

ALER con te

**SUPERBONUS
110%**

Il notiziario dell'ALER di
Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio

Giugno 2021 - n. 3

Speciale inserto SUPERBONUS 110%



Il benvenuto all'Assessore Regionale MATTINZOLI

Nella foto, da sinistra: il Direttore Generale ALER *Marco Praderio*, il nuovo Assessore Regionale alla Casa e Housing Sociale *Alessandro Mattinzoli* e il Presidente ALER *Giorgio Bonassoli*



ALER

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale
di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio



Regione
Lombardia

Sommario e Prefazione

A cura di:

Dott. Marco Praderio
Direttore Generale

Avanti, con ottimismo Introduzione del Direttore Generale	2
Editoriale e Speciale inserto SUPERBONUS 110% Introduzione del Presidente Bonassoli	3
Spazio Regione Lombardia La parola all'Assessore Mattinzoli	7
Scambio alloggio consensuale: novità in vista	8
Approvato il nuovo Piano di vendita alloggi	8

ALER con te

Iscritto a registro stampa del Tribunale di Varese
al n. 6/2020 in data 07/07/2020.

DIRETTORE RESPONSABILE : Marco Praderio

REDAZIONE: Giorgio Bonassoli, Marco Praderio,

Carola Airoidi, Antonio Cazzaniga,

Carmelo Roberto Lenzo, Enrico Vergani,

Marilisa Molinari, Nadia Sgnaolin, Mauro Giacomuzzo

STAFF DI REDAZIONE: Daniela Orsenigo, Emanuela Ambrosetti, Flavio Poli

GRAFICA E STAMPA: Stampa Sud srl, Contrada Rotoli snc,

88046 - Lamezia Terme

EDITORE: ALER Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio

IMMAGINI: ALER e Stampa Sud S.r.l.

AVANTI, CON OTTIMISMO



Il Direttore Generale Aler
Dott. Marco Praderio

Aprò questa terza uscita dell'informatore di ALER con un sorriso di speranza e di soddisfazione.

Speranza perché, dopo questi primi sei mesi dell'anno, ancora connotati da restrizioni, paure e leciti dubbi legati alla diffusione del Covid-19, con l'ingresso della Lombardia in zona bianca dal 14 giugno possiamo finalmente tirare un sospiro di sollievo e sperare non solo di poter passare l'estate serenamente, pur con tutte le dovute attenzioni che vanno mantenute, ma anche che il calo dei contagi sia per tutti il segno di una svolta positiva. Questi lunghi mesi di pandemia hanno gravato sull'operatività di ALER, richiedendo a tutto il personale, dirigente e non dirigente, di mettere in campo nuove azioni concrete ed urgenti per garantire la continuità dei servizi e per la sicurezza di tutti: utenti e dipendenti.

Soddisfazione perché, nonostante questo scenario traballante, fonte di reali preoccupazioni, l'Azienda ha continuato a fare il proprio dovere, puntando agli obiettivi programmati e ponendosi nuove interessanti sfide. Sono dimostrazione ed esempio di risultati conseguiti, da un punto di vista amministrativo, la riuscita dell'anagrafe dell'utenza 2020, che ha garantito l'aggiornamento dei canoni sociali in base ai dati dichiarati, ed anche la puntuale erogazione del Contributo Regionale di Solidarietà 2020: una misura concreta di sostegno per molti utenti assegnatari, che ne saranno certamente grati. E a creare ulteriore soddisfazione vi sono poi i risultati tecnici, consistenti nella prosecuzione dei lavori per il riassetto degli alloggi sfitti e nell'ultimazione di importanti interventi manutentivi e di nuova costruzione: parliamo del fabbricato realizzato a **Monza, Quartiere Cantalupo - Via Kullmann**, ultimato e pronto per la consegna di 24 nuovi alloggi destinati ai servizi abitativi pubblici e del fabbricato in **Tradate, Via Broggi**, per ulteriori 24 nuovi alloggi in risposta al fabbisogno abitativo. E infine, fiore all'occhiello e testimonianza della volontà di ALER di migliorare anche l'esistente, è l'intervento di efficientamento energetico completato sullo stabile in **Varese, Via Montello 94**, intervento che ha determinato un decisivo salto di qualità degli alloggi, portandoli dalla classe energetica G alla classe energetica A3. Avremo modo di descrivere meglio questi meritevoli lavori nelle prossime uscite del nostro notiziario perché anche voi, cari lettori, possiate sentirvi coinvolti e soddisfatti dell'impegno di ALER. Avanti tutta e avanti tutti, dunque, con tenacia e ottimismo!

Marco Praderio



Il Presidente ALER
Arch. Giorgio Bonassoli

Con grande piacere sono a presentare in questo inserto speciale l'innovativo e prioritario progetto di ALER Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio denominato **Ecobonus 110%**.

Pensato e fortemente voluto da me Giorgio Bonassoli, dal Direttore Generale Marco Praderio, a beneficio dei nostri utenti e di tutti i soggetti e gli Enti che quotidianamente si interfacciano e collaborano con **ALER** nello svolgimento della mission affidatoci da Regione Lombardia.

Il Superbonus 110% - Sismabonus 110% costituisce un'opportunità unica per avviare ampi programmi di riqualificazione degli edifici di edilizia residenziale pubblica, purtroppo in una finestra temporale limitata.

Consiste in una misura di incentivazione, introdotta dal decreto-legge "Rilancio" del 19 maggio 2020, convertita in Legge n. 77 del 17/07/2020, che punta a rendere più efficienti e più sicure le proprie abitazioni.

- il Super Ecobonus agevola i lavori di efficientamento energetico.
- il Super Sismabonus incentiva quelli di adeguamento antisismico.

Permette una detrazione del 110% che si applica sulle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali. Per gli IACP (Istituti Autonomi Case Popolari) (**ALER**) il limite temporale entro il quale è possibile detrarre le spese si estende fino al **31 dicembre 2022**, prorogabili ulteriormente fino al **30 giugno 2023**.

Per accedere serve almeno un intervento cosiddetto "trainante":

- isolamento termico;
- sostituzione degli impianti termici, il beneficiario può decidere di effettuare anche gli interventi cosiddetti interventi "trainati":

- sostituzione degli infissi;
- schermature solari;
- installazione di impianti fotovoltaici;
- sistemi di accumulo, delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici;
- impianti di domotica;
- eliminazione delle barriere architettoniche per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità e per le persone con età superiore ai 65 anni.

Requisito per accesso al Superbonus: miglioramento minimo di almeno **due classi** energetiche dell'edificio.

Mi auguro vivamente che tutti gli stakeholder (nello specifico: imprese, banche, professionisti, società di progettazione e consulenza) possano assorbire i consistenti volumi degli interventi previsti in un lasso temporale limitato, cogliendo così l'opportunità introdotta dal decreto-legge "Rilancio".

Come Presidente di ALER Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio auspico inoltre una semplificazione della normativa in essere, ad oggi complessa e in continua evoluzione.

IL PRESIDENTE
Giorgio Bonassoli

SuperBonus 110%

A cura di:

Ing. Antonio Cazzaniga

Resp. Area Tecnica

Resp. U.O.G. Monza Brianza

SVILUPPO DEGLI INTERVENTI: DUE STRADE POSSIBILI

DETRAZIONE

Recupero fiscale in 5 anni. In base alla capienza fiscale dell' Azienda

SCONTO IN FATTURA O CESSIONE DEL CREDITO

Cessione del credito a Imprese o Banche.
Disponibilità massima per interventi
Illimitata (nella finestra temporale prevista dal DL 34/2020)

1) Progetto - affidamento - realizzazione

- Sviluppo del progetto con mezzi e risorse proprie
- Diagnosi energetica
- APE pre - post
- Verifica salto due classi energetiche
- Asseverazioni del tecnico
- Verifica di conformità fiscale
- Approvazione del progetto
- Gara d'appalto
- Esecuzione intervento
- Gestione ENEA
- Pagamenti entro 30/06/2022

2) Concessione di lavori/servizi

Viste le ristrette e stringenti tempistiche previste dal DL 34/2020 "convertito in Legge 77/2020" ALER Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio si avvale dello strumento **Finanza di progetto ai sensi del d.lgs. n. 50/2016** per la realizzazione in concessione dei lavori di innovazione tecnologica, ottimizzazione energetica e misure anti sismiche, da realizzarsi usufruendo del regime di fiscalità agevolata come previsto dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77 (Superbonus 110%), interventi sulla messa a norma degli impianti relativi alle parti comuni nel complesso immobiliare di proprietà o in gestione di ALER.

INIZIATIVE INTRAPRESE DA ALER VA-CO-MB-Busto Arsizio

INIZIATIVA 1 RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI N. 10 FABBRICATI DEL VALORE COMPLESSIVO DI CIRCA 6 ML EURO

- DPP approvato con Decreto Presidenziale n. 72 del 19 Novembre 2020;
- In questo periodo sono state predisposte e avviate le gare per servizi tecnici di Ingegneria e Architettura che si occuperanno delle fasi di progettazione - direzione lavori - collaudo - asseverazioni - assistenza alla S.A. all'accesso al Superbonus 110%.
- Sviluppo dell'iniziativa
- Finanziamento dell'iniziativa con detrazione in 5 anni della fiscalità ALER.

INIZIATIVA 2 PROGETTO ALER, IMPRESA E CESSIONE DEL CREDITO

- Tra le ipotesi in fase di studio vi è la cessione del credito ad istituto finanziario.
- Lo sviluppo dell'iniziativa prevede il **PROGETTO** e la **DIREZIONE LAVORI** a carico di ALER e affidamento lavori a **IMPRESA** del settore mediante procedura aperta;
- La parte finanziaria relativa alla **CESSIONE DEL CREDITO** sarà assicurata da un istituto di credito; lo stesso istituto dovrà garantire il **FINANZIAMENTO** (prestito ponte) per poter dare avvio ai lavori.

INIZIATIVA 3 FINANZA DEL PROGETTO

- Conferma dell'istanza pervenuta da diverse società per la formulazione di una proposta di **FINANZA DI PROGETTO** ai sensi del combinato disposto dell'art. 179, comma 3 e dell'art. 183, comma 15 del d.lgs. N. 50/2016 per la realizzazione in concessione dei lavori di innovazione tecnologica, ottimizzazione energetica e misure anti sismiche da realizzarsi usufruendo del regime di fiscalità agevolata come previsto dalla Legge 17 luglio 2020, nr. 77 (Superbonus 110%), interventi sulla messa a norma degli impianti relativi alle parti comuni per il perseguimento, per quanto possibile, dell'abbattimento delle barriere architettoniche sul complesso immobiliare di proprietà dell'ALER.
- Lo sviluppo dell'iniziativa vedrà la proponente predisporre un'iniziativa immobiliare su un parco fabbricati indicativamente di circa **50/60** immobili del valore stimato di **45 ML** di euro.
- La proposta dovrà ottenere l'avallo dell'amministrazione concedente con la dichiarazione di pubblica utilità del progetto.
- Il progetto verrà messo a gara.
- ALER non sosterrà alcuna spesa. Il concessionario potrà cedere il credito o detrarlo dalla propria fiscalità.

ALER PER I COMUNI

- ALER, nell'ottica di voler estendere i benefici dell'Ecobonus ad ampio raggio sui fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica, ha coinvolto le Amministrazioni Comunali proponendo la presentazione e la gestione delle pratiche Ecobonus 110%, al fine di predisporre interventi di riqualificazione energetica anche sui fabbricati di loro proprietà.
- Con lettera **Ecobonus 110% prot. N. 38480 del 10/11/2020** sono stati invitati i comuni delle province VA-CO-MB a valutare l'opportunità di beneficiare dell'ecobonus 110% per la riqualificazione energetica degli immobili di proprietà comunale destinati a SAP ubicati nel territorio comunale e gestiti da ALER.
- Tra i beneficiari al superbonus ci sono infatti: "gli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti (ALER), costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing» per interventi realizzati su immobili di loro proprietà **ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica**; questo è il passaggio della legge che legittima l'intervento effettuato su immobili di proprietà comunale. I comuni che gestiscono in proprio gli immobili SAP non possono accedere al beneficio fiscale.

Spett.le
COMUNE DI "....."
Via "....."
"....." (.....)
A mezzo pec: comune."....."@....."

Alla c.a.
Sig. Sindaco
Responsabile Ufficio Patrimonio
Responsabile Servizi Sociali

Oggetto: Ecobonus 110%

Egr. Sig. Sindaco,

partendo dai ringraziamenti per la fiducia accordataci nell'affidarci la gestione degli alloggi di Vs proprietà, non potevamo evitare di coinvolgerVi nella valutazione che stiamo effettuando relativamente all'opportunità di beneficiare dell'ecobonus 110% per la riqualificazione energetica degli immobili destinati a servizi abitativi pubblici.

Siamo perfettamente consapevoli della sfida che rappresenta assumerci l'onere di garantire il rispetto di una procedura complessa ed in continua evoluzione, ma riteniamo di aver dimostrato negli anni professionalità e capacità tali da consentirci di essere pronti a rappresentare un punto di riferimento anche per questa tematica.

Saremmo dunque lieti di poterci interfacciare con Voi per capire insieme se sussistono i presupposti per ipotizzare l'utilizzo dei benefici di cui all'oggetto per riqualificare gli immobili SAP ubicati nel Vs comune, sia di nostra proprietà che gestiti per Vs conto.

Certo che valuterete favorevolmente la nostra proposta, Vi invito a prendere contatti con l'Arch. Roberto Tadiello al n. 0331/652639 al fine di ricevere ulteriori chiarimenti in merito.

Cordiali saluti

IL PRESIDENTE
Arch. Giorgio Bonassoli

- A tutt'oggi sono **18** i comuni che hanno risposto all'iniziativa di ALER per un totale di **36** fabbricati manifestando la propria volontà a proseguire il percorso di valutazione del patrimonio immobiliare finalizzato alla riqualificazione sfruttando le risorse messe in campo dalla legge di rilancio "Superbonus 110%".
- ALER comporrà l'**ELENCO DEFINITIVO** dei comuni aderenti e definirà, in accordo con gli uffici tecnici comunali, il patrimonio edilizio che si presta per caratteristiche e vetustà ad essere inserito nella misura del Governo.

SUPERBONUS 110%

Speciale inserto

I VANTAGGI PER IL PATRIMONIO ALER/ COMUNALE

Il patrimonio edilizio di proprietà ALER Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio e/o gestito per conto dei Comuni convenzionati oggetto degli interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica connesse alla misura “Superbonus e Sismabonus 110%” naturalmente aumenterà il suo valore intrinseco, la sua efficienza energetica e la sua funzione sociale.

I VANTAGGI PER I NOSTRI INQUILINI

Tutto questo si traduce in notevoli vantaggi per i nostri inquilini che vedranno così miglioramenti strutturali ed estetici nei loro fabbricati, con conseguente riqualificazione degli spazi urbani destinati ai servizi abitativi pubblici. Nello specifico:

- meno spese reversibili e quindi risparmi per l'inquilino
- alloggi SAP sempre più efficienti e all'avanguardia
- riqualificazione contesto urbano
- riduzione situazione di disagio e facilitazione nei rapporti di vicinato

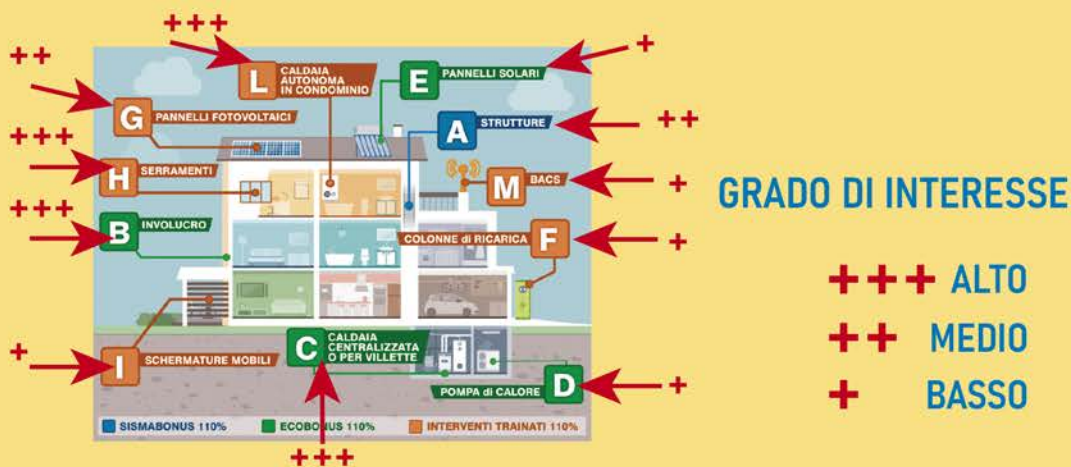
UN' OCCASIONE SPECIALE PER IL PERSONALE DIPENDENTE

Tutto il personale di ALER Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio ha accolto con entusiasmo la complessa sfida lanciata dal decreto-legge “Rilancio” del 19 maggio 2020 e con apposita Determinazione è stato creato un Gruppo di Lavoro “Superbonus e Sismabonus 110%” per la pianificazione, programmazione ed attuazione delle attività connesse alla misura in oggetto, dimostrando così l'impegno, la dedizione e la presenza di ALER sul territorio delle Province gestite, accogliendo la proposta del Presidente di diventare dei Gestori di patrimonio immobiliare dei Comuni delle Province di Varese, Como, Monza Brianza e non di essere dei semplici amministratori di condominio.

Nell'alveo della mission aziendale assegnata da Regione Lombardia, l'ALER Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio si propone così come vero gestore unitario dei servizi abitativi pubblici nell'esercizio delle proprie funzioni nel campo delle politiche abitative, con particolare attenzione alla loro funzione sociale.

Un ringraziamento speciale da parte del Presidente Arch. Giorgio Bonassoli ai membri del Team “Superbonus – Sismabonus 110%” Roberto, Andrea, Stefano, Andrea, Roberto, Francesco, Alessandra, Nadia, Pietro, Luca, Roberto, Gianluca, Anna, Mara, Mirko, Marilisa, Emanuela, Tommasina, Luca, Paolo, Lorenzo, Marco, Carla, Milena, Franco, Fabrizio, Loris, Erika, Marco, Claudia, Luca, Carola, Roberto, Marco, Enrico, Antonio.

INTERVENTI POSSIBILI PER ALER





Regione
Lombardia



L'Assessore Regionale
alla Casa e Housing Sociale
Alessandro Mattinzoli

Dopo un'esperienza gratificante come Assessore allo Sviluppo Economico di Regione Lombardia, da pochissimi mesi sono alla guida della Casa e Housing Sociale nella giunta del Presidente Attilio Fontana. Una nuova sfida che vorrei affrontare con voi gettando sguardo e cuore oltre l'ostacolo.

Sono stato amministratore comunale per molti anni e per due mandati Sindaco di Sirmione, un ridente paese sulle rive del Garda. Ma in quella lunga esperienza, nonostante una comunità dove fortunatamente il lavoro non manca, ho avuto modo di essere a contatto diretto con problematiche sociali di vario tipo. E così posso dire di aver maturato una sensibilità forte verso le difficoltà dei cittadini e uno spirito di servizio verso la popolazione, valore imprescindibile per un pubblico amministratore.

Ora più che mai, provati da una pandemia senza precedenti, le complicazioni aumentano, ma posso garantirvi il mio impegno totale, affinché nessuno sia lasciato indietro o da solo.

Ci sono priorità improrogabili che affronteremo subito: dalle assegnazioni rapide, alla legalità e sicurezza, dalla rivalorizzazione della figura del custode, ai controlli delle manutenzioni, al favorire un giusto mix sociale, dove l'integrazione sia equilibrata e rispettosa della nostra storia e della nostra cultura. Stiamo già lavorando per un regolamento più snello e applicabile, attraverso alcune modifiche alla Legge Regionale 16/2016. Altro traguardo più ambizioso, ma doveroso, è quello di elevare la qualità dell'abitare, valorizzando gli spazi comuni di socialità attraverso, per

esempio corsi di formazione per giovani, per disoccupati, servizi di primo aiuto sanitario.

C'è anche tutta la volontà di dare vita a cooperative di quartiere in grado di garantire la piccola manutenzione: in questo modo da una parte blocchiamo il degrado e dall'altra parte creiamo nuovi posti di lavoro.

Su Varese l'attenzione di Regione Lombardia è sempre alta. Basti pensare per esempio al finanziamento di oltre 8 milioni di euro per il quartiere Biumo o agli interventi sui quartieri Montello e San Fermo e alle risorse stanziare per realizzare nuovi alloggi sul territorio provinciale.

In conclusione, ultimo ma non ultimo, c'è il tema dell'Ecobonus. Dopo l'emendamento approvato in Senato al DL Sostegni, è stato raggiunto un grande risultato: il costo dell'IVA sostenuto dalle Aler per gli interventi compresi nel Superbonus sarà detraibile. Questa è una importante opportunità per la riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico e per tutta la filiera edilizia e dell'artigianato.

Sono convinto che la collaborazione fra tutti i protagonisti dell'Abitare, a partire dalle Aler, sia fondamentale come metodo di lavoro. La casa è il luogo dove ognuno di noi vive. Il quartiere è il posto dove i nostri ragazzi e nostri anziani trascorrono il proprio tempo. Perciò ogni sforzo va dedicato al miglioramento della vita di ogni persona, di ogni famiglia, dell'intera comunità.

Alessandro Mattinzoli
Assessore alla Casa e Housing Sociale
Regione Lombardia

Scambio alloggio consensuale: novità in vista

ALER sta approntando una procedura per la gestione autonoma da parte degli utenti per lo scambio reciproco di alloggi.

Si tratta della possibilità di scambi consensuali, cioè concordati tra assegnatari, prevista dall'art. 22 comma c) del Regolamento Regionale 4/2017 s.m.i.

Occorrerà l'autorizzazione di ALER e, nel caso di scambi anche con alloggi comunali, anche quella del Comune competente territorialmente.

Per aiutare gli assegnatari verrà creata una pagina dedicata sul sito istituzionale www.alervarese.com, attraverso la quale sarà sufficiente compilare un apposito modulo e farlo pervenire ad ALER.

L'annuncio verrà quindi pubblicato, senza il nome dell'assegnatario, sostituito da un codice per tutelarne la riservatezza. I nominativi ed i recapiti verranno forniti da ALER a seguito di effettivo interesse allo scambio.

Una volta definito l'accordo tra gli utenti, tutte le operazioni conseguenti al trasferimento saranno a cura ed onere degli interessati.

Opportunità

A cura di:

Dott.ssa Marilisa Molinari

Resp. Area Utenza

Resp. Affari Generali

Approvato il nuovo Piano di vendita di alloggi

Con Deliberazione n. XI/4751 in data 24 maggio 2021 la Giunta della Regione Lombardia ha approvato il nuovo Programma per l'alienazione del patrimonio destinato a Servizi Abitativi Pubblici di proprietà di ALER Varese - Como- Monza Brianza - Busto Arsizio, ai sensi della L.R. 16/2016 s.m.i. (Titolo III - Capo II - Artt. 28, 29, 30).

Si tratta di n. 121 alloggi sfitti siti in condomini misti, di cui 45 in provincia di Varese, 19 nella città di Busto Arsizio, 11 in Como e provincia e 46 nella provincia di Monza e della Brianza.

Le risorse derivanti dalle vendite verranno reimpiegate per interventi di recupero alloggi sfitti, efficientamento energetico e quali fondi ALER a completamento di interventi di nuova costruzione.

Gli alloggi individuati verranno venduti all'asta attraverso appositi avvisi che saranno pubblicati a breve, insieme ai moduli per presentare la propria offerta, sul sito istituzionale www.alervarese.com, alla pagina "Alloggi e altre U.I. in vendita", accessibile digitando il tasto arancione "VENDITE E LOCAZIONI DIVERSE".



A cura di:

Ing. Carmelo Roberto Lenzo

Resp. U.O.G. Busto Arsizio

Resp. Area Patrimonio

