacimento camminamenti e marciapiedi e reti via King	ALER	CASALUCCI SRL	245.022,66
MS-mb.192.	MS Rifacimento frontalini dei balconi via King-via Kennedy	ALER	MONIERI SRL	200.000,00
MS-co.194.	MS Porlezza ai Prati - Rifacimento copertura	PRERP	INVERNIZI SRL	188.668,28
MS-va.195.	MS Origgio Ai Ronchi 27	PRERP	ENERCOS Srl	288.543,95
MS-mb.196.	MS Vimercate Via Galbusera 10 - Serramenti	PRERP	AFEP SRL	172.468,60
MS-mb.197.	MS Monza Via Della Birona	POR FESR	RLC SRL	
MS-mb.200.	MS Sulbiate Via Mattavelli 5 - copertura e imp.elettrico	PRERP	ZETADI Coperture Srl	

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

Gli appalti saranno 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, etc.

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

ID	DESCRIZIONE	Imp. Lavori	Imp.Globale
MO-SEDE.244.	MO Accordo Quadro - Edile ed affini	9.000.000,00	10.000.000,00
MO-SEDE.245.	MO Accordo Quadro – Impiantistica	9.000.000,00	10.000.000,00
MO-SEDE.253.	MO Accordo Quadro - Riordini - piano manutenzione triennale RL	12.500.000,00	14.000.000,00
MO-SEDE.254.	MO Accordo Quadro - Riordini - MIT 2020	1.050.000,00	1.200.000,00

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

ID	DESC	Fin.	Imp. Lavori	Imp. Globale
MS-va.237.	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - Superbonus lotto 1 - Saronno	SUPERBONUS	2.150.000,00	2.730.000,00
MS-va.238.	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - Superbonus lotto 2 - Cucciago-	SUPERBONUS	2.300.000,00	3.178.000,00
MS-va.239.	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - Superbonus lotto 3	SUPERBONUS	6.226.500,00	8.302.000,00
MS-va.240.	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - Superbonus lotto 4	SUPERBONUS	4.740.000,00	6.320.000,00
MS-va.241.	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - Superbonus lotto 5	SUPERBONUS	7.215.750,00	9.621.000,00
MS-va.242.	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - Superbonus lotto 6	SUPERBONUS	2.362.500,00	3.150.000,00
MS-va.243.	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - Superbonus lotto 7	SUPERBONUS	7.915.950,00	10.554.600,00
MS-va.259.	BA - MS BUSTO Adeguamento CT e VV.F.	ALER	300.000,00	387.214,00
MS-ba.172.	CT Comunali Busto Arsizio	COM	210.000,00	270.000,00

Si rinvia per i dettagli del Programma Triennale e del Piano annuale, nonché per i dettagli del piano di manutenzione per l'anno 2021, ai relativi documenti.

Nuove costruzioni

Nel 2021 è previsto il collaudo e la relativa consegna di nuovi alloggi:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
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	5.732.466,40	3.411.093,12 2.321.373,28

Il completamento ed avvio dei seguenti interventi costruttivi:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
SARONNO (VA) Q.re Matteotti 2° fase nuova costruzione "FARFALLE" <i>(Contratti di Quartiere II "Saronno Quartiere Matteotti")</i>	S.E./	70	7.374.679	RL 4.511.472 Aler 2.863.208
CASTELSEPRIO (VA) Via Dante 48 reinvestimento economie riscontrate - art. 24 L.R. 7/2012 (procedimenti art.5 bis) Decreto Pres. Aler VA/15 25/03/14	RE	5	750.000,00	300.000,00
COMO Via Di Vittorio/Via Cecilio completamento "ex Pellegrino Rossi" Convenzione tra Aler e Regione approvata con D.G.R. 15/05/2019 n.XI/1623 / L. 457/78 Fondi residui PRU-(procedimenti art.5 bis LR 13/96)	NC	36	5.333.100,00	3.770.135,38

Completamento TRADATE (VA) Via Broggi Piano Nazionale di Edilizia Abitativa	NC	24 canone sociale	3.188.000,00	1.912.000,00
LISSONE (MB) Via Dei Ciliegi – sedime edificio F4 <i>Contratti di Quartiere II - Lissone</i>	NC	12 canone sociale	1.831.000,00	3.506.064,00
LISSONE (MB) Via Dei Gelsi – edificio F5 <i>Contratti di Quartiere II - Lissone</i>	RE	20 canone sociale	2.180.000,00	

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

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

Le direttive regionali alle ALER per l'anno 2021 hanno confermato quanto indicato nelle precedenti direttive e precisamente che il fondo permanente dovrà essere pari al 5% dei ricavi (ricavi delle vendite e delle prestazioni ad esclusione dei corrispettivi per servizi a rimborso e dei ricavi da vendite immobiliari, se effettuate in base a piani di alienazione di patrimonio ERP. Vanno invece ricomprese nel conteggio dei ricavi le vendite di patrimonio non ERP). Tali somme ricomprendono, essendo di norma superiori, il mancato onere per IRAP a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 30/12/2014 n. 36 "legge di stabilità 2015" che ne ha previsto l'azzeramento per le Aler.

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

Obiettivi regionali: indicatori

Con DGR n. XI/3897 del 23.11.2020 sono state impartite le direttive alle ALER per l'anno 2021.

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 2021 tale indice risulta essere pari al 58% , molto vicino all'indicatore fissato dalle direttive per la nostra azienda nel 60%. La previsione di un indicatore leggermente più basso rispetto a quello indicato dalle direttive, sconta il fatto che nel presente preventivo l'Azienda ha utilizzato un criterio molto prudentiale nella stima dei ricavi da canoni di locazione (nel 2021 verranno applicate le risultanze dell'anagrafe dell'utenza basata sui redditi 2018) e delle vendite di alloggi (il nuovo piano vendite verrà presentato a Regione nel 2021 e pertanto, in pendenza di approvazione, non si potrà procedere a nuove alienazioni). Inoltre si è tenuto anche conto del fatto che, ad oggi, non sono noti eventuali ulteriori provvedimenti di proroga dei licenziamenti dopo il 31.3.2021 che potrebbero ripercuotersi sulla situazione economico patrimoniale di parte dell'utenza con richiesta di applicazione di canoni provvisoriamente ridotti. Infine l'eventuale perdurare anche nel 2021 della emergenza sanitaria potrebbe influire negativamente sia sulle eventuali potenziali vendite di alloggi che sui canoni

Costo del personale

L'Obiettivo 2021 posto dalle Direttive sul costo del personale per unità immobiliare gestita è raggiungere un costo inferiore o uguale a € 280. Il valore, con le previsioni effettuate, risulta pari a €274 per unità immobiliare gestita.

L'obiettivo 2021 posto dalle Direttive sul numero di unità immobiliari gestite per dipendente: è quello di raggiungere un valore non inferiore a 200. Con le previsioni attuali tale parametro si attesterebbe intorno a 209 unità gestite per dipendente.

Indebitamento

Rapporto tra debiti da finanziamento e ricavi da canoni: obiettivo non superiore al 100%. Stante le attuali previsioni del presente preventivo 2021 l'obiettivo è ampiamente raggiunto poiché in caso di accensione di nuovi finanziamenti per far fronte agli interventi di cui al DL 34/2020 (superbonus per riqualificazione energetica), gli stessi non inciderebbero sull'indicatore.

Altri Obiettivi 2020

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

- a) in relazione alla situazione di perdurante emergenza sanitaria, dovranno essere attivate idonee misure di ascolto e sostegno rivolte ai nuclei familiari in condizione di maggiore fragilità in quanto più esposti agli effetti diretti e indiretti dell'emergenza sanitaria.
- b) programmare le assegnazioni delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici in base alle modifiche che Regione introdurrà nell'ambito del Regolamento 4/2017;
- c) coordinare le attività di riqualificazione del patrimonio con le attività che presidiano il procedimento amministrativo di selezione e assegnazione delle unità abitative all'utenza;
- d) realizzazione di manutenzione programmata;
- e) governo della morosità
- f) supportare la stazione appaltante (ARIA S.p.a.) nell'evadere le richieste di chiarimento sui requisiti funzionali del sistema presenti nel capitolato di gara del sistema informatico Sireal;
- g) consolidamento del sistema di valutazione delle prestazioni dirigenziali;
- h) Realizzazione del sistema unitario per il controllo di gestione;
- i) Garantire lo svolgimento di almeno due riunioni dell'Osservatorio della legalità e sicurezza.

L'Azienda è tenuta ad aderire alle Convenzioni attivate dall'Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti S.p.a. (di seguito ARIA), tramite l'utilizzo del Negozio elettronico (NECA), agli accordi quadro e ad ogni altro strumento contrattuale attivo in loro favore presso ARIA. Ciò comporterà anche per il 2010 un maggior ricorso alle Convenzioni per l'acquisto di beni e servizi qualora rispondenti alle esigenze aziendali. A titolo esemplificativo si evidenzia che ARIA Spa ha esperito una gara d'appalto per la Revisione contabile per alcune delle Aziende del sistema regionale tra cui le ALER e alla scadenza dell'attuale servizio, prevista per il 31.12.2020 e di cui Aler Varese fruisce in virtù di una gara congiunta con le altre Aler Lombarde (esclusa Aler Milano), provvederà ad aderire alla convenzione Aria.

Dati economici

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

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

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

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

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

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

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

CONTO ECONOMICO			
		ESERCIZIO 2021	ESERCIZIO 2020
VALORE DELLA PRODUZIONE	€	47.672.331	60.069.422
COSTI DELLA PRODUZIONE	€	45.921.763	58.449.086
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€	1.750.568	1.620.336
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	€	- 338.400	- 303.536
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	€	1.387.004	1.292.103
RISULTATO D'ESERCIZIO	€	25.164	24.697

Ricavi

Si evidenzia una diminuzione tra la previsione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni 2021 e quella relativa al preventivo 2020 di € 661.120.

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 2020, di circa 1.000.000 euro, in quanto, la previsione 2021 tiene conto delle presumibili diminuzioni dei canoni applicati in funzione delle risultanze dell'anagrafe reddituale degli utenti e l'eventuale perdurare dell'emergenza sanitaria anche per parte del 2021.

L'emergenza epidemiologica, inciderà con molta probabilità sull'andamento dei canoni in quanto, nonostante l'anagrafe dell'utenza si basi su redditi 2018, chi ha avuto nel corso del 2019 (causa COVID 19) una caduta di reddito, presenterà/ha presentato la situazione ISEE provvisoria con i dati aggiornati in modo da poter contare sull'applicazione di un canone inferiore nel 2021.

La previsione è stata effettuata proiettando l'importo dell'ultima fatturazione trimestrale emessa (ottobre 2020) per i 4 trimestri del 2021 ottenendo l'importo di € 24.478.104 contro i € 25.494.807 della previsione 2020.

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

I proventi per amministrazione stabili sono stimati in aumento di circa € 140.000 (€ 1.771.700 contro € 1.613.052) dovuto essenzialmente all'aumento del compenso per la gestione alloggi conto terzi che compensa la diminuzione di altre voci.

I rimborsi per amministrazione stabili (costi di bollettazione e riscossione canoni e servizi, rimborsi di costi per stipula contratti, spese legali, utenze e servizi, rimborsi per bolli e altre voci) per un totale di € 14.749.217 si stimano in aumento rispetto al 2020 (€ 200.000 circa in più rispetto all'importo preventivato per il 2020 di € 14.533.952); tali ricavi, sono il risultato del ribaltamento dei costi preventivati per servizi agli stabili.

I rimborsi per manutenzione stabili restano sostanzialmente stabili passando da € 269.700 del preventivo 2020 a € 269.000 del preventivo 2021. Trattasi di spese di manutenzione riaddebitate ad inquilini come da regolamento regionale sulle spese a carico dell'utenza.

I corrispettivi diversi (compensi tecnici per interventi di demolizione e manutenzione) passano dalla stima 2020 di € 78.000 a € 60.000.

Gli altri ricavi e proventi sono stimati in € 6.258.440 rispetto a € 17.994.411 del preventivo 2020. La diminuzione di circa 11.7 milioni di euro deriva dall'imputazione di soli € 5.005.020 di contributi in conto esercizio rispetto a € 16.982.2325 del 2020 per manutenzione degli alloggi di proprietà dell'Azienda a fronte dei relativi costi di manutenzione imputati nei costi per servizi – spese di manutenzione stabili. Ciò deriva essenzialmente dal fatto che nel 2021 si chiuderanno molti cantieri per i quali regione ha finanziato gli interventi di recupero e pertanto nell'anno si incasseranno soltanto i residui dei finanziamenti relativi agli ultimi SAL.

I plusvalori per la vendita degli immobili sono stimati € 924.000 rispetto agli € 850.000 del 2020. La stima è basata sulle somme derivanti dalle vendite 2020 nonostante un potenziale incasso maggiore qualora venga approvato il nuovo piano vendite. La stima è stata comunque prudenzialmente contenuta per tenere conto del momento di approvazione del piano e delle eventuali difficoltà di vendita derivanti dalla emergenza sanitaria.

La voce relativa ai contributi in conto esercizio, comprende € 1.357.400 per contributi riscontati a fronte di “finanziamenti” erogati in anni precedenti da Regione Lombardia per la manutenzione degli immobili.

I proventi finanziari passano da € 10.664 del 2020 a € 6.100 del 2021 a 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 2021 si stimano in diminuzione da € 35.675.031 a € 26.043.746.

Tale variazione deriva, essenzialmente dalla riduzione delle spese per manutenzione straordinaria non capitalizzabili rispetto al 2020. Sono infatti in via di conclusione molti interventi per i quali erano stati erogati da Regione i relativi contributi. Come evidenziato anche nel commento relativo ai ricavi, a fronte della riduzione dei costi si rileva la corrispettiva diminuzione dei ricavi (contributi in conto esercizio). Per gli interventi non capitalizzabili, infatti vengono imputati i costi di manutenzione a Conto economico che vengono “pareggiati” dall’imputazione dei contributi regionali tra i ricavi in modo da avere a livello di Bilancio un impatto pari a zero:

- aumento stimato delle spese generali da € 1.717.365 a € 2.276.765 derivante sostanzialmente da maggiori oneri per servizi e di manutenzione delle sedi di Monza e Varese.
- Le spese di amministrazione stabili passano da € 2.427.694 a € 2.705.000
 - All’interno di tale categoria di costi si annoverano, i costi per amministrazione alloggi in condominio che si prevedono in aumento a € 895.000 e i costi per alloggi sfitti che, si stima, possano passare da 900.000 stimati nel preventivo 2020 a € 1.008.000 del preventivo 2021 nel caso si protragga il periodo di emergenza sanitaria;
- Sono state stimate in stabili rispetto al 2020 in € 100.000 le spese per mobilità traslochi e custodia mobilio anche in relazione a quanto effettivamente contabilizzato per competenza nel 2020.

Le spese di manutenzione degli stabili sono stimate in € 9.496.132 e in netta diminuzione rispetto ai € 18.859.776 preventivati nel 2020. La variazione è essenzialmente dovuta dalla minore previsione di spesa per interventi di manutenzione straordinaria non capitalizzabile (€ 1.951.331 anziché € 12.542.776) oggetto di finanziamenti regionali che, come detto in precedenza sono in corso di completamento, per cui i costi e i ricavi per contributi sono imputati a bilancio solo per le residue quote di spesa. Le spese di Manutenzione ordinaria non finanziata si stimano in aumento a 5.300.000 a € rispetto a € 4.425.000 in quanto la previsione IMU basata sulle nuove regole approvate con la legge di stabilità 2019 e i relativi chiarimenti emanati dal MEF nel 2020 hanno consentito di recuperare di risorse da destinare a manutenzione rispetto al preventivo 2020 di circa 1,5 milioni. Le spese per riordini sono state preventivate in diminuzione a € 1.000.000 rispetto a € 1.445.000 del 2020. La riduzione delle previsioni di spesa per manutenzione non finanziata da Regione avvenuta nel corso degli ultimi due anni è dovuta oltre alla progressiva diminuzione de ricavi da canoni di locazione anche alla necessità di far fronte all’esborso per IMU. Come noto, Aler non è in grado in grado di coprire sia da un punto di vista economico sia da un punto di vista finanziario l’esborso per IMU se non riducendo di pari importo le risorse proprie da destinare ad attività manutentiva e di riordino alloggi. Sono state previste spese di manutenzione per € 150.000 sugli immobili comunali gestiti come se fossero di proprietà dell’azienda (non a rendicontazione) essenzialmente relativi alla provincia di Como, in linea con le previsioni effettuate sul 2020.

Tra le spese di manutenzione sono compresi anche i costi per la sicurezza (vedasi Piano della Sicurezza) quantificate in € 120.000.

Le quote di manutenzione di alloggi in condominio per € 210.000 sono previste in linea con quelle preventivate per il 2020 (€ 205.000) in relazione anche alle effettive spese contabilizzate nel consuntivo 2020.

I servizi a rimborso nei confronti dell'utenza sono stimati in 14.729.771 rispetto alla previsione del 2020 di € 12.729.650.

La variazione deriva dall'adeguamento dei preventivi per i servizi anche in funzione delle risultanze di bilancio 2019 e delle contabilizzazioni del 2020.

Tra le varie spese per servizi si stima:

- L'aumento del costo della fornitura di acqua (da € 2.362.500 del preventivo 2020 a € 2.485.000 del preventivo 2021);
- Il mantenimento in linea con il 2020 dell'espese di riscaldamento in € 5.120.000 mentre sono preventivate in aumento le spese di energia elettrica a € 1.625.000 rispetto a € 1.479.000 del 2020;
- L'aumento delle spese di manutenzione degli ascensori e di altri impianti (da € 754.460 a € 788.900);
- La diminuzione dei costi per fornitura di servizi ambientali e manutenzione del verde da € 1.174.200 a € 1.109.000.

Le spese legali riaddebitate agli inquilini per azioni di recupero morosità sono stimate in € 295.000 rispetto a € 365.000 del 2020 anche in relazione a eventuali sospensioni del recupero crediti in caso di prosecuzione della pandemia anche nel 2021 (come noto Regione ha nel 2020 determinato di sospendere temporaneamente le azioni legali durante il lockdown). Le stime per imposta di bollo e di registro sono previste in linea con quelle dello scorso preventivo in (€ 466.671 contro € 467.454 del 2020).

Le altre spese a carico degli assegnatari sono in diminuzione da € 399.336 a € 370.000. Tra le spese in questione rientrano anche quelle di riscossione che saranno oggetto di diminuzione nel 2021 all'atto dell'avvio delle riscossioni tramite PagoPA/My Pay in quanto tale servizio sarebbe gratuito per l'azienda. Prudenzialmente si è comunque mantenuto tra i costi l'importo predetto (che è compensato con il correlativo ricavo perché rimborsato dall'utenza).

Le spese per interventi edilizi sono state preventivate in linea con il 2020 (€ 480.750 contro € 482.700 del preventivo 2020).

I costi per godimento beni di terzi (Leasing operativi e locazioni finanziarie) sono stati stimati in diminuzione in relazione ad acquisti di materiale informatico effettuati nel 2020 per affrontare anche le esigenze di maggiori dotazioni informatiche per il periodo di lockdown.

I costi del personale sono stati stimati in € 7.898.094 in diminuzione rispetto all'esercizio precedente (€ 8.044.747) in relazione ai pensionamenti che si sono verificati nel 2019 e nel 2020 che peseranno in termini di risparmio di costi sull'intera annualità 2021.

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

La riduzione per quiescenza è parzialmente compensata dalla previsione di assunzione di 4 risorse per far fronte alle riduzioni avvenute a seguito dei pensionamenti che si sono susseguiti negli ultimi anni come da piano triennale delle assunzioni.

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.

Gli ammortamenti e le svalutazioni passano a € 5.880.401 contro la previsione del 2020 di € 5.744.401 e derivano essenzialmente da maggiori previsioni di ammortamenti di immobili.

La stima della svalutazione dei crediti (€ 700.000) è rimasta inalterata rispetto alla previsione 2020.

Negli altri accantonamenti, quantificati in € 300.000, viene rilevato l'accantonamento per fronteggiare le spese relative all'incentivo previsto dalla legge sugli appalti (ex incentivo merloni) per la quota teorica di competenza del 2021. L'importo è meramente indicativo in quanto verrà definito a consuntivo 2021 in relazione alle attività progettuali effettivamente appaltate.

Gli oneri diversi di gestione passano da una stima per il 2020 di € 5.138.776 a € 5.728.038.

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

L'importo di Iva indetraibile è stimata in € 3.189.484 contro l'importo stimato per il 2020 di € 3.991.330 in diminuzione in relazione ai minori costi di manutenzione che l'Azienda prevede di sostenere nel 2021. È inoltre previsto un leggero aumento dell'imposta di bollo e di registro (quota a carico ALER da € 335.822 a € 357.667), mentre per l'IMU si prevede che l'importo 2021 sia allineato a quello pagato nel 2020 a consuntivo (€ 1.680.000). Non è più prevista la TASI in quanto soppressa.

La somma algebrica tra i proventi e gli oneri finanziari è pari a meno € 338.400 (nel 2020 pari a meno € 303.536 con un aumento di circa 30.000 euro rispetto al preventivo 2020. Tale aumento è stato preventivato per tenere in considerazione gli interessi passivi derivanti da eventuali accensioni di anticipazioni/mutui per poter finanziare le opere da eseguire avvalendosi delle agevolazioni previste dal D.L. 34/2020 sull'efficientamento energetico. Nel caso in cui l'Azienda optasse per accendere prestiti ponte per pagare i fornitori e, a maturazione dei SAL, effettuare la cessione dei crediti fiscali del 110% per rimborsare i finanziamenti, gli stessi maturerebbero interessi passivi fino alla completa estinzione.

Le imposte sono stimate in aumento rispetto a quelle preventivate per il 2020 (da € 1.292.103 a € 1.387.004) per effetto delle riprese fiscali e dell'indeducibilità IMU che in precedenza non incideva in maniera significativa sulle imposte.

Varese, 22 dicembre 2020

IL PRESIDENTE
ED AMMINISTRATORE UNICO
Arch. Giorgio Bonassoli