

Relazione di accompagnamento al Bilancio di Previsione per l'Esercizio 2026

del

**Presidente e Amministratore Unico
Dott. Stefano Cavallin**

I. Sommario

II. Premesse.....	5
A. Obiettivi generali.....	5
1. Assegnazioni e riduzione degli alloggi sfitti.....	5
2. Migliorare il soddisfacimento del fabbisogno delle famiglie a basso reddito (ISEE non superiore a 16.000€).....	6
3. Presentazione di misure innovative di housing sociale per aumentare la capacità di intervento sul patrimonio abitativo pubblico.	6
4. Promuovere la valorizzazione del patrimonio inutilizzato.....	7
5. Governo della morosità	7
6. Rispetto delle indicazioni relative all'utilizzo delle somme trasferite da Regione Lombardia a valere su capitoli di investimento esclusivamente destinati all'incremento del patrimonio del soggetto beneficiario del contributo	8
7. Rispetto dei termini previsti dalle rendicontazioni di singoli programmi di intervento e dei cronoprogrammi di spesa.....	8
8. Pronto intervento.....	8
9. Altri obiettivi.....	8
B. Fattori potenzialmente critici per l'andamento della gestione.....	10
1. Manutenzione patrimonio - riduzione degli alloggi sfitti - Assegnazioni.....	10
2. Contenimento costi energetici per le famiglie	12
3. Applicazione incremento ISTAT sui canoni.....	12
4. Oneri fiscali	13
III. STATO DELLE ATTIVITA' DELLE AREE AZIENDALI E PREVISIONI 2026	14
A. Organizzazione aziendale – Risorse Umane – Formazione	14
1. Organizzazione	14
2. Personale	15
3. Attività di formazione.....	19
4. PROGETTO BIM.....	20
B. Patrimonio.....	21
1. Vendite e reinvestimenti alloggi – evoluzione piano vendite 2021-2024	21
2. Nuovo programma di vendita 2025-2028 (alloggi liberi art. 30 L. R. 16/2016)	23
3. Programmi di Valorizzazione Alternativa alla Vendita (art. 31 L.R. 16/2016).....	26
4. Diritto di prelazione ex art. 1 Legge n. 560/93 e art. 28 Legge n. 513/77	26
5. Vendite aree e fabbricati.....	26

C. Utenza.....	27
1. L.R. 16/2016, R.R. 4/2017, anagrafe dell'utenza, decadenze, misura premiale e convenzioni con i Comuni	27
2. Contributo regionale di solidarietà.....	28
3. Assegnazioni	29
4. Occupazioni abusive	29
5. Convenzioni con i Comuni	30
D. Servizi informativi.....	30
1. Software e Cyber security	30
2. Investimenti	32
3. Software di gestione del dominio e dei dispositivi	33
E. Contabilità e Finanza.....	34
1. Finanziamenti bancari	34
F. Programma Triennale - area costruzioni, manutenzione e acquisizione di beni e servizi	34
1. Considerazioni generali	34
2. Acquisti di servizi e forniture	39
G. Interventi Edilizi - stato di attuazione degli interventi ed evoluzione prevista per il 2026	40
1. Aggiornamento su "Piano Manutenzione Straordinaria (Linea B) approvato ai sensi del Secondo Programma di attuazione del PRERP 2014-2016"	40
2. Aggiornamento su "Piano Triennale rimozione amianto DGR 6752/2017 e DDS 7531/2017 - trasmesso in data 22/09/2017 e successive integrazioni 2022 e 2023"	40
3. Aggiornamento su "Piani di manutenzione programmata 2021-2023 / 2023-2024 finalizzati alla riassegnazione del patrimonio sfitto destinato a servizi abitativi pubblici – d.g.r. n. 3814 del 09/11/2020 – d.d.s. 15422 del 09/12/2020 e d.g.r. n. XII/798 del 31/07/2023 - decreto dirigenziale n. 17888 del 14/11/2023"	41
4. Aggiornamento e integrazione dei piani di manutenzione programmata - d.g.r. n. XII/798 del 31/07/2023 - dduo n. 17888 del 14/11/2023	41
5. Aggiornamento e integrazione dei piani di manutenzione programmata - per interventi di rimozione delle barriere architettoniche ai sensi della D.G.R. n. XII/5184 del 21/10/2025.....	42
6. Piani Operativi per il sostegno alla sicurezza, mobilità e socialità delle ALER ai sensi della D.G.R. N. XII/ 4820 del 28/07/2025.....	43
7. Aggiornamento su" Programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza, art. 1, comma 2, lett. c, punto 13 del d.l. 6 maggio 2021 n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021 n. 101"	44
8. Aggiornamento su "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare PINQuA – Decreto Ministero Infrastrutture e dei Trasporti n. 395 del 16/09/20220".....	48

9.	Nuove costruzioni - Aggiornamento	50
10.	Fondo permanente per la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione ed il recupero del patrimonio abitativo di ERP.....	52
11.	Indicatori di performance	52
IV.	Analisi e commenti sui dati economici	54
1.	Ricavi	55
2.	Costi.....	57
3.	Risultato atteso dell'Esercizio 2026.....	60

II. Premesse

Il presente Bilancio di Previsione viene redatto in assenza delle Direttive Regionali alle Aler per l'anno 2026; comprende i prospetti previsti dalla normativa regionale ed è redatto secondo il piano dei conti approvato con DGR n. X/1272 del 24/01/2014, così come modificato dalla DGR n. X/4279 del 6/11/2015 e dalla DGR n° X/6074 del 29/11/2016.

Il Bilancio Preventivo 2026 viene approvato, nei termini previsti dallo Statuto e dal regolamento di contabilità, con provvedimento del sottoscritto Presidente ed Amministratore Unico, Dott. Stefano Cavallin, in carica dal 16/10/2023 a seguito di nomina da parte della Giunta Regionale con DGR n. XII/1105 del 13/10/2023.

Quando l'Azienda riceverà le direttive relative al 2026 si valuterà una eventuale revisione del presente bilancio di previsione in funzione degli obiettivi specifici che potrebbero comportare la necessità di ricalibrare costi, ricavi e investimenti.

A. Obiettivi generali

Il bilancio preventivo per il 2026, nelle more dell'approvazione delle direttive regionali alle ALER per l'anno 2026, è stato elaborato prendendo come riferimento, ove possibile, le indicazioni generali derivanti dalle direttive degli anni precedenti.

1. Assegnazioni e riduzione degli alloggi sfitti

Cura del patrimonio e riduzione degli alloggi sfitti.

L'Azienda cercherà anche per il 2026 di perseguire l'obiettivo generale della riduzione del numero degli alloggi sfitti, attraverso l'utilizzo di tutte le leve a disposizione (riduzione tempistiche di assegnazione, programmazione e svolgimento dei normali interventi manutentivi nei tempi più ristretti possibili, piani di valorizzazione ex art. 28, L.r. 16/2016, eventuale assegnazione nello stato di fatto).

Aal momento dell'approvazione del presente bilancio preventivo, non sono previsti da parte di Regione, stanziamenti di risorse dedicate al riordino degli alloggi sfitti, ma l'Azienda, anche in virtù dei buoni risultati legati all'andamento delle vendite tramite aste on line di fine 2025, di cui si parlerà nel prosieguo, potrà incrementare nel 2026 le risorse destinate ai riordini derivanti dalle vendite aggiungendo ulteriori alloggi da riordinare a quelli già preventivati.

Si tenga in considerazione che, con significativo impegno economico finanziario, l'Azienda ha programmato la ristrutturazione di circa 125 alloggi per circa € 3.000.000 utilizzando i proventi delle vendite prevedibili dopo l'approvazione del piano vendite 2025-2027. Dall'esito delle aste on line si prevede di ottenere, in tempi più ristretti rispetto al passato, l'assegnazione di gran parte degli immobili in vendita e di conseguenza l'Azienda potrà disporre di risorse aggiuntive da destinare a ulteriori riordini.

Nel 2026 si sconterà anche l'effetto della chiusura degli interventi PNRR/Pinqua che consentiranno di aumentare il patrimonio immobiliare in assegnazione in parte con nuove costruzioni (vedasi

intervento Pinqua del Comune di Monza che consentirà di realizzare un nuovo fabbricato di 28 alloggi e relative pertinenze) e in parte con riqualificazioni di interi stabili che prevedono il frazionamento delle unità immobiliari originarie in modo da quasi raddoppiare il numero di unità immobiliari di proprietà (vedasi interventi dei quartieri San Gallo e Montello di Varese) o effettuare il riordino di interi fabbricati (vedasi Busto via Otto Martiri, Cucciago Via Michelbecco).

E' inoltre prevista nel 2026 la conclusione dell'intervento di Como Via Cecilio che riguarda la costruzione di 36 nuovi alloggi. Grazie ai fondi provenienti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e dal Piano Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA), e alla conclusione dell'intervento di via Cecilio in Como, si prevede che 305 alloggi riordinati/di nuova costruzione saranno pronti ed assegnabili nel 2026, contribuendo significativamente ad aumentare l'offerta abitativa disponibile.

L'effetto dell'incremento del patrimonio e dei riordini di cui sopra, nel 2026 potrebbe compensare l'aumento degli alloggi sfitti derivanti dai rilasci (e quindi in attesa di riordino per carenze manutentive) tuttavia trattasi di una circostanza eccezionale che si esaurirà a partire dal 2027 in assenza di risorse pubbliche dedicate., infatti, i rilasci da parte di assegnatari degli alloggi SAP (storicamente pari a circa 400 all'anno), causeranno un aumento progressivo dello stock di immobili sfitti da riordinare perché ovviamente le risorse Aziendali non consentiranno di porre in manutenzione un numero congruo di immobili che possa soddisfare le esigenze abitative SAP.

L'obiettivo della riduzione del fenomeno delle "sfittanze" potrà essere affrontato, infatti solo, utilizzando risorse derivanti da proventi delle vendite di immobili in condominio e con le eventuali disponibilità residue derivanti dal fondo patrimonio ma tali risorse devono essere utilizzate anche per affrontare altre necessità considerate prioritarie o emergenziali relative alle parti comuni dei fabbricati (es. manutenzione balconi, tetti ed impianti)..

2. Migliorare il soddisfacimento del fabbisogno delle famiglie a basso reddito (ISEE non superiore a 16.000€)

L'Azienda opererà come avvenuto nel 2025 a perseguire l'aumento delle assegnazioni rispetto a quanto registrato negli anni precedenti a favore di nuclei familiari con ISEE non superiore a € 16.000. Si rimanda a quanto evidenziato nei prossimi paragrafi relativi alle attività dell'Area Utenza per un approfondimento della tematica delle assegnazioni.

3. Presentazione di misure innovative di housing sociale per aumentare la capacità di intervento sul patrimonio abitativo pubblico.

L'Azienda ha elaborato e illustrato alla direzione Genarle Casa di Regione una proposta di housing sociale che comporta l'intervento di un operatore privato cui assegnare un pacchetto di unità immobiliari da riqualificare e gestire per un congruo numero di anni. Tale operazione consentirebbe di generare redditività da reinvestire in opere di riattamento di un centinaio di alloggi SAP. L'Azienda

è in attesa di eventuali riscontri da parte di Regione per poter procedere con la manifestazione di interesse che verrà presumibilmente avviata nel 2026 se il progetto verrà ritenuto di interesse.

4. Promuovere la valorizzazione del patrimonio inutilizzato

Nel paragrafo relativo all'attività dell'Area Patrimonio e dell'Area Utenza verrà evidenziato quanto l'Azienda ha effettuato nel corso del 2025 e proseguirà nel 2026 per valorizzare il patrimonio inutilizzato avendo come obiettivo l'assegnazione di alloggi a lavoratori dei servizi pubblici (sanità, giustizia, scuola e trasporti) o alle famiglie con portatori di disabilità grave.

Nel 2025 sono stati avviati i confronti per le suddette ipotesi di valorizzazione con le ASST Brianza e Lariana; inoltre, è in corso un confronto con Regione e il Gruppo FNM per l'individuazione di alloggi da valorizzare al fine di offrire soluzioni abitative ai dipendenti del settore dei trasporti pubblici locali.

5. Governo della morosità

L'Azienda proseguirà come già avvenuto negli anni precedenti nelle attività di monitoraggio della morosità tramite costanti azioni di controllo volte in particolare:

- al miglioramento continuo delle procedure in essere, onde evitare che la situazione di sofferenza dei crediti divenga ingestibile in fase stragiudiziale e il recupero dei crediti debba essere perseguito tramite procedura giudiziale;
- ad operare altresì per un sempre maggiore coinvolgimento preventivo delle Amministrazioni Comunali, sensibilizzandole in merito ai maggiori costi che le Amministrazioni stesse dovrebbero sopportare nel momento in cui l'Azienda dovesse arrivare alla conclusione delle procedure di sfratto per morosità.

Al fine di gestire al meglio le attività riduzione della morosità, l'Azienda si doterà nel 2026 di un Ufficio Legale la cui attività prevalente, ma non esclusiva, sarà quella di perseguire la stessa tramite attività stragiudiziali e giudiziali.

Le attività stragiudiziali di recupero crediti saranno effettuate, come già in uso negli anni precedenti, tramite sottoscrizioni di programmi di rientro da parte degli utenti; inoltre, l'Azienda proseguirà anche nella diffusione delle informazioni per consentire all'utenza di fruire dei "bonus" per ridurre lo stato di povertà energetica degli inquilini. A tal fine, occorre segnalare, come si dirà in seguito, il supporto che verrà attribuito agli utenti residenti nei comuni di Varese e di Monza con ISEE compreso tra €. 9.360,01 ed €. 15.000,00, tramite il progetto comunitario L1 a valere sulle spese di riscaldamento sulle stagioni calore ottobre 2024 – aprile 2025/ottobre 2025 – aprile 2026, nell'ambito del Programma Regionale Lombardia FSE+ 2021-2027. Ai fini della riduzione della morosità, poiché i bonus vengono erogati direttamente alle persone che ne fanno richiesta, si prenderanno contatti con le istituzioni preposte al fine di poter verificare la possibilità di erogazione all'Azienda di parte dei bonus spettanti agli utenti che sono in stato di morosità per ridurre o azzerare il loro debito.

6. Rispetto delle indicazioni relative all'utilizzo delle somme trasferite da Regione Lombardia a valere su capitoli di investimento esclusivamente destinati all'incremento del patrimonio del soggetto beneficiario del contributo

L'Azienda conferma che anche per il 2026 verranno seguite le indicazioni di Regione Lombardia inerenti alla capitalizzazione delle nuove risorse che verranno eventualmente trasferite per il finanziamento di lavori di Manutenzione definite come risorse "DANC".

Per le risorse DANC già trasferite da Regione all'Azienda negli scorsi anni l'Azienda proseguirà nelle attività di manutenzione cui tali risorse sono destinate e le relative capitalizzazioni verranno effettuate nel corso dell'esercizio 2026

Per dimostrare l'avvenuta capitalizzazione, in nota integrativa dei vari bilanci di esercizio verranno predisposti appositi riepiloghi puntuali dei contributi ricevuti e degli incrementi patrimoniali contabilizzati.

Si segnala che nelle more del completamento dei lavori di manutenzione con fondi DANC, gli stessi saranno imputati a risconti passivi e le spese capitalizzate all'atto della fine lavori.

7. Rispetto dei termini previsti dalle rendicontazioni di singoli programmi di intervento e dei cronoprogrammi di spesa

Tale obiettivo è di particolare rilevanza per l'Azienda in quanto una puntuale rendicontazione delle spese sostenute consente di limitare le anticipazioni finanziarie a carico dell'Azienda e in questo periodo di scarsità di risorse, di limitare l'utilizzo delle anticipazioni di cassa.

8. Pronto intervento

L'Azienda ha messo in atto, nei precedenti esercizi, soluzioni organizzative che garantiscono interventi manutentivi e/o di messa in sicurezza urgenti a fronte di segnalazioni puntuali da parte degli inquilini, soluzioni organizzative e procedurali che l'Azienda manterrà nel tempo con l'impegno di migliorarle ove possibile.

9. Altri obiettivi

In aggiunta, l'Azienda, nel 2026:

- Proseguirà nella gestione del piano vendite 25-27, approvato da regione nel corso del 2025, tramite strumenti informatici innovativi di gestione delle aste e tramite un ulteriore impulso derivante dalla costituzione di un ufficio vendite dedicato. L'obiettivo è quello di dare maggiore visibilità al mercato immobiliare delle proprie proposte di alienazione al fine di migliorare le performance di vendita sia per incrementare le risorse rinvenienti destinate alla manutenzione del patrimonio sia allo scopo di razionalizzare il patrimonio.
- Opererà per incrementare il patrimonio di proprietà comunale in gestione, sebbene l'obiettivo sia complesso e con tempi di attuazione medio-lunghi. A tal proposito si segnala che nel 2026

presumibilmente entreranno in gestione ulteriori unità immobiliari di proprietà di alcuni comuni della Provincia di Varese.

- Manterrà controlli di Internal Audit con focus sull'affidamento di incarichi ai professionisti e sul sistema di salute e sicurezza sul lavoro; In tema di sicurezza sul lavoro, l'Azienda intende utilizzare lo strumento della formazione (anche finanziata) per creare una sensibilità maggiore sulle tematiche infortunistiche e riorganizzare il Modello di organizzazione e gestione della sicurezza;

Le attività dell'Azienda saranno inoltre volte al mantenimento della Certificazione Qualità ISO 9001:2015 e della Certificazione del Sistema per la Salute e Sicurezza sul Lavoro, ISO 45001:2018.

Proseguiranno le attività di predisposizione delle proposte formative mirate, rivolte al Personale di tutte le aree aziendali, per la crescita e il potenziamento delle competenze specialistiche e strategiche. Saranno pianificati corsi di formazione su tematiche amministrative, tecniche e di comunicazione.

In relazione all'entrata in vigore delle disposizioni normative in materia di BIM, è stato preventivato un piano formativo "ad hoc" per le risorse aziendali coinvolte in tali attività che si protrarrà anche nel 2026. , Con provvedimento del Direttore Generale n. 915 del 16/12/2025 è stata approvata la nuova struttura BIM denominata Area BIM Management alle dirette dipendenze dell'Area Tecnica. Con medesimo provvedimento è stato adottato l'atto organizzativo della struttura di cui si approfondirà in seguito nell'apposito paragrafo "BIM"

Nel triennio 26-27-28 proseguirà il rapporto con Aler Milano che fornisce all'Azienda il servizio di call Center. Il servizio, rivolto in primis per fronteggiare le richieste relative all'area Tecnica e all'Area Utenza, dopo il primo anno di sperimentazione avvenuto nel corso del 2025 verrà perfezionato per poter rispondere alle esigenze specifiche dell'Azienda e proseguire nel miglioramento dell'efficienza del personale nel lavoro quotidiano ed evitare le difficoltà di comunicazione da parte degli assegnatari con gli operatori dell'Azienda a causa dell'elevato numero di chiamate.

Infine, si segnala che il 2026 vedrà l'Azienda impegnata:

- a proseguire nella sperimentazione della reportistica, definita con le direttive 2024, relativa al sistema unitario per il controllo di gestione. La finalità è quella di definire un sistema di informazione periodica minima e uniforme per tutte le Aler, e che l'Azienda ha adottato quale primo nucleo di un sistema di controllo di gestione. Tale sistema potrà comunque essere personalizzato in base alle necessità e possibilità organizzative di Aler Varese;
- a gestire e concludere gli interventi per i quali sono stati approvati i finanziamenti con risorse PNRR (Piano nazionale di ripresa e resilienza – Verde Sicuro e Sociale), PNC, PINQUA, in relazione alle proroghe delle scadenze dei termini al 31.12.2026 concesse dal MEF per il completamento delle opere PNC;
- introdurre dei software dedicati che possano consentire la gestione automatizzata delle spese delle utilities, ai fini della loro contabilizzazione. Tale strumento consentirà anche la verifica delle bollette emesse dai gestori al fine di monitorare l'andamento anomalo dei consumi per pianificare eventuali interventi manutentivi mirati sugli impianti;
- l'Azienda sarà fortemente impegnata nel 2026 nel collaudo e nella messa a regime del nuovo sistema informativo aziendale Sireal 2.0;

- a valutare le proposte presentate dagli operatori economici (ESCO) per la realizzazione dell'efficientamento energetico di parte del patrimonio di proprietà attraverso l'utilizzo dei finanziamenti PNNR – Investimento 17 “Strumento finanziario per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (Erp)” della Missione7. Repower EU.

B. Fattori potenzialmente critici per l'andamento della gestione

1. Manutenzione patrimonio - riduzione degli alloggi sfitti - Assegnazioni

Uno dei fattori critici della gestione dell'Azienda, comune a tutto il sistema dell'Edilizia Pubblica, è quello della sostenibilità delle manutenzioni sulle parti comuni degli immobili e dei riordini degli alloggi rilasciati dagli utenti.

Come accennato in precedenza, l'Azienda cercherà di mantenere le spese di manutenzione per il riordino degli alloggi sfitti non finanziate a livelli sufficienti per soddisfare le richieste di nuove assegnazioni ma anche per contenere i costi che gravano sull'Azienda per gli alloggi non assegnati. Analogamente, l'Azienda si impegnerà a mantenere le spese di manutenzione ordinaria (riparativa a guasto) a livelli congrui per mantenere in efficienza il patrimonio. Come già detto, le risorse aziendali sono destinate principalmente alle attività di funzionamento dell'Azienda e alle opere di manutenzione ordinaria del patrimonio che, essendo ormai vetusto, richiede ingenti investimenti per mantenerne l'efficienza, nel rispetto dell'equilibrio economico-finanziario.

I costi di manutenzione incidono inoltre significativamente sull'ammontare dell'IRES a causa del meccanismo di tassazione “catastale”, che prevede solo la detrazione del 15% dei costi di gestione degli alloggi (compresi quelli di manutenzione) calcolati sul monte affitti. Tale meccanismo non consente di detrarre completamente i costi sostenuti, con un pesante aggravio IRES.

Per quanto attiene gli interventi di manutenzione straordinaria/riordini su immobili di proprietà dei comuni, l'azienda ha richiesto agli stessi indicazioni programmatiche specifiche in modo da

- prevedere la programmazione dei lavori di riordino in maniera puntuale. Questo garantirà maggiore certezza sulla disponibilità delle risorse necessarie, evitando che l'Azienda debba anticipare somme rilevanti sottraendo finanziariamente risorse necessarie alla gestione del patrimonio di proprietà. Al proposito il programma triennale 26-28 contiene la programmazione degli interventi di riordino degli alloggi comunali per quei comuni che hanno comunicato all'Azienda le proprie esigenze di manutenzione.

Per quanto attiene le manutenzioni straordinarie sulle parti comuni l'Azienda cercherà di:

- realizzare operazioni di PPP (Partenariato Pubblico Privato) con operatori economici (ESCO) che utilizzeranno i finanziamenti PNNR – Investimento 17 “Strumento finanziario per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (Erp)” della Missione7 Repower EU e Conto Termico 3.0 per realizzare interventi di efficientamento energetico. Tali operazioni dovranno essere attentamente verificate per contenere il più possibile eventuali contributi in conto investimenti da parte dell'Azienda, contemperando l'opportunità di intercettare i contributi

pubblici messi a disposizione dalle suddette misure con la sostenibilità economico finanziaria dell'Azienda.

- Utilizzare i PPP di cui sopra per riconoscere agli utenti una ulteriore quota di risparmio energetico derivante dalle operazioni di efficientamento energetico. Anche per tale operazione sarà valutata attentamente in quanto comporterà un aggravio di costi per servizi di riscaldamento a carico dell'Azienda con riflessi anche di tipo fiscale (indetraibilità dei tali costi).

Una ulteriore criticità potrebbe venire dalla impossibilità di utilizzo dei contributi FOI di cui la decreto aiuti. Infatti, a seguito di un approfondimento effettuato presso il MEF in merito alla possibilità di effettivo utilizzo dei fondi FOI assegnati all'Azienda per coprire i maggiori importi dei SAL per le lavorazioni eseguite nel 2023/2024/2025, il Ministero ha precisato quanto segue:

" ... Se il FOI non fosse stato utilizzato per andare a gara, come sembra rilevarsi, verrebbero a mancare i presupposti per il mantenimento dello stesso contributo per quanto sopra descritto.

Si ricorda, sul punto, che al fine della determinazione dell'importo da chiedere al fondo (fabbisogno emergente netto) dal fabbisogno emergente dall'applicazione dei prezziari dovevano essere sottratte le risorse derivanti da:

i. rimodulazione delle somme a disposizione indicate nel quadro economico dell'intervento in misura non inferiore al 10 per cento ovvero, con specifico riguardo alle somme indicate alla voce "Imprevisti" del quadro economico, l'utilizzo in misura non inferiore al 30 per cento del loro importo complessivo, fatta salva la presenza di motivi ostativi, convalidati dall'amministrazione titolare, di cui all'articolo 7, comma 2 secondo periodo;

ii. disponibilità di somme da altri interventi ultimati, di competenza delle medesime stazioni appaltanti, e per i quali siano stati eseguiti i relativi collaudi o emessi i certificati di regolare esecuzione, nel rispetto delle procedure contabili della spesa e nei limiti della residua spesa autorizzata disponibile.

Inoltre, si rammenta che il FOI non può finanziare la revisione prezzi in corso d'opera ..."

e ancora:

" ... per gli interventi che non hanno avuto accesso al FOI, se aventi i requisiti richiesti, esiste la possibilità di accedere al Fondo per la prosecuzione delle opere pubbliche di cui all'art. 7, comma 1, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120. Sul punto, si precisa che con il decreto 28 febbraio 2024 n. 47 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti si disciplinano le modalità operative e le condizioni di accesso del predetto Fondo, gestito dal MIT. L'accesso al Fondo MIT per coloro che hanno avuto accesso al FOI è possibile solo in presenza di una rinuncia formale al contributo, da inviare anche all'amministrazione titolare dell'intervento. Con decreto del Ragioniere generale dello stato si provvederà ad emanare un decreto di presa d'atto della rinuncia."

Alla luce di queste precisazioni, l'Azienda ha provveduto a comunicare al Ministero la rinuncia al contributo e nel contempo ad accedere al Fondo per la prosecuzione delle opere pubbliche di cui all'art. 7, comma 1, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120.

2. Contenimento costi energetici per le famiglie

In ossequio alle direttive 2023, l'Azienda cercherà di contenere per quanto possibile gli aumenti dei costi di riscaldamento per gli assegnatari in regola con i pagamenti, *in primis* per i nuclei in stato di disagio economico, anche al fine di contenere indirettamente la morosità nei confronti dell'Azienda.

Oltre all'impiego del contributo di solidarietà erogato da Regione, l'Azienda, in considerazione delle disponibilità rivenienti dal presente bilancio, non ha ritenuto possibile prevedere un accantonamento a copertura di eventuali situazioni di difficoltà dell'utenza derivanti dagli aumenti di prezzo dell'energia. L'Azienda proseguirà, in caso di difficoltà nei pagamenti ad effettuare rateizzazioni degli importi dovuti che verranno valutati caso per caso.

L'Azienda sconterà anche per il 2026 i maggiori oneri derivanti abrogazione dell'aliquota agevolata del 5% sul costo del Gas avvenuta a partire dal 2024. L'aggravio per l'Azienda dell'applicazione dell'aliquota Iva ordinaria sull'acquisto di gas è pari a circa 1,8 milioni annui. Al riguardo, per cercare di ottimizzare le spese per la fornitura del gas, l'Azienda ha provveduto ad aderire alle convenzioni Consip al fine di avere una tariffa uniforme su tutto il territorio delle provincie di Varese, Como e Monza Brianza. L'adesione alla convenzione Consip dovrebbe consentire una diminuzione complessiva del costo del gas per riscaldamento. I costi del riscaldamento sono stati infatti preventivati in diminuzione da 7.9 milioni a 7,0,5 milioni di euro).

Per fronteggiare l'eventuale aumento di morosità derivante dall'aumento dei costi per servizi l'Azienda, in base alle direttive degli anni precedenti, dovrebbe adottare tutti gli strumenti disponibili per contenere il disagio economico degli assegnatari e, indirettamente, la morosità nei confronti delle aziende stesse.

L'Azienda, però, non prevede per il 2026 la possibilità di utilizzare gli incassi per vendite e fondo permanente per il patrimonio in quanto queste risorse sono destinate alla copertura dei costi degli interventi già programmati.

Come accennato in premessa, nel 2026 verranno determinati gli importi erogabili agli utenti derivanti dal progetto europeo PROGRAMMA REGIONALE LOMBARDIA FSE+ 2021-2027 – PRIORITA' 3 INCLUSIONE SOCIALE Azione L.1 – Linea 2: Azione di sostegno e contrasto alla povertà a coloro che avranno presentato domanda e rispetteranno i requisiti previsti dal bando.

L'Azienda, inoltre, continuerà anche nell'informativa agli utenti anche tramite i sindacati degli inquilini per consentire agli aventi diritto di accedere ai "bonus".

L'Azienda non potrà intervenire nei confronti dell'utenza con forme di sostegno aggiuntive derivanti da risorse proprie, a causa degli impegni finanziari derivanti dagli investimenti che, nonostante l'erogazione di accenti (es. PNRR/PNC/PINQUA), comporteranno anticipazioni finanziarie rilevanti anche nel 2026 in attesa della conclusione degli interventi, dei collaudi e dell'erogazione dei saldi.

3. Applicazione incremento ISTAT sui canoni

Si evidenzia che il bilancio 2026 è stato redatto prevedendo l'applicazione ai canoni di locazione, dell'incremento (al 75%) dell'Istat (NIC e FOI a seconda della tipologia di contratti) di Novembre 2025. Tale incremento è pari allo 0,8% rispetto all'0,9% circa dello scorso esercizio.

Si evidenzia inoltre che i canoni di locazione vengono determinati ancora oggi in base a parametri approvati con la Legge 27/2009 e che sarebbe auspicabile che gli stessi venissero aggiornati per migliorare la sostenibilità economico finanziaria delle Aziende.

4. Oneri fiscali

Tra gli aspetti critici che possono influire negativamente sulla gestione Aziendale si evidenzia la possibile soppressione dell'agevolazione dell'IRES, che ad oggi comporta una riduzione del 50% dell'aliquota ordinaria agli ex IACP, a causa della riforma del terzo settore.

In mancanza di disposizioni "compensative" l'applicazione dell'aliquota ordinaria ai fini IRES (aggravata dal fatto che il meccanismo di tassazione catastale aumenta a dismisura l'imponibile in modo del tutto fittizio) ridurrebbe significativamente la capacità dell'Azienda nella fornitura di adeguati servizi all'utenza nonché di mantenere gli attuali standard manutentivi sugli immobili che sarebbero destinati a degradarsi nel tempo senza possibilità di mantenimento in efficienza.

Nel bilancio di previsione 2026 l'Azienda ha stimato l'effetto derivante dall'imposizione dell'IMU sugli alloggi sociali sfitti pari a circa 1,183 milioni di euro in linea con i valori stimati nel preventivo 2025. L'importo teoricamente "di competenza" 2026 riferito agli alloggi sociali è stato stimato come "accantonamento per rischi" in quanto sulla scorta di quanto deciso per l'esercizio 2025, l'Azienda provvederà al pagamento dell'imposta per le sole unità immobiliari non rientranti nella definizione di alloggio sociale accantonando comunque le risorse necessarie nel caso in cui ci fossero evoluzioni giurisprudenziali o normative sfavorevoli all'interpretazione aziendale sull'imposizione degli alloggi sociali. ..

La decisione di procedere a considerare tutti gli alloggi SAP esenti da IMU deriva dalla disamina di varie sentenze delle corti di Giustizia tributaria e delle ordinanze di Corte di Cassazione ove si evince un nuovo orientamento che propende per le tesi delle aziende che hanno da sempre sostenuto che l'IMU non si dovesse applicare in quanto le unità immobiliari di proprietà hanno le caratteristiche previste dal DM 12/04/2008.

Nell'anno 2025 sono stati notificati importanti di accertamenti IMU da parte di alcuni Comuni che non riconoscono la qualifica di alloggio sociale alle unità immobiliari di proprietà dell'Azienda non applicando, in alcuni casi, neppure l'esenzione IMU sugli alloggi assegnati e imponendo l'imposta anche sulle pertinenze, sostenendo che tali unità immobiliari non rientrano nella definizione di alloggio sociale (il richiamo alla Legge 457/78 inserito nel DM 12/04/2008 che ha definito l'alloggio sociale, farebbe invece ricadere anche le pertinenze nell'ambito della definizione di alloggio sociale).

Nonostante le sentenze favorevoli alle Aler e per fronteggiare gli avvisi di accertamento già notificati e contestati presso le corti di giustizia tributaria competenti, prudenzialmente, l'Azienda ha comunque stanziato, come detto, un importo di 1.83.000 euro per fronteggiare i costi per IMU 2026 qualora fosse chiamata ad effettuare i pagamenti per gli alloggi sociali sfitti.

Le ordinanze emesse dalla Cassazione favorevoli all'applicabilità dell'esenzione IMU per gli alloggi sociali di proprietà dell'Azienda potrebbero costituire il presupposto anche per una richiesta di rimborso dell'IMU pagata negli scorsi anni sugli alloggi sfitti in ragione della loro natura di alloggi sociali adibiti per legge ad abitazione principale quand'anche per ragioni di turnover non risultino occupati.

Come già evidenziato nei preventivi degli esercizi precedenti, si auspica una modifica legislativa di interpretazione autentica che:

1. consenta di considerare in modo inequivocabile gli alloggi SAP e le relative pertinenze delle Aler come alloggi sociali;
2. permetta di esentare nuovamente da IMU anche gli alloggi sociali sfitti, in considerazione della loro "utilità" potenziale a servizio della collettività.

Inoltre, è importante sottolineare che molti degli alloggi sfitti, attualmente soggetti a tassazione, potrebbero trovarsi in tale condizione a causa di ritardi nell'iter di assegnazione, ritardi che dipendono da fattori esterni all'Azienda.

..

Le imposte preventivate tengono conto del recupero fiscale relativo al credito derivante dagli interventi superbonus non oggetto di cessione del credito, per un importo pari a € 1.250.000.

III. STATO DELLE ATTIVITA' DELLE AREE AZIENDALI E PREVISIONI 2026

A. Organizzazione aziendale – Risorse Umane – Formazione

1. Organizzazione

La struttura dell'Azienda prevede oltre alla sede legale in Varese in via Monte Rosa n. 21, tre Unità Operative Gestionali (U.O.G.) a Como, Monza Brianza e Busto Arsizio situate nelle sedi delle precedenti ALER incorporate.

Come indicato anche nel bilancio preventivo 2025, nel corso dell'anno 2024 l'Azienda ha affrontato gradualmente una riorganizzazione degli uffici al fine di equilibrare funzioni e carichi di lavoro in particolare per le figure di elevata responsabilità; allo stesso tempo si è ritenuto opportuno conferire alle U.O.G., ai sensi dello Statuto art. 1 co. 3, un maggior grado di autonomia mediante l'attribuzione di poteri per l'esercizio diretto di alcune funzioni di tipo gestionale, organizzativo, manutentivo, amministrativo, di accompagnamento e supporto all'abitare e monitoraggio nei quartieri, senza peraltro far venir meno la gestione unitaria delle funzioni di "accorpamento" che sono a servizio delle U.O.G. e che sono a base del processo di razionalizzazione dell'organizzazione Aziendale realizzato dall'anno 2015 per mezzo della fusione per incorporazione delle quattro ex Aler.

Attraverso un'analisi del contesto organizzativo aziendale, sono state individuate alcune criticità che hanno suggerito di ridefinire e snellire le funzioni in staff alla Presidenza e alla Direzione Generale e di trasferire alle singole UOG (strutture in line) alcune funzioni, nella precedente organizzazione accentrate, al fine di rendere più dinamici i processi di competenza delle strutture decentrate prevedendo, per i responsabili di tali strutture territoriali, un maggior grado di autonomia attraverso la definizione con chiarezza dei compiti e delle funzioni di Responsabili di UOG rispetto a quelle dei Responsabili d'Area.

In esito all'analisi sopra descritta, sono state intraprese alcune azioni, tra cui la ridefinizione e approvazione della nuova dotazione organica su proposta del Direttore Generale anche allo scopo di redigere un più puntuale piano delle assunzioni in linea con le Direttive Regionali 2024. Con Decreto Presidenziale n. 11 dell'08/02/2024 si è provveduto ad approvare un aggiornamento della dotazione organica coerentemente con le finalità della nuova struttura organizzativa e aziendale e con gli standard economici regionali relativi al personale.

A seguito del nuovo corso organizzativo si è reso necessario avviare un'analisi puntuale dei processi aziendali e definire una mappatura dettagliata, anche sotto l'aspetto documentale, svolta all'interno del sistema per la gestione della qualità nell'ambito del Progetto "Process Model management" a cura dell'Ufficio Qualità-compliance 231/2001, a cui è affidato il compito di stabilire un percorso di "miglioramento continuo" in un sistema di gestione di qualità integrato.

Con Decreto Presidenziale n. 27 dell'11/4/2024 è stato approvato il nuovo Piano Triennale dei fabbisogni di personale 2024-2026 in linea con le nuove esigenze operative ed organizzative allo scopo di redigere un più puntuale piano delle assunzioni, coerentemente con quanto previsto dalle Direttive Regionali.

Il piano triennale delle assunzioni prevede il potenziamento delle aree (già parzialmente operato nel 2024) che risentiranno della riduzione del personale per quiescenza e di quelle impegnate dalle maggiori attività derivanti dalle operazioni straordinarie (es. PNRR/PNC/Pinqua). Alla data di chiusura del Bilancio preventivo sono in corso le attività di variazione del piano triennale dei fabbisogni di personale 2024-2026, con riferimento all'annualità 2026.

Per il 2026, per attuare la nuova struttura organizzativa sono previste le seguenti implementazioni:

- 1) Individuazione delle risorse che faranno parte dell'Ufficio legale interno (una posizione di responsabile – quadro – e una posizione di collaboratore abilitato all'esercizio della professione di avvocato come supporto al responsabile) che si dovrà occupare, in maniera non esaustiva delle attività di recupero crediti in modo da ridurre i costi di gestione delle partiche degli utenti morosi o da sfrattare;
- 2) Individuazione delle risorse (anche interne) per l'attivazione della struttura BIM.

2. Personale

In relazione alla situazione del personale dell'Azienda, coerentemente con il Piano Triennale dei fabbisogni di personale 2024-2026 approvato con Decreto Presidenziale n. 27 dell'11/4/2024, nel corso dell'anno 2025 sono intervenute N. 05 assunzioni sia per la sostituzione di personale in quiescenza sia al fine di potenziare il settore relativo al recupero della morosità collocato presso l'Area Utenza in particolare della sede di Varese. Si tratta di profili professionali tecnici e amministrativi, in parte previsti per l'affiancamento di personale di alto livello (quadro direttivo tecnico) in vista di un futuro pensionamento, in parte per la sostituzione anche di personale cessato nel 2024 per dimissioni volontarie non programmate nel lungo periodo. Di seguito si evidenzia il dettaglio delle variazioni poc'anzi descritte.

(1) Cessazioni

Profilo professionale	Area di appartenenza	Sede/UOG di riferimento	Tipologia dimissioni	Cessazione	Inquadramento contrattuale
Tecnico	Area Tecnica	Monza Brianza	Pensionamento	31/01/2025	Area B
Amministrativo	Area Utente	Varese	Pensionamento	28/02/2025	Area B
Amministrativo	Area Utente	Varese	Pensionamento	31/07/2025	Area A
Tecnico	Area Tecnica	Varese	Pensionamento	31/07/2025	Area B
URP Protocollo	Segreteria Direzione	Varese	Dimissioni Volontarie	31/12/2025	Area B

(2) Assunzioni

Profilo professionale	Tipologia assunzione	Area di appartenenza	UOG	Decorrenza assunzione	Inquadramento contrattuale
Amministrativo	Selezione Pubblica - scorrimento	Area Utente	Varese	01/05/2025	Area B
Tecnico	Selezione Pubblica	Area Tecnica	Varese	01/09/2025	Area Q
Tecnico	Selezione Pubblica	Area Tecnica	Monza	01/09/2025	Area B
Amministrativo	Selezione Pubblica	Area Patrimonio	Monza	01/09/2025	Area B
Amministrativo	Selezione Pubblica	Segreteria Direzione Generale	Varese	01/09/2025	Area B

L'Azienda a partire dall'Aprile 2025 ha avviato il progetto regionale denominato "Assistenza in Loco per Residenti" destinatario di un finanziamento a valere sui fondi PR FSE+ 2021-2027 – Priorità 3 Inclusione sociale (Azione K1) finalizzato a promuovere e sviluppare azioni innovative di gestione sociale e di presidio territoriale nei quartieri ERP in affiancamento al personale in servizio. Il progetto ha previsto l'assunzione di due risorse a tempo determinato con profilo professionale di Community Manager da collocare nell'Ufficio Servizi Sociali Integrati rispettivamente nella sede di Varese e nella UOG di Monza Brianza (vedasi prospetto di dettaglio), con il compito di svolgere un'azione di presidio dei quartieri coinvolti nel progetto coadiuvati dal personale tecnico e amministrativo Aler.

Profilo professionale	Tipologia assunzione	Area di appartenenza	UOG	Decorrenza assunzione	Inquadramento contrattuale
Amministrativo	Selezione Pubblica	Servizi Sociali Integrati Community Manager	Varese	07/07/2025	T. det. Area A
Amministrativo	Selezione Pubblica	Servizi Sociali Integrati Community Manager	Monza	01/10/2025	T. det. Area A

E' proseguita nell'anno 2025 l'offerta formativa rivolta a soggetti neodiplomati o candidati senior inoccupati che desiderano un percorso di qualificazione professionale, frutto di un'avviata

collaborazione tra l'Azienda, gli Istituti scolastici territoriali e i Centri per l'Impiego di Varese, Como e Afol di Monza Brianza. Il progetto di tirocinio extracurriculare prevede un percorso professionale di tipo amministrativo sino al livello E.Q.F. 4 ascrivibile alle competenze dell'impiegato amministrativo, come previsto dalla classificazione regionale dei profili e delle competenze per tali tipi di progetti. La fase preselettiva è avviata mediante il servizio gratuito di preselezione offerto dai Centri per l'Impiego provinciali nell'ambito delle Politiche Attive del Lavoro.

Progetti di tirocinio extracurriculare Area Utente attivati nell'anno 2025	
Sede/U.O.G.	Numero progetti
Sede di Varese	n. 05
UOG di Como	n. 02
UOG di Monza	n. 03
UOG di Busto Arsizio	N 01

Si prevede l'attivazione di ulteriori progetti di tirocinio a scadenza di quelli attualmente in essere in particolare per le attività di tipo amministrativo di front office e back office.

Nel mese di marzo 2025, al termine di un percorso di confronto con le OO.SS., sono stati approvati i seguenti regolamenti Aziendali nell'ambito della contrattazione decentrata di cui al CCNL Federcasa:

Regolamenti approvati con Decreto Presidenziale n. 17 del 06/03/2025
Regolamento per l'applicazione dell'istituto del lavoro Agile
Regolamento sulle progressioni di carriera verticali, orizzontali e retribuzione alla persona
Regolamento sulle modalità e criteri per la ripartizione degli incentivi alle funzioni tecniche svolte dal proprio personale di cui all'art. 45 del D. Lgs. 36/2023
Regolamento relativo alla definizione dei lavori non complessi ai fini dell'attribuzione dell'incarico di Direttore dei Lavori

Si rileva inoltre che, nel rispetto dell'attuale dotazione organica Aziendale e del citato regolamento sulle progressioni, si è provveduto a dare corso ad una selezione riservata al personale interno appartenente all'Area A per la copertura di una posizione vacante presso l'area Amministrazione e Finanza con inquadramento contrattuale in Area Quadri Livello Q2 (progressione verticale) con funzioni amministrative, contabili, fiscali e gestionali per l'ambito territoriale della Sede di Varese oltre che per l'attività di coordinamento e raccordo, per talune funzioni, degli uffici di accorpamento in affiancamento ed alle dirette dipendenze gerarchiche del responsabile dell'area stessa. La decorrenza giuridica della progressione è 1/10/2025.

Con riferimento al vigente Piano Triennale dei Fabbisogni del Personale 2024-2026, emerge la necessità di adeguare le previsioni assunzionali approvate a suo tempo con Decreto Presidenziale n. 27 dell'11/04/2024 con particolare riferimento all'anno 2026, tenuto conto delle uscite legate a dimissioni volontarie non programmate e dell'esigenza di implementare l'organico di risorse qualificate con un profilo di tipo tecnico, in linea con il percorso formativo/progettuale BIM citato in narrativa. E' previsto, infine, la conclusione dell'iter selettivo nei primi mesi dell'anno 2026 per l'avvio dell'Ufficio Legale con dotazione organica di due risorse di cui un Quadro Direttivo e un profilo amministrativo in Area A.

Di seguito un dettaglio delle posizioni previste nel corso dell'anno 2026 a seguito delle variazioni intervenute nel documento programmatico "Piano Triennale dei Fabbisogni di personale 2024-2026" in corso di approvazione e nel rispetto degli attuali indicatori di performance regionali.

Cessazioni 2025	Motivo	Assunzioni 2026
Area B – URP Protocollo (Va) 31/12/25	Dimissioni volontarie	n. 01 Area B
Area B – Area Tecnica (Va)	Pensionamento	n. 01 Area B

Nuove assunzioni 2026	Motivo
n. 01 Area B – Risorse Umane e Formazione (Ufficio di accorpamento)	Affiancamento personale in quiescenza da Aprile 2027
n. 01 Area B – Area Utenza	Posto vacante in pianta organica
n. 02 Area B – Area Tecnica	Implementazione profili tecnici (Progetto Bim), possibilità di attivazione prioritaria di un tempo determinato
n. 01 Area B – Area Utenza	Profilo Amministrativo possibilità di attivazione prioritaria di un tempo determinato
n. 01 Area Q – Ufficio Legale	Implementazione Ufficio Legale
n. 01 Area A – Ufficio Legale	Implementazione Ufficio Legale

Infine, da un'analisi dettagliata delle risorse in servizio e dei livelli giuridico contrattuali di appartenenza nell'ambito del vigente CCNL Federcasa, valutate le proposte dei responsabili delle Unità Organizzative Gestionali (U.O.G.), nel rispetto dell'attuale dotazione organica, è emersa la necessità di dare corso a procedure selettive interne per la copertura di alcune posizioni di coordinamento ascrivibili all'Area A del contratto nazionale applicato come previsto dall'attuale regolamento in tema di progressioni verticali (Area giuridico contrattuale di partenza "B"). Di seguito si evidenzia il prospetto riepilogativo di dettaglio.

livello inquadramento	U.O.G – Area di appartenenza
Livello A2	COMO – Area Tecnica
Livello A2	COMO – Area Utenza – Recupero Crediti
Livello A2	MONZA – Ufficio Patrimonio
Livello A2	MONZA – Area Tecnica
Livello A3	MONZA – Area Utenza
Livello A2	VARESE – Area Tecnica
Livello A3	VARESE – Area Tecnica

Alla data di redazione del presente documento sono in corso le pubblicazioni mediante la rete intranet Aziendale; la decorrenza giuridica del nuovo inquadramento ed i relativi costi sono stati previsti nel presente bilancio 2026.

Al 31/12/2026 si prevede che il personale in servizio sia pari a 142 dipendenti (125 a tempo pieno e 17 part-time) a tempo indeterminato di cui 5 dirigenti. Nel corso del secondo semestre dell'esercizio 2026 si prevede la cessazione di due unità lavorative a tempo pieno per quiescenza, mentre nel corso dell'annualità si prevede l'assunzione di n. 09 profili professionali di cui due riferiti al nuovo Ufficio Legale (n. 01 Quadro Direttivo e n. 01 A), n. 04 profili con mansioni di tipo amministrativo e n. 03 tecnici. Con riferimento ai profili appartenenti alle declaratorie di tipo "B", l'Azienda potrà fare ricorso in via temporanea a selezioni a tempo determinato. Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello di Federcasa 2022/2024 per i dipendenti, al momento della redazione del presente documento sono in corso le trattative sia per la parte normativa sia per la parte economica. Il vigente contratto nazionale per i dirigenti è quello di Confservizi/Federmanager/Federcasa sottoscritto il 17.06.2020.

3. Attività di formazione

Come già ampiamente descritto in altro paragrafo nel corso dell'anno 2025 Aler ha ultimato una prima fase di tipo formativo/progettuale che si è conclusa con il recepimento da parte degli organi direzionali dell'atto organizzativo e la costituzione della "struttura Bim" rappresentata nell'organigramma aziendale nell'ambito dell'Area Tecnica dell'Azienda.

Il progetto ha previsto una prima fase di incontri di formazione a distanza e in presenza finalizzati a fornire al personale delle quattro sedi le prime nozioni tecniche, giuridiche, documentali rivolte in modo trasversale all'area tecnica, all'area appalti e all'ufficio qualità che opera sulla certificazione dei processi aziendali.

Il processo di progettazione dovrà soddisfare quanto enunciato dalla norma UNI 11337/2017, che stabilisce i criteri del processo digitale nel quale il processo BIM trova la sua forma, regola e compimento. Nella prima parte del semestre è stata completata la formazione del personale tecnico che opererà nell'ambito della metodologia Bim. La road map del progetto prevede l'analisi della dotazione di software on licensing rispondenti alle normative in essere conseguentemente ad un'attività di Assessment e Gap Analysis procedurale con l'obiettivo della migliore integrazione possibile con il sistema di qualità/gestionale aziendale deliberato.

Nella seconda parte dell'anno si sono affrontati gli aspetti documentali, i fabbisogni informativi richiesti dall'Azienda nell'ambito dell'affidamento dei lavori (es. capitolato informativo). A conclusione del percorso formativo, nei primi mesi dell'anno 2026 si terranno n. 20 incontri finalizzati ad approfondire le attività in capo ai soggetti della struttura Bim, in particolare Bim Manager, Bim Coordinator e CDE Manager oltre all'attività di verifica di quest'ultimi nei confronti della progettazione a cura del Bim Specialist.

Nel corso dell'anno 2026 proseguirà la formazione obbligatoria in adempimento del nuovo Accordo Stato-Regioni 2025 in vigore dal 24/5/2025 e sancito dalla Conferenza il 17 aprile 2025, "Accordo, ai sensi dell'articolo 37, comma 2, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, tra il Governo, le regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano, finalizzato alla individuazione della durata e dei contenuti minimi dei percorsi formativi in materia di salute e sicurezza, di cui al decreto legislativo n. 81 del 2008".

E' in previsione il ricorso alla formazione finanziata mediante l'attivazione del Conto Formazione Aziendale (CFA) presso il Fondo Paritetico Interprofessionale di categoria "Fonservizi" in cui confluisce il versamento di una quota dei contributi obbligatori Inps (0,30%) da parte delle aziende aderenti a tale fondo allo scopo di finanziare progetti di Piani Formativi. Aler, consapevole del valore strategico della "formazione continua", affronterà un percorso riguardante la consapevolezza digitale riferita alla cybersicurezza sul posto di lavoro oltre al tema riferito al trattamento dei dati sensibili (cd. Privacy).

4. PROGETTO BIM

Come anticipato in precedenza, l'area BIM management alle dirette dipendenze dell'area Tecnica, comporterà un impegno notevole dell'Azienda per far crescere le figure chiave con l'ausilio di soggetti specializzati che potranno dare supporto sia formativo sia consulenziale.

Dopo questo primo percorso formativo l'Aler intende dotarsi nel 2026 dei necessari strumenti informatici che saranno utilizzati dalla struttura BIM per la gestione dei progetti e per la integrazione dei software BIM con i software gestionali per la pianificazione e gestione dei costi degli interventi che verranno gestiti in BIM.

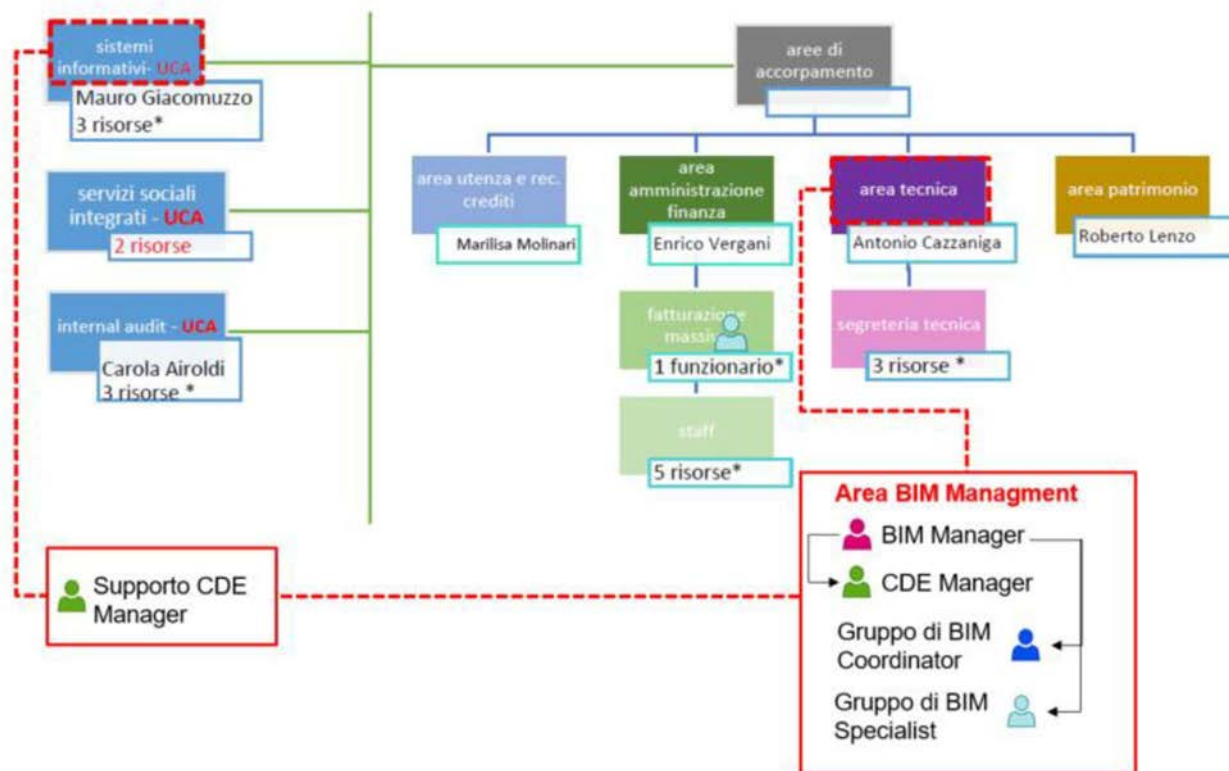
L'obiettivo Aziendale è quello di costituire una organizzazione che autonomamente sia in grado di redigere ed interpretare le esigenze alle quali l'opera che si intende realizzare dovrà rispondere in forma geometrica, prestazionale e tecnico documentale attraverso la redazione o l'esame del capitolato informativo e dei processi di validazione propedeutici ai diversi iter procedurali contestuali alla progettazione e realizzazione dell'opera. Tale sistema dovrà seguire le varie fasi della realizzazione cantieristica, contabile, terminando con la consegna del fabbricato come previsto dalla UNI 19650/2019 parte 2 "Fase di consegna dei cespiti immobili" nel rispetto del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i..

Nella parte 7 della norma UNI 11337 sono stabiliti gli attori coinvolti con i relativi compiti in rispondenza alla UNI/PdR 78:2020 parte ;7, tali figure una volta individuate e designate tramite apposito atto dalla direzione generale, verranno debitamente formate e risponderanno per compiti e competenza a quanto richiesto dalla norma per le figure qui sotto riportate.

Di seguito si dettagliano nello specifico le competenze delle varie figure BIM e il loro inserimento nell'organigramma aziendale

- Bim Manager: è la figura professionale responsabile della creazione, gestione e aggiornamento del modello BIM: organizza ogni fase della creazione e dell'aggiornamento del Building Information Model; coordina i professionisti impegnati nel processo BIM (Building Information Modeling).
- CDE Manager: è il responsabile della gestione dei dati, del coordinamento con il team di progetto, si assicura della qualità dei dati e del controllo degli accessi e delle autorizzazioni in delega agli attori coinvolti.
- Bim Coordinator: il BIM Coordinator è il coordinatore dei flussi informativi di commessa. Opera a livello della singola commessa, secondo le indicazioni del BIM Manager, nel caso di opere complesse è possibile prevedere anche più Bim Coordinator.

- **Bim Specialist:** è l'operatore avanzato della gestione e della modellazione informativa. Si occupa, della modellazione architettonica, strutturale, impiantistica, ecc. e possiede le competenze specialistiche disciplinari che gli consentono di collaborare attivamente con i progettisti, o coincidendo con essi.



La finalità a medio termine, come riportato all'interno del documento denominato "Roadmap", prodotto dai consulenti a servizio di ALER, è di produrre il "Progetto pilota" che verrà eseguito con metodologia BIM, che vedrà la luce nell'annualità 2027.

Le strumentazioni informatiche necessarie all'attivazione del progetto implicheranno pertanto un notevole investimento da parte dell'Azienda che si manifesterà a partire dall'esercizio 2026.

B. Patrimonio

1. Vendite e reinvestimenti alloggi – evoluzione piano vendite 2021-2024

A seguito dell'approvazione della Legge Regionale 16/2016 e successivamente con la DGR X/6072 del 29 dicembre 2016, "Modalità attuative dell'alienazione e valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici ai sensi dell'art. 28 comma 1 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16", in cui sono stati modificati i criteri che guidano la vendita e la messa a reddito del patrimonio abitativo

pubblico da cui ricavare le risorse per mantenere il patrimonio esistente, è stata data la possibilità alle ALER di richiedere la vendita di parte degli alloggi secondo i criteri di cui agli art. 28-29-30 della predetta legge.

Si premette che gli alloggi alienabili sono quelli prevalentemente in ambiti condominiali ove l'Azienda detiene quote di proprietà minori del 50%. Seguendo le indicazioni regionali, sono state selezionate le unità immobiliari con le seguenti caratteristiche quindi:

- quelle servite da centrali termiche;
- quelle ove è presente un'alta morosità (anche nella proprietà privata);
- quelle dove le condizioni manutentive del fabbricato sono tali da lasciare ipotizzare, nel prossimo futuro, ingenti interventi di manutenzione straordinaria.

Si evidenzia l'evoluzione del programma vendite 2021-2024 che risulta ad oggi chiuso, ad eccezione di alcuni residui che dovranno essere gestiti nel 2026.

a) *Piano Vendite art. 30 – (alloggi liberi) DGR XI/4751 del 24.05.2021*

Il piano vendite risulta chiuso al 31/12/2024. Residuava un alloggio da rogitare che è stato oggetto stipula nel 2025.

b) *Piano Vendite art. 29 - 2° Avviso di ricognizione 2022*

Il piano vendite risulta concluso con incasso nel 2025 l'incasso del rimanente importo di € 87.091,20 per n. 2 alloggi della U.O.G. di Monza Brianza.

c) *Autocostruzione Besana Brianza*

La Regione Lombardia con D.G.R. n. VII/19718 del 3 dicembre 2004, in attuazione del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2002-2005, ha avviato un "Programma Sperimentale di Autocostruzione a proprietà differita" finalizzato a successivo acquisto da parte dell'Autocostruttore con l'obiettivo di realizzare alloggi a basso costo favorendo al contempo processi di integrazione sociale.

L'intervento gestito dall'Azienda nel comune di Besana Brianza risulta composto da n. 10 alloggi. Era prevista la vendita agli autocostruttori dopo 10 anni di locazione.

Sono stati ceduti nel corso del 2025 4 alloggi mentre 2 alloggi sono pronti per il rogito. Potrebbero però essere rogitati nel 2026 qualora i promittenti acquirenti non abbiano l'approvazione del mutuo entro fine anno.

Nel corso del 2026 dovranno essere presi accordi con la Regione ed il Comune per decidere la destinazione definitiva dei rimanenti n. 4 alloggi.

La situazione di questi alloggi residui è la seguente:

- n. 2 locati con gli autocostruttori che non hanno le risorse per acquistare l'alloggio;
- n. 2 sfitti e con i lavori da completare.

Si evidenzia, inoltre, che l'intervento prevedeva un contributo regionale di € 126.640,00 a compensazione parziale dei costi sostenuti per la realizzazione del fabbricato. Questo contributo doveva essere restituito alla Regione una volta alienati tutti gli alloggi. Visto che due alloggi non sono

stati completati e due non saranno acquistati, nella convenzione era previsto che fossero acquistati dal Comune che ha già dichiarato di non avere le risorse né l'interesse ad investire in questo intervento. Qualora l'attività di alienazione degli alloggi porterà alla compensazione dei costi sostenuti per la realizzazione del fabbricato e il contributo regionale risulterà pertanto eccedente, occorrerà valutare con Regione la possibilità di reinvestimento del contributo stesso sul fabbricato per il completamento/riordino degli alloggi non venduti in luogo della sua eventuale restituzione.

L'ALER, per risolvere i problemi evidenziati, ha proposto alla Regione di utilizzare il contributo per il completamento dei due alloggi e, insieme agli altri due attualmente locati, di proporli in affitto a canone calmierato attraverso un bando pubblico.

Gli uffici regionali hanno acconsentito dando indicazioni di eseguire i lavori e, successivamente, fare la richiesta per trasformare il contributo da restituire in contributo a fondo perduto per il completamento degli alloggi.

2. Nuovo programma di vendita 2025-2028 (alloggi liberi art. 30 L. R. 16/2016)

Con decreto del Presidente n. 102 del 19/12/2024 è stato approvato il 3° programma di alienazione del patrimonio abitativo di proprietà dell'ALER Varese-Como-Monza e Brianza-Busto Arsizio.

Il piano è stato presentato in Regione e che è stato autorizzato con DGR n. 4488 del 3 giugno 2025.

Alla luce del nuovo Piano Vendite, una volta che sarà autorizzato da Regione, l'Azienda ha deciso di inserire una risorsa dedicata esclusivamente alle vendite, con l'obiettivo di accelerare il raggiungimento degli obiettivi prefissati. Questa iniziativa mira a conseguire il 100% delle vendite previste nel Piano Vendite Triennale nel minor tempo possibile, ottimizzando così i processi e garantendo una gestione più efficiente delle opportunità di vendita

L'Azienda ha valutato conveniente redigere un nuovo piano di alienazione che includesse, come previsto dall'art. 30, comma 1, della L.R. 16/2016 le unità immobiliari ubicate in fabbricati:

- a) dove detiene quote di proprietà minoritarie (<50%); l'Azienda è proprietaria di alloggi in condominio a proprietà mista ubicati in 267 fabbricati nei quali la proprietà pubblica è minoritaria in relazione al valore delle quote millesimali;
- b) serviti da impianti di riscaldamento centralizzati;
- c) dove è presente un'alta morosità (anche nella proprietà privata);
- d) dove le condizioni manutentive dello stabile sono tali da lasciare ipotizzare nel prossimo futuro ingenti interventi di manutenzione straordinaria.

L'individuazione degli alloggi da porre in vendita è stata operata anche in relazione al fatto che l'assegnazione di alloggi in condominio ai nuclei che attualmente occupano le prime posizioni nelle graduatorie per le assegnazioni, risulta essere problematica dal punto di vista economico per i potenziali assegnatari.

Se infatti il canone è determinato sulla base del reddito non è così per i costi delle spese reversibili, che sono sicuramente più elevati nei condomini amministrati da terzi ove i proprietari privati richiedono maggiori servizi e di migliore qualità.

A queste motivazioni si accompagna anche la necessità dell'Azienda di ottenere risorse per la manutenzione del patrimonio di proprietà soprattutto in questo periodo di incertezza relativa alla disponibilità di fondi pubblici per l'effettuazione dei riordini degli alloggi che vengono rilasciati dagli utenti.

Infine, si è data priorità all'individuazione degli alloggi ubicati in aree che comportino significative difficoltà di accesso ai servizi scolastici, a quelli soci sanitari, ai mezzi di trasporto pubblico e ai servizi commerciali.

In relazione alle varie casistiche previste dall'art. 30 comma 1 della L. 16/2016 sono stati quindi individuati 97 alloggi sfitti da porre in vendita:

	Art. 30 comma 1 lett. A	Art. 30 comma 1 lett. B e C	Art. 30 comma 1 lett. D	box
U.O.G. VARESE	40	-	-	18
U.O.G. COMO	9	-	2	6
U.O.G. MONZA BRIANZA	32	-	-	6
U.O.G. BUSTO ARSIZIO	14	-	-	0
Totale	95	-	2	30

Gli alloggi sfitti oggetto del programma di alienazione sono ubicati come segue:

	alloggi	box
provincia di Varese	n. 40	18
provincia di Monza Brianza	n. 32	6
provincia di Como	n. 11	6
<u>comune di Busto Arsizio</u>	<u>n. 14</u>	0
TOTALE	n. 97	n. 30

I tecnici dell'Azienda hanno determinato il prezzo degli immobili destinati alla vendita su base OMI, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione in relazione ai prezzi di mercato ed alla zona di appartenenza ed il valore generato previsto (comprese le risorse risparmiate con l'alienazione), suddiviso per U.O.G. risulta

U.O.G. Varese	€ 2.525.399,27
U.O.G. Como	€ 769.016,59
U.O.G. Monza Brianza	€ 2.536.229,70
U.O.G. Busto Arsizio	€ 788.985,97
TOTALE	€ 6.619.632,53

Sulla base dello stock di unità immobiliari individuato, nel caso di realizzazione di tutte le vendite nel corso della vigenza del piano, si potrebbe ricavare la somma teorica di € 5.626.687,65 al netto di oneri e tasse, e di conseguenza potrebbe essere effettuato un piano di reimpiego per il recupero degli alloggi sfitti con la seguente ripartizione degli interventi tra le varie U.O.G.:

U.O.G. Varese	€ 1.850.000,00
U.O.G. Como	€ 1.400.000,00
U.O.G. Monza Brianza	€ 1.600.000,00
U.O.G. Busto Arsizio	€ 776.687,65
TOTALE	€ 5.626.687,65

Il valore della base d'asta delle vendite suddiviso per UOG è così distribuito tra le varie UOG:

	STIMA ALLOGGI	STIMA BOX	STIMA TOTALE	PREZZO DI MESSA IN VENDITA
UOG BA	771.209,65		771.209,65	771.209,65
UOG CO	731.680,77	28.441,49	760.122,26	760.122,26
UOG MB	2.479.910,62	31.227,30	2.511.137,92	2.511.137,92
UOG VA	2.332.979,72	155.611,64	2.488.591,36	2.488.591,38
Totale complessivo	6.315.780,76	215.280,43	6.531.061,19	6.531.061,21

Le prime aste erano previste per luglio 2025 ma è subentrata la possibilità di usufruire di una piattaforma per aste telematiche quale strumento di aggiornamento e potenziamento della modalità di alienazione del patrimonio che si ritiene sia maggiormente performante mantenendo la sicurezza e la trasparenza della procedura.

Per il 2026, si ipotizza un incasso di circa € 4.000.000 dalla vendita degli alloggi e delle relative pertinenze. Per la prima tranche degli immobili inseriti nella piattaforma di vendita on line si è stimata la possibile cessione di n. 30 alloggi con un ricavo presunto di circa € 2.000.000.

Ambito territoriale	Ipotesi n. alloggi da rogitare 2026	Importi da incassare 2026
U.O.G. VARESE	10	680.000,00
U.O.G. COMO	2	160.000,00
U.O.G. MONZA BRIANZA	14	900.000,00
U.O.G. BUSTO ARSIZIO	4	160.000,00
Totale	30	1.900.000,00

Nel corso, del 2026, in base all'andamento delle aste effettuate a fine 2025 e agli ulteriori immobili che verranno inseriti in piattaforma vendite on line nel 2026, si ipotizza di poter ricavare la somma ulteriore di € 2.000.000 per la cessione di circa 15/20 ulteriori alloggi.

3. Programmi di Valorizzazione Alternativa alla Vendita (art. 31 L.R. 16/2016)

Attualmente sono attivi n. 7 Programmi di Valorizzazione per un totale di n. 91 alloggi da utilizzare in modalità alternativa.

Nel corso del 2026 si ipotizza che possano essere proposti ed autorizzati almeno ulteriori quattro Programmi di Valorizzazione con attività che sono già iniziate.:

- per gli operatori sanitari;
- per i Vigili del Fuoco;
- per associazioni di sostegno a gruppi familiari in difficoltà e che necessitano di accompagnamento per l'inserimento sociale
- per dipendenti del trasporto pubblico locale.

4. Diritto di prelazione ex art. 1 Legge n. 560/93 e art. 28 Legge n. 513/77

Nel 2026, benché sia di difficile effettuare una previsione, si ipotizza che saranno evase n. 100 richieste di estinzione del diritto di prelazione ai sensi delle Leggi 560/93 e 513/77 per un'entrata al netto IVA di circa Euro 300.000,00.

5. Vendite aree e fabbricati

L'Azienda è proprietaria di diversi immobili distribuiti nelle tre province, acquisiti tramite acquisti diretti o cessioni da parte dei comuni avvenuti nel tempo. La tipologia d'uso prevalente è residenziale, ma vi sono anche immobili di interesse pubblico o a destinazione agricola. Sono pervenute richieste di acquisto principalmente da parte di proprietari confinanti.

Si ritiene conveniente, in alcuni casi, procedere con la vendita di tali immobili per ottenere risorse per far fronte alle sempre maggiori esigenze manutentive del patrimonio abitativo e dismettere una parte del patrimonio che genera costi di mantenimento e che, in alcuni casi, non è adeguato a rispondere agli obiettivi Aziendali.

Gli immobili interessati sono:

UOG VARESE:

VENEGONO SUPERIORE Via San Rocco	terreno non edificabile
VARESE Piazzale Staffora	terreno edificabile
CISLAGO Via Matteotti	terreno edificabile
ORIGGIO Via Ottolini	terreno non edificabile
VARESE Via Como 13	edificio Ex sede ALER VARESE
Castellanza LIUC	studentato

UOG COMO:

COMO Via Castellini	terreno edificabile
COMO Via Buschi	terreno edificabile

COMO Via Pozzi	terreno non edificabile
COMO Via Italia Libera 13	ufficio e magazzino
PARE'/COLVERDE Corte Grande	n. 3 negozi, oltre a 7 autoboxes e 4 posti auto
MOZZATE Via Foscolo 1	n. 4 autoboxes

UOG MONZA BRIANZA:

Monza Via Pitagora 10	negozio
Monza Via Pitagora 8	studio
Monza Via Rota	studio/magazzino
Seregno Via D'Annunzio	terreno non edificabile
Ceriano Laghetto Via Lamarmora	terreno non edificabile
Vimercate Cadorna	terreno non edificabile

UOG BUSTO ARSIZIO

Busto Arsizio Via Aquile Randagie	terreno edificabile
Busto Arsizio Via Magenta, 12	n. 2 autoboxes

Sono in corso aggiornamenti delle valutazioni di mercato degli immobili.

Per il terreno edificabile in Via Castellini, è stato richiesto all'Agenzia del Territorio di occuparsi della stima dell'area per la futura valorizzazione. Si ipotizza che nel 2026, nel momento in cui si concluderanno le attività di perizia, possa essere effettuata la cessione dell'area con un ricavo stimato di circa € 1.000.000.

Sono inoltre in corso contatti con il Comune di Gavirate che intenderebbe "riscattare" il diritto d'uso (a suo tempo costituito a favore dell'Azienda da parte del Comune stesso) della caserma attualmente locata ai Carabinieri.

C. Utenza

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

Nel corso del 2025 è stata esperita l'anagrafe dell'utenza con l'inserimento al 30.11.2025 del 91% delle posizioni.

Da quest'anno è stato avviato il collegamento con l'INPS al fine di verificare se gli assegnatari che non hanno presentato la documentazione anagrafico/reddituale abbiano comunque fatto l'ISEE e DSU e, semplicemente, non l'abbiamo presentata ad ALER.

Il sistema permette di inviare files con fino a 500 codici fiscali per i quali vengono restituiti dall'Istituto i riscontri in merito alla presenza di ISEE, DSU e conformità del nucleo rispetto alla richiesta.

Dai primi rilievi sono emerse le seguenti casistiche:

- alcuni nuclei hanno presentato in ALER le documentazioni reddituali ma non l'ISEE e DSU che invece risultano regolarmente presenti presso l'INPS;

- alcuni nuclei hanno presentato la documentazione reddituale ma non l'ISEE e DSU che non risultano presenti nemmeno presso l'INPS;
- alcuni nuclei per cui è stata avanzata richiesta di verifica presso INPS non risultano conformi con le loro risultanze, per cui all'interno dell'ISEE risultano più membri o meno membri rispetto a quanto dichiarato in sede di anagrafe.

Tali rilievi saranno oggetto della definizione di specifiche casistiche, volte all'esecuzione di ulteriori controlli, laddove sia stata rilevata una difformità dei componenti dei nuclei familiari, oltre che dell'opportunità di inserire d'ufficio i valori corrispondenti laddove ISEE e DSU siano presenti ma non comunicati ad ALER; quest'ultima procedura comporterebbe la riduzione delle anagrafi c.d. incomplete.

Un'ulteriore riflessione verrà effettuata per i nuclei composti da soggetti anziani con soli redditi da pensione per cui si è rilevato negli anni che è improbabile che procedano anche alla compilazione dell'ISEE e della DSU; lo stesso varrà per coloro che sono soggetti in totale carico ai servizi sociali. Sono state avviati confronti coi vari servizi sociali al fine di monitorare le situazioni di tali nuclei.

Al fine del calcolo dei canoni, infatti, ciò che rileva sono i redditi e non l'ISEE, la conseguenza di porre tali nuclei in fascia massima sarebbe quella di creare una morosità certa in conseguenza dell'applicazione di un canone molto lontano dalla loro effettiva capacità reddituale, a cui poi dovrebbe seguire un'azione monitoria che rappresenterebbe un ulteriore aggravio di costi per l'Azienda.

Le risultanze dell'Anagrafe verranno utilizzate per la quantificazione dei canoni a partire dall'anno 2026. Le previsioni dei canoni in Bilancio sono state effettuate tenendo conto, per quanto possibile delle variazioni reddituali dei nuclei.

2. Contributo regionale di solidarietà

In ottemperanza a quanto previsto dal r.r. 11/2019, con DGR 4635 del 01/07/2025 e DGR 5214 del 27/10/2025, Regione Lombardia ha approvato lo stanziamento a favore di ALER Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio di una somma complessiva pari ad €. 2.430.747,00 per Contributo Regionale di Solidarietà 2025 per i nuclei che presentano i requisiti di ISEE fino ad €. 9.360,00 a valere sulle spese per servizi.

Limitatamente ai beneficiari inclusi nel progetto K1 L1, residenti in Comune di Varese e di Monza, con ISEE compreso tra €. 9.360,01 ed €. 15.000,00, nell'ambito del Programma Regionale Lombardia FSE+ 2021-2027 per un importo complessivo pari ad €. 336.000,00 a valere sulle spese di riscaldamento sulle stagioni calore ottobre 2024 – aprile 2025/ottobre 2025 – aprile 2026.

In entrambe le città sono presenti livelli significativi di disagio economico e sociale, con una domanda abitativa crescente e tensioni legate ai costi energetici.

La pressione sui bilanci familiari dei costi abitativi e dell'energia evidenzia una fragilità nei sistemi di supporto sociale amplificata dalla carenza di servizi di sostegno per questa fascia di popolazione più vulnerabile.

Negli alloggi Aler delle due città risiedono 2022 nuclei di cui 1658 con un ISEE inferiore alla soglia di €. 15.000, di cui 567 con almeno un componente con disabilità e 978 nuclei monocomponenti over 65. I progetti si basano sulla creazione di un ufficio mobile realizzato attrezzando un camper per permettere la presenza diretta sul territorio e un facile accesso ai servizi per soggetti fragili; il presidio

mobile costituisce un elemento di prossimità che mira a raggiungere i soggetti vulnerabili direttamente presso le loro aree di residenza, facilitando il supporto e migliorando la qualità dell'intervento. Tra i principali risultati attesi vi è l'intercettazione del disagio attraverso la presenza sul territorio e l'individuazione tempestiva delle situazioni di disagio. Ciò potrà avvenire anche facendo rete con le realtà, istituzionali e del terzo settore, presenti sul territorio.

Come indicato in precedenza nel 2026 verranno attribuiti i contributi per attenuare il disagio abitativo derivante dalla povertà energetica a quei nuclei che, pur essendo in difficoltà economica e finanziaria non possono accedere ai contributi regionali di solidarietà ordinari.

3. Assegnazioni

L'obiettivo per il 2025 riferito alle assegnazioni è stato posto a 320 unità mentre per l'anno 2026 non è stato ancora fissato, fermo restando che si ambisce ad un aumento progressivo e costante.

Persiste la criticità riferita al fatto che molti ambiti, anche di grandi dimensioni, pubblicano gli avvisi in contemporanea a fine anno; se ciò non incide sull'organizzazione delle singole amministrazioni comunali per la gestione delle loro graduatorie, incide in modo significativo per ALER che gestisce contemporaneamente le graduatorie generate per ciascun comune di ambito.

Per ottimizzare i tempi delle pratiche di assegnazione degli alloggi, è fondamentale che gli Ambiti definiscano le graduatorie entro e non oltre il mese di maggio di ogni anno. Una delle principali incombenze degli uffici consiste nel verificare che, al momento dell'assegnazione, le condizioni economiche dichiarate dai nuclei familiari al momento della partecipazione al bando siano ancora valide. Poiché il criterio principale per tale controllo è la verifica dell'ISEE presentato, è indispensabile che questo documento faccia riferimento all'anno precedente. Tuttavia, quando la pubblicazione delle graduatorie avviene negli ultimi mesi dell'anno, come spesso accade, l'ISEE fornito risulta relativo all'anno precedente, ma viene verificato all'inizio dell'anno successivo. In questi casi, gli uffici sono costretti a richiedere un ISEE aggiornato, causando ritardi nell'assegnazione fino a quando l'utente non fornisce il nuovo documento.

Per il 2026 proseguiranno le assegnazioni dei piani di valorizzazioni ISEE 10.000/16.000 e FF.OO.

Il primo dei due purtroppo non ha dato i risultati sperati rappresentando di fatto la coerenza del collocamento nel SAP delle fasce di ISEE identificato; infatti, l'applicazione anche di una lieve marginalità sul canone SAP rappresenta un elemento di dissuasione nel prendere in considerazione l'opportunità.

Per l'anno 2026 l'andamento delle assegnazioni sarà fortemente condizionato dalla disponibilità di alloggi da porre in avviso.

4. Occupazioni abusive

È innegabile rilevare un aumento dei tentativi di occupazioni abusive ma di contro è importante sottolineare la capacità dell'Azienda di farvi fronte mediante interventi immediati rispetto alla segnalazione pervenuta da altri inquilini. Questo "canale" informale che si rivela molto efficace dovrà essere mantenuto attivo anche nel corso del 2026 sfruttando al meglio le possibilità fornite dal Call center.

La tempestività dell'informazione e della reazione dell'Azienda sono stati infatti sino ad ora gli elementi che hanno permesso di scongiurare la maggior parte delle occupazioni abusive in flagrante.

Il 2025 si conclude con una sola occupazione abusiva da definire per la quale è in procinto di essere fissato l'accesso, rappresentando quindi la quasi totale eliminazione del fenomeno.

5. Convenzioni con i Comuni

Dal 01.01.2026 entreranno in vigore i nuovi testi di convenzione per la gestione degli alloggi comunali il cui contenuto è stato revisionato prevedendo una migliore programmazione delle richieste di interventi manutentivi, sia sulla base alle risorse già presenti presso Aler per effetto di una gestione "a credito" sia per la scelta delle amministrazioni di impegnare risorse dedicate in tal senso.

Confronti diretti con gli uffici di alcune Amministrazioni nel corso del 2025 hanno portato a voler prevedere per il 2026 una serie di miglioramenti nelle procedure interne volte a condividere con l'Ente Proprietario il maggior numero di informazioni riguardo le sorti dell'alloggio.

D. Servizi informativi

1. Software e Cyber security

a) *Evoluzione*

Il progetto di Cynet e Aler Varese nasce a fine 2022 quando, sfruttando l'imminente scadenza di una soluzione di endpoint protection legacy, si è deciso di adottare, andando in sostituzione di quest'ultima e innalzando la protezione dell'ente, la piattaforma AutoXDR e i servizi MDR Cynet.

Cynet combina nativamente in un'unica soluzione: capacità estese di rilevamento e risposta (XDR), automazione della risposta e servizi di rilevamento e risposta gestiti (MDR) 24 ore su 24, 7 giorni su 7. Cynet automatizza completamente l'intero flusso delle attività in caso di allerta, eliminando gli sforzi manuali e garantendo l'esecuzione di importanti azioni e misure di risposta. Gli alert sono raggruppati in incidenti in modo logico, riducendone la difficoltà di gestione e fornendo il contesto della minaccia. Il processo che va da un'analisi completa alla risoluzione dell'incidente richiede generalmente pochi minuti.

Inoltre, compresi nel servizio, Cynet viene messo a disposizione per l'intera durata della sottoscrizione del contratto un Technical Account Manager italiano per on-boarding, formazione, supporto nel processo di installazione della piattaforma, best practices relative alla strategia di rilevamento e alla metodologia di distribuzione degli agenti, oltre che alla gestione degli alert e delle configurazioni ad hoc per l'infrastruttura.

Affiancato al Technical Account Manager italiano è sempre presente lo SWAP team di Cynet ("CyOps"), composto da analisti e ricercatori di livello mondiale nel campo della Cybersecurity, che operano 24x7x365 e si occupano del monitoraggio, dell'investigazione e di assistere i clienti nella risposta per tutti gli allarmi o eventi che abbiano una severità elevata e critica.

La loro azione proattiva permette di rispondere in tempo reale alle minacce e di fornire report periodici e dettagliati sulle minacce e gli attacchi mirati.

A Febbraio 2023 abbiamo deciso di ampliare ulteriormente la nostra postura di sicurezza, adottando Cynet Log Management che permette di raccogliere e analizzare log, tramite dashboard intuitive, che arrivano da apparati di rete, switch e firewall. Questo permette di rispondere alla compliance del GDPR

sulla retention dei log e di rilevare e bloccare attacchi non solo host based, ma anche sul perimetro, come per esempio tentativi di attacchi brute force sulle VPN del firewall, sempre più diffusi a livello italiano e globale.

Con l'ulteriore investimento di Settembre 2023 è stato possibile effettuare un upsell che ci ha permesso l'attivazione del Domain Filtering per bloccare collegamenti a indirizzi web pericolosi e bloccare gli attacchi basati sul web; è stata poi attivata la scansione delle porte di rete e l'eventuale rilevamento della loro esposizione su internet; inoltre è compresa in questo upgrade la possibilità di usufruire della Cynet ransomware warranty: in caso di attacco ransomware andato a buon fine su un host protetto da agent Cynet secondo tutte le best practice specificate nel modulo di adesione al servizio, potremo ricevere una ricompensa in denaro.

Andando ad attivare a Marzo 2024 il servizio di Cynet Cyops Lighthouse Threat intelligence, è stata integrata l'opportunità di usufruire del servizio dello swap team di Cynet (CYOPS) anche nel monitoraggio 24x7x365 di eventuali credenziali compromesse degli utenti dell'ente sia nel dark-web che nel deep-web oltre che nelle chat di Telegram, andando quindi a monitorare anche le fonti "Closint" e quelle Osint.

Il fenomeno delle credenziali compromesse è un fenomeno in crescita notevole a causa del phishing e della diffusione esponenziale di info-stealer, malware silenti che rubano le password salvate nelle cache dei browser, ed è ormai diventato il vettore iniziale più diffuso negli attacchi informatici.

Diventa fondamentale quindi venir avvisati in tempo reale dagli analisti Cynet, oltre che con report periodici, per poter lanciare un reset delle credenziali compromesse (anche dalla piattaforma Cynet) e/o modificarle in real-time, prima che vengano sfruttate da malintenzionati per compromettere l'infrastruttura IT.

Con il servizio Cyops Lighthouse si potrebbe quindi sfruttare pienamente il concetto di "All-in-One" con cui Cynet si pone sul mercato per garantire ai propri clienti un approccio a 360 gradi sulla Cyber Security, andando a garantire visibilità e protezione sull'infrastruttura IT e allo stesso tempo anche dai pericoli presenti nel web che si possono ripercuotere poi rapidamente sugli asset IT dei clienti stessi.

b) Configurazione Futura

In fase di rinnovo a fine 2025 sarà effettuato il passaggio a Cynet All-in-One che contiene la funzionalità di Web-Content Filtering che avrà durata di un biennio.

Il WCF (Web Content Filtering) si basa sul filtraggio dei contenuti Web e consente alle aziende di impedire l'accesso a siti Web dannosi e a contenuti inappropriati, di ridurre il consumo di larghezza di banda per contenuti non correlati al lavoro e di mitigare i rischi di perdita di dati. Questo approccio consente alle aziende di ottimizzare la produttività della forza lavoro controllando e limitando l'accesso a categorie specifiche, come, ad esempio, social media, intrattenimento e altri siti web non essenziali, creando al contempo un ambiente di lavoro più mirato ed efficiente. Inoltre, il filtraggio dei contenuti web aiuta le organizzazioni a mantenere la conformità normativa, a proteggere i dati sensibili e a creare un quadro chiaro per un utilizzo accettabile di Internet, supportando in ultima analisi sia gli obiettivi di sicurezza che quelli di performance organizzativa.

L'attivazione di Cynet Mobile Threat Defense garantisce protezione evoluta anche sul mondo smartphone e tablet, con sistemi operativi iOS, ChromeOs e Android. Essendo oggi i "mobile devices"

strumenti di lavoro a tutti gli effetti vanno monitorati e protetti da attività di fishing, vulnerabilità delle app e dei sistemi operativi che possono essere sfruttate dagli attaccanti.

Infine, la community mondiale della cyber security e la threat intelligence Cynet ci riporta che stiamo assistendo negli ultimi mesi ad attacchi informatici mirati e automatizzati, supportati dall'intelligenza artificiale di nuova generazione, che riescono ad essere sempre più rapidi ed efficaci con ransomware dinamici e malware evoluti che in poco tempo riescono a passare dalla fase iniziale dell'attacco all'esfiltrazione di file e dati sensibili con conseguenti infezioni e blocchi operativi. In molti casi parliamo di poche ore e quindi per contrastare la rapidità e la sofisticazione di questi attacchi è necessario avere un servizio MDR in grado anche di rispondere, attraverso le remediation presenti nella piattaforma Cynet, in modo manuale e contestualizzando la minaccia e la gravità della stessa.

Gli analisti Cyops di Cynet sono esperti e leader in questo campo per competenze e know-how e hanno visibilità su scala mondiale delle minacce e delle azioni malevole degli APT Group, grazie alle quali possono offrire risposte rapide ed altrettanto efficaci, soprattutto nei molti casi ormai il cui la risposta automatica, attraverso script e playbook, è necessaria ma non più sufficiente.

Diventa quindi mandatorio per una protezione idonea all'attuale scenario cyber, aggiungere alla tecnologia e ai servizi Cynet attualmente attivi, per la nostra Azienda, il servizio Cynet Cyops MDR Platinum Care, attraverso il quale gli analisti Cynet possono intervenire in tempo reale per sanare le minacce prima che si possano espandere velocemente sull'infrastruttura ICT e scaturire in un attacco grave.

2. Investimenti

È in previsione un incremento di portata della rete dati per adeguarla alle nuove esigenze di traffico internet tra le sedi e per meglio supportare le applicazioni in cloud anche in prospettiva dell'utilizzo di Sireal 2.0 quando tale sistema verrà rilasciato da Aria Spa.

Per le motivazioni di cui sopra l'Azienda, anche nel corso del 2026, proseguirà nella politica di rinnovamento dell'hardware in uso agli utenti ove necessario sostituendo l'hardware più "datato".

Sono state effettuate anche sostituzioni e acquisti di workstation con i relativi software in licenza d'uso dedicati al progetto BIM. Nel 2026 a seconda dell'evoluzione dello stesso (vedasi paragrafo relativo all'organizzazione del personale) e delle persone coinvolte nel progetto si valuterà la necessità di ulteriori acquisti.

Come accennato, in relazione all'obsolescenza dei server Aziendali che i sarebbero dovuti sostituire nel 2025 con una spesa di circa € 70.000, per la gestione del data center, si è optato per l'adesione al PSN.

a) ADESIONE AL PSN

Si è colta l'opportunità di aderire al Polo Strategico Nazionale (PSN) per risolvere tutti i problemi che la sostituzione dell'hardware avrebbe creato.

Il PSN è infatti un'infrastruttura cloud sviluppata per ospitare in sicurezza i dati della Pubblica Amministrazione italiana. L'obiettivo principale è garantire la sovranità e la protezione dei dati delle PA, riducendo la dipendenza da provider esterni. Offre una piattaforma affidabile e scalabile, adatta a qualsiasi ente pubblico che desideri modernizzare i propri sistemi informatici. Si riepilogano i vantaggi e le garanzie derivanti dall'adesione al PSN già illustrati anche nel bilancio di previsione 2025.

(1) Vantaggi

Il PSN facilita la transizione delle infrastrutture digitali della PA verso il cloud, migliorando l'efficienza e riducendo i costi.

Fornisce soluzioni cloud su misura, adattabili alle esigenze di ogni ente pubblico, dai servizi più semplici alle infrastrutture complesse

Il PSN è finanziato dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), che mira a sostenere la trasformazione digitale del settore pubblico.

Il PSN promuove infine anche l'efficienza energetica attraverso l'uso di data center progettati per ridurre il consumo energetico e l'impatto ambientale

Il sistema è pensato per garantire continuità operativa e ridurre i rischi legati a disservizi tecnici, garantendo l'accesso ai dati in qualsiasi momento.

Aderire al PSN permette di sfruttare un'infrastruttura sicura e moderna, ottimizzando la gestione dei dati e migliorando l'efficienza operativa, senza dover investire in costosi sistemi privati e consente di contribuire alla trasformazione digitale del paese, migliorando la qualità e l'efficacia dei servizi offerti ai cittadini.

(2) Garanzie

PSN è una società partecipata da TIM, Leonardo, Cassa Depositi e Prestiti (attraverso la controllata CDP Equity) e Sogei che ha come *mission* la realizzazione e la gestione continuativa di un'infrastruttura cloud tecnologicamente innovativa e indipendente, per garantire la sicurezza e la sostenibilità economica e ambientale nella gestione di dati e applicazioni della Pubblica Amministrazione italiana. Si prevede di definire, in base alle necessità, macchine virtuali all'interno di un perimetro sicuro, monitorato adeguatamente e aggiornato costantemente alle ultime imposizioni legislative in tema di sicurezza informatica come la recente Direttiva Europea NIS2 da attuare, per tutti gli stati membri dell'Unione Europea, il 17 ottobre 2024 e che introduce una serie di nuovi obblighi in fatto di cybersicurezza per le Aziende e la PA.

L'adesione al PSN consente di ottimizzare le risorse e non essere legati ad una manutenzione hardware e software di apparati proprietari installati in una Sede ALER, opportunamente predisposta e protetta con relativi costi ricorsivi. Inoltre, è stato deciso di Virtualizzare il Server presso un Data Center Certificato gestito da un Provider collegato a tutte le Sedi tramite MPLS con banda opportunamente dimensionata.

La scelta di aderire al PSN è quindi una scelta strategica per garantire la sicurezza dei dati Aziendali, migliorare la sostenibilità e beneficiare di un'infrastruttura moderna senza dover sostenere costi elevati di gestione e sicurezza.

3. Software di gestione del dominio e dei dispositivi

Il software individuato per la gestione del dominio Aziendale nonché dei dispositivi (Server fisici e virtuali, PC client, notebook, Stampanti multifunzione e devices in generale) ormai da qualche anno a questa parte è prodotto dalla software house Manage Engine.

L'offerta si compone di diversi moduli sottoscrivibili separatamente. Per ora la nostra Azienda utilizza: Endpoint Central per la gestione dei PC e dei server (in termini di installazione delle patch di sicurezza e per la gestione remota dell'Help Desk ai colleghi); MDM per la configurazione e gestione da remoto dei device (cellulari, tablet) assegnando profili e App compliance con il business Aziendale; Asset Manager per la gestione dell'inventario delle apparecchiature (utilizzato anche per fornire informazioni ai colleghi che si occupano delle certificazioni); Log360 per la conservazione dei log di sistema ai fini del GDPR-Regolamento 2016/679); ADSelfService per la gestione in autonomia e a Zero Trust del cambio in autonomia della password di accesso al sistema; AccessManagerPlus utilizzata recentemente per la gestione semplificata delle connessioni da remoto verso le risorse Aziendali (Smart Working).

Sono previsti investimenti nel software di gestione BIM, che riguardano non solo software per la gestione tecnica ma anche le interfacce per la gestione economico finanziaria dei progetti, software per la gestione della fatturazione da parte delle utilities al fine di snellire le procedure di contabilizzazione nonché per il monitoraggio delle fatture ed eventuali strumenti software dedicati al controllo di gestione/pianificazione finanziaria.

E. Contabilità e Finanza

1. Finanziamenti bancari

Per quanto attiene i finanziamenti che l'Azienda potrebbe eventualmente accendere nel corso del 2026 non vi sono al momento della chiusura del presente bilancio di previsione ipotesi precise.

Molto dipenderà dalla valutazione delle somme che potrebbero essere necessarie al fine di dare copertura ai canoni di disponibilità richiesti dagli operatori che hanno presentato progetti di Partenariato Pubblico Privato in relazione agli interventi di efficientamento energetico previsti dal PNNR –Investimento 17 “Strumento finanziario per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (Erp)” della Missione7. Repower EU di cui si tratterà nel paragrafo relativo agli interventi edilizi.

Il progetto «*intende contrastare il disagio abitativo, anche mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente e il contenimento del consumo di suolo*».

L'obiettivo dell'Azienda è quello di minimizzare il costo degli investimenti non coperti dai contributi pubblici GSE (finanziamento e conto termico) da corrispondere agli operatori economici in modo da poter far beneficiare gli utenti di una maggiore riduzione del costo dell'energia derivante dall'efficientamento energetico.

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

1. Considerazioni generali

A ottobre 2025 con provvedimento del Direttore Generale n.712 del 14/10/2025 sono stati adottati il “Programma triennale degli acquisti di beni e servizi 2026-2028” ed il “Programma Triennale dei lavori pubblici 2026-2028 nonché i relativi aggiornamenti annuali”, come previsto dall'art 37 del D.Lgs

36/2023. Il programma triennale dei lavori pubblici e i relativi aggiornamenti annuali contengono i lavori, compresi quelli complessi e da realizzare tramite concessione o partenariato pubblico-privato, che l'Azienda intende realizzare nel prossimo triennio, con particolare riferimento agli interventi di importo pari o superiore alla soglia indicata dall'art. 50, comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 36/2023.

Il programma triennale di acquisti di beni e servizi e i relativi aggiornamenti annuali indicano gli acquisti di importo stimato pari o superiore alla soglia di cui all'articolo 50, comma 1, lettera b) del medesimo decreto legislativo.

I Programmi Triennali 2026-2028 sia per i lavori che per gli acquisti vengono approvati dall'Azienda unitamente al presente Bilancio di Previsione. Gli interventi sono suddivisi tra nuovi interventi e ristrutturazioni, manutenzioni straordinarie e manutenzioni ordinarie.

Gli interventi indicati nel programma triennale 2026/2028 sono quelli strettamente indispensabili, urgenti e indifferibili per il mantenimento del patrimonio in sicurezza in funzione delle disponibilità finanziarie dell'Azienda (canoni, fondo patrimonio e finanziamenti regionali).

Come si dirà nel prosieguo, l'incertezza sulla realizzazione dell'intervento di Saronno "farfalle" e gli eventuali maggiori oneri derivanti dai progetti PINQUA del Comune di Monza, Varese PINQUA e la probabile impossibilità di utilizzo delle risorse del FOI per gli interventi del PNRR/PNC, non consentono di allocare risorse del fondo patrimonio su nuovi interventi da programmare.

Le eventuali residue disponibilità dopo la copertura dei costi degli interventi di cui sopra (se non finanziabili con altre risorse derivanti da contributi di enti sovraordinati) verranno utilizzate per coprire i costi del riordino degli alloggi.

Si elencano per comodità gli interventi al di sopra di € 150.000 ciascuno che formano il programma triennale dei lavori

La programmazione degli interventi è stata effettuata sulla base delle coperture finanziarie presunte, ragione per cui qualora per le motivazioni indicate in precedenza (ad esempio, per dare priorità a interventi urgenti ed indifferibili, per l'aumento costi energetici, per l'eventuale peggioramento della morosità) le stime non dovessero essere confermate si renderà necessario procedere ad un aggiornamento del piano con una riprogrammazione di alcuni interventi.

Descrizione dell'intervento + N ALLOGGI e lavori se non chiari	durata mesi	Livello di priorità (7)	importo complessivo previsto (QE)	Costi Primo anno (2026)
Riordino alloggi sfitti per carenze manutentive, stabili Aler e comunali gestiti come propri da Aler (100 alloggi)	24	1	2.500.000	1.250.000,00
Lavori di MO pavimentazioni stradali	24	1	1.200.000	480.000,00
Lavori MO e servizi di controllo impianti fotovoltaici/batterie/colonnine	36	1	300.000	100.000,00

Realizzazione nuova copertura Saronno via Toti 27 Marx 18/20 torricelli 8 Brianza 3-5 Miola 79-81-83-85	24	1	650.000	390.000,00
Lavori e servizi di riscaldamento (Mo impianti e conduzione - Parte dal 27)	36	1	6.000.000	
Messa in sicurezza balconi e facciate immobili vari provincia Varese	36	1	600.000	120.000,00
Messa in sicurezza facciate via Curtatone 65 e Via Allende 2-4	24	1	500.000	120.000,00
MS Riordini alloggi sfitti di proprietà Comunale gestiti da Aler in rendicontazione (Biennale)	24	1	400.000	100.000,00
Manutenzione e riordino alloggi di proprietà del Comune di COMO	12	1	650.000	650.000,00
Manutenzione e riordino alloggi di proprietà dei Comuni Provincia di COMO	12	1	650.000	650.000,00
COMO VIA OVIDIO E TITO LIVIO MS TETTI 90 alloggi	24	1	850.000	150.000,00
LIPOMO Via A. Moro – rifacimento tetto e sistemazioni esterne	24	1	400.000	200.000,00
Rifacimento e messa a norma antincendio locali archivio sede UOG COMO	12	1	300.000	300.000,00
Riqualificazione n. 2 centrali termiche presso i fabbricati di proprietà di Aler - UOG di Monza Brianza	12	1	200.000	200.000,00
MS Riordini alloggi sfitti di proprietà Comunale Monza e Provinca gestiti da Aler in rendicontazione (Biennale)	24	1	600.000	
Manutenzione e riordino alloggi di proprietà del Comune di Busto Arsizio	24	1	200.000	200.000,00
Copertura Busto - Via Bellotti 11/13/15	12	1	300.000	300.000
Lavori di adeguamento normativa antincendio CT e Autorimesse Busto Arsizio	12	1	180.000	180.000
Interventi di manutenzione per eventuali emergenze su centrali termiche presso i fabbricati di proprietà di Aler - UOG di Busto Arsizio (Via Rodari, 37 - Via Azzimonti 27-29 - Via Rossini 69 e bis -Via Rossini 69 ter e quater - Via Rovato 4 - Via Lombardia 23)	12	1	200.000	100.000
Totale			16.680.000,012	5.490.000

(1) Progetti di Partenariato Pubblico privato

Come accennato in precedenza, un supporto all'edilizia residenziale pubblica viene dalla messa a disposizione di nuovi fondi europei (PNRR) dedicati all'efficientamento energetico delle case popolari. In un emendamento alla legge di bilancio 2025 (approvato dalla Camera dei deputati), vengono stanziati circa 1,4 miliardi di euro per riqualificare gli alloggi sociali e pubblici, con un miglioramento dell'efficienza energetica di almeno il 30 per cento. Nell'attuazione saranno coinvolti il Gestore dei servizi energetici (Gse) con il compito di effettuare i controlli per verificare i requisiti tecnici dei progetti; Cassa depositi e prestiti (Cdp) che attraverso le banche convenzionate dovrà valutare il merito creditizio; e Sace che offrirà garanzie finanziarie.

La tipologia di contribuzione dovrebbe essere la stessa usata per il Superbonus, ma con diversa logica ovvero, verrà erogato un di finanziamento pubblico a fondo perduto di circa il 65 per cento, mentre per il restante 35 per cento dovranno essere coinvolte le Esco (le società che finanziano gli interventi di efficientamento energetico): il risparmio energetico verrà incamerato in parte dagli inquilini e in parte andrà a ripagare l'investimento delle Esco.

Come detto, si tratta di un netto cambio indirizzo rispetto al Superbonus in quanto il target è ben individuato, visto che circa il 60 per cento delle case popolari è stato costruito prima del 1978, e quindi con una classe energetica non più performante (F-G).

Il risvolto sociale è inoltre evidente perché tale misura è volta al miglioramento della qualità delle abitazioni dei nuclei più poveri, con evidenti risvolti anche in relazione alla morosità potenziale degli utenti degli ex IACP.

Nello specifico, si tratta dell'Investimento 17 "Strumento finanziario per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (Erp)" della Missione 7.

Il progetto «intende contrastare il disagio abitativo, anche mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente e il contenimento del consumo di suolo». Entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di bilancio, dovrebbe essere approvato un piano nazionale per l'edilizia residenziale pubblica e sociale che «rappresenta uno strumento programmatico finalizzato a definire le strategie di medio e lungo termine per la complessiva riorganizzazione del sistema casa, in sinergia con gli enti territoriali, al fine di fornire risposte ai nuovi fabbisogni abitativi emergenti dal contesto sociale, integrare i programmi di edilizia residenziale e di edilizia sociale, dare nuovo impulso alle iniziative di settore, individuare modelli innovativi di governance e di finanziamento dei progetti, razionalizzare l'utilizzo dell'offerta abitativa disponibile».

L'Azienda ha optato per avviare PPP su "iniziativa privata", che implicano la compartecipazione del privato sin dal momento della progettazione del PPP, con la formulazione di una proposta secondo quanto previsto dall'art. 193 del medesimo Codice, il cui Titolo IV di riferimento è rubricato "Finanza di progetto".

Le proposte, che contengono un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, un piano economico finanziario asseverato e le caratteristiche del servizio e della gestione, viene valutata dall'Ente Concedente e poi approvata prima di essere posta a base della gara per l'affidamento del contratto di PPP.

L'Ente Concedente, a seguito della sua ricezione, ne verifica l'interesse pubblico e dà notizia della sua ricezione sul sito istituzionale indicando un termine per la presentazione da parte di altri operatori di proposte relative al medesimo intervento. A seguito di comparazione fra le proposte ricevute, l'ente concedente individua una o più proposte da sottoporre a procedura di valutazione, il cui esito è poi

pubblicato sul sito istituzionale del medesimo ente. Il progetto di fattibilità così selezionato è integrato, se necessario in funzione dell'oggetto dell'intervento, con gli ulteriori elaborati richiesti dall'articolo 6 dell'allegato I.7 e poi approvato.

L'Azienda ha suddiviso il proprio patrimonio in cluster e successivamente in comparti al fine di poter ricevere le proposte da esaminare per verificare se le stesse possano essere dichiarate di pubblico interesse e, successivamente, nominare uno o più soggetti promotori

L'Azienda ha ricevuto dagli operatori n..... proposte di partenariato per l'efficientamento energetico. Tre proposte sono state inserite nel programma triennale 25-27 attraverso la variazione dello stesso in quanto è stato verificato il pubblico interesse per i progetti presentati.

Le restanti n..... proposte saranno oggetto di valutazione nel corso del mese di gennaio 2026 per poter procedere all'eventuale dichiarazione di pubblico interesse e porre in gara i progetti selezionati.

Il problema principale della procedura avviata è quella relativa alle tempistiche per poter arrivare con anticipo alla scadenza per la presentazione delle richieste di finanziamento da parte degli operatori economici e non rischiare che le risorse del Repower EU vengano nel frattempo esaurite.

Si evidenziano alcuni degli interventi in corso di maggiore rilevanza

b) Legge 80/2014 - Manifestazione di interesse per interventi volti al recupero e alla riqualificazione del patrimonio adibito a servizi abitativi pubblici (S.A.P.)

Con Decreto n. 10448 del 10/07/2024 Regione Lombardia ha approvato la manifestazione d'interesse per interventi volti al recupero e riqualificazione del patrimonio adibito a servizi abitativi pubblici (S.A.P.) linea B, in attuazione dell'art. 4 della legge n. 80/2014 e ai sensi della D.G.R. n. XII/2619 del 24 giugno 2024.

L'Azienda ha presentato n. 2 proposte:

• **ID 5958838 del 26/09/2024 Prot. U1.2024.0044175**

VARESE - B.5 intervento di efficientamento energetico del fabbricato di Via Toti 27 in SARONNO, approvata con Decreto Presidenziale n. 67 del 19 settembre 2024

Livello Progettuale: Esecutivo approvato con Determinazione DG n.509 del 26/09/2024

Quadro Economico Complessivo: € 541.071,00 di cui € 429.064,97 per lavori oltre IVA

Finanziamento richiesto: € 471.971,47

• **ID 5960724 del 27/09/2024 Prot. U1.2024.0044339**

COMO – B.5 intervento di efficientamento energetico di n.2 edifici in CANTU' Via Petrarca 1-13, approvata con Decreto Presidenziale n. 71 del 26 settembre 2024

Livello Progettuale: Esecutivo approvato con Determinazione DG n.513-RUOG CO n.112 del 27/09/2024

Quadro Economico Complessivo: € 589.004,10 di cui € 499.156,02 per lavori oltre IVA

Finanziamento richiesto: € 500.000,00

Regione Lombardia con il DDUO n. 1937 del 17/02/2025 ha approvato la graduatoria delle proposte progettuali presentate a valere sulla Manifestazione di interesse e con successivo DDUO n. 10857 del 30/07/2025 ha concesso il finanziamento per entrambi i progetti:

ID21 – SARONNO Via Toti 27 per complessivi € 471.971,47

ID22 - CANTU' Via Petrarca 1-13 per complessivi € 500.000,00

Gli interventi dovranno rispettare i termini previsti dalla D.G.R. n. XII/2619 del 24 giugno 2024 (avvio lavori entro un anno dalla concessione del finanziamento e fine lavori entro due anni dall'avvio), pena la revoca del contributo.

Per entrambi gli interventi risultano nel 2025 in fase di avvio le procedure di affidamento dei lavori e si prevede l'avvio dei lavori entro il 30/07/2026.

c) *Manutenzione ordinaria e straordinaria e servizi*

Sono previsti interventi per il riordino di alloggi sfitti (da realizzare con risorse Aler).

Nell'ambito delle manutenzioni sono stati previsti gli accordi quadro per la manutenzione Edile e impiantistica nonché uno specifico appalto per la sistemazione (Asfaltatura) delle parti esterne dei fabbricati.

È indispensabile mantenere in efficienza gli impianti fotovoltaici recentemente installati, oltre a quelli già realizzati negli anni scorsi. Si è valutato, pertanto di effettuare un appalto complessivo per tutte le UOG per la manutenzione degli impianti per evitare le perdite di produzione di energia.

Nelle previsioni di Manutenzione rientra anche la Sede della UOG di Como per la quale è previsto l'adeguamento normativo dei locali da uso archivio.

Dal 2025, in ragione di una richiesta effettuata dall'Azienda ai comuni convenzionati di una più puntuale programmazione da parte degli stessi per gli interventi di riordino alloggi, si è deciso di procedere con l'indizione di appalti dedicati a tale attività in base anche alle risorse che i comuni possono stanziare

Come indicato in precedenza, si provvederà alla variazione del programma in funzione delle eventuali possibilità di effettuazione di ulteriori interventi derivanti da richieste di finanziamento andate a buon fine e per i possibili interventi di efficientamento energetico.

Non sono ricompresi nel programma triennale le opere previste nel programma 2025/2027 e già appaltate.

Per la manutenzione ordinaria, nell'anno 2026, l'Azienda utilizzerà gli accordi quadro derivanti dagli appalti esperiti nel corso del 2025 i cui effetti economici si vedranno nel 2026.

Analogamente per la manutenzione straordinaria proseguiranno gli appalti avviati.

2. Acquisti di servizi e forniture

Relativamente al programma triennale degli acquisti di servizi e forniture non vi sono particolari considerazioni da effettuare in quanto tutte le spese relative agli acquisti per gli importi superiori a € 140.000 ma anche quelle inferiori a tale somma rientrano nelle voci del Bilancio Preventivo 2026. Nel caso dovessero emergere delle nuove esigenze in corso d'anno verrà effettuata una variazione del programma qualora vi sia la possibilità di sostenere la spesa mantenendo invariate la risultanza del bilancio di previsione nella sua globalità.

G. Interventi Edilizi - stato di attuazione degli interventi ed evoluzione prevista per il 2026

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

Con DDS n.7960 del 29/05/2023 è stato approvato l'ultimo intervento di MS da realizzare in Como Via Anzani (ID19CO) Via Anzani per un co finanziamento pari ad € 207.692,40.

I lavori sono stati ultimati il 29/10/2025 ad eccezione di sistemazioni di opere di piccola entità e del tutto marginali non incidenti sull'uso e la funzionalità dell'opera, per il cui completamento il Direttore dei Lavori ha concesso 60 giorni e pertanto le opere saranno concluse entro il 28/12/2025.

Il relativo CRE con richiesta saldo del cofinanziamento sarà emesso entro il mese di gennaio 2026.

2. Aggiornamento su "Piano Triennale rimozione amianto DGR 6752/2017 e DDS 7531/2017 - trasmesso in data 22/09/2017 e successive integrazioni 2022 e 2023"

Con D.D.S. n. 1380 del 28/09/2022 Regione Lombardia ha approvato la proposta presentata da ALER Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio di integrare il Programma triennale di rimozione dell'amianto dal patrimonio di edilizia residenziale pubblica, con gli interventi ID 20 (Agrate Brianza) , ID 21 (Como via Giovio n.3), ID 22 (Como via Vitani n.16; piazza Mazzini n.9), ID 23 (Anzano del Parco via Volta n.17-45), per un finanziamento complessivo di euro 1.345.727,41, a valere sulle economie relative al primo riparto (come attestate dalla Azienda con PEC prot. n.U1.2022.0047730 del 21 settembre 2022) e sulle risorse assegnate con d.g.r. 31/05/2021, n.479, in dettaglio:

ID 20 Agrate Brianza -	€ 76.434,10
ID 21 Como via Giovio n.3 -	€ 361.793,31
ID 22 Como via Vitani n.16; piazza Mazzini n.9 -	€ 511.500,00
ID 23 Anzano del Parco via Volta n.17-45 -	€ 396.000,00

Tutti gli interventi sono stati conclusi entro il 2025 e per gli interventi ID22 - Como via Vitani n.16-piazza Mazzini n.9 e ID23 - Anzano del Parco via Volta n.17-45i relativi CRE sono in fase di emissione e il saldo del contributo sarà richiesto nel 2026.

3. Aggiornamento su “Piani di manutenzione programmata 2021-2023 / 2023-2024 finalizzati alla riassegnazione del patrimonio sfitto destinato a servizi abitativi pubblici – d.g.r. n. 3814 del 09/11/2020 – d.d.s. 15422 del 09/12/2020 e d.g.r. n. XII/798 del 31/07/2023 - decreto dirigenziale n. 17888 del 14/11/2023”

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

Con decreto del Presidente Aler n 73 del 19/11/2020 è stato approvato il PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA 2021-2023 DELL’ALER DI VARESE COMO MONZA BRIANZA BUSTO ARSIZIO, predisposto ai sensi della DGR n. XI/3814 del 09/11/2020.

Gli importi finali comprensivi delle spese ammissibili a finanziamento a contabilità finale (importo finale lavori, IVA, incentivo per funzioni tecniche-max 1% importo lavori base gara) del Lotto 1 AQ riordini Varese Zona Nord saranno rendicontati nel 2026.

Considerato che, con la chiusura di tutti gli interventi risulta un’economia pari a € 61.151,00 rispetto al finanziamento assegnato di € 990.648,63, attualmente risulta in fase di avvio l’intervento di trasformazione di un impianto ascensore semi automatico con uno automatico sito nell’edificio ALER in VARESE Via Carnia 250, che sarà realizzato nell’ambito del contratto di “Manutenzione straordinaria e adeguamenti/trasformazioni e abbattimento bb.aa. Impianti Elevatori da eseguirsi negli stabili ALER – CUP G32D22002320002 - CIG B27D3EA0DF” per un importo presunto netto lavori di € 45.909,00 oltre IVA 10%.

Si prevede l’avvio entro 15/12/2025 e l’ultimazione per il 15/02/2026.

4. Aggiornamento e integrazione dei piani di manutenzione programmata - d.g.r. n. XII/798 del 31/07/2023 - dduo n. 17888 del 14/11/2023

Regione Lombardia, con DGR n. XII/798 del 31/07/2023 ha approvato le “Linee Guida per l’aggiornamento e integrazione dei piani di manutenzione programmata delle Aziende Lombarde per l’edilizia residenziale (ALER) per il biennio 23-24” ed ha stabilito le risorse previste per sostenere gli interventi, sui bilanci regionali dal 2023 al 2024 a valere sui seguenti capitoli:

- € 29.600.000,00 sul capitolo n. 8.02.203.14452 “Programmi di intervento finalizzati al recupero, alla riqualificazione e manutenzione del patrimonio abitativo pubblico - Fondo ripresa economica”, annualità 2024;
- € 1.132.000,00 sull’annualità 2023 ed € 7.000.000,00 sull’annualità 2024, sul capitolo n.8.02.203.14416 “Contributi per interventi volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici erp – Mutuo”;

L'importo finale comprensivo delle spese ammissibili a finanziamento a contabilità finale (importo finale lavori, IVA, incentivo per funzioni tecniche-max 1% importo lavori base gara) sarà rendicontato nel 2026.

Relativamente agli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche:

- con Determinazione DG n.69 in data 27/02/2024 è stato approvato il progetto esecutivo di "Manutenzione straordinaria e adeguamenti/trasformazioni e abbattimento bb.aa. Impianti Elevatori da eseguirsi negli stabili ALER – CUP G32D22002320002"
- Il Quadro Economico di progetto ammonta complessivamente a € 3.435.000,00 e avrà durata triennale.
- Con Determinazione DG n.376 del 11/07/2024 è stata approvata la relativa determina a contrarre della procedura negoziata (Gara n.5/2024) di affidamento lavori.
- con Determinazione DG n. 699 del 20/11/2024 sono stati aggiudicati i lavori per un importo contrattuale di € 1.471.000,00 oltre IVA.

L'importo finale comprensivo delle spese ammissibili a finanziamento a contabilità finale (importo finale lavori, IVA, incentivo per funzioni tecniche-max 1% importo lavori base gara) sarà rendicontato nel 2026.

5. Aggiornamento e integrazione dei piani di manutenzione programmata - per interventi di rimozione delle barriere architettoniche ai sensi della D.G.R. n. XII/5184 del 21/10/2025

Regione Lombardia con DGR 21 ottobre 2025, n. XII/5184 "Attuazione della legge regionale 7 agosto 2025, n. 13 "Assestamento al bilancio 2025-2027 con modifiche di leggi regionali" – Manutenzione programmata e rimozione delle barriere architettoniche nel patrimonio destinato a Servizi Abitativi Pubblici di proprietà delle Aler", ha riconosciuto alle Aler, per la rimozione delle barriere architettoniche nel patrimonio destinato a Servizi Abitativi Pubblici, l'importo complessivo di € 500.000,00, suddiviso per € 250.000,00 sull'annualità 2025 e 250.000,00 sull'annualità 2026, sul capitolo autonomo n.08.02.203.014416 "Contributi per interventi volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici ERP", così ripartiti:

ALER	STANZIAMENTO 2025	STANZIAMENTO 2026	RIPARTO COMPLESSIVO
BG-LC-SO	26.250,00	26.250,00	52.500,00
BS-CR-MN	22.850,00	22.850,00	45.700,00
MI	150.000,00	150.000,00	300.000,00
PV-LO	11.500,00	11.500,00	23.000,00
VA-CO-MB-BA	39.400,00	39.400,00	78.800,00

TOTALE	250.000,00	250.000,00	500.000,00
---------------	-------------------	-------------------	-------------------

Con la suddetta DGR è stato demandato l'aggiornamento dei Piani di manutenzione programmata e l'impegno delle risorse assegnate a successivo provvedimento dirigenziale ed è stato stabilito che il suddetto finanziamento sia erogato per il 50% all'approvazione dell'integrazione dei Piani e per il restante 50% alle medesime condizioni e modalità previste dalla suddetta D.G.R. 3131/2024;

I lavori sono in corso tramite i contratti attuativi affidati agli O.E. aggiudicatari dell'Accordo Quadro con 7 operatori economici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e pronto intervento OPERE EDILI ED AFFINI, nonché per il servizio di reperibilità al di fuori del normale orario di lavoro, negli stabili di proprietà e/o gestiti dall'Aler, dislocati in provincia di VARESE, di MONZA BRIANZA, di COMO e nel Comune di BUSTO ARSIZIO, per un periodo di 4 anni. CUP G31C22002180005 CIG B28044DEEE.

Il saldo del contributo sarà rendicontato nel 2026.

6. Piani Operativi per il sostegno alla sicurezza, mobilità e socialità delle ALER ai sensi della D.G.R. N. XII/ 4820 del 28/07/2025

Regione Lombardia, con D.G.R. n. XII/ 4820 del 28/07/2025 "Approvazione di un contributo a favore delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) per l'attuazione di un Piano operativo per il sostegno alla sicurezza, mobilità e socialità" ha:

- riconosciuto un contributo complessivo pari ad € 2.900.000,00 a favore delle ALER per l'attuazione di un Piano operativo per il sostegno alla sicurezza e per eventuali interventi di mobilità e socialità, rimandando l'assegnazione di € 400.000,00 a fase successiva, a seguito di valutazione dell'avanzamento e dell'efficacia delle iniziative alla data del 30 giugno 2026;
- ripartito, tra le diverse Aler, il contributo di € 2.900.000,00 disponibili sul capitolo autonomo n. 12.06.104.7329 "Sostegno alla mobilità, alla sicurezza e alla socialità, negli interventi per la rigenerazione urbana", per € 1.300.000,00 sull'annualità 2025, € 800.000,00 sull'annualità 2026 e € 800.000,00 sull'annualità 2027;
- stabilito la presentazione da parte delle Aler entro il 15/09/2025 di un piano operativo, aggiornabile alla data del 30/06/2026 e 30/03/2027;
- demandato a successivo provvedimento dirigenziale l'approvazione del piano operativo e l'impegno delle risorse assegnate a ciascuna Azienda;
- previsto che le risorse disponibili sul 2025 siano liquidate contestualmente all'approvazione dei Piani operativi, da trasmettere entro il 15 settembre 2025, al fine di permettere l'avvio degli interventi.

Gli interventi di ALER Varese saranno realizzati nelle provincie di Varese e Monza. Attualmente è in corso la progettazione con previsione di indizione della procedura di gara per l'affidamento dei lavori nel 2026.

7. Aggiornamento su" Programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza, art. 1, comma 2, lett. c, punto 13 del d.l. 6 maggio 2021 n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021 n. 101"

Gli interventi approvati, risultano i seguenti:

ID BeS	UOG	Località	QE esecutivo / aggiornato ai sensi art.26 DL 50/2022	Finanziamento concesso	FOI art 26 comma 7) DL 50/2022 decreto MEF-RGS N. 160 18/11/2022 E 52 del 02/03/23
3361825	MB	MONZA Via Baradello 6 e 12	€ 3.149.062,85	€ 3.149.062,85	€ 879.571,62
			€ 3.919.275,09		
3362068	BUSTO ARSIZIO	BUSTO ARSIZIO Via 8 Martiri 5-7	€ 4.746.588,81	€ 3.187.500,00	€ 1.125.235,25
3286543	VA	VARESE Montello - Via Montello 98, Via Romans Sur Isere 45 e Via Romans Sur Isere 35-37-39	€ 13.485.140,00	€ 11.331.420,00	€ 1.853.720,00
3358930	VA	VARESE Sangallo - via borromini 8, borromini 10, borromini 27 e via sangallo 23	€ 14.621.060,00	€ 12.307.340,00	€ 2.013.720,00
3362573	CO	CUCCIAGO via Michelbecco n. 9/19	€ 1.365.491,08	€ 1.101.561,35	€ 225.646,15
			€ 1.570.675,39		
Sommano			€ 37.367.342,74	€ 31.076.884,20	€ 6.097.893,02

Con l'entrata in vigore del DL 50/2022 (art.26) e del conseguente aumento dei prezziari di gara, in data 07/10/2022 l'Azienda aveva richiesto, tramite procedura ordinaria (art.26 comma 7 D.L. 50/2022), un finanziamento aggiuntivo al MEF che con Decreti MEF-RGS n.160 del 18/11/2022 e n.52 del 02/03/2023, ha assegnato le risorse del "Fondo per l'avvio di opere indifferibili di cui all'articolo 26, commi 7 e 7-bis, del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50" come esposto nella precedente tabella.

Nel mese di gennaio 2025, a seguito di verifiche e approfondimenti, è stata appurata l'insussistenza dei requisiti per l'accesso al fondo FOI per alcuni interventi e, con comunicazione prot. Aler n. 1108 del 15/01/2025 è stata inoltrata formale rinuncia alle risorse assegnate, per i seguenti ID:

Ambito/Misura	ID BES	Codice Unico Progetto	Localizzazione	Codice Istanza	Codice Domanda	Assegnazione Definitiva
PNC / PNC-C.13	3362573	G19J21013060002	CUCCIAGO (CO)	0000000016	0000000228	225.646,15
PNC / PNC-C.13	3286543	D38I21000650009	VARESE - Montello	0000000016	0000000804	1.853.720,00
PNC / PNC-C.13	3358930	D38I21000660009	VARESE - Sangallo	0000000016	0000000841	2.013.720,00
PNC / PNC-C.13	3361825	G59J21012640002	MONZA Via Baradello	0000000064	0000000714	879.571,62

A seguito della suddetta rinuncia, in data 30/01/2025, è stata presentata istanza al fondo prosecuzione opere pubbliche art 26 comma 6-quater DL 50/2022 e smi a copertura dei maggiori costi non sostenibili dalla Stazione Appaltante per l'adeguamento dei SAL emessi a tutto il 31/12/2024, come risulta dal dettaglio:

INTERVENTO	Maggior importo calcolato SAL emessi a tutto il 31/12/2024	Maggior importo SAL riconoscibile (80%) per contratti 2022 con presentazione offerta sino al 31/12/2022	RISORSE ALER AL NETTO IVA	CONTRIBUTO RICHIESTO AL MIT
PNC MONZA Via Baradello 6-12	677.602,83	542.082,26		542.082,26
PNC CUCCIAGO (CO) Via Michelbecco 9/19	343.429,16	274.743,33	157.215,63	117.527,70
PNC VARESE via Montello 98-Romans Sur Isere 45 e 35-37-39-Q.RE MONTELLO	601.561,19	481.248,95		481.248,95
PNC VARESE via Sangallo 23 via Borromini n.8-10-27 - Q.RE SANGALLO	1.089.456,61	871.565,29		871.565,29
	2.712.049,79	2.169.639,83	157.215,63	2.012.424,20

A luglio 2025, per le lavorazioni eseguite e/o contabilizzate dal 01/01/2025 al 31/05/2025 sono state presentate le seguenti n.2 istanze:

INTERVENTO	Maggior importo calcolato SAL emessi dal 01/01/2025 al 31/05/2025	Maggior importo SAL riconoscibile (80%) per contratti 2022 con presentazione offerta sino al 31/12/2022	RISORSE ALER AL NETTO IVA	CONTRIBUTO RICHIESTO AL MIT
------------	---	---	---------------------------	-----------------------------

PNC VARESE vie Montello 98-Romans Sur Isere 45 e 35-37-39-Q.RE MONTELLO	351.751,84	281.401,47		281.401,47
PNC VARESE via Sangallo 23 via Borromini n.8-10-27 – Q.RE SANGALLO	707.701,39	566.161,11		566.161,11
	1.059.453,23	847.562,58	0,00	847.562,58

Il Ministero non ha ancora emesso il Decreto di approvazione delle istanze presentate.

Per le istanze relative ai SAL emessi dal 01/06/2025 al 31/12/2025 la piattaforma per la presentazione delle istanze sarà attiva dal mese di febbraio 2026.

Nella seguente tabella si riportano i dati aggiornati dei QTE e delle fonti finanziarie per ciascun intervento:

ID BeS	UOG	Località	Consistenza del progetto (QTE)	Finanziamento PNC concesso	FOI art 26 comma 7) DL 50/2022 decreto MEF-RGS N. 160 18/11/2022 E 52 del 02/03/23
3361825	MB	MONZA Via Baradello 6 e 12	€ 3.611.131,19	€ 3.149.062,85	
3362068	BUSTO ARSIZIO	BUSTO ARSIZIO Via 8 Martiri 5-7	€ 4.746.588,81	€ 3.187.500,00	€ 1.125.235,25
3286543	VA	VARESE Montello - Via Montello 98, Via Romans Sur Isere 45 e Via Romans Sur Isere 35-37-39	€ 11.631.420,00	€ 11.331.420,00	
3358930	VA	VARESE Sangallo - via borromini 8, borromini 10, borromini 27 e via sangallo 23	€ 12.607.340,00	€ 12.307.340,00	
3362573	CO	CUCCIAGO via Michelbecco n. 9/19	€ 1.467.297,22	€ 1.101.561,35	
			<i>a Collaudo - da approvare</i>		
Sommano			€ 34.063.777,22	€ 31.076.884,20	€ 1.125.235,25

Per gli interventi PNC, il MEF con DL n.156 del 29/10/2025 ha prorogato i termini per il raggiungimento degli obiettivi finali individuati nel cronoprogramma procedurale di cui al decreto MEF 15 luglio 2021, pena la revoca delle risorse, entro il termine massimo del 31 dicembre 2026.

Stato Attuazione interventi e previsioni 2026

PNC VARESE Q.RE MONTELLO - VARESE VIA MONTELLO 98, VIA ROMANS SUR ISERE 35/37/39 E 45

È stata approvata la perizia suppletiva e di variante n. 1 e i lavori sono in fase avanzata.

Per quanto riguarda il parco/opere esterne le lavorazioni sono iniziate ma visto l'approssimarsi della stagione invernale si prevede la conclusione di queste opere parte integrante del contratto entro i primi tre mesi dell'anno 2026

Avanzamento al 90% - previsione ultimazione lavori 31/03/2026

PNC VARESE Q.RE SANGALLO - VARESE VIA BORROMINI 8,10,27 E VIA SANGALLO 23

È in fase di redazione la seconda perizia suppletiva – si prevede la conclusione dei lavori entro marzo 2026 considerato che hanno aumentato notevolmente la forza lavoro. Per quanto riguarda il parco/opere esterne le lavorazioni sono iniziate ma visto l'approssimarsi della stagione invernale si prevede la conclusione di queste opere parte integrante del contratto entro i primi tre mesi dell'anno 2026.

Avanzamento al 80% - previsione ultimazione lavori 31/03/2026

PNC BUSTO ARSIZIO (VA) VIA OTTO MARTIRI N. 5/7

I lavori saranno ultimati a fine dicembre e a gennaio 2026 è prevista la visita finale dell'organo di Collaudo.

Avanzamento al 98% - previsione ultimazione lavori 31/12/2025 con collaudo nel 2026.

PNC CUCCIAGO (CO) VIA MICHELBECCO 9/19

I lavori sono stati ultimati in data 30/09/2024, ad eccezione di alcuni lavori di completamento di piccola entità, che non hanno pregiudicato la funzionalità dell'opera, relativi a finiture da eseguirsi sui canali del tetto e frontali di gronda oltre a rifiniture delle mazzette dei portoncini d'ingresso, per i quali sono stati assegnati ulteriori 60 giorni necessari al completamento effettivo dell'intervento.

Il Direttore Lavori e RUP, ha constatato l'effettivo completamento dell'intervento come da verbale in data 29/11/2024.

In data 28/05/2025 la Commissione di Collaudo ha svolto la visita di sopralluogo finale e ha riscontrato alcuni difetti e mancanze di lieve entità, che sono stati regolarmente eseguiti e conclusi come attestato dal DL/RUP in data 04/09/2025. Il Collaudo risultava in fase di emissione ma in data 29/09/2025 il Tribunale Ordinario di Pavia ha emesso sentenza n.184 dichiarando la liquidazione giudiziale (62/2025) dell'Appaltatore IMPRESA EDILE PAROLA GEOMETRA FRANCESCO. A seguito di successiva valutazione tecnico-giuridica con il curatore fallimentare in merito alla sottoscrizione dei documenti di Collaudo, si prevede l'emissione del certificato entro il mese di dicembre 2025 al più tardi gennaio 2026.

Avanzamento al 100% - previsione emissione certificato di Collaudo 31/12/2025.

PNC MONZA VIA BARADELLO 6-12 (MB)

I lavori sono in corso e si prevede ultimazione al 28/02/2026.

Avanzamento al 70% - previsione ultimazione lavori 28/02/2026

8. Aggiornamento su "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare PINQuA – Decreto Ministero Infrastrutture e dei Trasporti n. 395 del 16/09/20220".

Il regolamento (UE) del 12 febbraio 2021, n.2021/241, ha istituito il dispositivo per la ripresa e la resilienza.

La Misura 5 Componente 2 Investimento 2.3 Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'abitare del PNRR prevede di "realizzare nuove strutture di edilizia residenziale pubblica e riqualificare le aree degradate, con particolare attenzione all'innovazione verde e alla sostenibilità. L'investimento deve fornire sostegno per:

- I) riqualificare, riorganizzare e aumentare l'offerta di housing sociale (edilizia residenziale pubblica);
- II) rigenerare aree, spazi pubblici e privati;
- III) migliorare l'accessibilità e la sicurezza delle aree urbane e mettere a disposizione servizi;
- IV) sviluppare modelli di gestione partecipativi e innovativi a sostegno del benessere sociale urbano."

L'agevolazione si configura come "Contributo a fondo perduto", fino al 100% delle spese ammissibili rendicontate. Le spese finanziate riguardano lavori, I.V.A sui lavori e le spese Tecniche compreso l'incentivo per la progettazione.

a) **PINQuA - Comune di Varese, Quartiere Montello via Montello cv. n.100, via Romans Sur Isera cv. n. 3,4,6 – CUP: G37H2000239001. ID1000/ID 410 INTERVENTO VARESE - ALER VA CO MB BA + ALER PAVIA LODI /ID 410 - INTERVENTO VARESE ID 1000.**

I lavori sono stati consegnati con verbale in data 20/06/2024.

Nel corso del 2024 sono pervenute richieste di variante per le quali sono in corso i computi metrici (tubazioni cucine in eternit – rimozione intonaco armato fatiscente facciate via Romans sur Iser 45). Invece per le riserve poste dall'Impresa sulla contabilità si pronuncerà nel 2025 il CCT con parere di lodo arbitrale.

Nel corso del 2025 è stata conclusa la perizia suppletiva e di variante n. 1 ed è in corso la di approvazione.

Avanzamento al 95% - previsione ultimazione lavori 31/12/2025 con collaudo nel 2026.

b) **PINQuA in Comune di MONZA- area Via Bramante da Urbino – Q.re San Donato**

Il costo complessivo dell'intervento risulta pari ad € 15.508.535,25 – LOTTO N. 1 – NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO X-LAM € 6.162.378,25 – LOTTO 2 - RECUPERO EDILIZIO - EFF. ENERGETICO – RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI DI VIA BRAMANTE n.37a n.37 b comune di MONZA. ed è coperto come segue:

FINANZIAMENTO MINISTERIALE N. 804 20/01/2022 ALL 1	€ 13.161.301,19
DECRETO MEF-RGS RR 187 11/08/2023 FOI	€ 1.722.979,26
CONTRIBUTO DIRETTO ALER VA CO MB BA	€ 300.271,50
CONTRIBUTO DIRETTO COMUNE DI MONZA	€ <u>323.983,31</u>

Tornano

€ 15.508.535,25

mentre l'appalto è stato indetto dividendo in due lotti distinti l'intervento come meglio specificato di seguito:

APPALTO N. 1 - NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO X-LAM - Gara nr. 9/2023

Procedura aperta per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la realizzazione di un nuovo fabbricato in legno x-lam di n.28 alloggi Erp in Comune di Monza – CIG A03E02B420- con ultimazione prevista il 29/12/2025.

APPALTO N. 2 - RECUPERO EDILIZIO - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E RIQUALIFICAZIONE DI ALLOGGI COMUNALI EDIFICIO VIA BRAMANTE N. 37/a 37/b - Gara nr. 10/2023

Procedura aperta per l'affidamento del Servizio di progettazione esecutiva e lavori per la realizzazione dei seguenti interventi:

FASE 1

- Riqualificazione ed efficientamento energetico dei fabbricati, di proprietà comunale, siti in via Bramante 37/A e via Bramante 37/B
- Recupero edilizio della esistente "Cascina Maino" e relativo fienile, sita in via Rigamonti
- Riqualificazione dei percorsi di viabilità dolce lungo il Canale Villoresi e delle aree esterne pubbliche pertinenziali ai fabbricati oggetto di intervento

FASE 2 (da realizzare a seguito di completamento Appalto 1 – Edificio X-LAM)

- Ristrutturazione, adeguamento ed efficientamento energetico del fabbricato esistente di edilizia residenziale pubblica ERP, di proprietà ALER, sito in via Bramante 45 - CIG A03E2028CD - con ultimazione prevista il 31/12/2025 per i fabbricati di B. Da Urbino 45, 37A e B e con ultimazione prevista il 10/03/2026 per il fabbricato di Cascina Maino

Nell'anno 2024 sono state espletate e aggiudicate le due gare d'appalto.

L'intervento Appalto n. 1 (realizzazione del nuovo fabbricato in X-LAM) è stato aggiudicato in data 03/06/2024 all'Impresa Wolf Systems s.r.l per la realizzazione di n 28 nuovi alloggi con il ribasso dello 0,0024% sull'importo lavori a base d'asta, per un importo contrattuale di € 4.977.025,91 compresa progettazione esecutiva pari a € 131.848,93.

L'intervento Appalto n.2 è stato aggiudicato in data 11/06/2024 all'ATI RIFRA Costruzioni Generali S.r.l. per efficientamento energetico n. 56 alloggi e ristrutturazione "Cascina Maino" con il ribasso del 17,659% sui lavori a base d'asta, per un importo contrattuale di € 6.951.813,49 compresa progettazione esecutiva pari a € 159.362,26.

Attualmente sono in corso i lavori per entrambi gli Appalti.

Nel corso del 2024, la Sovrintendenza ha richiesto una campagna per la verifica del sedime del nuovo fabbricato da realizzare al fine di verificare la presenza di reperti storici. La modalità di verifica è stata disposta con scavi a trincea che hanno causato la movimentazione di ampi volumi di terra e rilevato la presenza di amianto friabile e composto. Attualmente non è ancora stata esperita la gara per la bonifica del terreno di cui sopra, da parte del Comune.

La movimentazione del terreno, inoltre, ha causato la necessità di un'ulteriore modifica del progetto esecutivo (Wolf) che prevedesse la posa di micropali prima della platea di fondazione.

Per l'appalto n. 1 è stata consegnata da parte del Comune dell'Area bonificata nel mese di gennaio 2025.

Il progetto esecutivo redatto a cura dell'Appaltatore è stato verificato con esito positivo in data 06/03/2025 ed approvato con Determinazione n. 201 del 14/03/2025.

I lavori sono stati consegnati in data 18/03/2025;

l'ultimazione dei lavori, compresa l'esecuzione di opere marginali, è prevista per il mese di gennaio 2026;

Il collaudo dei lavori è previsto per febbraio 2026

Per l'appalto n. 2 Il progetto esecutivo redatto a cura dell'Appaltatore è stato verificato con esito positivo in data 26/03/2025 ed approvato con Determinazione n. 295 del 11/04/2025.

I lavori sono stati consegnati in data 18/03/2025;

l'ultimazione dei lavori, compresa l'esecuzione di opere marginali, è prevista per il mese di febbraio 2026 ad eccezione dei lavori di ristrutturazione integrale di cascina Maino la cui fine lavori è prevista per il 10.03.2026;

Il collaudo dei lavori è previsto per marzo 2026

Per tale lotto, è attualmente in corso l'approvazione di perizia suppletiva e di variante n. 1 per opere impreviste ed imprevedibili e per opere complementari, ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. 36/2023.

9. Nuove costruzioni - Aggiornamento

L'Azienda ha avviato, negli anni scorsi, alcuni interventi di nuova costruzione. In particolare, gli stessi sono i seguenti:

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
BUSTO ARSIZIO – Via Tito Speri (Stazione Appaltante) <i>Contratto di Quartiere II (Fondi Regionali)</i>	Riqualificazione			
	NC	32	5.732.466,40	3.411.093,12
RE	24	2.321.373,28		
SARONNO (VA) Q.re Matteotti 2° fase nuova costruzione "FARFALLE" <i>(Contratti di Quartiere II "Saronno Quartiere Matteotti")</i> <i>*in attesa di risorse integrative</i>	S.E./	70	13.180.747	RL 4.511.472,00 Ulteriore Richiesta a RL 5.555.347,00
COMO Via Di Vittorio/Via Cecilio completamento "ex Pellegrino Rossi" Convenzione approvata con D.G.R. 15/05/2019 n.XI/1623 e sottoscritta in data 01/08/2019 tra Regione Lombardia e ALER e Atto integrativo sottoscritto in data 14/11/2024, approvato con d.g.r. 14/10/2024, n. XII/3205, oltre a fondi ALER	NC	36	6.052.532,20 (aggiornato)	3.770.135,38 719.432,20 1.562.964,62 ALER
LISSONE (MB) Via Dei Ciliegi – sedime edificio F4 <i>Contratti di Quartiere II - Lissone</i>	NC	12	2.555.115,90	2.555.115,90
		canone sociale		

Si evidenzia la probabile evoluzione degli stessi nel corso del 2026.

a) Busto Arsizio, Via Tito Speri (immobile di proprietà comunale)

L'intervento è di fatto terminato da tempo ma a causa di un contenzioso instaurato dall'impresa edificatrice, lo stesso non risulta essere ancora stato collaudato.

Nel primo grado di giudizio l'Aler è risultata soccombente ed ha impugnato la sentenza. Il giudice di appello ha riconosciuto le ragioni di Aler ed ha rideterminato i rapporti di dare/avere a favore dell'Azienda. L'impresa appaltatrice ha contestato il giudizio di appello presentato ricorso in Cassazione. L'Aler ha presentato a sua volta contro ricorso e si è attualmente in attesa di sentenza di terzo grado per poter emettere il collaudo.

Si ipotizza che nel 2026 avvenga il collaudo dello stesso qualora la Cassazione emetta il proprio verdetto sulla vicenda.

b) SARONNO (VA) Q.re Matteotti

L'intervento è denominato Sostituzione edilizia farfalle – contratto di q.re – comune di Saronno – q.re Matteotti - OPERA ID 1.15 – N. 3053

L'evoluzione del progetto ha visto la presentazione nel 2023 della richiesta del rilascio del Titolo abitativo PDC per la costruzione di n. 2 nuovi fabbricati facenti parte del Contratto di Q.re di cui in oggetto.

Si è provveduto ad effettuare a suo tempo lo scavo dell'area di fondazione stoccando le terre rimosse su un'area adiacente lo scavo. Come previsto dall'Atto integrativo della Convenzione stipulato e sottoscritto in data 23 gennaio 2018, per la realizzazione del contratto di quartiere era necessario procedere con l'identificazione catastale e la restituzione al Comune di Saronno, di una porzione di area su cui insistevano le terre di scavo e le terre e gli inerti derivanti dalle demolizioni eseguite nel 2016 e che sarebbero servite quale sottofondo della nuova costruzione qualora, e come previsto, i lavori fossero iniziati tra il 2016 e il 2017.

Poiché l'intervento è stato oggetto di variazioni e ripensamenti, la costruzione degli stabili originariamente previsti non si è potuta avviare. Poiché, comunque, il Contratto di quartiere prevedeva la retrocessione al Comune della predetta area, l'Azienda si è recentemente attivata al fine di predisporre quanto necessario per la rimozione degli inerti/terre, nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs n.152/06.

È stata quindi avviata la rimozione delle terre/inerti per addivenire alla restituzione dell'area al Comune di Saronno e avere la possibilità di procedere con l'eventuale appalto delle opere previa approvazione del progetto da realizzare.

Le attività di rimozione proseguiranno anche nel 2026.

c) LISSONE (MB) Via Dei Ciliegi – sedime edificio F4 Contratti di Quartiere II - Lissone

L'intervento non è ancora ultimato a causa del fallimento di un componente dell'ATI aggiudicataria della realizzazione dell'intervento per cui si è perso parecchio tempo per ripristinare la compagine dell'ATI per effettuare la prosecuzione dei lavori e l'Azienda mandataria, per avendo acquisito le quote societarie dell'impresa fallita e fornito le garanzie sulla propria solidità per portare a termine l'operazione e concludere la costruzione, ha abbandonato il cantiere non reputando più conveniente tale lavoro.

Pertanto, con determinazione n. 670 del 29/09/2025, si è proceduto con la risoluzione contrattuale in danno ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

Attualmente siamo in attesa di ricevere da parte dell'impresa il Conto Finale.

Si procederà, a breve, con l'affidamento dei lavori mancanti ad altra impresa appaltatrice.

Si prevede la fine lavori ed il relativo collaudo dell'opera nel 2026.

d) *COMO Via Di Vittorio/Via Cecilio – completamento "ex Pellegrino Rossi"*

L'intervento è in corso ed è prevista l'ultimazione dei lavori ed assegnazione alloggi nel 2026.

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

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

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

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

Le risorse derivanti dagli accantonamenti a fondo patrimonio sono totalmente programmate per essere impegnate nei vari interventi in corso di realizzazione.

11. Indicatori di performance

Come indicato in premessa, si evidenzia che alla data di approvazione del presente bilancio preventivo non sono state impartite le direttive alle ALER per l'anno 2026.

Con particolare riferimento agli standard di equilibrio economico generale, personale ed indebitamento si riportano i risultati raggiunti con il presente preventivo confidando che le direttive 2025 possano indicare valori tali per cui l'Azienda risulti "compliance".

a) *Equilibrio economico-finanziario*

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

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

Sulla base del Bilancio di Previsione 2026 tale indice risulta essere pari al 48,71%.

b) *Costo del personale*

Per l'anno 2026 l'Azienda prevede che il costo del personale per unità immobiliare gestita raggiunga il valore di € 290, mentre il numero di unità immobiliari gestite per dipendente è previsto in 210. Si evidenzia che essendo in corso le trattative per il rinnovo contrattuale, al momento della chiusura del presente bilancio preventivo non è prevedibile l'impatto dell'aumento retributivo e delle misure da attuare per il "welfare Aziendale". È stato comunque applicato un aumento dell'1% del costo del personale.

c) *Indebitamento*

Rapporto tra debiti da finanziamento e ricavi da canoni: obiettivo non superiore al 100%. Stante le previsioni del presente preventivo 2026 l'obiettivo è ampiamente raggiunto poiché in caso di accensione di nuovi finanziamenti o l'attivazione del 100% delle anticipazioni possibili con l'attuale convenzione di cassa per far fronte ad eventuali esigenze di liquidità derivanti dalla necessità di:

- coprire lavori in tutto o in parte non finanziati con risorse regionali o con risorse proprie dell'Azienda,
- far fronte a eventuali tensioni finanziarie derivanti da incremento costi energetici e da incremento di costi in generale,

non si raggiungerebbe il 100% dei ricavi da canoni.

IV. Analisi e commenti sui dati economici

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

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

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

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

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

Fatta questa premessa, il conto economico del Bilancio di Previsione dell'anno 2026, redatto ai fini CEE, presenta i seguenti dati di sintesi:

CONTO ECONOMICO			
		ESERCIZIO 2026	ESERCIZIO 2025
VALORE DELLA PRODUZIONE	€	59.896.973	60.220.708
COSTI DELLA PRODUZIONE	€	58.849.540	59.526.290
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€	1.042.574	694.418
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	€	-600.150	-399.950
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO (al netto recupero credito da superbonus)	€	409.030	269.700
RISULTATO D'ESERCIZIO	€	34.394	24.768

1. Ricavi

Si evidenzia una diminuzione tra la previsione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni 2026 e quella relativa al preventivo 2025 di meno € 303.935 .

La prevista variazione in diminuzione deriva sostanzialmente dalla stima della diminuzione dei canoni di locazione, dei proventi per l'amministrazione degli stabili, i rimborsi per amministrazione stabili (principalmente formati da rimborsi per servizi reversibili, addebiti per imposta di registro, e compensi tecnici per interventi edilizi).

Nel dettaglio, per quanto attiene i canoni di locazione, gli stessi sono previsti in diminuzione rispetto a quelli preventivati per il 2025 (€ 25.202.084 contro € 25.319.500 del 2025, in quanto, la previsione 2026 basata sui dati di fatturato del 4° trimestre 2025 tiene conto:

- delle variazioni in aumento dei canoni (stimate) che interverranno nel 2026 con l'applicazione degli incrementi ISTAT sui canoni di locazione SAP (75% dell'indice NIC a Novembre 2024 pari a 0,8%)
- b) per gli immobili commerciali e Box dell'applicazione della rivalutazione derivante dall'applicazione del 75% dell'indice FOI a novembre 2025 pari anch'esso allo 0,8%
- del possibile effetto delle risultanze dell'anagrafe dell'utenza che sarà applicata ai canoni dal 2026 che tendenzialmente causa una contrazione degli affitti.

È stato stimato inoltre (nel preventivo 2026 un accantonamento a fondo svalutazione crediti (pari a circa € 760.000 in leggero aumento rispetto a quanto preventivato nel 2025 (€ 700.000) per tener conto delle situazioni di potenziale morosità relativamente alle posizioni degli utenti sloggiati. Si ricorda che la svalutazione dei crediti dell'Azienda si riferisce solo ed esclusivamente alle posizioni degli utenti sloggiati per i quali, dopo le valutazioni effettuate sulla recuperabilità o meno del credito (o dell'antieconomicità dell'avvio della procedura di recupero) viene decretato il passaggio a perdita.

Per quanto attiene le spese reversibili (che hanno subito un incremento notevole negli anni scorsi a causa del perdurare dell'emergenza sui costi per l'energia ed il riscaldamento) si rimanda all'apposito paragrafo. Il preventivo del 2026 è stato predisposto considerando che l'aliquota Iva delle forniture di gas non sia oggetto di agevolazioni, in continuità con le annualità precedenti. Dal 2024 infatti è stata abrogata l'aliquota agevolata del 5%.

Se evidenzia che i costi reversibili di competenza stimati sono passati da € 19.361.785 a € 18.537.490 (per il solo imponibile).

I proventi per amministrazione stabili sono stimati in aumento rispetto a quelli preventivati nel 2025 (€ 2.525.700 contro € 2.418.100 del 2025) dovuti essenzialmente all'incremento previsto anche nel 2026 del numero di unità immobiliari in gestione e del relativo compenso.

I rimborsi per amministrazione stabili (costi di bollettazione e riscossione canoni e servizi, rimborsi di costi per stipula contratti, spese legali, utenze e servizi, rimborsi per bolli e altre voci) sono stimati in € 21.466.189 rispetto a € 22.827.858 del preventivo 2025 a causa della diminuzione dei costi che verranno riaddebitati all'utenza.

I rimborsi per manutenzione stabili sono previsti in aumento a € 613.000 rispetto alla previsione 2025 di € 400.000. Trattasi di spese di manutenzione riaddebitate ad inquilini come da regolamento regionale sulle spese a carico dell'utenza.

I corrispettivi diversi (compensi tecnici per interventi di demolizione e manutenzione e concentratori) passano dalla stima del 2025 di € 231.500 a € 181.500. La diminuzione è giustificata dal fatto che nel

2026 non è stato previsto il possibile incasso dell'importo relativo agli affitti che, se venisse mantenuto l'attuale contratto in essere, l'Azienda percepirebbe fino al 2035 dal Ministero della Difesa per la locazione della Caserma di Gavirate. Si sta trattando infatti con il Comune per il riscatto del diritto d'uso sulla Caserma ed è stato inserito nel preventivo il possibile incasso di tale somma (circa € 300.000) da parte dell'Azienda.

Gli altri ricavi e proventi sono stimati in € 9.823.000 rispetto a € 8.965.250 del 2025. L'aumento deriva, essenzialmente dalla riduzione dei contributi in conto esercizio (per manutenzione e riordini non capitalizzabili), dall'aumento delle previsioni di incasso per le vendite di alloggi e box e diritti di prelazione (da € 3.394.750 a € 5.600.000) presupponendo anche di concludere l'operazione di riscatto del diritto d'uso della caserma di Gavirate e l'alienazione di alcuni immobili/aree/terreni edificabili ritenuti non strategici e posti in valorizzazione (es. Via Castellini Como).

Le previsioni di vendita sono state incrementate in relazione all'ottimo riscontro avuto a fine 2025 sull'andamento delle aste. Il nuovo metodo introdotto per la gestione delle aste on line e la maggior pubblicizzazione sulle piattaforme di cessione immobiliare (es. Idealista, Immobiliare.it) hanno consentito di effettuare una previsione di vendite per il 2026 per gli alloggi e relative pertinenze di € 4.000.000 circa.

A tale importo si aggiungono le previsioni di vendita delle aree di via Castellini (Como) per € 1.000.000 circa, il riscatto del diritto d'uso della caserma di Gavirate da parte del Comune di Gavirate stesso (€ 300.000 circa), l'incasso dei diritti di prelazione su immobili già venduti e per i quali è trascorso più di un decennio dalla vendita (€ 300.000 circa).

La voce dei contributi in conto esercizio è stimata in diminuzione da € 5.449.000 a € 3.771.000. Tale importo comprende i contributi per manutenzione degli alloggi di proprietà dell'Azienda che vengono imputati a ricavo a fronte dei relativi costi di manutenzione registrati nei "costi per servizi – spese di manutenzione stabili". Ciò deriva essenzialmente dal fatto che nel 2026 si avrà presumibilmente una minore erogazione di contributi per manutenzione in generale (sia quelli che vengono erogati a fronte di interventi che presuppongono la capitalizzazione dei relativi costi – che non appaiono a conto economico, come i fondi cosiddetti DANC – sia quelli che sono erogati a fronte di interventi che non sono oggetto di capitalizzazione come i riordini degli alloggi).

La voce relativa ai contributi in conto esercizio comprende € 1.709.000 per contributi riscotati a fronte di "finanziamenti" erogati in anni precedenti da Regione Lombardia per la manutenzione degli immobili.

I proventi finanziari sono stimati in crescita (€ 101.350 rispetto a € 81.550 del 2025) anche se il trend dei tassi di interesse è costantemente in diminuzione, si prevede un incremento delle giacenze di cassa a fronte delle erogazioni dei contributi per gli interventi Pinqua PNC/PNERR a seguito di rendicontazione delle spese sostenute nell'ultimo semestre 2026 e di quelle che verranno sostenute nel primo semestre 2026.

Gli oneri finanziari sono stimati in aumento in quanto comprenderanno i costi per interessi passivi su mutui accesi in anni precedenti per finanziare alcuni interventi edilizi ed oneri relativi all'utilizzo del fido di cassa in quanto saranno ancora da affrontare le anticipazioni per i pagamenti ai fornitori che operano sui quartieri oggetto di interventi di riqualificazione energetica, Pinqua, Pnrr/Pnc.

Non vi sono rettifiche di attività finanziarie.

2. Costi

I costi della produzione per il 2026 si stimano in diminuzione da € 59.526.290 a € 58.854.399

Concorrono alla diminuzione dei costi totali, quelli per servizi che da € 36.615.760 a € 35.433.716.

Tale variazione deriva, essenzialmente dalla previsione di aumento per € 306.000 circa delle spese generali che passano da € 2.743.781 a € 3.049.941, dalla previsione di diminuzione per circa € 486.000 delle spese di amministrazione stabili che passano da € 3.923.003, a € 3.435.220, dalla previsione di diminuzione delle spese per manutenzione stabili che passano da € 10.043.846 a € 9.603.065 e dalla diminuzione delle spese per servizi reversibili che passano da € 19.361.785 a € 18.537.490.

La diminuzione delle spese per servizi reversibili deriva dalla progressiva riduzione dei costi dopo i picchi degli anni scorsi registrati sulle spese per energia e riscaldamento. Sussiste di converso un trend di aumento delle tariffe (oltre che dei consumi) di acqua potabile mentre per le altre spese (manutenzione degli ascensori e altri impianti a carico dell'utenza) si prevede di mantenere la stabilità dei costi rispetto al 2025, ad eccezione dei costi per i servizi di manutenzione del verde per prevenire eventuali danni da eventi atmosferici eccezionali.

Per quanto attiene gli altri costi si evidenziano i seguenti andamenti:

- Costi per spese generali da € 2.743.781 a € 3.049.941
 - In questa voce vengono compresi i costi per gli amministratori, i sindaci, le relative spese per trasferte, le spese di manutenzione delle sedi le spese postali e telefoniche nonché quelle di cancelleria, stampati e pubblicazioni. Si rilevano anche le spese per la gestione del parco auto, la gestione del sistema informativo, le consulenze e le assicurazioni non sul patrimonio. Gli aumenti più significativi si registrano nelle spese per le manutenzioni delle sedi (soprattutto per quella di Como per la messa a norma dell'archivio), le spese telefoniche in quanto contengono anche la spesa per il servizio di call center che sarà avviato a partire da gennaio 2025, le spese per la gestione del sistema informativo che include anche relativi all'implementazione di vari software (BIM, gestione bollette utilities, controllo di gestione, pianificazione finanziaria) di cui si è detto nelle premesse.
- Spese di amministrazione stabili: da € 3.923.003. a € 3.435.220
 - All'interno di tale categoria di costi si annoverano: Costi per assicurazioni stabili. È stato previsto il costo per assicurazioni stabili per € 835.900 rispetto alla previsione 2025 di € 969.609,
 - costi per amministrazione alloggi in condominio: si stimano in € 430.000 rispetto a € 1.110.000 del 2025; la diminuzione è stimata in relazione all'andamento più favorevole dei costi per i servizi a carico dell'Azienda derivanti dalle proprietà in condominio e dalla progressiva riduzione delle stesse in funzione dell'avvio del nuovo piano vendite; la variazione tiene anche in considerazione la diversa contabilizzazione tra questi costi delle sole spese a carico della proprietà mentre in passato venivano incluse anche alcune spese reversibili nei confronti dell'utenza che nel presente preventivo sono state spostate tra i costi per servizi reversibili;
 - costi per alloggi sfitti: si stima, possano essere pari a € 1.580.000 in relazione anche all'andamento registrato nel 2025.

- Spese per mobilità traslochi e custodia mobilio: sono state stimate in € 370.000 rispetto a € 310.000 dello scorso preventivo anche in relazione a quanto effettivamente contabilizzato per competenza nel 2025 e per affrontare eventuali maggiori oneri derivanti dalle spese per escomi successivi a sfratti/occupazioni abusive.
- Spese per tutela patrimonio: si stimano in € 15.000;
- Le spese sociali per l'utenza sono state preventivate in diminuzione rispetto al 2025 da € 101.833 a € 10.000 in quanto si prevede una minor spesa per il trasferimento degli utenti necessaria nel 2025 per effettuare la ristrutturazione di interi fabbricati.

Le spese di manutenzione degli stabili sono stimate in € 9.943.064 rispetto a € 10.043.846 del 2025. La variazione è essenzialmente dovuta dalla minore previsione di spesa relativa alla manutenzione ordinaria (da 6.516.000 a € 6.216.700) all'aumento delle risorse dedicate ai riordini non finanziati (€ 2.476.364) e alla diversa contabilizzazione delle spese per manutenzione straordinaria di immobili comunali in precedenza imputate a conto economico anziché a stato patrimoniale tra i crediti Vs i Comuni.

Sono state previste spese di manutenzione per € 65.000 sugli immobili comunali gestiti come se fossero di proprietà dell'Azienda (non a rendicontazione) essenzialmente relativi alla provincia di Varese e Como, in diminuzione rispetto al 2025 (€ 115.000) in quanto i rinnovi delle convenzioni tendono a prediligere la forma del mandato senza rappresentanza con rendicontazione ai comuni delle entrate e delle uscite.

Le quote di manutenzione di alloggi in condominio sono state stimate in diminuzione a € 320.000 rispetto a € 360.000 del 2025.

I servizi a rimborso nei confronti dell'utenza sono stimati in € 18.537.490 rispetto a € 19.361.786 del 2025.

La variazione deriva dall'adeguamento dei costi per i servizi in funzione di quanto contabilizzato nell'anno 2025 e come accennato in precedenza, delle previsioni di diminuzione dei costi di energia e riscaldamento. Le spese di riscaldamento sconteranno, salvo modifiche che potrebbero essere apportare alle aliquote con la manovra di fine anno) anche per il 2026 l'aliquota 22% anziché quella del 5% in vigore fino al 2023.

Tra le varie spese per servizi si stima:

- L'aumento del costo della fornitura di acqua (da € 3.465.000 a € 3.870.000);
- Una diminuzione importante dell'imponibile dei costi di riscaldamento € 7.910.000 a € 7.050.000 anche per effetto dell'adesione alla convenzione Consip che consente di avere costi uniformi su tutto il territorio gestito);
- La diminuzione del costo dell'energia elettrica da € 2.250.000 a € 1.990.000; anche in questo caso l'effetto può essere parzialmente attribuito all'adesione alla convenzione Consip,
- I costi per servizi ambientali si stimano in leggera diminuzione rispetto al 2025 passando da € 2.515.000 a € 2.295.000.

Le spese legali da riaddebitare agli inquilini per azioni di recupero morosità sono previste in diminuzione rispetto quelli del preventivo 2025 (€ 390.000 rispetto a € 450.00 del preventivo 2025)

Le stime per imposta di bollo e di registro sono previste in leggera diminuzione rispetto quelle dello scorso preventivo da € 460.485 a € 433.574).

Le spese per interventi edilizi sono state preventivate in € 1.066.280 rispetto a € 895.599 del 2025 per tenere conto delle spese per progettazione, direzione e assistenza lavori, commissioni e collaudi relative agli interventi non coperti da finanziamento ma soprattutto dell'istituzione dei Collegi consultivi tecnici nell'ambito dei cantieri Pinqua/PNRR/PNC che potrebbero comportare maggiori esborsi non coperti dalle quote degli imprevisti dei vari Quadri economici.

È compreso in tale voce anche l'importo di € 100.000 per il pagamento del contributo dello 0,50%, del valore del ribasso offerto dall'aggiudicatario. In base al decreto "salva opere", infatti, tale contributo è dovuto dalle stazioni appaltanti il per le gare con importo a base d'asta pari o superiore a 200.000 € e per le gare relative a servizi e forniture il contributo è dovuto per le gare con importo a base d'asta pari o superiore a € 100.000.

I costi per godimento beni di terzi (Leasing operativi e locazioni finanziarie) sono stati stimati in € 62.000 rispetto a € 86.656 del 2025 e sono riferibili alla locazione delle auto elettriche e alle stampanti multifunzione.

I costi del personale sono stati stimati in € 8.863.789 rispetto a € 8.737.517 del preventivo 2025.

Si rimanda al precedente paragrafo sul Personale per le indicazioni sulla variazione di costo tra il preventivo 2025 e 2026.

In sintesi, si evidenzia che il costo del personale è influenzato dalle cessazioni per messa in quiescenza dalle assunzioni effettuate per sostituire o potenziare aree strategiche dell'Azienda.

Il costo complessivo effettivo deve essere considerato però al netto del costo coperto da contribuzione di Regione Lombardia per il progetto europeo L1-K1 di cui si è detto in precedenza. Il costo dei Community manager è infatti completamente coperto dal finanziamento così come la quota parte dei costi di varie figure aziendali a supporto degli stessi.

Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano a € 6.324.500 rispetto a € 6.054.500 del preventivo 2025. L'aumento deriva essenzialmente da maggiori ammortamenti dei fabbricati per nuove costruzioni.

La stima della svalutazione dei crediti non recuperabili dagli sloggati è stata quantificata in € 760.000 in linea con l'importo stanziato con il preventivo 2025 (€ 700.000).

E' stato, in aggiunta, previsto un accantonamento per rischi di € 1.613.000 rispetto a € 500.000 del 2025 per tenere conto dell'eventualità che l'Azienda debba effettuare il pagamento dell'IMU per il 2026 per gli alloggi sociali sfitti e per tener conto di eventuali accertamenti IMU (per disconoscimento esenzione per alloggio sociale degli immobili di proprietà) sulle annualità pregresse e per fronteggiare l'evenienza di soccombenza in cause passive varie (per lavori e/o per altre eventualità).

Negli altri accantonamenti, quantificati in € 200.000, viene rilevato l'accantonamento stimato per fronteggiare le spese relative all'incentivo previsto dalla legge sugli appalti (ex incentivo merloni) per la quota teorica di competenza del 2026. L'importo è meramente indicativo in quanto verrà definito a

consuntivo 2026 in relazione alle attività effettivamente realizzate in base agli stati di avanzamento degli stessi.

Gli oneri diversi di gestione passano da € 7.538.776 a € 6.355.395 in virtù del fatto che non è stata prevista la spesa per IMU sugli alloggi sociali all'interno della voce IMU (in quanto si prevede di non effettuare il pagamento anche per il 2026 salvo evoluzioni negative nelle interpretazioni aziendali derivanti da ordinanze della Corte di cassazione o da modifiche normative) ma l'importo non pagato è stato appostato comunque prudenzialmente tra gli accantonamenti per rischi ed oneri.

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

L'importo di lva indetraibile è stimato in € 4.744.077 rispetto a € 4.629.356 del 2025.

L'importo relativo all'IMU corrente (€ 717.000) è al netto dei costi relativi agli alloggi sociali sfitti.

Non è più prevista la TASI in quanto soppressa.

La somma algebrica tra i proventi e gli oneri finanziari è pari a meno € 600.150 rispetto a meno € 399.220 del preventivo 2025 con un aumento di circa € 200.000. L'aumento è stato stimato per tenere in considerazione del probabile utilizzo del fido di cassa anche nel corso del 2026 che potrebbe essere rilevante fino a chiusura degli interventi Pinqua/Pnrr/Pnc e all'erogazione da parte degli enti preposti dei fondi anticipati.

Le imposte sono state prudenzialmente stimate in € 409.030 rispetto a € 269.700 del 2025. La variazione deriva essenzialmente dalla tassazione dei maggiori incassi preventivati per le vendite. Vengono dedotti dall'importo di competenza le quote dei crediti d'imposta derivanti da superbonus. L'anno 2026 è ultimo anno di fruizione del bonus stimato in € 1.250.000.

3. Risultato atteso dell'Esercizio 2026

Il risultato di esercizio per il 2026 si prevede pari a € 33.394 in leggero aumento rispetto al risultato del preventivo 2025 di € 24.768.

Varese, 23/12/2025

Firmato

IL PRESIDENTE ED
AMMINISTRATORE UNICO
Stefano Cavallin