

RELAZIONE DI GESTIONE

Bilancio Consuntivo 2018

Il Bilancio Consuntivo 2018, che chiude con un utile di Euro 53.851 è approvato nei termini previsti dalle Direttive Regionali per le Aler per l'esercizio 2019 (DGR n° XI/1554 del 15.04.2019), conformemente a quanto previsto all'art. 17 della Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16, e allo schema unico per il piano dei conti approvato con D.G.R. X/6074 del 29/12/2016.

Il Bilancio, corredato dalla presente relazione di gestione, dalla relazione del Collegio dei Sindaci, dalla Nota Integrativa e dal rendiconto finanziario, è stato redatto sulla base delle risultanze contabili, nel rispetto dei principi contabili, delle Direttive Europee e dei contenuti del Codice Civile (art. 2.423 e ss).

Il presente Bilancio viene approvato in base alle normative Regionali che ne disciplinano le regole di approvazione.

Evidenzio che la mia nomina è avvenuta da parte di Regione Lombardia con DGR n° XI/751 del 05/11/2018 in sostituzione del precedente Presidente e Amministratore Unico che ha terminato il proprio mandato in data 16 novembre 2018 e che pertanto il sottoscritto non ha potuto avere il controllo sulla gestione dell'esercizio 2018 per il periodo antecedente la data di decorrenza della nomina stessa.

Con decreto n°125 del 19 novembre 2018 ho provveduto alla nomina, a decorrere da tale data, del Direttore Generale Facente Funzioni in sostituzione del precedente cessato a seguito della fine del mandato del precedente Presidente.

Inoltre in data 11 maggio 2019 con decreto n. 40 ho prorogato l'incarico al Direttore Generale facente funzioni fino a nomina del Direttore Generale e comunque non oltre il 17 novembre 2019.

1) Organizzazione e gestione

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

Al 31/12/2018 l'Azienda conta 143 dipendenti in forza (140 a tempo indeterminato e 3 a tempo determinato), di cui 6 dirigenti e 16 dipendenti part-time.

Come indicato in precedenza, con la cessazione del mandato del precedente Presidente e Amministratore Unico Ing. Alessandro Dal Ben avvenuta in data 16.11.2018, in pari data è venuto meno anche il rapporto con il precedente Direttore Generale Dr Giuliano Vecchi.

1.1 Dotazione organica e organigramma

Come noto, l'azienda nasce dalla fusione per incorporazione di Aler Como, Aler Monza Brianza e Aler Busto Arsizio in Aler Varese, e nel 2016 si è provveduto alla rideterminazione della dotazione organica, approvata con Decreto Presidenziale n. 1 del 27 gennaio 2016.

L'Azienda ha proseguito nella attività di razionalizzazione delle funzioni e delle strutture, ma al 31.12.2018 non è stata ancora definita la struttura "ottimale" sia in termini di organigramma sia in termini di dotazione del personale. L'Azienda nel corso del 2017 ha infatti cercato di dotarsi di mezzi idonei a individuare una "strategia industriale" attraverso la raccolta di dati e informazioni che hanno portato, nei primi mesi del 2018 alla formalizzazione di un piano strategico ("piano industriale 2018-20") basato sia sulle direttive regionali sia sulle possibilità di sviluppo e miglioramento interni.

L'organigramma vigente nel 2017, pur essendo il risultato di scelte effettuate progressivamente sulla base delle esigenze emergenti dopo la fusione, è stato in grado di garantire continuità ed efficienza alle attività dell'Azienda con un approccio per macro-processi ma nel 2018 si è comunque proceduto ad effettuare un ulteriore processo di affinamento dell'organigramma.

Di conseguenza, nel 2018, con Determina del Direttore Generale n. 132 del 29.05.2018 è stato approvato il nuovo organigramma aziendale per rispondere alle esigenze di riorganizzare alcune aree dell'Azienda, per mantenerne l'efficienza e per adeguarla alle esigenze di realizzazione del piano industriale. La più significativa variazione ha riguardato la creazione dell'Area Patrimonio. Ciò ha consentito, di poter rispondere al meglio alla "mission aziendale".

Rispetto al 2017, si sono verificate 5 cessazioni di cui 2 posizioni dirigenziali (compresa quella del Direttore Generale) e una assunzione tramite selezione pubblica presso UOG Como.

Nonostante le cessazioni, il costo complessivo del personale è risultato pari a € 8.423.536, in aumento di € 82.493 rispetto al costo rilevato nel 2017 di € 8.341.043.

La motivazione per cui alla diminuzione del numero di persone in forza durante l'esercizio 2018 non corrisponde un correlativo decremento del costo del personale è da imputare al fatto che le cessazioni sono avvenute, per lo più, in prossimità del 31.12.2018.

Il costo del personale cessato, pertanto, ha concorso alla determinazione del costo complessivo dell'Azienda per la quasi totalità dell'anno. Gli effetti sui costi delle cessazioni di cui sopra si potranno vedere solo nel corso del 2019.

Si evidenzia come l'aumento sia stato comunque contenuto (si attesta in meno dell'1%), rispetto all'esercizio 2017, nonostante l'Azienda abbia avuto in organico un Dirigente in più per l'intero 2018 rispetto al 2017 ove il costo dello stesso ha influito solo per tre mesi.

Inoltre, in corso d'anno è avvenuto il passaggio a livello dirigenziale di un quadro direttivo.

Per completezza, si evidenzia che nel totale del costo del personale sono presenti anche costi per il personale in stage (€ 25.654) e per personale interinale (€ 34.748 oltre a contributi previdenziali per € 9.418) e che l'esercizio 2018 sconta anche l'applicazione

del rinnovo contrattuale dei dipendenti (contratto Federcasa) con decorrenza marzo 2018.

1.2 Processi aziendali e sistemi di controllo

L'impegno nella costruzione di un sistema aziendale solido, capace di integrare compliance normativa e Qualità avviato nel 2016 è proseguito anche nel 2017 e nel 2018.

Oltre alla definizione di nuove procedure operative ed ai necessari aggiornamenti di sistema relativamente ai processi aziendali approvati nel 2016, che hanno consentito il mantenimento della Certificazione di Qualità ISO 9001:2015, ottenuta in data 19.10.2017, si è dato corso ai controlli interni per la prevenzione degli illeciti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 231/01 e la prevenzione della corruzione ai sensi della L.n. 190/2012 e s.m.i. corredati da specifici momenti di formazione.

L'azienda ha iniziato, nel corso del 2017, un percorso per l'ottenimento di ulteriori due certificazioni:

- OHSAS 18001:2007 - sistema di gestione della salute e sicurezza dei lavoratori, attraverso un accordo di consulenza con un operatore specializzato era previsto il completamento della certificazione entro la fine del 2018 ma non è stato possibile completare il percorso di certificazione. Si è comunque impostato tutto il sistema per poterla ottenere come la predisposizione del manuale la definizione delle procedure e la pianificazione della formazione; a tal fine si è ipotizzato di effettuare stage per la certificazione per fine ottobre/inizio novembre. Lo slittamento è stato necessario anche per permettere all'Azienda di valutare la certificazione con la nuova norma 45001 comprendendo anche la certificazione dei cantieri;
- UNI CEI EN ISO 50001:2011 - Sistemi di gestione dell'energia, con uno specifico accordo con l'istituto Universitario Politecnico di Milano. Le attività svolte nel corso del 2017 hanno consentito di raggiungere la certificazione in data 7 luglio 2018. E' stata eseguita una diagnosi energetica di dettaglio della sede di Varese ed una diagnosi energetica di primo livello di tutti gli impianti centralizzati di proprietà ALER, complessivamente 237 impianti, ai quali sono collegati 322 edifici. Sulla base delle caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti, e della prestazione energetica risultante dal monitoraggio nella stagione 2017-2018, è stato definito un programma di investimento triennale individuando gli interventi di riqualificazione energetica che dovranno essere realizzati, valutando i prevedibili risparmi energetici. Sono state quindi implementate le procedure di gestione necessarie per gestire e monitorare il sistema coerentemente con quanto disposto dalla ISO 50001:2011 ed avviato una campagna di monitoraggio dei consumi per verificare l'efficacia delle azioni intraprese e dell'andamento del consumo reale di energia negli edifici. L'Azienda considera tale obiettivo prioritario anche ai fini delle possibilità di ottenere risparmi di costi sul versante delle spese reversibili (es. minori costi di erogazione del riscaldamento) attuando anche una pianificazione degli

interventi di riqualificazione energetica (tramite un censimento puntuale della situazione dei fabbricati di proprietà e in gestione).

Da un punto di vista operativo, la gestione di buona parte dei processi aziendali viene effettuata attraverso l'utilizzo del Sistema Informativo Regione – ALER, "SIREAL", utile in particolare per la gestione documentale, patrimoniale (sia gestionale che manutentiva) e contabile. Nel 2018 il sistema è stato adeguato alle nuove norme sulla fatturazione elettronica nei confronti dei clienti "B2B" e "B2C" oltre che per acquisire le fatture fornitori che anch'esse devono essere ricevute in via elettronica.

La conoscenza interna e la condivisione di procedure, processi e regolamenti è garantita invece dalla "Intranet aziendale" con la quale è stato costruito un archivio dei documenti utili per le attività lavorative o di interesse per il Personale. La stessa viene utilizzata anche per la pubblicazione delle informazioni più rilevanti per l'Azienda. Nel 2018 si è proseguito nell'aggiornamento e nella manutenzione della stessa al fine di rendere sempre più fruibili le informazioni all'interno dell'Azienda.

Nel corso del 2018 l'Azienda ha iniziato a produrre alcuni report strutturati (per esempio per il monitoraggio e l'analisi della morosità, l'andamento degli sfiti) da parte dell'Ufficio Controllo di Gestione. Lo stesso infatti dovrebbe diventare il punto di riferimento della Presidenza e della Direzione Generale per l'acquisizione di report e dati indispensabili per indirizzare la gestione dell'Azienda nonché per la definizione di nuove procedure standardizzate e la eventuale revisione di quelle attualmente in essere. Nel corso dell'anno l'implementazione degli strumenti che l'Ufficio Controllo di Gestione avrebbe potuto utilizzare per gestire i dati e i report è stata momentaneamente sospesa in quanto si è ritenuto di dover concordare con i nuovi vertici aziendali le modalità di svolgimento dell'attività di controllo tenuto anche conto del fatto che il sistema SIREAL ha già in sé alcune funzionalità che potrebbero essere implementate in accordo con le altre Aler lombarde.

1.3 Obiettivi e direttive regionali

Gli obiettivi aziendali fissati per l'anno 2018, che recepiscono le direttive regionali alle ALER di cui alla DGR n. X / 7380 del 20/11/2017, sono stati raggiunti come meglio specificato nella relazione annuale del Direttore Generale, redatta in attuazione dell'art. 19, comma 7, lett. e) della L.R. 27/2009 e trasmessa alla Regione Lombardia. Per l'anno 2018 le ALER sono tenute a rispettare i livelli obiettivo già definiti con le precedenti Direttive, con il duplice intento di definire il livello standard delle prestazioni e dei servizi da garantire in modo omogeneo sul territorio regionale e, al tempo stesso, di rafforzare la responsabilizzazione del management aziendale nel conseguimento/mantenimento dell'equilibrio economico complessivo della propria gestione.

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

Il Margine lordo di I livello calcolato con i criteri indicati nelle direttive per il 2017:

Regione Lombardia ha previsto un valore obiettivo per il 2018 superiore al 65% a fronte di un target per il 2017 superiore al 62%. Lo stesso dato riferito al 2016 era del 56%.

L'Azienda non ha raggiunto anche per il 2018, tale obiettivo (il Margine Lordo di I livello è risultato pari a 58,36% se calcolato sui valori di bilancio CEE e pari a 53,67% se calcolato in base al Conto Economico riclassificato per Regione – prospetto 1 CE-) in quanto si è riscontrata una diminuzione di circa 2,5 milioni di euro dei ricavi e un leggero incremento dei costi per servizi al netto dei costi di manutenzione. L'impegno dell'Azienda al perseguimento di tale obiettivo per il futuro sarà concentrato per quanto possibile sulla diminuzione dei costi per servizi poiché, come noto, non è possibile incidere in maniera considerevole sui ricavi essendo gli stessi formati da canoni sociali determinati per legge regionale e soggetti a costanti variazioni in diminuzione dovute alla contrazione dei redditi degli utenti. La variazione negativa sui canoni è infatti pari a circa 1 milione di euro tra 2017 e 2018.

Costo del Personale

L'obiettivo assegnato all'Azienda per il 2018, secondo le modalità di calcolo indicate nella Dgr n. 5763, è il seguente:

- Conseguire un valore di riferimento non superiore a € 290 del costo del personale per unità immobiliare gestita, mantenendo il valore calcolato in base ai dati di Bilancio 2015;
- Conseguire un valore di riferimento non inferiore a 190 unità immobiliari gestite per dipendente.

- Il Costo personale/UI gestite si attesta ad € 302 per unità immobiliare gestite. Sebbene il costo totale del personale sia aumentato nel corso del 2018, il raggiungimento dell'obiettivo fissato da Regione Lombardia sul parametro in questione (dato dal rapporto tra costo personale/numero alloggi in gestione) deve essere inteso come obiettivo di *una gestione più efficace ed efficiente, tenuto conto delle finalità "a tendere" di ciascun obiettivo* ⁽¹⁾, atteso che i due valori che compongono il parametro poco possono essere modificati nel corso di un solo esercizio. In effetti, si evidenzia che il costo rilevato per il 2018 è comunque allineato a quello rilevato per il 2017 (pari a € 297 per unità immobiliare) e per il 2016 (pari a € 304 per unità immobiliare gestite). L'azienda si è posta l'obiettivo di mantenere il trend in diminuzione anche se alcuni fattori esogeni, potrebbero non consentire, anche per il 2019, il raggiungimento dell'obiettivo.

Come indicato in precedenza, il costo del personale 2018 ha risentito anche del rinnovo del CCNL Federcasa. Le politiche del personale e l'applicazione del nuovo contratto, hanno portato al costo complessivo di € 8.311.984 (costo al netto del personale in stage e del personale interinale e degli altri costi del personale) che parametrato al numero di immobili gestiti determina il costo di € 302 per unità gestita.

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

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

sostituzione “mirata” del personale dipendente cessato nel 2018 e che cesserà nel 2019.

- Il parametro del numero di Unità immobiliari per dipendente si attesta a 192 unità immobiliari per dipendente a fronte di un target fissato di almeno 190.

Il tasso di indebitamento:

- È definito come rapporto tra debito per finanziamenti (comprensivo di quota corrente, quota a medio/lungo termine e debito per anticipazioni di tesoreria) e ricavi da canoni di locazione: si attesta a 0,55 (0,57 del 2017 e 0,71 del 2016). Il target è fissato anche per il 2018 ad un valore inferiore all’unità. Il miglioramento dell’indicatore è riferito sostanzialmente alla riduzione dell’indebitamento per il rimborso integrale dell’anticipazione con garanzia ipotecaria (rimborsato anche il residuo debito di circa € 754.664).

Redazione dello schema unico di convenzione per la gestione del patrimonio residenziale di proprietà comunale:

- lo schema unico di convenzione è stato predisposto e approvato ed è attualmente utilizzato dall’Azienda per contrattualizzare le prestazioni di gestione degli immobili di terzi.

Reinvestimento somme accantonate:

- Le direttive 2018 prevedono che per il Fondo permanente per il patrimonio sia confermato quanto specificato nelle precedenti Direttive che prevedono, a partire dall’anno solare 2017, la dimostrazione dell’esaurimento di almeno l’80% delle somme accantonate entro 24 mesi dal loro versamento. Per il 2018 sono stati utilizzati entro la scadenza € 712.430.

1.4 Piano Industriale 2018-20

Oltre agli obiettivi regionali sopra riportati, come indicato anche nella relazione al Bilancio consuntivo 2017 l’Azienda ha voluto predisporre un Piano Industriale che possa essere uno strumento concreto per orientare e supportare i processi decisionali, attraverso l’individuazione di obiettivi misurabili e strategie, oltreché uno strumento di controllo.

Il documento parte da una sintesi dei risultati conseguiti negli ultimi anni, effettuata in collaborazione con dirigenti e responsabili, e tiene conto delle direttive regionali alle ALER, del Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2018-19 e del Programma triennale dei lavori pubblici 2018-20, prefigurando dei risultati in termini economici, patrimoniali e finanziari per il periodo 2018-2020.

Il Piano Industriale:

- è rivolto a dirigenti e responsabili quale strumento di supporto ai processi decisionali;
- è rivolto a tutto il Personale quale insieme di linee guida per un’operatività coesa e di squadra;

- si pone come impegno dell’Azienda nei confronti dei propri stakeholders per il miglioramento continuo dei processi.

A partire dalle direttive regionali, considerata la natura dell’Azienda e la complessità delle attività svolte, ALER si pone i seguenti obiettivi strategici di medio-breve periodo:

1. Ottimizzazione della gestione del patrimonio;
2. Attuazione del Piano di alienazione del patrimonio;
3. Riduzione e contenimento della morosità;
4. Attuazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Tutti gli obiettivi sono descritti, valorizzati e definiti nel documento “Piano Industriale 2018-20” (pubblicato su sito internet aziendale www.alervarese.com) e sono stati suddivisi e assegnati ai vari dirigenti aziendali e tradotti come obiettivi personali.

2) Gestione del patrimonio immobiliare

Per quanto attiene la gestione del patrimonio immobiliare si evidenzia che l’emanazione della Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16 “Disciplina regionale dei servizi abitativi” e s.m.i., ha come obiettivo quello di:

- Rendere sempre più efficiente il processo di assegnazione degli alloggi, minimizzando i tempi di sfittanza e valorizzando il patrimonio esistente (a fronte del forte rallentamento nelle nuove costruzioni);
- Garantire il mix abitativo;
- Far fronte all’emergenza abitativa in maniera proattiva e non reattiva, cioè anticipando le soluzioni alle emergenti situazioni di bisogno, con un particolare occhio di riguardo ai nuclei familiari indigenti.

Si riepilogano le principali disposizioni della legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 e s.m.i.

Introduzione del Contributo Regionale di Solidarietà.

Il Contributo di solidarietà regionale previsto dall’articolo 25, comma 3, della L.R. è una misura per sostenere la persona e la famiglia attraverso un contributo che copre le spese per il canone e i servizi per i nuclei familiari in condizioni di povertà assoluta e per i nuclei familiari in situazioni di temporanea difficoltà economica per la perdita del lavoro o altra causa. Per questi nuclei familiari che risiedono in alloggi sociali di proprietà delle Aler e dei Comuni, Regione Lombardia ha stanziato 10 milioni di euro nel 2016, 20 milioni di euro nel 2017 e 25 milioni di euro nel 2018.

Mix abitativo

Con la L.R.16 viene data attuazione al mix abitativo cioè all’integrazione sociale, attraverso un nuovo sistema di assegnazioni degli alloggi sociali che favorisce la presenza di nuclei familiari diversificati per categoria e composizione: anziani, famiglie di nuova formazione, famiglie monoparentali, disabili, appartenenti alle forze di polizia, ed altre categorie di particolare e motivata rilevanza sociale.

L'obiettivo della legge è quello di porre fine alle rendite di posizione, stabilendo il rilascio obbligatorio dell'alloggio per i nuclei familiari le cui condizioni economiche superano i limiti di permanenza negli alloggi sociali.

Nuovo sistema di accreditamento

La L.R. prevede l'introduzione di un sistema regionale di accreditamento non per aprire all'ingresso dei privati nella gestione dei servizi abitativi pubblici, già presenti, ma per qualificare gli operatori privati che già oggi erogano servizi abitativi pubblici e sociali. La nuova legge infatti introduce "obblighi di servizio" a carico dei gestori sia pubblici sia privati nei confronti dell'utenza che hanno lo scopo di elevare la qualità dei servizi abitativi erogati sulla base di standard prestazionali comuni.

Piattaforma informatica per le assegnazioni

Con la L.R. vengono rivisti il ruolo e le funzioni dei Comuni, che passano da gestori amministrativi di bandi e graduatorie a livello comunale a programmatori dell'offerta abitativa sul territorio. Le procedure di assegnazione degli alloggi sociali vengono ripartite su comuni ed Aler in base alla disponibilità di alloggi da assegnare. Una piattaforma informatica messa a disposizione da Regione Lombardia garantirà uniformità e trasparenza nelle procedure di accesso e assegnazione degli alloggi. La legge efficientia inoltre le procedure ed accelera i tempi di assegnazione degli alloggi sociali, attraverso il superamento dei bandi e delle graduatorie comunali. Grazie alla piattaforma informatica regionale i nuclei familiari potranno scegliere gli alloggi sociali dove fare domanda e consentirà di velocizzare i tempi delle procedure di verifica dei requisiti e assegnazione degli alloggi.

Incremento dell'offerta abitativa

Con la predetta L.R. i Comuni possono incrementare l'offerta abitativa pubblica con alloggi messi a disposizione dai privati e dal privato sociale. Viene introdotta una nuova modalità di gestione dell'emergenza abitativa, in particolare delle famiglie destinatarie di provvedimenti di sfratto, abbandonando definitivamente il meccanismo preferenziale delle assegnazioni in deroga, in favore di un modello d'intervento che prevede assegnazioni temporanee su quote di patrimonio abitativo appositamente destinato per tali finalità sulla base di una programmazione annuale. La nuova legge introduce un sistema di controlli e sanzioni più incisivo e severo, per contrastare le occupazioni abusive, per perseguire e sanzionare attraverso il rilascio forzoso dell'alloggio, i morosi colpevoli e coloro che non forniscono o forniscono false dichiarazioni in merito alle proprie condizioni economiche o reddituali.

Riduzione della vendita di patrimonio pubblico

Viene ridotta la vendita del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà di comuni ed Aler, dal precedente 20% previsto dalla L.R. 27/2009 al 5% e obbliga gli enti proprietari a reimpiegare i proventi delle vendite per la manutenzione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Incentivi per nuovi alloggi ad uso pubblico e sociale

Vengono introdotti incentivi urbanistici per realizzare nuovi alloggi da destinare a servizi abitativi pubblici e sociali, attraverso: l'azzeramento del contributo sul costo di costruzione per gli interventi riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali e quello degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi di nuova costruzione e di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici; la riduzione sino al 100 per cento da parte dei Comuni, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e di manutenzione straordinaria riguardanti i servizi abitativi sociali.

Provvedimenti di attuazione

I servizi abitativi pubblici in Lombardia sono regolati oltre che dalla Legge Regionale n. 16/2016, dal Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4 "Disciplina della programmazione e dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e permanenza nei servizi abitativi pubblici"

Con Comunicato n. 27 del 27/02/2018 Regione Lombardia ha approvato le "Indicazioni operative in ordine all'applicazione del Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici".

La nuova disciplina, entrata in vigore l'8 febbraio 2018, decorsi 6 mesi dalla data di pubblicazione sul BURL del Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4, ha introdotto rilevanti modifiche nella gestione del rapporto con gli assegnatari relative alle materie di ampliamento, ospitalità, coabitazione e subentri che, per la loro rigidità di applicazione, hanno indotto una ulteriore riflessione. La competente Direzione di Regione Lombardia ha quindi promosso il rilievo di suggerimenti, osservazioni e proposte di modifica per ovviare alle criticità di gestione riscontrate.

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

Con apposito comunicato Regione ha quindi consentito per l'anno 2018 alle Amministrazioni Comunali di procedere all'assegnazione dei SAP disponibili con le previgenti norme del R.R. 1/2004 in attesa delle modifiche, poi approvate con il Regolamento Regionale 8 marzo 2019 n. 3.

2.1 Patrimonio immobiliare di proprietà e gestito per conto dei Comuni

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

Nel corso del 2018 le convenzioni che scadevano nel corso dell'anno sono proseguite alle medesime condizioni economiche delle convenzioni in essere.

L'Azienda nel corso dell'esercizio ha proseguito il proprio impegno nell'acquisire nuovo patrimonio in gestione e nel rinnovare le convenzioni scadute e in scadenza, soprattutto sul territorio della provincia di Monza e Brianza dove la maggior parte delle amministrazioni gestisce direttamente il patrimonio di sua proprietà; sono numerosi gli incontri fatti e gli accordi in fase di definizione.

In questo processo l'Azienda confida che con i nuovi Regolamenti Regionali, sempre più comuni vorranno affidare in gestione il loro patrimonio.

Al 31.12.2018 l'Azienda gestisce immobili di proprietà dei comuni come di seguito riepilogato:

	Numero Comuni gestiti:	
	A rendicontazione	Non a rendicontazione (considerati come se fossero di proprietà dell'Azienda)
Varese	39	8
Como	6	36
Monza Brianza	8	0
Busto Arsizio	1	0
Totale	54	44

Il totale delle unità immobiliari gestite sono 4.690 (sia a rendicontazione che gestite come proprie).

2.2 Bandi di assegnazione e graduatorie

Nel corso del 2018 l'Azienda ha gestito n. 7 bandi di assegnazione alloggi secondo le convenzioni in essere o stipulate dalle singole Unità Operative Gestionali.

Tabella 2.2	Bandi di assegnazione alloggio gestiti nel 2018	Domande di assegnazione
Sede di Varese	2	242
U.O.G. di Como	3	12
U.O.G. di Monza Brianza	1	80
U.O.G. di Busto Arsizio	0	0
TOTALE	6	334

2.3 Canoni di locazione

Anche per il 2018 i canoni di locazione di competenza dell'esercizio hanno subito una contrazione rispetto a quelli rilevati nel 2017.

Da un raffronto fra l'emesso per canoni di locazione dell'esercizio 2017 e l'emesso del 2018, emerge complessivamente un decremento medio del 3,64%.

Tabella 2.3

	Emesso per canoni di locazione 2018 (euro)	Emesso per canoni di locazione 2017 (euro)	Differenze (euro)	Differenza %
Canone sociale	20.871.329	21.581.851	-710.522	-3,29%
Canone Moderato	280.940	340.093	-59.153	-17,39%
Altri canoni ERP	290.403	293.309	-2.906	-0,99%
Canoni locazione temporanea	10.300	2.558	7.742	302,70%
Altri canoni non ERP	325.362	329.171	-3.809	-1,16%
Canoni per box	2.435.074	2.516.261	-81.187	-3,23%
Canoni per Negozi	283.278	304.246	-20.968	-6,89%
altri canoni unità immobiliari ad uso diverso	177.860	173.985	3.875	2,23%
Canoni alloggi comuni gestiti come se fossero di proprietà	1.502.332	1.610.316	-107.984	-6,71%
Indennità occupazione alloggi senza titolo	73.561	64.845	8.716	13,44%
Canoni di competenza di esercizi precedenti	16.831	42.369	-25.538	-60,28%
totale	26.267.270	27.259.003	-991.733	-3,64%

Si evidenzia il trend negativo soprattutto relativamente al canone sociale che, come noto, va costantemente diminuendo; il decremento è di circa € 710.522 par a meno 3,29%.

Ulteriore dato da tenere in considerazione riguarda l'incremento delle indennità di occupazione senza titolo. In questa categoria rientrano le indennità che vengono richieste a seguito di convalida di sfratto per morosità o altro e che non vengono eseguiti non per volontà dell'Azienda.

2.4 Crediti verso utenti

Nell'esercizio 2018 ALER ha proseguito le attività di recupero crediti volte a contenere la morosità.

Le modalità operative già rese omogenee per le quattro U.O.G. con l'obiettivo di ottimizzarne l'efficacia e di massimizzare i risultati di recupero del credito, sono state in alcuni casi ridefinite per adeguarle alle nuove esigenze.

Si evidenzia l'andamento dei crediti verso clienti di tutto il patrimonio (di proprietà dell'Azienda, di proprietà di terzi a rendicontazione e di proprietà di terzi gestiti come se fossero di proprietà di Aler) nonché l'andamento dei crediti verso clienti per gli immobili di proprietà di Aler e di proprietà di terzi gestiti come propri. I canoni di tale ultima categoria di immobili vengono trattati in analogia a quelli degli immobili di proprietà di Aler e per tale motivo vengono considerati unitariamente rispetto ai crediti degli immobili gestiti "a rendicontazione" che vengono addebitati agli enti proprietari in sede di determinazione del rendiconto di gestione:

- a) L'importo totale dei crediti verso utenti di tutti gli immobili gestiti (sia di proprietà che di terzi) rilevati in bilancio sono così ripartiti:

Tabella 2.4	saldo al 31.12.18	saldo al 31.12.17
Varese	9.639.337	6.974.542
Como	4.941.754	3.662.625
Monza Brianza	12.179.102	11.075.038
Busto Arsizio	3.428.109	2.639.671
TOT.	30.188.302	24.351.876

Occorre evidenziare, però, che l'ammontare dei crediti al 31.12.2018:

- 1) contiene anche l'importo delle fatture emesse a Dicembre 2018 relative ai canoni di locazione del 1° Trimestre 2019 o con scadenza 2019 (per € 9.311.587) per gli immobili di proprietà di Aler. L'Azienda, infatti, onde evitare eventuali ritardi di emissione e quindi di incasso causati da possibili difficoltà nella elaborazione e trasmissione delle fatture elettroniche che sarebbero diventate obbligatorie dal 01/01/2019 sia per i rapporti B2B che B2C, ha optato per l'emissione anticipata dei canoni del primo trimestre 2019 dei propri utenti. Senza considerare tale emissione anticipata (che non può essere considerata morosità in quanto non scaduta al 31.12.2018), la situazione di crediti è la seguente:

Tabella 2.4	saldo al 31.12.18	saldo al 31.12.17
Varese	5.877.814	6.974.542
Como	2.875.186	3.662.625
Monza Brianza	9.047.813	11.075.038
Busto Arsizio	2.446.457	2.639.671
TOT.	20.876.716	24.351.876

Al netto delle fatture emesse nel 2018 ma di competenza 2019 si evidenzia, pertanto, una diminuzione sensibile dei crediti verso gli utenti rispetto al 2017;

- 2) non tiene conto delle somme accreditate da Regione per contributi di solidarietà o eventuali incassi da utenti avvenuti entro il 31.12.2018 ma non ancora attribuiti agli estratti conto degli inquilini per € 2.154.668.
- a) Prendendo in esame i soli crediti derivanti dalla situazione degli utenti di immobili di proprietà di Aler e di immobili di proprietà di terzi gestiti come propri (non a rendicontazione), si evidenzia, la seguente dinamica:

Tabella 2.4.a	Crediti al 31.12.2018	Crediti al 31.12.2017	Variazioni
Sede Varese	4.913.393	6.053.637	-1.140.244
U.O.G. Como	2.875.186	3.662.625	-787.439
U.O.G. Monza Brianza	9.047.813	10.397.737	-1.349.924
U.O.G. Busto Arsizio	867.653	1.163.285	-295.632
TOT.	17.704.045	21.277.284	-3.573.239

I crediti verso gli utenti al 31.12.2018 sono al netto dei passaggi a perdita per inesigibilità e/o per antieconomicità dell'azione di recupero per € 1.497.649. L'utilizzo del fondo è così suddiviso:

Tabella 2.4.b	Crediti inesigibili 2018		
	n. posizioni contrattuali	Importo	% sul tot.
Sede Varese	85	395.207	26,39%
U.O.G. Como	78	236.372	15,78%
U.O.G. Monza Brianza	86	770.220	51,43%
U.O.G. Busto Arsizio	22	95.850	6,40%
TOT.	271	1.497.649	100,00%

Sono stati inoltre effettuati accrediti (importi imputati agli inquilini nel corso del 2018) di contributi di solidarietà Regionali riepilogati nelle tabelle riportate al paragrafo 2.4.1.

Per quanto attiene il tasso di morosità riferito al solo fatturato 2018 si riporta la seguente situazione:

Tabella 2.4.c

	crediti di competenza 2018			
	emesso di competenza	incassato riferito alla competenza 2018	crediti di competenza 2018	Incidenza percentuale
Sede Varese	15.538.143	14.448.416	1.089.727	7,01%
U.O.G. Como	10.547.197	9.621.355	925.842	8,78%
U.O.G. Monza Brianza	9.876.395	8.490.274	1.386.121	14,03%
U.O.G. Busto Arsizio	4.155.247	3.809.378	345.869	8,32%
totali	40.116.982	36.369.423	3.747.559	9,34%

Di seguito si riportano le tabelle con le indicazioni del numero delle attività amministrative svolte da ciascuna UOG per il recupero del credito.

Tabella 2.4.d

	Solleciti (compresi diffide e ingiunzioni)	Pratiche trasmesse ai legali	Concordati di pagamento rateale	Sfratti eseguiti
Sede Varese	2.415	296	586	26
U.O.G. Como	1.949	30	209	28
U.O.G. Monza Brianza	3.353	90	80	14
U.O.G. Busto Arsizio	541	55	237	0
TOT.	8.258	471	1.112	68

2.4.1 Contributo Regionale di solidarietà

Con DGR 21 giugno 2017 n. X/6755 "Criteri di riparto per il Contributo Regionale di Solidarietà 2017 agli assegnatari dei Servizi Abitativi Pubblici in comprovate difficoltà economiche di carattere transitorio" Regione Lombardia ha messo a disposizione complessivi € 20.996.400,00 per consentire l'erogazione del contributo regionale di solidarietà a copertura delle morosità relative all'esercizio 2017, ed ha approvato il quadro di riparto delle risorse finanziarie disponibili tra le ALER ed i COMUNI proprietari di alloggi destinati ai Servizi Abitativi Pubblici.

Con successiva DGR 23 ottobre 2017 n. X/7257 Regione Lombardia ha stabilito di destinare ulteriori risorse, pari ad € 820.000,00 sempre per l'erogazione del Contributo Regionale di Solidarietà a copertura di morosità 2017.

I contributi di solidarietà in questione sono stati oggetto di accredito negli estratti conto degli utenti aventi diritto nel 2018.

Le disponibilità per l'erogazione del Contributo Regionale di Solidarietà 2017 per ALER VARESE – COMO – MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO risultavano le seguenti:

CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETA' per il 2017 DGR 21 giugno 2017 N. X/6755 e DGR 23 ottobre 2017 N. X/7257 – DISPONIBILITA' PER ALLOGGI DI PROPRIETA' ALER				
N.	UOG	ECONOMIE	NUOVE DISPONIBILITA'	
		DGR X/5448 DGR X/5802	DGR 21/6/2017 n. X/6756	DGR 23/10/2017 n. X/ 7258
1	VARESE	€ 50.663,53	€ 992.486,38	€ 51.362,83
2	COMO		€ 509.175,00	€ 28.315,41
3	MONZA BRIANZA	€ 21.143,16	€ 562.858,35	€ 36.646,83
4	BUSTO ARSIZIO	€ 17.305,77	€ 201.454,40	€ 13.713,93
TOTALE		€ 89.112,46	€ 2.265.974,13	€ 130.039,00
TOTALE DISPONIBILITA'		€ 2.485.125,59		

CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETA' 2017- DGR 21 giugno 2017 N. X/6755 e DGR 23 ottobre 2017 N. X/7257 – EROGATO PER ALLOGGI DI PROPRIETA' ALER					
N.	UOG	N. COMUNI	CASI	IMPORTO EROGATO	ECONOMIE
1	VARESE	49	1.706	€ 1.051.972,67	€ 42.540,07
2	COMO	44	948	€ 537.490,41	€ 0
3	MONZA BRIANZA	40	982	€ 605.265,38	€ 15.382,96
4	BUSTO ARSIZIO	1	707	€ 232.474,10	€ 0
TOTALE		134	4.343	€ 2.427.202,56	€ 57.923,03

Riepilogando, per quanto riguarda gli alloggi di proprietà ALER a fronte di una disponibilità complessiva per € 2.485.125,59 come indicato nella tabella sopra riportata sono stati erogati € 2.427.202,56.

Per quanto riguarda le disponibilità per gli alloggi Comunali, gestiti da ALER, a fronte di una disponibilità complessiva per € 630.875,78 sono stati erogati € 553.571,37 come indicato nelle tabelle sotto riportate:

CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETA' 2017					
- DGR 21 giugno 2017 N. X/6755 e DGR 23 ottobre 2017 N. X/7257 –					
DISPONIBILITA' COMUNI					
N.	UOG	N. COMUNI	ECONOMIE	NUOVE DISPONIBILITA'	TOTALE
			DGR X/5448 DGR X/5802	DGR 21/6/2017 n. X/6755	
1	VARESE	40	€ 686,92	€ 310.346,17	€ 311.033,09
2	COMO	28	€ 973,95	€ 154.600,00	€ 155.573,95
3	MONZA BRIANZA	7	€ 3.600,00	€ 73.000,00	€ 76.600,00
4	BUSTO ARSIZIO	1	€ 3.368,74	€ 84.300,00	€ 87.668,74
TOTALE		76	€ 8.629,61	€ 622.246,17	€ 630.875,78

CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETA' 2017					
- DGR 21 giugno 2017 N. X/6755 e DGR 23 ottobre 2017 N. X/7257 –					
EROGATO COMUNI					
N.	UOG	N. COMUNI	CASI	IMPORTO EROGATO	ECONOMIE
1	VARESE	40	500	260.528,31	50.504,78
2	COMO	28	453	151.918,82	3.655,13
3	MONZA BRIANZA	7	94	53.455,50	23.144,50
4	BUSTO ARSIZIO	1	153	87.668,74	0
TOTALE		76	1.200	553.571,37	77.304,41

2.5 Fondo svalutazione crediti e Passaggi a perdita

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

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

L'adeguamento del valore nominale dei crediti verso gli utenti al valore di presumibile realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, la seguente movimentazione:

Descrizione	F.do svalutazione Art. 106 TUIR	F.do svalutazione Tassato	Totale
Saldo al 31/12/2017	172.575	8.827.804	9.000.379
Utilizzi dell'esercizio	(172.575)	(1.325.075)	(1.497.650)
Accantonamento dell'esercizio	201.343	0	201.343
Saldo al 31/12/2018	201.343	7.502.729	7.704.072

Per determinare l'ammontare della svalutazione è stata effettuata un'analisi dei crediti in essere, con particolare attenzione allo stato della pratica (sollecito, al legale, decreto ingiuntivo, sfratto). L'analisi effettuata ha rilevato che il fondo svalutazione crediti esistente al 31.12.2018 è da considerare congruo rispetto ai crediti potenzialmente inesigibili e pertanto per l'esercizio 2018 si è ritenuto di non effettuare ulteriori accantonamenti in quanto, sia le attività di recupero crediti sia l'erogazione dei contributi di solidarietà regionali hanno inciso favorevolmente sull'ammontare dei crediti inesigibili.

L'utilizzo del Fondo svalutazione crediti riguarda quei crediti che sono stati accertati come inesigibili in quanto non vi sono possibilità di recupero nei confronti dell'utente, o si riferiscono a crediti per i quali è stata deliberata l'antieconomicità del tentativo di recupero. Ai fini della quantificazione dei passaggi a perdita si è fatto riferimento alla Determinazione del Direttore Generale n° 135/2018 con la quale sono stati definiti i criteri per effettuare le analisi delle posizioni degli utenti che evidenziano situazioni di morosità.

L'importo utilizzato per i passaggi a perdita è pari a € 1.497.649 rispetto ai € 2.763.944 del 2017.

2.6 Occupazioni abusive

Nel corso dell'anno 2018 si sono verificate le seguenti occupazioni abusive:

- n. 1 occupazione con effrazione a Varese, risolta;
- n. 0 occupazione a Como;
- n. 1 occupazione con effrazione a Monza Brianza risolta immediatamente;
- n. 0 occupazioni a Busto Arsizio.

L'Azienda ha operato in attuazione del "Piano per la Sicurezza relativo alle unità abitative occupate abusivamente" approvato unitamente al Bilancio di Previsione 2018 con Decreto Presidenziale n. 149 del 20 dicembre 2017.

2.7 Gestioni condominiali

L'Azienda possiede 1.391 alloggi in condominio inseriti in 296 fabbricati gestiti da amministratori condominiali esterni, oltre a 43 condomini che non hanno attualmente un amministratore e che vengono gestiti direttamente da Aler.

Le spese per l'amministrazione e la manutenzione degli alloggi in condominio sostenute nel 2018 ammontano complessivamente ad euro € 1.027.994,31. Inoltre sono state sostenute spese per servizi in condominio e autogestione per € 12.263,46 quasi esclusivamente afferenti alla UOG di Monza. Nel corso del 2018 sono stati richiesti agli inquilini a titolo di rimborso spese condominiali per € 625.627,71.

	n. alloggi in condominio	n. condomini
Varese	764	141 (di cui 43 senza amministratore)
Como	57	23
Monza Brianza	377	95
Busto Arsizio	193	37
TOT.	1.391	296

3) Alienazione del patrimonio immobiliare

3.1 Programmi di Valorizzazione e Razionalizzazione del Patrimonio

In data 29 dicembre 2016 la Giunta Regionale, con DGR X/7062, ha approvato le modalità attuative dell'alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico in sostituzione delle precedenti linee guida e, in relazione a tale nuove indicazioni, si è provveduto a definire il piano di valorizzazione con Decreto presidenziale n. 133 del 15 novembre 2017.

Con DGR X/7622 del 28/12/2017 Regione Lombardia ha approvato il "PROGRAMMA PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ALER) DI VARESE - COMO - MONZA BRIANZA E BUSTO ARSIZIO (L.R. 16/2016 - TITOLO III - CAPO II - ARTT. 28 E 30)"

Il programma prevede la messa a bando di n. 149 unità immobiliari così suddivise

	Numero alloggi sfitti in vendita
Sede Varese	42
U.O.G. Como	21
U.O.G. Monza Brianza	61
U.O.G. Busto Arsizio	25
TOT.	149

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

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

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

L'importo preventivato di incasso qualora venissero alienati tutti gli immobili inseriti a piano vendite è pari a circa € 7.624.000 (vedasi anche Piano Industriale 2018-20).

Nel corso dell'anno 2018 l'Azienda ha pubblicato n° 8 bandi per l'alienazione degli alloggi di cui sopra.

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

SEDE	N° alloggi	Importo aggiudicato	Importo incassato nel 2018
Sede di Varese	10	€ 574.244,99	€ 277.725,00
UOG di Como	8	€ 653.859,00	€ 653.859,00
UOG di Monza Brianza	17	€ 997.388,22	€ 950.083,22
UOG di Busto Arsizio	12	€ 302.890,99	€ 227.430,99
Totale	47	€ 2.528.383,20	€ 2.109.098,21

A fronte delle suddette attività di alienazione, gli immobili rogitati nel 2018, hanno generato plusvalenze per euro 1.795.388 e sono così riepilogati:

SEDE	n. alloggi rogitati	Prezzo di vendita
sede di VARESE	5	€ 277.725,00
UOG di Como	8	€ 653.859,00
UOG di Monza Brianza	14 + 1 box	€ 915.783,32

UOG di Busto Arsizio	9	€	227.430,99
TOTALE	36 + 1 box	€	2.074.798,31

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

Nel 2018 sono state evase 95 richieste di estinzione del diritto di prelazione ai sensi delle Leggi 560/93 e 513/77 per un'entrata al netto IVA di € 395.716 suddivise come sotto riportato

UOG MONZA BRIANZA			
2018	PRELAZIONI		
	n. Pratiche	Imponibile	
	33	€	162.524
UOG VARESE			
2018	PRELAZIONI		
	n. Pratiche	Imponibile	
	30	€	100.460
UOG BUSTO ARSIZIO			
2018	PRELAZIONI		
	n. Pratiche	Imponibile	
	8	€	33.149
UOG COMO			
2018	PRELAZIONI		
	n. Pratiche	Imponibile	
	24	€	99.583

TOTALE ALER VA-CO-MB- Busto Arsizio			
2018	PRELAZIONI		
	n. Pratiche	Imponibile	
	95	€	395.716

4) Conservazione del patrimonio immobiliare

4.1 Manutenzione Straordinaria fabbricati

La manutenzione straordinaria effettuata nel corso del 2018 è dettagliata nelle tabelle che seguono.

Tabella 4.1.A

		Interventi di M.S. ultimati		
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento Regionale
Varese	<i>Fondi privati e Contributo Regione Lombardia per € 400.000 approvato con decreto regionale n.10652-20/10/2011</i> VARESE Quartiere Sangallo MS 60	Concessione Servizio Energia (anni 17) e Interventi migliorativi per la Riqualificazione Energetica degli edifici	€ 1.478.826,36 per lavori (importo annuo concessione € 295.797,97)	€ 400.000,00 Regione + fondi privati
	<i>DDS 809-05/02/15-2556-31/03/15 e n.10847 -03/12/2015 (MS PRERP Linea A-Amianto)</i> VARESE Quartiere Sangallo - MS 90	MS bonifica amianto pavimentazioni in linoleum (n.52 alloggi inutilizzati)	€ 950.880,00 (€ 792.400,00 lavori)	€ 668.061,54
	<i>DDS 809-05/02/15-2556-31/03/15 e n.10847 -03/12/2015 (MS PRERP Linea A-Amianto)</i> VARESE Quartiere Montello - MS 91	MS bonifica amianto pavimentazioni in linoleum (n.45 alloggi inutilizzati)	€ 896.312,73 (€ 746.927,27 lavori)	€ 706.391,60
	<i>PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B</i> VARESE-MONZA BRIANZA-BUSTO ARSIZIO e provincie	MO e MS Ascensori - stabili di proprietà e/o gestiti da ALER	€ 1.800.000,00 MS; € 2.551.342,64 MO (lavori MS € 1.500.000,00; MO € 2.285.013,62)	€ 1.650.000,00
Como	<i>DDS 809-05/02/2015 e 2556-31/03/2015 - MS PRERP Linea A) Amianto - DDS 10847-03/12/2015 MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B)</i> BINAGO Via Gramsci 2-4 - Int. 94	MS Bonifica eternit - Facciate e Varie	€ 848.476,93 (lavori € 662.251,76)	€ 470.736,33 € 257.740,61
	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 1118 - 18/02/2016 ID8</i> COMO loc. Rebbio Vie varie - Lotto 1 Int. 114	MS recupero e riqualific. n. 32 alloggi sfitti: n. 15 alloggi	€ 845.206,07 (€ 651.499,45 lavori)	€ 1.352.981,82
	COMO loc. Prestino Vie varie - Lotto 2 Int.114	n. 17 alloggi	€ 839.117,77 (€ 630.376,33 lavori)	
	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016 ID182 parte*</i> COMO Via Anzani 32/34 - Lotto 4 Int. 114	MS recupero e riqualificazione n. 6 alloggi sfitti (complessivi ID182 n.24 alloggi)	€ 512.851,89 (€ 405.327,32 lavori)	€ 1.161.123,18 <i>massimo concesso per ID182</i>
	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016 ID189</i> CANTU' Vie varie - Int. 115	MS recupero e riqualificazione di n. 7 alloggi sfitti	€ 369.805,71 (€ 297.646,03 lavori)	€ 327.410,63
	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016 ID196</i> ERBA Vie varie - Int. 116	MS recupero e riqualificazione di n. 4 alloggi sfitti	€ 212.311,01 (€ 174.427,93 lavori)	€ 160.602,20

	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016 ID197</i> MOZZATE Vie varie - Int. 117	MS recupero e riqualificazione di n. 4 alloggi sfitti	€ 233.710,21 (€ 187.092,90 lavori)	€ 200.000,00
Monza Brianza	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016 ID10</i> MONZA Vie varie	MS recupero e riqualificazione di n. 35 alloggi sfitti	€ 593.441,61 (€ 484.946,92 lavori)	€ 533.441,61
	<i>Utilizzo economie riscontrate a conclusione interventi "Contratti di Quartiere II" Seregno - denominato "Abitare ed Incontrarsi al Crocione"</i> SEREGNO CDQ II Q.re Crocione	MS recupero e adeguamento n.26+9 alloggi da assegnare in locazione e altri liberi nel corso dell'appalto	€ 446.709,70 (€ 360.645,18 lavori)	€ 396.709,70
	<i>Utilizzo economie riscontrate a conclusione degli interventi previsti nel PRUACS Carate Brianza Via M. L. King, Via Kennedy</i> CARATE BRIANZA via M. L. King	MS ripristino manti stradali - parcheggi	€ 344.532,52 (€ 290.484,11 lavori)	€ 344.532,52

Interventi di M.S. ultimati / da collaudare 2019				
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento Regionale
Varese	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15 - Linea B) e richiesta incentivi Conto Termico DM 16/02/2016</i> GALLARATE via Delle Betulle, 5-15-MS 46	MS sostituzione infissi esterni fabbricato (n. 42 alloggi)	€ 556.839,06 (€ 442.028,00 lavori)	€ 496.839,06
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15 - Linea B) e richiesta incentivi Conto Termico DM 16/02/2016</i> FAGNANO OLONA Via P. Pasolini 1-12 - MS 71	Demolizione porzione di fabbricato, MS facciate, opere in ferro, serramenti (n.18 all.)	€ 976.500,00 (€ 658.669,26 lavori)	€ 724.536,19
	A.d.P. Quadro Malpensa 2000 2^ FASE - 1° LOTTO Lonate Pozzolo - MS 87.1	Demolizione parte edifici rientranti nella disponibilità dei comuni, a seguito di delocalizzazione insediamenti residenziali	€ 2.175.659,53 (€ 1.545.594,59 importo lavori)	€ 3.900.000,00
2^ FASE - 2° LOTTO Somma Lombardo e Ferno - MS 87.2	€ 1.724.340,47 (€ 1.309.967,01 importo lavori)			
Como	=====	=====	=====	=====
Monza Brianza	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15 - Linea B) e richiesta incentivi Conto Termico DM 16/02/2016</i> MONZA Via Mazzucotelli 1,3,5	MS-ripristino cappotto di facciata	€ 400.251,20 (€ 309.319,27 lavori)	€ 340.251,20
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15 - Linea B) e richiesta incentivi Conto Termico DM 16/02/2016</i> MONZA Via Debussy, 4	MS-sistemazione parti comuni, sostituzione serramenti e rifac.manti stradali	€ 328.706,93 (€ 244.279,03 lavori)	€ 268.706,93

Fondi ALER e proprietari			
MONZA "Condominio Pellegrini" Via Pellegrini 23/25/27/29	MS-rifacimento frontali balconi	€ 410.000,00 (€ 341.437,36 lavori)	===== a carico ALER € 355.254,62

Tabella 4.1.B

		Interventi di M.S. in corso		
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento Regionale
Varese	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 1118 - 18/02/2016 e n.10018-11/10/2016 ID9</i> VARESE Quartiere Sangallo - Lotto 1	MS recupero e riqualific. n.45 alloggi sfitti e parziale frazion., per complessivi n. 52 alloggi n.23 alloggi sfitti e parz.fraz. per 26 alloggi	€ 1.162.149,88 (€ 580.276,12 lavori)	€ 2.113.012,18
	VARESE Quartiere Montello - Lotto 2	n.22 alloggi sfitti e parz.fraz. per 26 alloggi	€ 1.123.390,02 (€ 564.715,91 lavori)	
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15 - Linea B) e richiesta incentivi Conto Termico DM 16/02/2016</i> CASSANO MAGNAGO Via Confalonieri 32 - MS 73	MS coperture, lattonomie, pavimenti balconi, facciate, opere in ferro, serramenti (n.33 alloggi)	€ 1.580.000,00 (€ 1.133.123,19 lavori)	€ 1.246.435,51
	<i>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15 - Linea B) e richiesta incentivi Conto Termico DM 16/02/2016</i> GALLARATE via Curtatone 65 (42 all) via Pradiserà 64-68 (54 all) via delle Betulle 5-15 (44 all) - MS 81	MS e adeguam. al DM 37/08 sistemi autonomi per produzione di riscaldamento e a.c.s. (n.140 all.)	€ 655.200,00 (€ 382.455,84 lavori)	€ 420.701,42
	<i>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016 - ID 183</i> VARESE indirizzi vari	MS/MO recupero e riqualificazione di n.52 alloggi inutilizzati	(importo lavori MO riordini Lotto 1 Varese Nord - € 1.500.000,00)	€ 2.515.577,07
	<i>Fondi COMUNE DI GALLARATE nell'ambito del Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B)</i> GALLARATE Vie Perugia 6-8; Curtatone 55: Monterosa 18; N.Sauro 1; Greppi 23; San Giovanni Bosco; vicolo del Prestino 4	MS/MO ripristino e recupero n.18 alloggi sfitti in stabili ERP di proprietà comunale	€ 436.762,12 (importo lavori MO riordini Lotto 2 Varese Sud - € 1.500.000,00)	€ 436.762,12
	<i>Fondi COMUNE DI GALLARATE nell'ambito del Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B)</i> GALLARATE Vie Perugia 6-8; Greppi 2	MS/MO efficientamento energetico (rifac. imp. riscaldamento e sostit. infissi) n.42 alloggi negli stabili ERP di proprietà comunale	€ 697.651,69 (importo lavori MO riordini Lotto 2 Varese Sud - € 1.500.000,00)	€ 697.651,69
	<i>Primo Programma intervento per la riqualificazione alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a SAP-DGR X/7368-13/11/17 app. DDS 15645-06/12/17 - € 3.707.909,05 minimo 185 alloggi</i>	MO riordino alloggi dislocati nelle Province di Varese, Como, Monza Brianza e Busto		

	<p>Secondo Programma intervento per la riqualificazione alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a SAP-DGR XI/64-23/04/18 app.DDS 11447-02/08/18 - € 2.315.483,00 <u>minimo 154 alloggi</u></p> <p>VARESE - Lotto 1</p>	<p>Arsizio (n.8 Lotti) QE complessivo € 6.794.000,00 (lavori € 5.540.000,00)</p>	<p>€ 852.000,00 (lavori € 695.000,00)</p>	<p>€ 1.853.954,53 (quota Sfitti 17)</p>
	<p>VARESE - Lotto 2 Zona Nord</p>	<p><u>N. minimo alloggi da riordinare 170:</u></p>	<p>€ 852.000,00 (lavori € 695.000,00)</p>	
	<p>VARESE - Lotto 3 Zona Sud</p>	<p>- n.93 sfitti 17 - n.77 sfitti 18</p>	<p>€ 852.000,00 (lavori € 695.000,00)</p>	<p>€ 1.157.741,50 (quota Sfitti 18)</p>
	<p>VARESE - Lotto 4 Busto Arsizio</p>		<p>€ 852.000,00 (lavori € 695.000,00)</p>	
	<p>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016 ID182 parte*</p> <p>COMO Vie varie - Lotto 3 Int. 114</p>	<p>MS recupero e riqualificazione n. 18 alloggi sfitti (complessivi ID182 n.24 alloggi)</p>	<p>€ 1.219.934,63 (€ 582.584,69 lavori)</p>	<p>€ 1.161.123,18 <i>massimo concesso per ID182</i></p>
Como	<p>Primo Programma intervento per la riqualificazione alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a SAP-DGR X/7368-13/11/17 app. DDS 15645-06/12/17 - € 3.707.909,05 <u>minimo 185 alloggi</u></p> <p>Secondo Programma intervento per la riqualificazione alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a SAP-DGR XI/64-23/04/18 app.DDS 11447-02/08/18 - € 2.315.483,00 <u>minimo 154 alloggi</u></p> <p>COMO - Lotto 5</p>	<p>MO riordino alloggi dislocati nelle Province di Varese, Como, Monza Brianza e Busto Arsizio (n.8 Lotti) QE complessivo € 6.794.000,00 (lavori € 5.540.000,00)</p>	<p>€ 835.500,00 (lavori € 680.000,00)</p>	<p>€ 904.977,26 (quota Sfitti 17)</p>
	<p>COMO - Lotto 6</p>	<p><u>N. minimo alloggi da riordinare 82:</u> - n.45 sfitti 17 - n.37 sfitti 18</p>	<p>€ 835.500,00 (lavori € 680.000,00)</p>	<p>€ 556.870,75 (quota Sfitti 18)</p>
	<p>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016</p> <p>MONZA BRIANZA - Provincia Zona NORD</p>	<p>MO riordini 2017 - recupero e riqualificazione n.48 alloggi sfitti</p>	<p>€ 300.000,00 (lavori)</p>	
	<p>MONZA BRIANZA - Provincia Zona SUD</p>		<p>€ 300.000,00 (lavori)</p>	
	<p>ID 185 - NOVA MILANESE</p>	<p>5</p>		<p>€ 61.325,00</p>
	<p>ID 190 - SEREGNO</p>	<p>13</p>		<p>€ 177.045,00</p>
	<p>ID 191 - LIMBIATE</p>	<p>5</p>		<p>€ 76.065,00</p>
	<p>ID 192 - LISSONE</p>	<p>2</p>		<p>€ 28.490,00</p>
	<p>ID 198 - CARATE BRIANZA</p>	<p>5</p>		<p>€ 59.675,00</p>
	<p>ID 200 - GIUSSANO</p>	<p>2</p>		<p>€ 35.640,00</p>
	<p>ID 202 - SEVESO</p>	<p>4</p>		<p>€ 62.260,00</p>
	<p>ID 193 - BRUGHERIO</p>	<p>6</p>		<p>€ 85.030,00</p>
	<p>ID 199 - CONCOREZZO</p>	<p>3</p>		<p>€ 39.105,00</p>
	<p>ID 201 - MUGGIO'</p>	<p>3</p>		<p>€ 62.095,00</p>
Monza Brianza	<p>2° Programma Regionale Contratti di Quartiere - CdQ MONZA Cantalupo - economie</p> <p>MONZA Via Poliziano, 5/7/9/11 - CDQ Cantalupo ID58</p>	<p>MS - realizzazione nuova recinzione e opere di completamento edificio</p>	<p>€ 485.000,00 (lavori € 307.681,82)</p>	<p>€ 270.760,00</p>
	<p>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15 - Linea B)</p> <p>MONZA Via Fiume, 23 e Via Monfalcone 9</p>	<p>MS-Rifacimento corpo box n.2 fabbricati</p>	<p>€ 750.000,00 (€ 571.043,79 lavori)</p>	<p>€ 628.148,17</p>

	<p>Primo Programma intervento per la riqualificazione alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a SAP-DGR X/7368-13/11/17 app. DDS 15645-06/12/17 - € 3.707.909,05 <u>minimo 185 alloggi</u></p> <p>Secondo Programma intervento per la riqualificazione alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a SAP-DGR XI/64-23/04/18 app.DDS 11447-02/08/18 - € 2.315.483,00 <u>minimo 154 alloggi</u></p>	<p>MO riordino alloggi dislocati nelle Province di Varese, Como, Monza Brianza e Busto Arsizio (n.8 Lotti) QE complessivo € 6.794.000,00 (lavori € 5.540.000,00)</p>		
	MONZA BRIANZA - Lotto 7	N. minimo alloggi da riordinare 87:	€ 857.500,00 (lavori € 700.000,00)	€ 948.977,26 (quota Sfitti 17)
	MONZA BRIANZA - Lotto 8	- n.47 sfitti 17 - n.40 sfitti 18	€ 857.500,00 (lavori € 700.000,00)	€ 600.870,75 (quota Sfitti 18)
	<p>Programma recupero e razionalizzazione immobili di ERP Legge n.80/2014, Linea B) - DDS n. 10018-11/10/2016 - ID 188</p> <p>BUSTO ARSIZIO Vie Varie</p>	MS/MO recupero e riqualificazione di n. 30 alloggi inutilizzati di ERP	€ 1.761.000,00 (imp. lavori MO riordini Lotto 7 Busto Arsizio € 500.000,00+parte Lotto 2 Varese Sud)	€ 1.456.350,00
Busto Arsizio	<p>Fondi ALER e richieste incentivi conto termico</p> <p>BUSTO ARSIZIO Via Einaudi (Sede UOG)</p>	MS e riqualificazione Sede UOG e parte MO edili/idraulici	QE approvato € 483.183,62 (lavori € 333.289,29) + Estensioni MO: € 200.000,00 Edili Lotto 1; € 50.000,00 Idraulici Lotto 7)	===

Tabella 4.1.C

Interventi di M.S. in appalto/progettazione

	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento Regionale
Varese	<p>Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - approvato con DDS 13045-23/10/2017</p> <p>VARESE - Provincia Comuni vari</p>	MS/MO rimozione amianto friabile 90 edifici - 2000 alloggi (coibentazioni)	€ 996.750,00	€ 808.881,00
	<p>Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - approvato con DDS 13045-23/10/2017</p> <p>VARESE - Quartiere Montello</p>	MS/MO rimozione amianto friabile pavimenti - 23 alloggi	€ 567.930,00	€ 457.930,00
	<p>Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - approvato con DDS 13045-23/10/2017</p> <p>VARESE - Quartiere San Fermo</p>	MS/MO rimozione amianto friabile pavimenti - 16 alloggi	€ 398.848,00	€ 318.560,00
Como	<p>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015-Linea B) agg. 1°Trim.18 app. DDS 7929-30/05/18 e richiesta incentivi Conto Termico DM 16/02/16</p> <p>MARIANO COMENSE Via Sant'Ambrogio 25/27 e 48/50 - Int. 126</p>	MS Serramenti	€ 566.013,18 (lavori € 322.287,33)	€ 354.516,06
	<p>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015-Linea B) agg. 1°Trim.18 app. DDS 7929-30/05/18 e richiesta incentivi Conto Termico DM 16/02/2016</p> <p>COMO Via Tettamanti 15/25 – Int. 29</p>	MS Serramenti	€ 1.219.463,29 (lavori base asta € 999.557,54)	€ 1.099.513,29
	<p>Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - DDS 13045-23/10/17 e incentivi Conto Termico DM 16/02/16</p> <p>MOZZATE Via T. Dugnani 5/7 – Int. 92</p>	MS rimozione amianto in copertura, rifacimento tetto e varie	€ 505.521,53	€ 296.945,66

	<p>Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - DDS 13045-23/10/17 e incentivi Conto Termico DM 16/02/16</p> <p>ERBA Via Stanga 3/7</p>	MS rimozione amianto in copertura, rifacimento tetto e varie	€ 524.355,65	€ 236.500,00
	<p>Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - DDS 13045-23/10/17 e incentivi Conto Termico DM 16/02/16</p> <p>COMO Via D. Pino 6/8</p>	MS rimozione amianto in copertura, rifacimento tetto e varie	€ 151.574,43	€ 132.000,00
	<p>Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - DDS 13045-23/10/17 e incentivi Conto Termico DM 16/02/16</p> <p>MOZZATE Via Castiglioni 23</p>	MS rimozione amianto in copertura, rifacimento tetto e varie	€ 524.764,62	€ 308.000,00
Monza Brianza	<p>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/2015 - Linea B)</p> <p>MONZA Via Fiume 11-14 (Lotto 2)</p>	MS-rifacimento corpo box	€ 830.000,00 (base asta € 677.099,22)	€ 744.800,14
	<p>MONZA Via Fiume 18-Via Zara 14 (Lotto 3)</p>		€ 1.005.000,00 (base asta € 823.155,42)	€ 905.470,97
	<p>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15-Linea B) agg. 1°Trim.18 app. DDS 7929-30/05/18 e richiesta incentivi Conto Termico DM 16/02/2016</p> <p>MONZA Via Debussy, 2</p>	MS-sistemazione parti comuni	€ 900.000,00 (lavori base asta € 738.633,93)	€ 812.497,32
	<p>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15 - Linea B)</p> <p>SULBIATE Via Mattavelli, 5</p>	MS-rifacimento copertura e ripristino intonaco di facciata	€ 159.589,50	€ 137.445,00
Busto Arsizio	<p>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15 - Linea B) - ID 5-7-8</p> <p>Via Rovato 4-V.le Boccaccio 61-Via D'Azeglio 42</p>	MS-Rifacimento pavim. corte e impermeab. interrato	€ 662.299,12 (€ 521.085,07 base asta)	€ 573.193,58
	<p>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15 - Linea B) - ID 11</p> <p>Via Rossini 111, Azzimonti 32-40</p>	MS-sostituzione canali e lattonerie coperture	€ 168.087,40 (€ 132.248,15 base asta)	€ 145.472,97
	<p>Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - approvato con DDS 13045-23/10/2017</p> <p>Via Pontida 2</p>	MS/MO rimozione amianto friabile pavimenti - 5 alloggi	€ 134.300,00	€ 124.300,00
	<p>Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - approvato con DDS 13045-23/10/2017</p> <p>Vie Azzimonti 27-29 e Rodari 37</p>	MS/MO rimozione amianto friabile pavimenti - 5 alloggi / n.2 interventi finanziati (2+3 alloggi)	€ 126.830,00 (43.500+83.330)	€ 115.830,00 (38.500+77.330)
	<p>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15 - Linea B) - ID 1-2-3</p> <p>Via Repubblica 43-47 - Via Di Vittorio 2 bis</p>	MS-Rifacimento manto di copertura	€ 183.718,64	€ 159.063,77
	<p>MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15 - Linea B) - ID 12</p> <p>Via Varzi 14</p>	MS-sostituzione copertura e ripristini in facciata	€ 113.582,38	€ 98.339,73

Tabella 4.1.D

		Interventi di M.S. programmati		
FINANZIAMENTO / LOCALITÀ		Descrizione	Importo totale (Q.E.)	Finanziamento Regionale
Varese	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 e DDS n.10891-03/12/2015-Linea B) agg. 1°Trim.18 app. DDS 7929-30/05/18 VARESE E PROVINCIA Varie località - MS 89	MS riqualificazione n.18 impianti di riscaldamento centralizzati fabb. Aler	€ 768.000,00	€ 660.000,00
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) - aggiornamento ottobre 2017 TRADATE Via Petrarca 20/36	MS parti comuni- adeguamento impianti e efficientamento energetico	€ 700.000,00	intervento proposto nell'aggiornamento del Piano Triennale di MS (richiesto € 600.000,00)
Como	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15-Linea B) agg. 1°Trim.18 app. DDS 7929-30/05/18 e rich. incentivi Conto Termico DM 16/02/16 PORLEZZA Via Ai Prati 49 a/b – Int. 124	MS rifacimento manto di copertura	€ 282.317,24	€ 248.439,17
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15-Linea B) agg. 1°Trim.18 app. DDS 7929-30/05/18 e rich. incentivi Conto Termico DM 16/02/16 ASSO Via per Caslino 10/12 - CARIMATE Via V.Veneto 26 - FIGINO SERENZA Via Giovanni XXIII - Int. 125	MS sostituzione Serramenti	€ 401.272,30	€ 383.968,72
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/2015 Linea B) - aggiornamento ottobre 2017 COMO e Provincia vie Varie	MS Adeguamento Centrali Termiche	€ 160.000,00	intervento proposto nell'aggiornamento del Piano Triennale di MS (€ 140.000,00)
Monza Brianza	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15-Linea B) agg. 1°Trim.18 app. DDS 7929-30/05/18 VIMERCATE Via Galbusera 10/12	MS rifacimento facciate e balconi	€ 450.000,00	€ 400.000,00
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15-Linea B) agg. 1°Trim.18 app. DDS 7929-30/05/18 VEDUGGIO Via Matteotti 2	MS rifacimento copertura e manti stradali	€ 264.870,00	€ 227.700,00
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 e DDS n.10891-03/12/15-Linea B) agg. 1°Trim.18 app. DDS 7929-30/05/18 MONZA Via Baradello 6	MS installazione canne fumarie e sostituzione caldaie	€ 147.150,00	intervento proposto nell'aggiornamento del Piano Triennale di MS (€ 126.500,00)
	MS PRERP 2014-2016 DGR X/4142-08/10/15 Linea B) - aggiornamento ottobre 2017 MONZA e Provincia	MS Adeguamento Centrali Termiche	€ 250.000,00	intervento proposto nell'aggiornamento del Piano Triennale di MS (€ 220.000,00)
	Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - approvato con DDS 13045-23/10/2017 BURAGO DI MOLGORA Via Matteotti 13/B	MS rimozione amianto friabile pavimenti - 12 alloggi	€ 272.500,00	€ 192.500,00
Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - approvato con DDS 13045-23/10/2017	MS rimozione amianto / n.8 interventi finanziati	€ 203.530,00	€ 168.850,00	

	Provincia MONZA BRIANZA (Cornate d'Adda Vie E.Fermi 2/Mascagni 1; Giussano via Grandi 4; Limbiate via Valsugana 9- XXV Aprile 88-90; Seregno S. Carlo 37; Veduggio c/Colzano V.Montello 9; Vimercate Martiri Boves 1		(27000+27000+260 00+3.30+30000+30 000+30000+30000)	(22000+22000+2200 0+2530+25080+2508 0+25080+25080)
	<i>Richiesta a Regione utilizzo economie riscontrate a conclusione degli interventi previsti nel PRUACS Carate Brianza Via M. L. King, Via Kennedy</i>	Proposta realizzazione n. 8 interventi di MS - lavori vari	€ 1.426.000,00	€ 836.216,85
	CARATE BRIANZA Quartiere Via Kennedy - Via Martin Luther King		(€ 1.160.000,00 lavori)	<i>in attesa di conferma da parte del MIT</i>
Busto Arsizio	<i>Programma Triennale Rimozione Amianto - DGR X/6752-21/06/17 e DDS 7531-23/06/17 - approvato con DDS 13045-23/10/2017</i> Vie Azzimonti / Rossini/ Cattaro/ Varzi/ Lamarmora e varie	MS - Adeguamento Centrali Termiche	€ 450.000,00	€ 400.000,00

4.1.1. Finanziamenti regionali per opere di Manutenzione Straordinaria

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

- **Interventi di rimozione di manufatti contenenti amianto dal patrimonio E.R.P. delle Aler** - Fondo costituito presso Finlombarda S.p.A. – D.D.S. Regione Lombardia n.809 del 05/02/2015 - n.2556 del 31/03/2015 e D.D.S. n. 10847 del 03/12/2015 (MS PRERP Linea A)

	N. proposte finanziate con DDS 2556 31/03/2015	N. proposte finanziate con DDS 10847 03/12/2015 (MS PRERP Linea A)	N. proposte ultimate	Importo contributi massimi concessi	Importo contributi erogati		
					2016	2017	2018
Varese	1	2	3	€ 1.458.775,24	€ 46.051,25	€ 640.873,23	€ 771.850,76
Como	3	6	9	€ 1.536.204,13	€ 1.131.376,33	€ 243.363,75	€ 161.464,05
Monza Brianza	0	1	1	€ 30.232,07	€ 32.480,00	-€ 2.247,93	
Busto Arsizio	==	==	==	==	==	==	==
TOT	4	9	11	€ 3.025.211,44	€ 1.209.907,58	€ 881.989,05	€ 933.314,81

Nel corso del 2018 sono stati ultimati i lavori di tutti gli interventi finanziati

- **Interventi volti al recupero e alla riqualificazione del patrimonio di ERP** per ridurre sensibilmente il fabbisogno e il disagio abitativo in attuazione del Piano Nazionale previsto dall'art.4 della Legge n.80/2014, ai sensi della DGR 14/05/2015 n. X/3577 -

approvata da Regione Lombardia con DDUO n.4832 dell'11/06/2015. Con DDS n.7551 del 18/09/2015 e successiva integrazione con DDS n.7706 del 23/09/2015 Regione Lombardia ha approvato le graduatorie delle proposte presentate sia per la linea di finanziamento a) che per quella b).

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

Per quanto riguarda la Linea A) sono stati ammessi a finanziamento n.2 interventi della UOG di Busto Arsizio per un importo massimo complessivo di € 500.000,00.

Gli interventi sono stati conclusi nei tempi previsti e Regione Lombardia con DDS n.9195 del 21/09/2016 ha disposto l'erogazione e la rideterminazione del contributo pari a complessivi € **403.508,56**.

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

		N. Alloggi	Decreto finanziamento	Finanziamento massimo concesso	Erogazioni 2017 acconto 40% avvio lavori DDS 3204-22/03/17 e 5589-16/05/17	Erogazioni 2018 acconto 40% avvio lavori DDS 1376-05/02/2018
Varese	capoluogo	45	1118 18/02/2016 - 10018 11/10/2016	2.113.012,27	845.204,87	0,00
	capoluogo	52	10018 11/10/2016	2.515.577,07	0,00	660.000,00
		97		4.628.589,34	845.204,87	660.000,00
Como	capoluogo	32	1118 18/02/2016	1.352.981,82	541.192,73	0,00
	capoluogo	24	10018 11/10/2016	1.161.123,18	0,00	464.449,27
	provincia	15	10018 11/10/2016	693.706,40	0,00	277.482,56
		71		3.207.811,40	541.192,73	741.931,83
Monza Brianza	capoluogo	35	10018 11/10/2016	534.006,00	213.602,40	0,00
	provincia	48		686.730,00	0,00	274.692,00
		83		1.220.736,00	213.602,40	274.692,00
Busto Arsizio	indirizzi vari	30	10018 11/10/2016	1.456.350,00	0,00	220.000,00
TOT		281		10.513.486,74	1.600.000,00	1.896.623,83

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

Con Decreto n. 10018 del 11/10/2016 Regione Lombardia ha concesso il finanziamento a tutti gli altri progetti della Linea B) in graduatoria, per un importo

complessivo massimo pari a € 7.207.334,67, ripartiti sulle annualità 2016, 2017, 2018 sulla base dei cronoprogrammi inoltrati. Tutti gli interventi sono stati avviati nei tempi previsti (entro il 11/10/2017).

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

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

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

L’Azienda dispone di un ammontare di risorse previste dal piano di riparto della suddetta DGR, pari a € 12.752.816,44, così suddiviso:

	N. interventi previsti *	Importo finanziamento previsto da piano di riparto iniziale	N.proposte avviate	N.proposte concluse	Erogazione contributi			Totale
					2016 (10+30%) - DDS 5710 17/06/16 - DDS 12797 01/12/16	2017 (20-40% su SAL 50-70%) - DDS 15439-04/12/2017	2018 (20-40% su SAL 50-70% + saldi a CRE) - DDS 7929 30/05/18 -DDS 13140-18/09/18	
Varese	6	€ 4.954.137,66	5	2	€ 1.486.241,00	€ 0,00	€ 854.492,00	€ 2.340.733,00
Como	13	€ 2.865.765,37	9	9	€ 859.729,50	€ 402.163,20	€ 136.801,64	€ 1.398.694,34
Monza Brianza*	13	€ 3.548.181,97	6	5	€ 1.064.454,50	€ 186.609,08	€ 137.216,94	€ 1.388.280,52
Busto Arsizio	7	€ 1.384.731,44	2	2	€ 415.419,00	€ 140.051,08	€ 96.106,55	€ 651.576,63
TOT	39	€ 12.752.816,44	22	18	€ 3.825.844,00	€ 728.823,36	€ 1.224.617,13	€ 5.779.284,49

*aggiornato in base all'aggregazione di alcuni interventi in fase progettuale e con le modifiche/integrazioni al Piano di MS del 2018

Ai sensi della DGR 8 ottobre 2015 n. X/4142, gli eventuali ribassi d’asta ed economie, potranno essere utilizzati per finanziare ulteriori interventi analoghi a quelli ammissibili e comunque da comunicare agli uffici regionali secondo le modalità previste nel bando.

In data 20/10/2017 si è provveduto a trasmettere a Regione Lombardia un primo aggiornamento del Piano triennale di manutenzione straordinaria con l’indicazione dello stato di attuazione degli interventi approvati e una prima proposta di inserimento di n. 12 nuovi interventi.

Con DGR n. X/7428 del 28/11/2017 Regione Lombardia ha esteso la durata del periodo di attuazione del Piano degli interventi al 31/10/2020, in ragione della possibilità di attuare completamente gli interventi e per il completo utilizzo delle risorse già assegnate con la DGR 4142/2015, e ha inoltre modificato le modalità di erogazione dei

finanziamenti che saranno collegati alla presentazione di una relazione tecnica trimestrale di monitoraggio a partire dal mese di gennaio 2018.

Gli importi complessivamente erogati da Regione Lombardia ammontano a € 4.554.667,36 di cui € 3.825.844,00 nel 2016:

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

ed € 728.823,36 nel 2017 con DDS 15439 del 04/12/2017, a seguito di trasmissione della documentazione relativa al raggiungimento del 50-70% dei SAL di alcuni interventi.

La restante parte delle risorse saranno erogate secondo le seguenti modalità e tempistiche:

- 20% con il raggiungimento di stati di avanzamenti pari al 50% dei lavori previsti, tenendo a riferimento l'importo contrattuale del relativo intervento;
- 20% con il raggiungimento di stati di avanzamento pari al 70% dei lavori previsti, tenendo a riferimento l'importo contrattuale del relativo intervento;
- con la presentazione dei singoli CRE, verrà erogato il saldo del relativo intervento, comprensivo delle eventuali perizie di variante nei limiti del finanziamento regionale assegnato.

In occasione della trasmissione della relazione riferita al 1° Trimestre 2018 si è provveduto a trasmettere a Regione Lombardia la domanda di aggiornamento del Piano di manutenzione straordinaria con l'indicazione dello stato di attuazione degli interventi approvati, la richiesta di esclusione per n.2 interventi, la richiesta di un finanziamento per n.9 nuovi interventi proposti, e la richiesta di aggiornamento di n.3 interventi già finanziati.

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

Al 31/12/2018 dei n. 39 interventi previsti ne risultano avviati n.22 e conclusi n.18.

Con l'approvazione dei CRE di alcuni interventi conclusi, sono state accertate economie pari a € 1.786.500,52.

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

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

fabbisogno finanziario di ogni singola ALER e sulla base della consistenza del patrimonio, derivante dal censimento di ciascuna Aler.

L'Azienda dispone di un ammontare di risorse previste dal piano di riparto, approvato con la citata DGR, pari a € 3.160.296,66; gli eventuali ribassi di gara ed economie derivanti dall'attuazione degli interventi di riqualificazione ambientale di cui ai programmi triennali rimarranno nelle disponibilità del fondo costituito presso Finlombarda e saranno disciplinate da un successivo provvedimento di giunta regionale.

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

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

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

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

- *Primo Programma d'Intervento per la Riqualificazione di Alloggi Sfitti* di proprietà A.L.E.R. destinati a Servizi Abitativi Pubblici – Triennio 2018-2020, ai sensi della DGR n.X/7368 del 13/11/2017 - approvato con DDS n.15645 del 6/12/2017

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

destinati a servizi abitativi pubblici avviata con la D.G.R. n.6956 del 31 luglio 2017 (per Aler Milano) stanziando un contributo complessivo pari a € 12.000.000,00; con successiva D.G.R n. X/7368 del 13 novembre 2017, Regione Lombardia ha approvato i criteri e le modalità per l'attribuzione del contributo.

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

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

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

In data 30/11/2017 è stato trasmesso il Programma d'Intervento approvato dall'Azienda con Decreto Presidenziale n. 140 del 28/11/2017.

Sono stati censiti complessivamente n. 532 alloggi sfitti su cui intervenire (per un numero minimo di unità abitative da riqualificare pari a 185), suddivise tra le sedi territoriali, e per un costo complessivo di € 4.000.000,00 finanziato per € 3.707.909,05 da Regione Lombardia ed € 292.090,95 con fondi ALER.

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

Con DDS n. 15645 del 6 dicembre 2017 Regione Lombardia ha approvato i programmi d'intervento e l'impegno delle risorse assegnate.

- Secondo Programma d'Intervento per la Riqualificazione di Alloggi Sfitti di proprietà A.L.E.R. destinati a Servizi Abitativi Pubblici ai sensi della DGR n.XI/64 del 23/04/2018 - approvato con DDS n.11447 del 02/08/2018

Regione Lombardia, preso atto che gli alloggi sfitti per carenza 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, stanziando un contributo complessivo pari a € 18.000.000,00; con successiva D.G.R n. X/64 del 23 aprile 2018, Regione Lombardia ha approvato i criteri e le modalità per l'attribuzione del contributo

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

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

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

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

Con Determinazione DG n. 165 del 29/06/2018 l'Azienda ha approvato il Secondo Programma d'intervento per la riqualificazione di alloggi sfitti di proprietà ALER destinati a Servizi Abitativi Pubblici – Biennio 2019/2020.

Con DDS n. 11447 del 2 agosto 2018 Regione Lombardia ha approvato i programmi d'intervento e l'impegno delle risorse assegnate.

Nella seguente tabella è individuata la suddivisione territoriale dei finanziamenti di entrambi i Programmi di Riqualificazione alloggi sfitti:

AREA TERRITORIALE	N. minimo alloggi da riqualificare SFITTI 17	N. minimo alloggi da riqualificare SFITTI 18	Costo complessivo	Importo finanziamento SFITTI 17	Importo finanziamento SFITTI 18
VARESE e Provincia (compresa BUSTO ARSIZIO)	93	77	€ 3.408.000,00	€ 1.853.954,53	€ 1.157.741,50
COMO e Provincia	45	37	€ 1.671.000,00	€ 904.977,26	€ 556.870,75
MONZA e Provincia	47	40	€ 1.715.000,00	€ 948.977,26	€ 600.870,75
TOT	185	154	€ 6.794.000,00	€ 3.707.909,05	€ 2.315.483,00
Sommano	339			6.023.392,05	

In considerazione delle medesime tipologie e obiettivi dei finanziamenti l'Azienda ha ritenuto di procedere con l'indizione di una gara complessiva di Manutenzione Ordinaria, per evitare l'appesantimento delle procedure di affidamento dei lavori e pertanto:

- in data 02/08/2018 con Determinazione DG n. 196 è stata approvata la documentazione di gara e la contestuale autorizzazione all'indizione della Gara d'Appalto per l'affidamento dei lavori - suddivisi in n.8 Lotti funzionali (Lotti 1-2-3-4 VARESE - compresa U.O.G. di Busto Arsizio); Lotti 5-6 U.O.G. di COMO e Lotti 7-8 U.O.G. MONZA BRIANZA;
- in data 20/12/2018 con Determinazione DG FF n. 313 è stata approvata l'aggiudicazione dei lavori, il Q.E. n. 2 di aggiudicazione e il RUP è stato autorizzato a procedere in via d'urgenza alla consegna dei lavori ai sensi dell'art. 32 c. 7 e 13 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- in data 27/12/2018 sono stati consegnati i lavori dei Lotti 5-6-7-8; in data 28/12/2018 sono stati consegnati i lavori dei Lotti 1-2-3-4.

Si prevede l'ultimazione delle opere per il mese di dicembre 2019.

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

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

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

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

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

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

- MONZA n. 5 alloggi - QE comp. € 72.000,00 – finanziamento richiesto € 60.500,00.

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

Con DDS n.15644 del 6 dicembre 2017, Regione Lombardia ha approvato le graduatorie ma le proposte presentate dall’Azienda (ID 9 Monza – ID 10 Como e ID 11 Varese) sono state ritenute “ammissibili e non finanziabili per mancanza di risorse” (allegato 2A DDS 15644/2017). Regione Lombardia nel novembre 2018 comunicava che probabilmente avrebbe potuto finanziare gli interventi suddetti, a seguito delle economie generatesi nel corso dell'anno 2018 sul programma degli interventi Si rimane in attesa del relativo decreto.

4.2 Manutenzione Ordinaria alloggi

L’importo relativo a spese di Manutenzione stabili si è attestato nel 2018 a € 15.282.292. La sola quota di manutenzione ordinaria e per riordini (esclusa quella straordinaria non capitalizzata e la manutenzione relativa agli alloggi comunali gestiti in rendicontazione), ammonta a € 11.260.965, in notevole aumento rispetto al valore 2017 di € 6.903.786 anche in virtù delle somme messe a disposizione da Regione Lombardia come finanziamento delle opere e per il reimpiego dei fondi Aler disponibili.

5) Nuove costruzioni e recupero edilizio

Gli interventi di nuove costruzioni e di recupero edilizio effettuati nel corso del 2018 sono dettagliati nelle tabelle che seguono:

Tabella 5.A

		Interventi di N.C. / R.E. ultimati				
FINANZIAMENTO / LOCALITÀ		Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento Regionale
			All.	Box		
Varese	=====	===	===	===	===	===
Como	=====	===	===	===	===	===
Monza Brianza	AQST per la Casa provincia di Milano del 21/01/2008 (subentro al Comune nella titolarità finanziamento) Completamento intervento comunale - CONCOREZZO via Dante ang. Via Alighieri	NC	28	28 posti auto coperti	€ 2.013.860,00 (lavori) € 1.621.984,29: originario appaltatore: € 1.474.994,69 – completamento: € 146.989,60)	€ 1.224.955,57 (di cui € 323.841,67 trasferiti dal Comune)
	PNEA "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa" - Regione Lombardia MUGGIO' - via Marx 40 alloggi a canone sociale, 16 alloggi + 5 villette edilizia convenzionata	PRG Esec/ NC	20	20 posti auto scoperti	€ 4.032.058,19 (lavori) € 3.118.180,86)	€ 2.983.451,52 Regione € 766.548,48 Comune valore patrimoniale aree
Ultimati / In fase di Collaudo - 2019						

	PNEA "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa" MONZA Via Cantalupo - CdQ Cantalupo ID80	PRG Esec/NC	24	24 posti auto scoperti	€ 2.808.140,80 (lavori € 1.666.223,86)	€ 2.246.512,64
	AdP attuazione CdQ II LISSONE - DPGR n. 1848 -28/02/2007 e DGR n.X/4007-04/09/2015 LISSONE via Dei Ciliegi - edificio "F4"	DEM	34		€ 384.557,86 (€ 184.282,96 lavori)	* nell'ambito del CdQ II Lissone via Di Vittorio-Martiri Della Libertà
Busto Arsizio	=====	===	===	===	===	===

Tabella 5.B

Interventi di N.C. / R.E. in costruzione

FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Tip. ol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento Regionale
		All.	Box		
Varese PNEA "Piano Nazionale di edilizia abitativa" DPCM 16/7/2009 -DGR 439-05/08/2010-DGR 760-10/11/2010 TRADATE Via Broggi 15-17	NC	24	28 posti auto coperti	€ 3.188.000,00 (€ 2.139.075,04.lavori autor.) <i>in corso emissione CTA parziale a seguito risoluzione + affidam. lavori completamento</i>	€ 1.912.000,00
Como =====	== =	===	===	===	===
Monza Brianza =====	== =	===	===	===	===
Busto Arsizio Contratto di Quartiere CDQ n.23 (Regione L. e Comune di Busto Arsizio) <i>Intervento come Stazione Appaltante - Completamento Contratto di Quartiere</i> VIA TITO SPERI / proprietà comunale	NC RE	56 32 24	54	€ 5.732.466,40 (€ 3.942.218,55 lavori)	€ 5.732.466,40 € 3.411.093,12 regione € 2.321.373,28 comune

Tabella 5.C

Interventi di N.C. / R.E. in appalto

FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento Regionale
		All.	Box		
Varese DGR 29/07/03 n.VII/13861-DGR 31/10/03 n.VII/14845 "Programma Nazionale Contratti di Quartiere II" SARONNO Q.re Matteotti - 2° fase nuova costruzione "FARFALLE"	NC	70	48	€ 7.450.000,00 (€ 5.540.000 lavori a base d'asta)	€ 4.852.324,56
Como Fondi residui ex PRU "Via Di Vittorio-Via Cecilio" (proc.art.5 bis LR 13/96) a seguito chiusura AdP DPGR 1600-7/2/2002	NC	33+3	32	€ 5.333.100,00 (lavori base asta € 3.851.000,00)	€ 3.770.135,38 (da ricalcolare in base alle nuove sup.tramite

	COMO Via Di Vittorio/Via Cecilio - completamento					sottoscrizione di Convenzione con RL)
Monza Brianza	=====	===	===	===	===	===
Busto Arsizio	=====	===	===	===	===	===

Tabella 5.D

Interventi di N.C. / R.E. in progettazione

	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento Regionale
			All.	Box		
Varese	Decreto Presidente ALER-VA n.VA/15 del 25/03/14 app.piano reinvestim. economie riscstrate- art. 24 LR 7/2012 (procedimenti art.5 bis) CASTELSEPRIO Via Dante n. 48	RE	5	/	€ 750.000,00 (€ 540.000,00 lavori)	€ 400.000,00
Como	=====	===	===	===	===	===
Monza Brianza	AdP attuazione CdQ II LISSONE - DPGR n. 1848 -28/02/2007 e DGR n.X/4007-04/09/2015 LISSONE Via Dei Ciliegi - su sedime edificio "F4"	NC	18	18 autorimessa	€ 2.500.000,00	*€ 1.907.169,00 € 1.600.000,00 nell'ambito del CdQ II Lissone via Di Vittorio- Martiri Della Libertà
	LISSONE Via dei Gelsi edificio "F5"	RE	18	18 posti auto scoperti	€ 2.000.000,00	
Busto Arsizio	=====	===	===	===	===	===

5.1 Progetto Operativo di Bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. Area "ex Tintoria Lombarda" di proprietà ALER in Comune di COMO Via Castellini. finanziato con fondi ALER:

A seguito di trasmissione, a tutti gli enti competenti, della relazione predisposta dal dott. Luca Raffaelli nel settembre 2017 e riferita agli "Esiti del monitoraggio delle acque di falda luglio 2017" si è tenuto un incontro tecnico in data 07/02/2018 con Comune, Provincia ATS ed ARPA e nel quale è stato previsto che:

- L'ALER dovrà presentare un progetto di monitoraggio biennale con cadenza quadrimestrale finalizzato ad escludere la presenza di inquinanti prevenienti dal sito;
- L'ARPA dovrà redigere una relazione conclusiva che permetta il collaudo della bonifica.

Per ALER è stato incaricato il dott. Luca Raffaelli con Determinazione Direttore Generale n°123 del 21/05/2018.

Sulla base della serie storica dei dati, integrati con gli esiti della campagna effettuata nel marzo 2018 è stato quindi predisposto nell'agosto 2018 il documento richiesto dagli Enti e costituente il progetto "AREA "EX TINTORIA LOMBARDA" Via Castellini, Como - ESITI DELLA CAMPAGNA DI MONITORAGGIO MARZO 2018 E PROGETTO DI MONITORAGGIO DELLE ACQUE DI FALDA" dell'Aprile 2018. A seguire sono state realizzate le campagne di prelievo del Luglio 2018 e del Novembre 2018.

In data 04/12/2018 è stata convocata la Conferenza dei Servizi a valutazione degli esiti dei campionamenti eseguiti e a valutazione del progetto di monitoraggio della falda, successivamente approvati dal Comune di Como con Determina Dirigenziale n.33/2018 – n.2929 R.G. del 18/12/2018.

6) Progetto Europeo BIM4EEB

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

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

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

Il progetto, che avrà durata da gennaio 2019 a giugno 2022, è coordinato dal Politecnico di Milano, insieme alla Fondazione Politecnico di Milano, e coinvolge quattordici partners: Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy, Solintel M & P, Istituto di ricerca svedese (RISE), University College Cork - National University of Ireland, Suite5 Data Intelligence Solutions Limited, One Team Srl, Technische Universität Dresden, Caverion Suomi Oy, VisuaLynk Oy, Consiglio degli architetti d'Europa (ACE), CGI Sverige AB, Regione Lombardia, Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio (ALER) e Prochem.

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

I proprietari pubblici e privati saranno in grado di utilizzare uno strumento che facilita il processo decisionale e la gestione patrimoniale, grazie all'utilizzo della realtà aumentata e all'uso di diari digitali aggiornati. Questo pacchetto di strumenti è il mezzo principale per aumentare l'interoperabilità semantica tra il software e le parti interessate coinvolte nel processo di ristrutturazione generale (progettazione, pianificazione, costruzione, valutazione delle prestazioni e della gestione).

Gli utenti finali dell'intero processo di ristrutturazione parteciperanno attivamente alle fasi di sviluppo, assicurando la piena corrispondenza tra le consegne dei progetti e le aspettative del mercato. In particolare, due amministrazioni pubbliche e due appaltatori generali convalideranno il set di strumenti in un contesto di housing sociale e in edifici residenziali privati in Italia, Polonia e Finlandia. Gli abitanti beneficeranno dell'aumento delle prestazioni degli edifici, della qualità e del comfort.

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

Il sito dimostrativo italiano è stato individuato nell'edificio ALER sito in MONZA Via Della Birona 47, risalente agli anni '70.

L'edificio ben rappresenta la complessità del patrimonio residenziale delle ALER che, per la maggior parte risalente allo stesso periodo, nonostante i numerosi Programmi di investimento attivati con fondi ministeriali e regionali, presenta ancora un significativo fabbisogno di interventi di riqualificazione. I siti dimostrativi, oltre ad una prima fase di rilievo condotta con le più recenti tecnologie disponibili, in modo da sviluppare strumenti di mappatura più veloci e affidabili e ottenere dati georeferenziati degli edifici, degli spazi interni e dei quartieri circostanti, saranno interessati da un intervento di riqualificazione edilizia progettato con l'utilizzo della piattaforma di toolkit BIM sviluppata nell'ambito del progetto.

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

7) Finanziamenti

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

Descrizione	Capitale originario	Debito residuo al 31/12/2018 calcolato sulla base dei piani di ammortamento	Scadenza	UOG di riferimento
Mutuo per la NC di nr. 10 alloggi e autorimesse in Somma Lombardo via Chiesa	€ 658.000,00	€ 574.273	31/12/2042	VARESE

Mutuo per la realizzazione della nuova sede Aler di Varese	€ 4.500.000,00	€ 4.062.082	30/06/2045	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 32 alloggi autorimesse e posti auto coperti in Varese via Talizia	€ 3.790.000,00	€ 3.349.872	31/12/2042	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 40 alloggi e relativi box in Castellanza via Madonnina	€ 1.472.000,00	€ 1.357.741	31/12/2044	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 12 alloggi in Via Ponchielli 20 Busto Arsizio	€ 158.552,26	€ 34.767	31/12/2021	BUSTO ARSIZIO
Mutuo per la realizzazione del Contratto di Quartiere Lissone e PRU Carate	€ 5.300.000,00	€ 4.760.694	31/7/2032	MONZA BRIANZA
	€ 15.878.552,26	€ 14.139.429		

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

Nell'anno 2018 è proseguita la riduzione dell'esposizione finanziaria dell'Azienda derivante da un'apertura di credito in conto corrente assistita da garanzia ipotecaria, il cui contratto è stato stipulato in data 29/11/2010 con la Banca Popolare di Bergamo S.p.A. ed è scaduto il 29/11/2017. Si è proceduto al rimborso complessivo dell'anticipazione residua di € 754.665. Al 31.12.2018 residua ancora un debito di € 28 per spese tenuta conto.

L'apertura di credito, ottenuta fino alla concorrenza di 12 milioni di euro ed utilizzata negli anni per finanziare interventi di ristrutturazione, recupero edilizio e nuova costruzione è stata rimborsata per 3 milioni di euro nel 2015, per ulteriori euro 3.482.685 nel 2016 (di cui euro 555.555 derivanti dalla vendita di una delle 2 vecchie sedi dell'ex Aler di Varese) e per altri € 4.000.000 nel 2017. A novembre 2017 nel richiedere la proroga dell'apertura di credito, l'Azienda ha deciso di ridurre l'importo contrattuale da 8 a 4,5 milioni di euro.

Alla data del 31/12/2018 non essendoci i presupposti per l'utilizzo delle predette somme per interventi specifici e per essere in linea con le direttive regionali di riduzione dell'indebitamento, l'Azienda ha deliberato il rimborso complessivo del residuo debito ancora in essere azzerando di fatto il conto.

8) Principali dati economici

Il conto economico al 31/12/2018, confrontato con quello del periodo precedente presenta i seguenti risultati di sintesi.

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

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

	2017	2018	Variazione
- Ricavi netti di vendita	€ 44.480.388	€ 42.819.360	-€ 1.661.028
- Variazioni delle rim. di prod. in corso di lav., semilavorati e finiti	-€ 955.909	€ 0	€ 955.909
- Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	€ 0	€ 0	€ 0
- Costi patrimonializzati	€ 43.177	€ 0	-€ 43.177
- Altri ricavi e proventi	€ 7.380.885	€ 10.552.692	€ 3.171.807
VALORE DELLA PRODUZIONE OTTENUTA	€ 50.948.542	€ 53.372.052	€ 2.423.510
COSTI PER CONSUMI DI MATERIE E SERVIZI	€ 32.457.187	€ 37.553.437	€ 5.096.250
- Per materie prime, sussidiarie e di merci	€ 0	€ 0	€ 0
- Per servizi	€ 27.160.387	€ 32.702.755	€ 5.542.368
- Per godimento beni di terzi	€ 38.703	€ 40.518	€ 1.815
- Variazioni delle rimanenze di materie prime e sussidiarie	€ 0	€ 0	€ 0
- Oneri diversi di gestione	€ 5.258.097	€ 4.810.164	-€ 447.933
VALORE AGGIUNTO	€ 18.491.355	€ 15.818.615	-€ 2.672.740
- Costi per il personale	€ 8.341.043	€ 8.423.536	€ 82.493
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 10.150.313	€ 7.395.079	-€ 2.755.234
- Ammortamenti e svalutazioni	€ 8.030.059	€ 5.221.761	-€ 2.808.298
REDDITO OPERATIVO DELLA GEST. CARATTERISTICA	€ 2.120.254	€ 2.173.318	€ 53.064
- +/- Risultato della gestione accessoria	€ 0	€ 0	€ 0
REDDITO OPERATIVO	€ 2.120.254	€ 2.173.318	€ 53.064
- +/- Risultato della gestione finanziaria	-€ 408.700	-€ 312.641	€ 96.059
RISULTATO DELLA GESTIONE CORRENTE	€ 1.711.555	€ 1.860.677	€ 149.122
- +/- Risultato della gestione straordinaria			€ 0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 1.711.555	€ 1.860.677	€ 149.122
- Imposte sul reddito d'esercizio	€ 1.343.916	€ 1.806.826	€ 462.910
RISULTATO NETTO (UTILE DELL'ESERCIZIO)	€ 367.638	€ 53.851	-€ 313.787

Nonostante nell'esercizio 2018 si evidenzi un peggioramento sia del valore aggiunto sia del margine operativo lordo, il risultato operativo e quello ordinario manifestano un leggero miglioramento rispetto al dato al 31/12/2017.

9) Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	4.852.160	4.949.061	-96.901
Immobilizzazioni materiali nette	395.988.789	393.963.351	2.025.438
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	331.936	333.974	-2.038
Capitale immobilizzato	401.172.885	399.246.386	1.926.499
Rimanenze di magazzino	760.652	705.603	55.049
Crediti verso clienti	22.765.363	15.479.475	7.285.888
Altri crediti	20.640.742	15.465.325	5.175.417

Ratei e risconti attivi	1.051.862	1.142.646	-90.784
Attività d'esercizio a breve termine	45.218.619	32.793.048	12.425.571
Debiti verso fornitori	5.949.788	6.881.001	-931.213
Acconti	37.524	7.524	30.000
Debiti tributari e previdenziali	1.793.427	1.228.666	565.896
Altri debiti	15.347.380	16.764.118	-1.416.738
Ratei e risconti passivi	16.401.708	5.469.288	10.932.420
Passività d'esercizio a breve termine	39.529.826	30.350.597	9.180.364
Capitale d'esercizio netto	5.688.792	-4.364.456	10.052.113
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	4.646.445	4.509.588	136.857
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			0
Altre passività a medio e lungo termine	23.264.391	22.114.822	1.148.434
Ratei e risconti passivi	181.651.855	181.553.176	98.679
Passività a medio lungo termine	209.562.690	208.177.585	1.383.969
Capitale investito	197.298.988	193.511.252	-4.074.513
Patrimonio netto	-200.276.635	-199.597.144	-679.491
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-13.251.159	-13.779.099	527.940
Posizione finanziaria netta a breve termine	16.228.807	19.864.991	-3.636.184
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-197.298.988	-197.265.181	-33.807

10) Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2018 è la seguente (in Euro):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Depositi bancari	15.881.104	19.471.464	(3.590.360)
Denaro e altri valori in cassa	3.485	3.754	(269)
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	15.884.589	19.475.218	(3.590.629)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	947.602	947.602	0
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			

Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	603.385	557.829	45.556
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Debiti finanziari a breve termine	(603.385)	(557.829)	45.556
Posizione finanziaria netta a breve termine	16.228.806	19.864.991	(3.636.185)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	(13.781.826)	(15.094.694)	(1.312.868)
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	530.666	1.315.595	784.929
Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine	(13.251.160)	(13.779.099)	527.939
Posizione finanziaria netta	2.977.646	6.085.892	(3.108.246)

La posizione finanziaria netta, positiva per circa 3 milioni di euro, ha subito un significativo decremento rispetto al precedente esercizio; il decremento pari a circa 3 milioni è dovuto in parte alla contrazione dell'esposizione debitoria e all'aumento delle imposte versate nell'esercizio sulle annualità pregresse a seguito di PVC emessi per le annualità 2013 2014 2015 2016 ed in parte dalle maggiori uscite dovute all'incremento dei lavori di manutenzione eseguiti rispetto alle annualità precedenti, non compensati da una tenuta dei canoni di locazione.

La diminuzione dell'esposizione finanziaria è conseguenza della politica attuata nel corso del 2017 e conclusasi nel 2018 volta a ridurre l'esposizione del conto corrente ipotecario aperto presso la Banca Popolare di Bergamo.

11) Altre informazioni sul bilancio

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

12) Altre informazioni

IRAP

Con Legge Regionale 30 dicembre 2014 n. 36, a decorrere dal periodo d'imposta 2015 è stata azzerata l'aliquota IRAP per le ALER. Così come previsto dalle direttive regionali alle ALER per l'anno 2018 (DGR n° X/5763 del 8/11/2016) si provvederà dopo l'approvazione del bilancio consuntivo 2017 a conferire nell'apposito conto vincolato aperto presso il Cassiere, la quota di ricavi (comprensiva del risparmio IRAP) da destinare alla manutenzione straordinaria, la ristrutturazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica.

13) Informazioni attinenti all'ambiente e al Personale

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

Nel 2018 non si sono verificate morti sul lavoro né infortuni gravi sul lavoro che abbiano comportato lesioni gravi o gravissime al personale. Non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti né cause di mobbing.

Il costo sostenuto per la formazione del Personale nell'esercizio 2018 ammonta ad euro 3.642 (partecipazione a seminari e convegni).

14) Investimenti

Per quanto attiene agli investimenti volti al miglioramento e all'incremento dell'offerta abitativa, si rimanda ai precedenti punti 4 e 5.

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

15) Attività di ricerca e sviluppo

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

16) Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle e Azioni proprie e azioni/quote società controllanti

L'Azienda non ha in essere rapporti riconducibili a tali fattispecie.

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

17.1 Rischio di credito

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

A tal proposito l'Azienda nel corso dei primi mesi del 2017 ha dato mandato per la redazione di un'apposita due diligence per valutare tale rischio specificatamente per i crediti maturati presso la UOG di Monza.

Il fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio è stato integrato sulla base di puntuali valutazioni effettuate circa la recuperabilità dei crediti e, per la UOG di Monza, sulla base della citata due diligence effettuata per determinare l'ammontare dei crediti a rischio di inesigibilità. Nel bilancio 2017 è stato dunque effettuato un significativo accantonamento per il rischio crediti, per un importo complessivo di € 2.600.000.

Il fondo così determinato è ritenuto congruo per far fronte a tale rischio.

17.2 Rischio di liquidità

Con riferimento alla situazione finanziaria dell'Azienda, si rileva che la stessa presenta al 31/12/2018 un saldo positivo ma in contrazione rispetto al precedente esercizio. Contestualmente si è registrata nell'esercizio una diminuzione dell'esposizione finanziaria dell'Azienda.

Si evidenzia tuttavia che parte della liquidità presente al 31/12/2018 si riferisce a contributi destinati ad interventi di manutenzione straordinaria che verranno eseguiti nel 2019.

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

17.3 Rischio di mercato

Non sussiste per ALER il rischio di mercato in quanto nell'esercizio 2018:

- non sono state effettuate operazioni in valute differenti dall'euro (rischio valutario);
- i finanziamenti a tasso variabile (rischio di tasso) iscritti in bilancio al 31/12/2018, sono legati all'Euribor a 6 mesi e con uno spread del 1,50%; considerando l'attuale andamento del mercato non si ravvisano allo stato attuale rischi per l'Azienda;
- i mutui contratti con il gruppo UBI, ad eccezione di quello della sede che è a tasso variabile, sono stati stipulati ad un tasso di interesse fisso; il mix di tasso fisso e variabile consente di gestire con maggiore flessibilità eventuali variazioni dei tassi di mercato.
- ALER opera in un mercato dove la domanda è in aumento e comunque i prezzi degli affitti sono vincolati in quanto stabiliti da leggi regionali (rischio di prezzo).

17.4 Rischio relativo agli immobili

Per i rischi che interessano la proprietà nell'esercizio 2017 sono state effettuate le procedure ad evidenza pubblica per l'affidamento del servizio assicurativo a copertura dei rischi che interessano la proprietà, collocando le coperture assicurative dei beni

contro il rischio incendio e i rischi accessori, nonché le polizze di responsabilità civile, sino al 31/12/2020.

18) Dichiarazioni

18.1 Revisione e certificazione di bilancio

Il presente bilancio consuntivo è sottoposto a controllo e certificazione, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 27/2009 e s.m.i., recepito all'art. 25 del Regolamento di Contabilità. Tale funzione per il bilancio di esercizio 2018 è stata affidata alla Società di Revisione BDO Italia Spa.

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

In data 28 maggio 2016 è stato emesso il Documento di Valutazione dei Rischi (rev. 00) dell'Azienda, a cura del Gruppo Mercurio srl di Fino Mornasco, a ciò incaricato.

Nel corso dell'esercizio 2017 si è provveduto alle riunioni periodiche del Servizio di Prevenzione e Protezione e sono state effettuate le visite di sorveglianza sanitaria programmate.

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

Varese, 30.05.2019

Il DIRETTORE GENERALE F.F.

F.to Dott. Aurelio Pirovano

Il PRESIDENTE e AMM.RE UNICO

F.to Arch. Giorgio Bonassoli