AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

DI VARESE-COMO-MONZA BRIANZA - BUSTO ARSIZIO

Sede legale in Varese – Viale Monte Rosa 21
Iscritta al R.E.A. di Varese al n. 253875
Codice fiscale, Partita IVA e Registro delle Imprese di Varese: 00214310120

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2017

Il presente bilancio di previsione, corredato di tutti i prospetti previsti dalla normativa regionale, redatto secondo il nuovo piano dei conti approvato con DGR n°X/1272 del 24/01/2014 così come modificato dalla DGR n°X/4279 del 6/11/2015 viene portato in approvazione del Presidente ed Amministratore unico, nominato dalla Giunta Regionale con DGR n°. X/1207 del 23/12/2013, nei termini previsti dallo Statuto e dal regolamento di contabilità (31 dicembre).

Assetto Aziendale

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

Nel corso del 2016 sono avvenute due cessazioni di rapporto di lavoro per quiescenza alla data del 31/08/2016, rispettivamente nella sede di Varese e presso l'U.O.G. di Busto Arsizio.
Anche nel corso dell'anno 2016 l'Azienda ha favorito la mobilità di personale sia tra le diverse U.O.G. sia all'interno di ciascuna unità operativa, nell'ottica di una migliore razionalizzazione delle risorse umane occupate, in rapporto alle necessità aziendali e/o derivanti da richieste dei dipendenti stessi.
Si è proceduto nel mese di settembre ad una selezione ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione sul sito aziendale Aler, per la ricerca di una figura professionale in sostituzione di una dipendente assente per maternità presso l'Ufficio Appalti della sede di Varese.
L'Azienda nel corso del 2016 ha inoltre intrapreso una collaborazione proficua con gli enti territoriali "Centri per l'Impiego" nelle varie sedi provinciali di competenza per l'ambito di Varese e Monza Brianza e gli istituti scolastici ad indirizzo amministrativo, mediante l'attivazione di progetti di tirocinio formativo di orientamento extracurriculare riservati a neodiplomati, in forza di apposite convenzioni collettive stipulate, in applicazione della normativa nazionale e regionale (deliberazione Giunta Regione Lombardia n. 825 del 25/03/2013) finalizzata alla creazione di forme flessibili di inserimento di giovani diplomati nel mondo del lavoro.
Parallelamente all'esperienza dei tirocini formativi, Aler, in collaborazione con gli istituti superiori, tecnici e amministrativi, ha offerto periodi di stage formativo curriculare anche ospitando una figura universitaria del Politecnico di Milano mediante il servizio offerto dall'ateneo "Carreer Service" per un'attività di progettazione di lavori per

manutenzione straordinaria presso stabili Aler nel territorio di competenza dell'U.O.G. di Monza Brianza.

DEFINIZIONE DELLA NUOVA PIANTA ORGANICA

Con decreto presidenziale n. 83 del 30/06/2016 è stato approvato lo schema funzionale della pianta organica dell'Azienda a seguito di una prima analisi delle funzioni e delle macro attività, trasversali alle quattro unità operative, individuando n. 05 aree funzionali: Area Presidenza, Area Direzione Generale, Area Utenza, Area Amministrativa, Area Tecnica.
In questa prima fase di riorganizzazione aziendale, tenuto conto delle complessità incontrate in ogni singola realtà territoriale, si sono analizzate e individuate le attività comuni alle varie U.O.G. introducendo il concetto di "*gestione per processi trasversali*" in collaborazione con i vari Responsabili d'Area, individuati a partire dal 01/01/2015, data di fusione aziendale, oltre ai Responsabili delle singole Unità Operative Gestionali territoriali.
Successivamente all'approvazione della pianta organica, la Direzione ha effettuato un'analisi della quantificazione della dotazione organica complessiva tenuto conto della valenza di alcuni uffici in staff agli organi direzionali predisponendo mediante determinazione n. 253 del 28/10/2016 l'assetto organico definitivo aziendale in particolare per i processi in staff alla Direzione Generale, quali: l'Ufficio Appalti, Affari Generali, Ufficio Legale/Convenzioni, Qualità/Trasparenza, Ufficio Personale, Sistemi Informatici, Fatturazione Massiva, Patrimonio, Vendite, oltre ai tre macro processi operativi dell'Area Utenza, Area Amministrativa, Area Tecnica.

In ottemperanza a quanto stabilito da Regione Lombardia nella DGR X/4279 del 6/11/2015 art. 3.1 punto 7), è stata rideterminata la dotazione organica che, a regime, prevederà: n. 07 Dirigenti, n. 22 Quadri Direttivi, n. 67 profili professionali in Area A, n. 58 profili professionali in Area B, n. 1 profilo in Area C. Tale dotazione organica è stata approvata con decreto presidenziale n. 113 del 28/10/2016.

Complessivamente, da una prima analisi giuridico/economica dell'inquadramento contrattuale di tutti i dipendenti dell'Azienda a cui è applicato il C.C.N.L. Federcasa, l'Azienda ha riscontrato una realtà eterogenea con riferimento ai trattamenti economici di base ed accessori di ciascun dipendente, nel contempo alcune figure professionali sono state maggiormente coinvolte nella fase di riorganizzazione, e per esse sono state previste livelli di responsabilità complessi finalizzati al coordinamento di uffici trasversali alle quattro UOG.

Tali circostanze hanno portato l'Azienda ad effettuare un primo riallineamento, previsto tra gli indirizzi regionali dell'anno 2016, in ordine alla collocazione contrattuale dei dipendenti, pur rilevando che il processo di fusione aziendale presenta caratteristiche intrinseche di continuità e trasformazione nel tempo in collaborazione tra i vertici aziendali, i collaboratori, i loro rappresentanti sindacali.

L'Azienda, dunque, ha previsto nel complesso n. 44 passaggi di Area e n. 41 attribuzioni di trattamenti economici accessori attraverso l'applicazione dell'istituto contrattuale della "Retribuzione alla Persona" di cui all'art. 64 per n. 8 quadri direttivi ed all'art. 69 per n. 33 impiegati di area A e B.
Con riferimento ai 44 passaggi citati, nel dettaglio sono stati individuati n. 14 passaggi di Area: n. 4 funzionari che sono passati dall'area A alla Q, n. 9 funzionari dall'area B

sono passati all'area A e n. 01 funzionario che dall'area C è passato all'area B, oltre a n. 30 passaggi di Livello all'interno della stessa Area: n. 03 funzionari appartenenti all'Area Q, n. 9 funzionari appartenenti all'Area A, n. 18 funzionari appartenenti all'area B.

La maggior parte dei passaggi e riconoscimenti economici sono programmati a partire dal 1° gennaio 2017, mentre con decorrenza 1/11/2016 sono stati attuati n. 04 passaggi legati a figure che sin dall'inizio o nel corso della riorganizzazione aziendale sono state incaricate di gestire nuovi e/o vecchi uffici, coordinando processi aziendali complessi in maniera trasversale rispetto alle quattro realtà aziendali o nell'ambito della struttura territoriale di appartenenza, con efficacia di risultato e continuità di coordinamento nella gestione.

A fine 2017, sulla base delle informazioni note alla fine dell'esercizio 2016, si prevede che in organico della nuova Azienda vi siano:

n°. 1 Direttore Generale
n°. 6 Dirigenti
n°. 18 Quadri Direttivi
n°. 123 dipendenti di livello da A1 a C2 di cui:

- 1 dipendente part time al 50%
- 1 dipendente part time al 56%
- 1 dipendenti part time al 70%
- 10 dipendenti part time al 80%
- 2 dipendenti part time al 90,33%.

Per un totale di n° 148 unità, inferiori a quelle previste dalla dotazione organica approvata.

Nel mese di dicembre 2016 l'Azienda ha attivato per un periodo di sei mesi n. 4 contratti di somministrazione con profilo professionale di tipo amministrativo/contabile lavoro, mediante l'affidamento ad una società interinale attraverso una procedura di appalto, per far fronte a necessità urgenti ed indifferibili in ordine ad attività di caricamento dati nei sistemi informativi di gestione amministrativa e patrimoniale in dotazione all'azienda.

Nel corso del 2017 sono previsti n. 04 pensionamenti di dipendenti, di cui uno in area Q, oltre alla quiescenza di n. 01 un dirigente.

L'Azienda procederà, pertanto, nel breve periodo all'attivazione di un bando di selezione ad evidenza pubblica "interaziendale", in linea con le direttive regionali 2017, rivolto alle Aler lombarde per n. 03 figure con profilo amministrativo e n. 01 profilo tecnico, in previsione delle carenze d'organico rilevate sia a seguito dell'analisi della dotazione organica effettuata nell'ottobre 2016, sia in relazioni ai posti vacanti conseguenti alle cessazioni di lavoro per quiescenza citate in narrativa.
Per il dettaglio del personale, per livello e per centro di costo, si veda il prospetto 9 allegato al bilancio di previsione.

In ottemperanza alle Direttive impartite da Regione Lombardia alle ALER mediante DGR n. X/4279 del 06.11.2015, con particolare riferimento all'art. 3.1 punto 6) degli obiettivi,

l'Azienda a partire dal mese di ottobre, ha provveduto a ridurre il valore del buono pasto giornaliero ad € 7,00.

REGOLAMENTI

Dal mese di Marzo 2016 l'Azienda ha adottato un Regolamento per l'utilizzo delle auto aziendali e del mezzo proprio, riconoscendo un rimborso chilometrico per l'utilizzo dell'auto propria pari a € 0,55 per km nei soli casi autorizzati, ribadendo in linea generale che le trasferte devono essere effettuate con le auto aziendali. A tal fine, l'Azienda sin dal dicembre 2015 ha incrementato il parco auto mediante l'acquisto di n. 07 autovetture per un totale complessivo di n. 18.

Con decreto presidenziale n. 114 del 28/10/2016 si è provveduto all'approvazione del "Regolamento per l'erogazione del premio di risultato" ai sensi dell'art. 70 del vigente CCNL Federcasa.
E' in corso di definizione il regolamento per l'erogazione del premio incentivante alla progettazione, mentre per il primo semestre dell'anno 2017 si procederà alla definizione di vari regolamenti, già in bozza, quali quello relativo all'assunzione del personale, quello per i prestiti aziendali ai dipendenti garantiti da TFR, quello per le anticipazioni di TFR oltre ad un regolamento sulle progressioni economiche del personale dipendente.

Nel corso del 2017, infine, l'Azienda allo scopo di proseguire ed ottimizzare il proprio modello organizzativo a seguito dell'approvazione dell'organigramma funzionale e della dotazione organica, intende dare corso ad un sistema che permetta una valutazione individuale del personale da un punto di vista qualitativo e quantitativo, attraverso strumenti di misurazione condivisi tra la RSU aziendale, i responsabili d'Area e di UOG, le Organizzazioni Sindacali e la Direzione Aziendale.

Infine si evidenzia che, con decreto n. 16 del 2/2/2016, è stato nominato il responsabile dell'anti-corruzione e della trasparenza nella persona del Direttore Generale Ing. Elio Borsani.

Proventi delle vendite

Con l'approvazione della legge di riforma dell'edilizia residenziale pubblica, avvenuta con legge regionale 16/2016, anche il settore vendite ha subito una trasformazione i cui sviluppi concreti sono ad oggi difficili da prevedere. E' infatti atteso per i primi mesi del 2017 il regolamento attuativo della normativa, la cui assenza attualmente non consente previsioni attendibili. Gli attuali programmi e piani di vendita approvati dalla Giunta Regionale hanno infatti cessato efficacia dalla data di entrata in vigore della L.R. 16/2016, fatta eccezione per i piani di vendita approvati nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della suddetta legge, che restano validi ed efficaci fino ad un anno dalla data di entrata in vigore della nuova norma. Sarà dunque necessario rivedere l'impostazione dell'attività sulla base di quanto stabilito dalla nuova legge; tale attività di revisione occuperà - presumibilmente - tutto il primo semestre dell'anno 2017.
Ne deriva che i dati relativi all'alienazione alloggi del presente bilancio preventivo non possono che essere ipotizzati all'insegna della prudenza: supponendo infatti una opera-

tività della normativa allo scadere del giugno 2017 è ragionevole pensare che i primi incassi ai sensi della legge regionale 16/16 non possano avvenire prima del prossimo autunno.
Fatta questa doverosa premessa, è da rilevare comunque, negli ultimi mesi dal 2016, un rinnovato interesse verso l'acquisto degli immobili in vendita, cui purtroppo non ha potuto fare seguito la positiva conclusione delle trattative a causa della scadenza dei vecchi piani di vendita (L.R. 27/09) approvati dalle ex Aler di Varese e Como, stabilita da Regione Lombardia nel termine ultimo del luglio 2011. Rimane ad oggi infatti in vigore solo parte del piano vendita relativo alla provincia di Monza e Brianza, in quanto redatto successivamente a quella data.
Questa precisazione è necessaria poiché gli immobili che potranno essere alienati con ragionevole certezza sulla base dell'interesse all'acquisto manifestato in questi ultimi tempi dai potenziali acquirenti, riguardano appunto in primis la provincia di Monza e Brianza e possono essere quantificati in 3 appartamenti per un valore complessivo di vendita stimato in circa 180.000 euro (centoottantamila).
Per quanto concerne invece le UOG di Como e Varese si ipotizzano 2 rogiti per la prima e 3 per la seconda, questi ultimi calcolati sulla base delle concrete manifestazioni di interesse raccolte dal settore vendite della sede di Varese. Il settore, sulla base delle richieste pervenute, ha stimato l'introito in euro 220.000, sulla base dei prezzi determinati con i criteri della legge 27/09 (alloggi siti in: Saronno via Rosselli 1, Varese via Tazzoli 4, via Gorini 10).
In realtà le richieste di acquisto per la provincia di Varese, hanno coinvolto 6 alloggi per l'importo totale di euro 460.310, ma i tempi stretti pongono dubbi circa la concreta possibilità di perfezionamento della vendita di tutti e 6 gli appartamenti entro il 31 dicembre 2017.

PROVINCIA	PREVISIONE ALLOGGI ALIENABILI ANNO 2017	Totale INCASSO preventivato 2017
UOG VARESE	**3**	**220.000**
UOG COMO	**2**	**120.000**
UOG MONZA BRIANZA	**3**	**398.388 ***
UOG BUSTO ARSIZIO	**0**	**0**
TOTALE	**8**	**738.388**

**di cui € 218.388 per aggiudicazioni 2016 in attesa di rogito*

I dati di cui sopra sono stati stimati ipotizzando che il nuovo piano vendite venga approvato entro giugno 2017.

Per quanto concerne la partita della monetizzazione della rinuncia al diritto di prelazione - ai sensi del decreto presidenziale 04 dell'8 gennaio 2015 – si ritiene di prevedere un andamento in media con gli esercizi precedenti, non essendo ad oggi intervenuta alcuna concreta indicazione che attesti una inversione di tendenza. Il valore è ricavato dalla media degli ultimi due esercizi e quantificato in **euro 254.000**.

	DIRITTI DI PRE-LAZIONE 2015	DIRITTI DI PRE-LAZIONE 2016 *	STIMA DIRITTI DI PRELAZIONE 2017
UOG VARESE	**€ 52.963**	**€ 58.355**	**€ 55.000**
UOG COMO	**€ 78.514**	**€ 60.257**	**€ 69.000**
UOG MONZA BRIANZA	**€ 111.073**	**€ 128.532**	**€ 120.000**
UOG BUSTO ARSIZIO	**€ 9.244**	**€ 11.093**	**€ 10.000**
TOTALE	**€ 251.794**	**€ 258.237**	**€ 254.000**

* I dati relativi all'anno 2016 sono aggiornati al 30 novembre c.a. - **Tutti gli importi sono al netto di IVA**

Trattandosi di vendite immobiliari rivolte al libero mercato, assume particolare importanza l'attività di promozione. L'Azienda lo scorso anno ha scelto di presentare la propria offerta abitativa usando il medesimo strumento di cui si avvale il mercato libero, ossia i portali di e-commerce. A tale riguardo è stato sottoscritto un contratto con il portale IMMOBILIARE.IT, che a fronte di un costo annuale di circa 2.500 euro, ha garantito una visibilità quantificata in circa 8.800 accessi agli annunci di Aler nel solo ultimo trimestre. Ipotizzando di ripetere l'iniziativa si quantifica l'impegno economico in euro 2.500/3.000 secondo il numero di immobili contestualmente reclamizzati.

E' intenzione dell'Azienda procedere anche con la dismissione dello stabile che precedentemente era utilizzato per la sede di Varese, sito in Via Como 13, nelle immediate vicinanze del centro e delle principali stazioni ferroviarie.

Considerato il periodo di difficoltà del mercato immobiliare commerciale, prudenzialmente, non si è ritenuto opportuno tener conto nel bilancio di previsione, della plusvalenza generata dall'eventuale vendita dell'immobile.

Gestioni condominiali

Per l'anno 2017 si prevede la gestione dei rapporti con gli amministratori di **n° 248 condominii misti** amministrati esternamente. Gli alloggi in condominio sono in tutto 5.449 di cui 4.119 di proprietà di privati; *n° 1.225 alloggi di proprietà ALER* e *n° 105 di proprietà di Comuni* che hanno affidato la gestione dei loro stabili alla nostra azienda.
I condominii sono suddivisi nelle n° 4 UOG secondo la tabella riassuntiva sotto riportata.

Varese

Proprietà	Condominii	Alloggi Aler/Comunali	Alloggi Privati	Alloggi Totali
Aler	93	449	857	**1306**
Comunale	5	31	100	**131**
	98	**480**	**957**	**1437**

Monza

Proprietà	Condominii	Alloggi Aler/Comunali	Alloggi Privati	Alloggi Totali
Aler	79	397	1540	**1937**
Comunale	0	0	0	**0**
	79	**397**	**1540**	**1937**

Como

Proprietà	Condominii	Alloggi Aler/Comunali	Alloggi Privati	Alloggi Totali
Aler	25	65	203	**268**
Comunale	0	0	0	**0**
	25	**65**	**203**	**268**

Busto

Proprietà	Condominii	Alloggi Aler/Comunali	Alloggi Privati	Alloggi Totali
Aler	40	314	1235	**1549**
Comunale	6	74	184	**258**
	46	**388**	**1419**	**1807**

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

Il Consiglio Regionale della Lombardia ha approvato la L.R. 08 luglio 2016 n.16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi".
La nuova Legge Regionale è stata frutto di un lungo lavoro di confronto con le Aler, l'Anci e le Organizzazioni sindacali.
Il nuovo sistema regionale dei servizi abitativi è articolato in:

- servizi abitativi pubblici;
- servizi abitativi sociali;
- azioni per sostenere l'accesso e il mantenimento all'abitazione.

Le principali novità della legge regionale 16/2016:

a) Introduzione del contributo regionale di solidarietà (CdiS)

Il CdiS regionale previsto dall'articolo 25, comma 3, della nuova Legge Regionale è una misura per sostenere la persona e la famiglia attraverso un contributo volto a coprire le spese per il canone e i servizi rivolto ai nuclei familiari in condizioni di povertà assoluta e ai nuclei familiari che si trovano in situazioni di temporanea difficoltà economica per la perdita del lavoro o altra causa. Per questi nuclei familiari residenti in alloggi sociali di proprietà di Aler e dei Comuni, Regione Lombardia stanzierà 10 milioni di euro nel 2016, 20 milioni di euro nel 2017 e 25 milioni di euro nel 2018.

b) Mix abitativo e integrazione sociale

Con la nuova legge 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".

c) Rendite di posizione

La nuova legge pone fine alle rendite di posizione, stabilendo il rilascio obbligatorio dell'alloggio per i nuclei familiari le cui condizioni economiche superano i limiti previsti per la permanenza negli alloggi sociali.

d) Nuovo sistema di accreditamento

La nuova Legge Regionale prevede l'introduzione di un sistema regionale di accreditamento, introducendo gli "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".

e) Piattaforma informatica per le assegnazioni degli alloggi

Con la nuova legge vengono rivisti il ruolo e le funzioni dei Comuni: 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 degli alloggi da assegnare. Una piattaforma informatica sarà messa a disposizione da Regione Lombardia e garantirà uniformità e trasparenza nelle procedure di accesso e assegnazione degli alloggi.
La nuova legge inoltre renderà più efficienti le procedure ed accelererà i tempi di assegnazione degli alloggi sociali, attraverso il superamento dei bandi e delle graduatorie comunali. Grazie alla piattaforma informatica regionale, che consentirà di velocizzare i tempi delle procedure di verifica dei requisiti e assegnazione degli alloggi, i nuclei familiari potranno scegliere gli alloggi sociali dove fare domanda.

f) Incremento dell'offerta abitativa e termine delle assegnazioni in deroga

Con la nuova Legge Regionale 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.

g) Riduzione della vendita del patrimonio pubblico

Viene ridotta fortemente la percentuale di immobili pubblici che possono essere messi in vendita, passando dall'attuale 20% al 5% mantenendo l'obbligo, per gli enti proprietari, di reimpiegare i proventi delle vendite per la manutenzione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Le nuove regole sulle alienazioni e valorizzazioni si applicheranno dopo l'approvazione della delibera con cui la Giunta regionale stabilirà le modalità per la definizione e l'attuazione dei programmi di alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico.

h) Incentivi per nuovi alloggi ad uso pubblico e sociale

La nuova legge introduce inoltre 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.

i) Provvedimenti attuativi

La nuova Legge Regionale prevede l'approvazione di vari regolamenti, tra cui un regolamento che disciplini i requisiti per l'accesso ai servizi abitativi pubblici e la permanenza. Fino all'approvazione di tale regolamento (prevista entro sei mesi dall'entrata in vigore della l.r 16/2016) l'art 43 (norme transitorie) prevede che si applichino le disposizioni del regolamento regionale 1/2004 e gli articoli da 28 a 44bis della L.R. 27/2009.

ANAGRAFE DELL'UTENZA

Nel corso del 2016 la sede di Varese e la UOG di Busto Arsizio hanno svolto l'anagrafe dell'utenza.
Nel 2017 ai sensi dell'articolo 26, comma 9, della L.R. 08 luglio 2016 n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitati" tutte le UOG dovrebbero aggiornare l'anagrafe dell'utenza, salvo diverse diposizioni regionali che potrebbero intervenire nei primi mesi del 2017.

CONTRIBUTI DI SOLIDARIETA' REGIONALE

In applicazione dell'articolo 3, comma 25, della L.R. 08 luglio 2016 n.16, con DGR 25 luglio 2016 n. X/5448 "Criteri di riparto per il contributo regionale di solidarietà agli assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche di carattere transitorio" Regione Lombardia ha stanziato a favore di ALER VARESE – COMO – MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO per gli inquilini residenti in alloggi di proprietà ubicati in Comuni ad alta tensione abitativa, un importo pari ad € 846.000,00.
Con successiva DGR 18 novembre 2016 n. X/5820 "Determinazioni in ordine al contributo regionale di solidarietà 2016 agli assegnatari dei servizi abitativi in comprovate difficoltà economiche di carattere transitorio approvato con DGR 5448 del 25 luglio 2016" Regione Lombardia ha messo a disposizione di ALER ulteriori € 320.400,00 derivanti dalle economie della DGR 25 luglio 2016 n. X/5448.

Come già detto Regione Lombardia ha stanziato 10 milioni di euro nel 2016 e stanzierà:
- 20 milioni di euro nel 2017;
- 25 milioni di euro nel 2018.

Si prevede quindi per il 2017 di poter disporre quantomeno dei medesimi finanziamenti ottenuti nel 2016 (in via prudenzialmente da quantificare in circa € 1.000.000,00) quale contributo di solidarietà regionale da estendere anche agli inquilini residenti in comuni non ad alta tensione abitativa.

CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA' EX ART 35 L.R. 27/2009 (Abrogata)

Nel corso del 2016 Aler ha messo a disposizione € 510.000,00 per i contributi di solidarietà da erogare agli inquilini ai sensi dell'articolo 35 della L.R. 27/2009 e s.m.i.
Regione Lombardia ha comunicato che tali contributi possono essere mantenuti a condizione che non siano cumulabili con le altre forme di sostegno già attivate dalla Regione stessa (contributo di solidarietà regionale di cui al paragrafo precedente) e che siano riferiti esclusivamente alla morosità maturata nel corso del 2016.

Per quanto sopra, e ferme le indicazioni di Regione Lombardia per il 2017, con riferimento alla morosità maturata dagli inquilini nel corso dell'anno 2016, si prevede di destinare l'importo di € 530.000,00 per tale finalità.

CONVENZIONI CON I COMUNI

Nel corso del 2016 è stato proposto uno schema tipo di convenzione per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, schema inviato al Centro Unico di Vigilanza e Controllo istituito presso la DG Casa Housing sociale e Expo 2015 e internazionalizzazione delle imprese in data 04/05/2016.

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

Nel corso del 2016 quindi, progressivamente, tutte le convenzioni in scadenza sono state rinnovate con tale formula e tale attività continuerà anche nell'esercizio 2017.

CUSTOMER SATISFACTION

Nel corso del mese di settembre 2016 è iniziata l'attività di distribuzione e raccolta dei questionari per la customer satisfaction. Alla data odierna sono stati raccolti circa 2.300 moduli compilati dagli utenti.
Una precisa rilevazione delle risposte fornite con il questionario è prevista nel corso del mese di gennaio 2017.

Finanziamenti bancari

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 31/12/2016*	Scadenza	UOG di riferimento
Mutuo per la NC di nr. 10 alloggi e autorimesse in Somma Lombardo via Chiesa	€ 658.000	604.112	31/12/2042	VARESE
Mutuo per la realizzazione della nuova sede Aler di Varese	€ 4.500.000	4.314.932	30/06/2045	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 32 alloggi autorimesse e posti auto coperti in Varese via Talizia	€ 3.790.000	3.520.211	31/12/2042	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 40 alloggi e relativi box in Castellanza via Madonnina	€ 1.472.000	1.417.021	31/12/2044	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 12 alloggi in Via Ponchielli 20 Busto Arsizio	€ 158.552,26	€ 53.910	31/12/2021	BUSTO ARSIZIO
Mutuo per la realizzazione del Contratto di Quartiere Lissone e PRU Carate	€ 5.300.000	Ancora da mettere in ammortamento		MONZA BRIANZA

* calcolato sulla base dei piani di ammortamento.

Il Mutuo contratto dall'ex Aler di Monza e Brianza per € 8.000.000 prevedeva un'erogazione a Stati Avanzamento Lavori. Entro il periodo di preammortamento concesso l'azienda ha utilizzato erogazioni solamente per € 5.300.000 e pertanto il mutuo verrà messo in ammortamento nel 2017 per tale minor somma.

Nell'anno 2016 è stata ridotta l'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. e in scadenza il 29/11/2017.
L'apertura di credito, ottenuta fino alla concorrenza di € 12 milioni ed utilizzata negli anni per finanziare interventi di ristrutturazione, recupero edilizio e nuova costruzione è stata rimborsata per € 3 milioni nel 2015 e per ulteriori € 3.482.685 nel 2016 (di cui € 555.555 derivanti dalla vendita di una delle 2 vecchie sedi dell' ex Aler di Varese). Alla data di redazione della presente relazione l'apertura di credito concessa risulta utilizzata per € 5.177.672.
L'azienda ha in previsione la vendita della vecchia sede di Varese e di rinvestire il ricavato di tali alienazione per ridurre ulteriormente la propria esposizione debitoria.

Nel corso dell'anno 2016 si è proceduto inoltre alla chiusura e definizione dei rapporti economici ancora pendenti tra Aler Milano e l'ex Aler di Monza e Brianza conseguenti all'applicazione della L.R. 28/2007 "istituzione dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale della provincia di Monza e Brianza" con la restituzione da parte della nostra azienda ad Aler Milano della somma di € 1.084.213.

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

Il Presidente, con provvedimento n° 107 del 30 settembre 2016, ha adottato il Programma Triennale 2017-2019 dal quale si rilevava un impegno di spesa in lavori, da parte della nostra Azienda, per un totale di € 94.449.777,00. Tale importo è suddiviso tra nuovi interventi e varie per € 22.889.000,00 e manutenzione ordinaria e straordinaria per € 71.560.777,00.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il finanziamento risulta così ripartito:

	Località	Alloggi	Costo Complessivo (Iva inclusa)	Finanziamento ammissibile e finanziabile	Ripartizione finanziamento per annualità		
					2016	2017	2018
VARESE Sede	VARESE	97	5.000.000,00	4.628.589,35	1.953.170,25	1.166.072,85	1.509.346,25
UOG di COMO	COMO	56	2.788.371,00	2.514.105,00	1.352.981,82	464.449,27	696.673,91
	Provincia	15	803.727,08	693.706,40		277.482,56	416.223,84
		71	3.592.098,08	3.207.811,40			
UOG di MONZA BRIANZA	MONZA	35	624.423,40	534.006,00		213.602,40	320.403,60
	Provincia	48	804.283,50	686.730,00		274.692,00	412.038,00
		83	1.428.706,90	1.220.736,00			
UOG di BUSTO ARSIZIO	BUSTO ARSIZIO	30	2.244.218,40	1.456.350,00		582.540,00	873.810,00
	Sommano	281	12.265.023,38	10.513.486,75			

Si ricorda inoltre che con DGR n. X/4142 dell'8 ottobre 2015 è stato approvato il **secondo programma** di attuazione (anno 2015) del PRERP 2014-2016 con un finanziamento complessivo per tutta la Regione su varie linee di priorità di € 140.802.814,00.
Esso comprendeva finanziamenti, Linea A, per il completamento del programma di smaltimento dell'amianto (già approvato con Decreto della DG Casa e Housing Sociale n. 2556 del 31 marzo 2015) per € 2.901.032,28.
Per quanto riguarda la Linea D (completamento lavori del programma già approvato con Decreto DG Casa e Housing Sociale n.10891 del **3 dicembre 2015** la Regione ha impegnato risorse a favore dell'ALER di Varese Como Monza Brianza e Busto Arsizio per € 12.752.816,44 per il Piano Triennale di Manutenzione Straordinaria (Linea B).

Entro il termine del 30/11/2016 l'Azienda ha avviato oltre il 30% degli interventi compresi nel Piano Complessivo per un importo pari a € 3.854.058,03. Sono stati avviati tutti gli interventi di competenza della UOG di Como, n.2 interventi di competenza della UOG di Monza Brianza e n.5 interventi (accorpati in 2 lotti) di competenza della UOG di Busto Arsizio.

Nel 2016 Regione Lombardia ha erogato complessivamente risorse per € 3.825.844,00:
- 10% pari a € 1.275.281,64 con D.d.s. 5710 del 17/06/16 con l'approvazione dei piani straordinari;
- 20% pari a € 2.550.562,36 con D.d.s. 12797 del 01/12/2016 per l'avvio del 30% del piano straordinario entro il 30/11/2016.

La restante quota del finanziamento sarà erogata come segue:
- 20% con l'avvio del 100% dei lavori programmati;
- 20% con il raggiungimento di stati di avanzamenti pari al 50% dei lavori previsti;
- 20% con il raggiungimento di stati di avanzamenti pari al 70% dei lavori previsti;
- 10% a saldo a conclusione di tutto il piano di interventi previsti entro il 31/10/2018.

Nel 2017 si prevede l'avvio del 100% dei lavori programmati nel piano straordinario e, la riprogrammazione del Piano Triennale di MS approvato con decreto 10891 del 3/12/2015 per il finanziamento degli interventi non ammessi precedentemente o in relazione all'esigenza di interventi specifici sul patrimonio.

Nel 2017 inoltre è prevista la conclusione di tutti gli interventi della Linea A) per la rimozione amianto compresi quelli in Varese Sangallo e Montello per i quali è previsto l'inizio lavori per gennaio 2017.

Si segnala che con l'approvazione del presente bilancio di previsione si è provveduto ad un aggiornamento del Programma Triennale 2017-2019 che risulta pertanto modificato rispetto a quello adottato in data 30/09/2016.

Nel prospetto sottostante si riassumono i Costi Totali del Programma Triennale 2017-2019, ripartiti per tipologia di intervento e distribuiti nell'arco temporale di interesse:

TIPO DI INTERVENTO	2017	2018	2019	Totali
NUOVI INTERVENTI E VARIE	7.900.000,00	8.650.000,00	6.339.000,00	**22.889.000,00**
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	11.179.807,00	17.702.532,00	8.456.762,00	**37.339.101,00**
MANUTENZIONE ORDINARIA	4.395.000,00	4.395.000,00	13.141.000,00	**21.931.000,00**
Totale Complessivo	**23.474.807,00**	**30.747.532,00**	**27.936.762,00**	**82.159.101,00**

Il **Programma Annuale** prevede un totale investimenti di € 23.474.807. Tale importo è suddiviso tra nuovi interventi e varie per € 7.900.000,00 e manutenzione ordinaria e straordinaria per € 15.574.807.

Manutenzione

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

Per la manutenzione ordinaria nell'anno 2017, l'Area Tecnica Manutenzione ha predisposto i progetti e le relative gare d'appalto mediante il ricorso a procedure aperte o negoziate per la scelta delle imprese che dovranno far fronte alle tipologie di lavorazioni in programma.

Continua la revisione del metodo di organizzazione del lavoro; ritenendo più efficace la metodologia di intervento già adottata dalle altre U.O.G. (Como, Monza Brianza e Busto Arsizio), che hanno suddiviso il territorio in zone di intervento assegnando al personale tecnico la responsabilità e la verifica degli interventi eseguiti nella rispettiva area di competenza, rispetto a quanto veniva fatto da Varese dove la responsabilità e la verifica dei lavori veniva ripartita tra i tecnici per appalto e non per area di intervento, è stato richiesto a Varese di uniformare il proprio metodo di lavoro a quello già seguito dalle altre unità operative.

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

Sono stati esperiti gli appalti di manutenzione ordinaria delle opere edili, degli ascensori, dei lavori di MS sulle centrali termiche, della gestione degli impianti di riscaldamento e dei servizi per il verde e gli spurghi, mentre sono in fase di gara quelli degli impianti meccanici, elettrici, idraulici, sostituzione caldaiette, la cui consegna alle imprese aggiudicatarie è prevista per i primi mesi del 2017. Gli importi previsti sono stati individuati sulla base dei dati storici e dell'andamento dei lavori degli anni precedenti.

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

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

Si rinvia per i dettagli del Programma Triennale e del Piano annuale, nonché per i dettagli del piano di manutenzione per l'anno 2017, ai relativi documenti, allegati al Bilancio di Previsione, quale parte integrante oggetto di approvazione.

Nuove costruzioni

Nel corso del 2016 vi sono state le seguenti consegne di nuovi alloggi:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
VARESE Via Sangallo n.19 *Piano Nazionale di Edilizia Abitativa*	RE/ RC	17 canone sociale	2.125.000,00	1.700.000,00
CARATE BRIANZA (MB) Via Kennedy 9/11 *P.R.U. per alloggi a canone sostenibile*	RE	21 canone sost.	1.803.455,00	1.442.764,00

E' in corso l'assegnazione degli ultimi n.9 alloggi (a canone moderato) dei 48 mini alloggi di Saronno Piazza Santuario con bando attivo nel Comune di Saronno.

Di questi n. 12, oltre agli spazi comuni al piano seminterrato, sono stati assegnati tramite un bando pubblico alla cooperativa sociale Rembrandt di Gerenzano (VA).

Per altri n. 12 è stata richiesta ed ottenuta la trasformazione della tipologia di canone da moderato a sociale e risultano tutti assegnati.

Nell'ambito degli interventi programmati, avviati o in progettazione, si indicano per gruppi omogenei lo stato di avanzamento delle attività previste per l'anno 2017.

Si prevede l'ultimazione dei seguenti interventi costruttivi e la relativa consegna di nuovi alloggi:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
TRADATE (VA) Via Broggi *Piano Nazionale di Edilizia Abitativa*	NC	24 canone sociale	3.188.000,00	1.912.000,00
CONCOREZZO (MB) Via Dante Alighieri-Via della Libertà *Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST 2007)*	NC	28 canone sociale	2.026.880,68	1.224.955,57

Prosecuzione e avvio dei seguenti interventi costruttivi:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
MUGGIO' (MB) Via Marx *Piano Nazionale di Edilizia Abitativa*	Pr.Es. NC	40	4.750.000,00	2.983.451,52
MONZA Via Cantalupo - Quartiere Cantalupo *Piano Nazionale di Edilizia Abitativa*	Pr.Es. NC	24 canone sociale	2.808.140,80	2.246.512,64
BUSTO ARSIZIO – Via Mazzini 21 (Stazione Appaltante) *Piano Nazionale di Edilizia Abitativa II e* *fondi comunali*	RE	8 canone sociale	1.077.260,50	738.256,00 339.004,50
BUSTO ARSIZIO – Via Tito Speri (Stazione Appaltante) *Contratto di Quartiere II e* *fondi comunali*	Riqualificazione quartiere NC RE	32 24 c.sociale	5.732.466,40	3.411.093,12 2.321.373,28

Interventi in fase di progettazione e appalto:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
SARONNO (VA) Q.re Matteotti **2° fase nuova costruzione "FARFALLE"** *(Contratti di Quartiere II "Saronno Quartiere Matteotti)*	S.E./ NC	70 canone sociale	6.627.035,56 + QE demolizioni 526.253,21	4.852.324,56 incluse demoliz.
CASTELSEPRIO (VA) Via Dante 48 reinvestimento economie riscontrate - art. 24 L.R. 7/2012 (procedimenti art.5 bis) Decreto Pres. Aler VA/15 25/03/14	RE	5	750.000,00	750.000,00
COMO PRU Via Di Vittorio/Via Cecilio **Lotto 1 – completamento "ex Pellegrino Rossi"** **Lotto 2 – Nuova Costruzione** DPGR n. 1600 del 07.02.2002 - PRU Via Di Vittorio/Via Cecilio e L. 457/78 Fondi residui PRU-(procedimenti art.5 bis LR 13/96)	NC/ URB	33 15	4.739.000,00 2.401.000,00	3.615.198,31 ===
LISSONE (MB) Via Di Vittorio – edifici 4 e 5 *Contratti di Quartiere II - Lissone*	RE	52 canone sociale	3.180.000,00	1.907.169,00

E' inoltre in corso la progettazione esecutiva con avvio nel 2017 dei lavori di Demolizione degli edifici, a seguito della delocalizzazione degli insediamenti residenziali, nell'ambito *dell'Accordo di Programma quadro Malpensa 2000* finalizzati alla riqualificazione urbanistica delle aree, nei comuni di SOMMA LOMBARDO, LONATE POZZOLO e FERNO 2ª Fase suddivisi in n.2 Lotti:

LOCALITA'	Importo Totale	Importo Finanziamento
1° Lotto - LONATE POZZOLO (VA)	2.067.000,00	3.900.000,00
2° Lotto - SOMMA LOMBARDO e FERNO (VA)	1.833.000,00	

Trasformazione alloggi da canone moderato a canone sociale

Regione Lombardia con D.G.R. 8 ottobre 2015 n. X-4142 ha approvato il secondo programma di attuazione del PRERP 2014-2016. Il programma prevede al suo interno diverse linee d'azione tra cui una linea d'azione (detta linea d'azione E "interventi per l'adeguamento dell'offerta abitativa pubblica alla domanda, a completamento di investimenti previsti in strumenti di programmazione negoziata") finalizzata alla reimmissione nel circuito abitativo di alloggi a vantaggio delle fasce più deboli attraverso la trasformazione della tipologia di canone da moderato in sociale, per favorire una risposta all'esigenza di allineare l'offerta esistente con la domanda di alloggi a canone sociale.

L'Azienda in data 02/11/2015 ha inoltrato a Regione Lombardia una domanda volta ad ottenere la trasformazione della tipologia di canone da moderato a sociale per nr. 28 alloggi ubicati in Provincia di Varese nei comuni di Venegono Superiore e Saronno.

In data 20/11/2015 è stata richiesta la conversione del canone da moderato a sociale anche per 7 alloggi ubicati nel comune di Lazzate.

A seguito della presentazione delle suddette domande Regione Lombardia con Decreto Nr. 11012 del 4/12/2015 ha dichiarato ammissibili le domande presentate dalla nostra azienda concedendo la trasformazione della tipologia di canone da moderato a sociale dei sottoelencati alloggi con corresponsione di un contributo straordinario complessivamente pari a € 1.077.538,00 così dettagliato:

COMUNE DI UBICAZIONE INTERVENTO	DESCRIZIONE	N° ALLOGGI	IMPORTO CONTRIBUTO CONCESSO	UOG DI RIFERIMENTO
SARONNO	Viale Santuario ex Seminario	12	€ 360.084,00	VARESE
VENEGONO SUP.		16	€ 469.210,00	VARESE
LAZZATE		7	€ 248.244,00	MONZA
TOTALE			**€ 1.077.538,00**	

Per quanto riguarda l'intervento di Saronno viale Santuario il contributo di € 360.084 è stato erogato da Regione Lombardia con Decreto n. 10561 del 24/10/2016 emesso dalla DG Casa.
Per quanto concerne invece gli altri due interventi di Venegono Superiore e Lazzate l'erogazione è prevista nel 2017.
Tale conversione fortemente auspicata dall'Azienda, in considerazione dell'alto numero di alloggi sfitti a canone moderato e delle difficoltà di locazione degli stessi, consentirà all'Azienda di far fronte alla forte domanda di alloggi a canone sociale e contestualmente di ridurre il numero di alloggi sfitti.

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

Nelle direttive alle Aler per l'anno 2016, Regione Lombardia ha richiesto a ciascuna azienda di costituire un fondo permanente per la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica attraverso l'apertura di un conto corrente bancario dedicato nel quale conferire annualmente un importo quantificato almeno nel 5% dei ricavi delle vendite ad esclusione dei corrispettivi per servizi a rimborso e dei ricavi delle vendite immobiliari di patrimonio di ERP. Per il solo anno 2016 il conferimento al fondo poteva essere quantificato nel risparmio IRAP ottenuto per effetto dall'azzeramento dell'aliquota IRAP per le Aler.
Il suddetto conto corrente è stato aperto nel mese di marzo 2016.
Le direttive regionali alle Aler per l'anno 2017 hanno stabilito che al fondo permanente debba essere conferito oltre all'importo annuale come sopra determinato e che sarà comprensivo anche del risparmio IRAP ottenuto.

Obiettivi regionali: indicatori

Con DGR n°. X/5713 del 8/11/2016 sono state impartite le direttive alle ALER per l'anno 2017.
Con particolare riferimento agli standard di equilibrio economico generale, personale ed indebitamento che entreranno in vigore nel 2017 si evidenzia quanto segue:

Equilibrio economico-finanziario

Rappresenta un indicatore generale di sostenibilità ricavato dal bilancio che fornisce indicazione sul valore residuo di ricavo a disposizione di ciascuna azienda per la copertura dei costi del personale, degli ammortamenti, delle svalutazioni dei crediti e degli altri costi di esercizio.
Questo indicatore, individuato nel Margine lordo di I livello, è stato rivisto nella sua formulazione a partire dal 2017 rispetto al 2016 depurando i costi per servizi dalle spese di manutenzione. Questa revisione è significativa per le Aler in quanto in questo modo viene eliminata l'anomalia presente nell'indicatore assunto fino all'annualità 2016 che portava a penalizzare le aziende che più investivano in attività manutentiva. Ad un au-

mento degli investimenti in manutenzione del patrimonio corrispondeva infatti un peggioramento dell'indice.
Per l'anno 2017 per la nostra azienda è stato stabilito che tale indicatore debba essere non inferiore al 62% per poi arrivare al 65% nel 2018 e 2019.
In base ai dati di questo bilancio preventivo l'indicatore potrebbe essere pari al 56,3%.

Tale obiettivo è stato fissato da Regione Lombardia sulla base dei dati rilevati dai precedenti bilanci consuntivi. Si evidenzia tuttavia che, a causa di un cambio di criteri di contabilizzazione dei canoni dei comuni gestiti a rendicontazione (dal 2017 non più indicati a conto economico), i dati del presente bilancio di previsione non sono confrontabili con i precedenti su cui è stato costruito l'obiettivo.

Al fine di rendere confrontabili i dati, abbiamo provveduto a ricalcolare l'indicatore includendo i canoni dei comuni a rendicontazione (presenti nel bilancio 2015) e l'indicatore raggiunge il valore del 59%.

In merito al previsto mancato raggiungimento dell'obiettivo, si evidenzia che l'Azienda è stata penalizzata per la perdita della gestione degli alloggi dei comuni della provincia di Milano a seguito delle disposizioni che limitavano le Aler alla gestione degli alloggi di proprietà comunale del solo ambito territoriale di competenza. Conseguentemente la UOG di Busto Arsizio, molto attiva nella gestione di alloggi comunali della provincia di Milano, ha perso la possibilità di gestire la quasi totalità degli alloggi che aveva in gestione. Conseguentemente anche i ricavi relativi sono scesi drasticamente.

Costo del personale

Costo del personale per UI gestita: Obiettivo 2017 inferiore o uguale a € 290 (dato del bilancio consuntivo 2015). L'obiettivo, con le previsioni attuali risulta pari a € 291.

Numero di unità immobiliari gestite per dipendente: obiettivo non inferiore a 180. Con le previsioni attuali il numero si attesterebbe intorno a 187 unità gestite per dipendente.

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

Indebitamento

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

Dati economici

Nel redigere il presente bilancio di previsione si è dovuto tener conto delle novità in materia di bilancio dettate dal D. Lgs. 139 del 18/08/2015 che ha recepito la Direttiva 34/2013/UE. Quest'ultima, abrogando le precedenti direttive (c.d. IV e VII direttiva), ha approvato innovazioni nell'ordinamento contabile europeo con l'obiettivo di arrivare ad una armonizzazione dei bilanci in Europa.
In particolare il D. Lgs. 139/2015 ha integrato e modificato il codice civile per allineare le disposizioni del bilancio d'esercizio e consolidato alla nuova direttiva comunitaria e ha modificato altri provvedimenti legislativi per adeguarne il contenuto alle descrizioni della Direttiva o per esigenze di coordinamento.
Le nuove disposizioni sono entrate in vigore il 01 gennaio 2016 ed hanno effetto sui bilanci 2016 e seguenti. Per quanto concerne la struttura del conto economico le principali variazioni di cui si è dovuto tener conto riguardano:

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

Per quanto concerne il bilancio previsione di Aler la modifica di maggior rilievo è senza dubbio quest'ultima. L'abrogazione della suddivisione dei proventi e oneri tra ordinari e straordinari riduce sicuramente il valore segnaletico del bilancio e della situazione economica rimandando alla Nota Integrativa la loro separata indicazione ed il loro commento.

Fatta questa premessa, il conto economico del Bilancio di Previsione dell'anno 2017, redatto ai fini CEE, presenta i seguenti dati di sintesi:

CONTO ECONOMICO 2017		
VALORE DELLA PRODUZIONE	€	47.581.732
COSTI DELLA PRODUZIONE	€	45.523.562
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	€	- 402.170
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	€	1.656.000
RISULTATO D'ESERCIZIO	€	0

Il Bilancio di Previsione è stato redatto sulla base dei prospetti forniti dalla Regione Lombardia ed in ottemperanza a quanto previsto dalla Legge Regionale n° 27 del 2009 e s.m.i.

Il presente bilancio registra un accantonamento al fondo di manutenzione programmata pari ad € 1.007.228, tuttavia non sufficiente a chiudere la gestione dell'ERP in pareggio,

a causa della perdita registrata dal centro di costo interventi edilizi, solo in parte compensata dagli utili degli altri centri di costo.

Si evidenzia che nel bilancio di previsione 2017 è stata inserita la quota di ammortamento sugli immobili strumentali in proprietà. Tale componente di costo ha comportato una sensibile diminuzione dell'utile del centro stesso.

Per quanto concerne l'analisi delle singole situazioni dei diversi centri di costo aziendali, si rinvia ai prospetti allegati alla presente relazione.

Varese, 23 dicembre 2016

IL PRESIDENTE ED AMMINISTRATORE UNICO
Mario Angelo Sala