

# **RELAZIONE DI GESTIONE**

## **Bilancio Consuntivo 2024**

## Sommario

1. PREMESSE.....	6
2. CONSIDERAZIONI SULLA CONTINUITÀ AZIENDALE .....	6
2.1. Valutazione voci di Bilancio .....	6
2.2. Previsioni 2025.....	7
2.3. Instabilità politica ed economica internazionale .....	8
2.4. Incremento del patrimonio immobiliare in gestione .....	9
2.5. Contributi di solidarietà per riduzione disagio abitativo .....	9
2.6. Piano vendite 2025-2028 .....	10
2.7. IMU.....	11
2.8. Programma triennale degli interventi .....	11
3. OBIETTIVI E DIRETTIVE REGIONALI 2024 .....	12
3.1. Assegnazioni alloggi .....	12
3.2. Pronto intervento .....	13
3.3. Equilibrio economico generale.....	13
3.4. Costo del Personale .....	14
3.5. Il tasso di indebitamento:.....	15
4. STATO DELLE ATTIVITA' DELLE AREE AZIENDALI .....	16
4.1. Organizzazione e gestione - Dotazione organica e organigramma .....	16
4.2. Piano triennale delle assunzioni.....	19
4.3. Formazione.....	20
4.4. Introduzione del "call center" .....	20
4.5. Processi aziendali e sistemi di controllo.....	21
4.5.1. Process Model Management.....	21
4.5.2. Internal Audit .....	21
4.5.3. Certificazioni ISO .....	22
4.6. Normativa di Compliance – L. 190/2012 – D.Lgs. 33/2013 – D.Lgs. 97/2016 FOIA - Reg. UE 2016/679 recepito con D.Lgs. 101/2018 – D.Lgs. 231/2001 .....	22

4.7.	Sistemi informativi.....	22
4.7.1.	Software e Cyber security.....	22
4.7.2.	Investimenti.....	22
4.7.2.1.	Upgrade Connettività .....	23
4.7.2.2.	Adesione al PSN .....	23
4.8.	Gestione del patrimonio immobiliare.....	24
4.8.1.	Patrimonio immobiliare di proprietà e gestito per conto dei Comuni.....	24
4.8.2.	Normativa sulle assegnazioni .....	25
4.8.3.	Programmazione dell’offerta abitativa, avvisi di assegnazione e graduatorie ..	25
4.8.4.	Anagrafe dell’Utenza.....	25
4.8.5.	Occupazioni abusive .....	26
4.8.6.	Gestioni condominiali.....	26
4.9.	Costi per alloggi liberi.....	27
4.10.	Alienazione del patrimonio immobiliare.....	27
4.10.1.	Programmi di Valorizzazione e Razionalizzazione del Patrimonio.....	27
4.10.2.	Diritto di prelazione ex art. 1 L.n. 560/93 e art. 28 L.n. 513/77 .....	29
4.10.3.	Autocostruzione Besana Brianza .....	29
4.10.4.	Programmi di valorizzazione del patrimonio .....	30
4.11.	Conservazione del patrimonio immobiliare .....	30
4.11.1.	Adeguamento prezzi Stati di Avanzamento Lavori, a seguito dell’entrata in vigore del DL 17 maggio 2022, n. 50, convertito in legge 15 luglio 2022, n. 91 (cd. il Decreto “Aiuti”) – per appalti di lavori.....	30
4.11.2.	Manutenzione Straordinaria fabbricati .....	31
4.11.3.	Attività relative ad interventi di efficientamento energetico (superbonus) .....	32
4.11.4.	Finanziamenti regionali per opere di Manutenzione Straordinaria .....	33
4.11.5.	Piano Manutenzione Straordinaria (Linea B) approvato ai sensi del Secondo Programma di attuazione del PRERP 2014-2016.....	33
4.11.6.	Piano Triennale rimozione amianto DGR 6752/2017 e DDS 7531/2017 – e successive integrazioni approvate con DDS n. 1380 del 28/09/2022 e DDUO N.15375 del 10/10/2023.....	34
4.11.7.	Piani di manutenzione programmata 2021-2023 / 2023-2024 finalizzati alla riassegnazione del patrimonio libero 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 .....	37

4.11.8. Piano Lombardia L.R. 9/2020 –Seconda Convenzione con le Aziende Lombarde per l’Edilizia Residenziale (ALER) per l’installazione di impianti fotovoltaici e di sistemi di accumulo a servizio degli edifici adibiti a servizi abitativi pubblici (SAP) nella prospettiva dell’autoconsumo collettivo, in attuazione della l.r. 9/2020 (DGR N. 6544 DEL 20/06/2022).....	44
4.11.9. Manifestazione di Interesse di cui all’”OCDPC 1026/23-Eventi calamitosi 4-31 luglio 2023 - Ricognizione ulteriori fabbisogni e Contributi Autonomia Sistemazione” ..	45
4.11.10. Legge 80/2014 - Manifestazione di interesse per interventi volti al recupero e alla riqualificazione del patrimonio adibito a servizi abitativi pubblici (S.A.P.) .....	46
4.11.11. 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.....	47
4.11.12. Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare PINQuA – Decreto Ministero Infrastrutture e dei Trasporti n. 395 del 16/09/2022. ....	48
4.11.13. Interventi di MS in progettazione/appalto/in corso/ultimati/collaudati.....	54
4.11.14. Manutenzione Ordinaria alloggi .....	55
4.11.15. Nuove costruzioni e recupero edilizio.....	56
5. DATI ECONOMICO - GESTIONALI.....	59
5.1. Sintesi dei principali dati economici .....	59
5.2. Canoni di locazione.....	60
5.3. Crediti verso utenti.....	61
5.4. Contributi di solidarietà.....	63
5.5. Fondo svalutazione crediti e Passaggi a perdita.....	64
5.6. Sintesi dei principali dati patrimoniali .....	65
5.7. Sintesi dei principali dati finanziari .....	66
5.7.1. Finanziamenti.....	67
6. ALTRE INFORMAZIONI SUL BILANCIO .....	68
6.1. IRAP .....	68
7. INFORMAZIONI ATTINENTI ALL’AMBIENTE E AL PERSONALE .....	68
7.1. Consistenza del Personale e Formazione.....	68
7.2. Emergenza epidemiologica COVID 19 .....	68
7.3. Fatti di rilievo accaduti dopo il 31.12.2024.....	69

7.4.	Investimenti.....	69
7.5.	Attività di ricerca e sviluppo .....	70
7.6.	Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle e Azioni proprie e azioni/quote società controllanti .....	70
8.	INFORMAZIONI AI SENSI DELL'ART. 2428 C. 2 – 6 BIS C.C. ....	70
8.1.1.	Rischio di credito .....	70
8.1.2.	Rischio di liquidità .....	71
8.1.3.	Rischio di mercato.....	71
8.1.4.	Rischio relativo agli immobili.....	71
9.	DICHIARAZIONI .....	71
9.1.1.	Revisione e certificazione di bilancio.....	71
9.1.2.	Adempimenti per la sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008).....	72

## 1. PREMESSE

Il Bilancio Consuntivo 2024, che chiude con un utile di Euro 78.502, è approvato nei termini statutari e nel rispetto di quanto indicato nelle Direttive Regionali per le Aler per l'esercizio 2021 (DGR n° XI/3897 del 23.11.2020) nonché conformemente a quanto previsto all'art. 17 della Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16, e allo schema unico per il piano dei conti approvato con D.G.R. X/6074 del 29/12/2016.

Il Bilancio, corredato dalla presente relazione di gestione, dalla relazione del Collegio dei Sindaci, dalla Nota Integrativa e dal rendiconto finanziario, è stato redatto sulla base delle risultanze contabili, nel rispetto dei principi contabili, delle Direttive Europee e dei contenuti del Codice Civile (art. 2423 e ss.).

Il Bilancio dell'Azienda avrebbe potuto essere condizionato da valutazioni conseguenti all'applicazione di previsioni normative di tipo "straordinario" per tenere conto dell'emergenza sanitaria da COVID 19 che ha influito sulle attività aziendali anche nel corso degli esercizi successivi al 2020.

L'Azienda ha però optato per non applicare norme speciali che hanno previsto, tra le altre, la possibilità di non iscrivere ammortamenti, l'iscrizione di contributi a fondo perduto e di crediti d'imposta, la rivalutazione dei beni d'impresa, la sospensione della ricapitalizzazione in presenza di perdite, le moratorie di finanziamenti e leasing, in quanto l'impatto dal punto di vista economico/finanziario per l'Azienda ha avuto ripercussioni tali da non comprometterne la solidità patrimoniale e la liquidità.

Non si è reso quindi necessario, predisporre un piano aziendale prospettico, per gli anni 2021 e seguenti, in grado di evidenziare l'impatto derivante dall'applicazione delle norme contenute nei provvedimenti emergenziali, anche ricorrendo ad analisi per scenari alternativi.

## 2. CONSIDERAZIONI SULLA CONTINUITÀ AZIENDALE

### 2.1. Valutazione voci di Bilancio

La continuità è un postulato del bilancio di esercizio previsto, *in primis*, dalle disposizioni civilistiche e, *in secundis*, dai principi contabili nazionali e internazionali. Secondo la clausola generale contenuta nell'art. 2423 c.c., il bilancio d'esercizio, "deve essere redatto con chiarezza e deve rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio".

In linea generale, la continuità aziendale (*going concern*) è il presupposto in base al quale nella redazione del bilancio, l'impresa viene normalmente considerata in grado di continuare a svolgere la propria attività in un prevedibile futuro.

Ciò significa che la liquidità derivante dalla gestione corrente, insieme ai fondi disponibili saranno sufficienti per rimborsare i debiti e far fronte agli impegni in scadenza

L'art. 7 del decreto Liquidità (D.L. n. 23/2020) ha introdotto la possibilità di valutare le voci di bilancio nella prospettiva della continuazione dell'attività qualora la stessa risultasse sussistente nell'ultimo bilancio di esercizio chiuso in data anteriore al 23 febbraio 2020.

L'azienda non ha mai fruito di tale agevolazione.

L'orizzonte temporale della valutazione in merito alla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento deve coprire almeno un periodo di dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio e quindi, per il presente bilancio la valutazione sulla continuità aziendale copre fino al 31 dicembre 2025.

Al riguardo l'azienda ha predisposto e approvato il bilancio di previsione 2025 che non presenta criticità sul piano della continuità aziendale nonostante le difficoltà che potrebbero manifestarsi in tale esercizio a causa dell'incertezza sull'andamento dei costi soprattutto per quanto attiene le forniture di servizi energetici, acqua e riscaldamento.

I canoni quantificati nel bilancio di previsione per il 2025 hanno tenuto conto dell'aumento dei canoni in funzione dell'applicazione dell'indice Istat (al 75%) pari allo 0,9% rispetto all'0,525% del preventivo 2024 in relazione all'andamento del tasso di inflazione.

L'azienda inoltre prevede la prosecuzione da parte di Regione della erogazione di finanziamenti per la riqualificazione del patrimonio immobiliare (come si può constatare dalle erogazioni avvenute nei primi 4 mesi dell'anno 2025) e delle erogazioni per contributi di solidarietà da attribuire agli utenti. Per quanto attiene poi gli interventi finanziati tramite risorse derivanti da PNRR / Pnc / Pinqua, per i quali l'Azienda ha anche anticipato con fondi propri i relativi SAL in supero dell'anticipazione ricevuta, sono in corso le rendicontazioni delle spese effettuate.

## 2.2. Previsioni 2025

Si rimanda alla relazione di accompagnamento del bilancio di previsione del 2025 per un maggiore dettaglio delle considerazioni svolte in merito alle problematiche di tipo economico finanziario che sono state oggetto di valutazione per evidenziare la fondatezza del principio di continuità aziendale. In questa sede si sintetizzano, per comodità, alcuni concetti che si ritengono rilevanti al fine delle valutazioni sulla continuità aziendale.

Sinteticamente, si evidenzia che:

- a) L'Azienda, anche per il 2025, cercherà di contenere per quanto possibile gli aumenti dei costi di riscaldamento; prosegue in tal senso la politica di investimenti in efficientamento energetico ed in impianti fotovoltaici al fine di ridurre per gli assegnatari di servizi abitativi pubblici (*in primis* per i nuclei in stato di disagio economico), anche al fine di contenere, indirettamente, la morosità nei confronti dell'azienda;
- b) Onde evitare squilibri di costi derivanti da fornitori diversi tra le varie UOG, si provvederà ad aderire alle convenzioni consip in modo da avere un costo uniforme sia per il riscaldamento che per l'energia elettrica;
- c) L'Azienda affronterà, come di consueto negli ultimi anni, un importante impegno economico/finanziario nell'anticipare le spese reversibili ove sono presenti impianti centralizzati di riscaldamento/teleriscaldamento, a fronte dei cospicui incrementi di costi di energia e gas e dell'acqua potabile riscontrati già nel corso del 2022 e 2023. Nonostante le previsioni di riduzione, tali costi rimangono sempre alti (vedasi quanto indicato nel prosieguo); l'azienda, deve inoltre fronteggiare un appesantimento della situazione finanziaria a causa anche della abrogazione dell'aliquota agevolata del 5% sul costo del Gas (la stessa è stata riportata al 22% e l'aggravio per l'Azienda è pari a circa 1,8 milioni annui); tali maggiore onere potrebbe ovviamente ripercuotersi anche sul recupero delle spese nei confronti degli utenti;
- d) A ottobre-novembre 2024 il prezzo del gas in Europa è arrivato a 40 euro/mwh, un balzo del +57% dai 26 euro di febbraio: ciò agisce al rialzo sui prezzi dell'elettricità pagati da famiglie e imprese italiane. Viceversa, il prezzo del petrolio è più moderato rispetto ai picchi della prima parte del 2024 (85-90 dollari al barile), continuando ad oscillare tra 74 e 76 dollari da settembre a novembre (Fonte "Confindustria"); i dati confermano il generalizzato incremento dei costi

- energetici nonostante le stime di riduzione che porteranno anche nel 2025 difficoltà economico finanziarie anche in capo agli utenti;
- e) Le prospettive per l'economia italiana nel 2025 sono positive, ma dipenderanno dall'evoluzione della situazione internazionale e dalla capacità del Paese di affrontare le sfide economiche;
  - f) si fanno anche sempre più preoccupanti i fattori di rischio che caratterizzano la fragile congiuntura politica ed economica internazionale: da un lato i conflitti Russia Ucraina e quello israelo - palestinese, dall'altro la politica protezionistica degli USA potrebbero portare a riflessi negativi sull'economia europea e mondiale legate a ulteriori reazioni protezionistiche adottate da altri paesi per contrastare i dazi imposti dagli USA.

### 2.3. Instabilità politica ed economica internazionale

L'anno 2024 sarà ricordato come l'anno in cui il mondo ha navigato in acque agitate, con sconvolgimenti economici, politici e geopolitici che hanno ridefinito l'ordine mondiale e fatto precipitare l'economia in un vortice di incertezze. Se quest'anno è stato caratterizzato da crescenti tensioni geopolitiche e crisi politiche interne in diverse grandi potenze, ha anche visto la resilienza di alcuni sistemi economici, nonostante sfide senza precedenti.

Alcuni economisti delineano un quadro preoccupante delle prospettive economiche globali, che potrebbero estendersi ben oltre il 2024. Infatti, l'interdipendenza dei sistemi politici, economici e la situazione geopolitica ha creato una situazione di squilibrio globale senza precedenti, che probabilmente continuerà nel 2025.

Dal punto di vista economico, gli economisti prevedono che il mondo continuerà a frammentarsi, con una graduale disintegrazione del dominio del dollaro USA e un declino dei sistemi di pagamento occidentali. Si prevede che l'emergere di nuove potenze economiche e la diversificazione delle riserve di alcuni paesi influenzeranno il corso degli affari internazionali, in particolare nei settori finanziari in cui la crescente sfiducia potrebbe limitare gli investimenti transfrontalieri. Questa frammentazione potrebbe manifestarsi in una spinta verso sistemi alternativi e valute locali, come le iniziative recentemente messe in atto da alcuni paesi che cercano di ridurre la loro dipendenza dagli Stati Uniti e dai suoi alleati.

L'economia americana, anche se apparentemente più solida di quella di molti altri paesi, non è immune dall'ondata di incertezza. Nonostante la forte ripresa in alcuni settori, in particolare tecnologia e intelligenza artificiale, si prevede ritiene che la crescita economica negli Stati Uniti potrebbe rallentare. L'aumento dei rendimenti dei titoli di Stato – che potrebbero raggiungere i massimi storici nel 2025 – eserciterà ulteriore pressione sui consumatori e sulle imprese. Le sfide inflazionistiche che la Federal Reserve deve affrontare, combinate con un contesto di volatilità globale, renderanno difficile gestire il ritorno alla stabilità dei prezzi.

In Europa, le tensioni non si allentano, con una serie di crisi economiche e politiche che stanno influenzando profondamente la stabilità della regione. L'Europa si trova ad affrontare una crescita debole, crescenti deficit di bilancio e prospettive di recessione che stanno destabilizzando l'intera zona euro. I grandi progetti economici e le riforme attese faticano a vedere la luce.

In breve, l'anno 2024 è stato caratterizzato da molteplici sfide e da una persistente instabilità. La scena globale continua a essere ridefinita sotto la pressione delle principali forze geopolitiche ed economiche. Le grandi potenze economiche si trovano a un bivio, tra un passato segnato da un modello di egemonia economica e un futuro in cui la frammentazione sembra inevitabile. Le incertezze economiche continueranno a incombere sui mercati finanziari globali, spingendo i governi e le imprese a riconsiderare le proprie strategie. Il 2025 promette quindi di essere un anno cruciale in cui l'economia globale potrebbe trovarsi ad affrontare grandi dilemmi, tra necessari riaggiustamenti e nuove fonti di rischi.

La prosecuzione delle operazioni militari a Gaza e quelle in Ucraina hanno offuscato le prospettive dell'economia globale, minacciando di frenare la crescita e di riaccendere l'aumento dei prezzi dell'energia e dei generi alimentari.

Questi aumenti dei prezzi non solo intaccano il potere d'acquisto di famiglie e aziende, ma fanno anche lievitare i costi di produzione degli alimenti, aumentando gli alti livelli di insicurezza alimentare, soprattutto in Paesi in via di sviluppo. Tali incertezze si potrebbero ripercuotere in primis sull'utenza di Aler causando ulteriori riduzioni di capacità finanziaria per poter affrontare anche le spese per l'affitto e i servizi relativi agli alloggi SAP.

#### 2.4. Incremento del patrimonio immobiliare in gestione

Con riferimento all'argomento relativo alla continuità aziendale si evidenzia anche il fatto che l'Azienda sta procedendo ad implementare il patrimonio immobiliare in gestione. Inoltre vi sono segnali di attenzione nei confronti dell'Edilizia pubblica (es. stanziamento di 1,381 miliardi di euro) per l'efficientamento energetico) che permettono di ipotizzare il sostegno alle Aziende anche dal punto di vista economico.

Come noto, infatti, è stata sottoscritta nel luglio 2023 la convenzione per la gestione del patrimonio di proprietà del Comune di Como. A seguito di tale sottoscrizione, da gennaio 2024 l'UOG di Como ha incrementato gli immobili gestiti di 310 unità. A questo primo gruppo di immobili se ne è aggiunto un secondo - dal 1° gennaio 2025 - di 418 appartamenti, per una totale di 968 unità immobiliari ossia l'intero patrimonio posseduto dal comune di Como. Alla UOG di Como è stata espressamente affidata tutta la manutenzione inclusa la ristrutturazione degli alloggi di risulta e la mobilità degli inquilini residenti in via san Bernardino da Siena.

La situazione manutentiva è variegata, con fabbricati in buono stato che sono già stati oggetto di interventi di manutenzione straordinaria sull'involucro e/o sugli impianti ed altri che risultano particolarmente degradati.

Sono previsti di conseguenza importanti stanziamenti del Comune per il riordino degli alloggi e gli interventi sulle parti comuni del proprio patrimonio.

In aggiunta, sono in corso di perfezionamento, gli accordi per l'acquisizione in gestione di un ulteriore pacchetto di circa 300 immobili di proprietà comunale situati in un importante comune della Provincia di Varese.

Nel corso del 2024 si è registrata l'interruzione della gestione degli immobili del comune di Tradate (55 alloggi e 11 box/posti auto).

Per quanto riguarda la gestione degli immobili comunali, al fine di consentire una maggiore pianificazione delle attività manutentive sul patrimonio di proprietà degli stessi, è in corso di revisione il testo della convenzione di gestione degli immobili. In tale ambito si richiederà ai Comuni una maggiore informativa relativamente alla pianificazione degli interventi che l'azienda dovrebbe effettuare in modo da poter programmare in anticipo gli appalti per riordino e Manutenzione Straordinaria. Inoltre, per limitare l'eventuale anticipazione finanziaria di fondi per la manutenzione di alloggi in gestione, per le manutenzioni straordinarie e i riordini, i comuni dovranno assicurare all'Azienda la disponibilità di risorse tramite delibera comunale o altra forma di impegno.

#### 2.5. Contributi di solidarietà per riduzione disagio abitativo

Per il 2025, all'atto della chiusura del presente Bilancio consuntivo, non è stata ancora emanata la DGR Regionale che stanziava le risorse da destinare a contributo di solidarietà anche se, in continuità con il passato si prevede la possibilità dell'intervento regionale anche per gli esercizi futuri.

Alle risorse che verranno stanziare da Regione dovranno aggiungersi quelle relative alle cessioni di energia derivanti dalla realizzazione degli impianti fotovoltaici di cui alle Convenzioni stipulate ai sensi delle d.g.r. n. XI/4172 del 30/12/2020 e n. XI/6544 del 20/06/2022.

Regione ha infatti stabilito che gli importi percepiti da parte del Gestore dei Servizi Elettrici S.p.A. (G.S.E. S.p.A.) provenienti dalla cessione alla rete elettrica dell'energia prodotta dagli impianti fotovoltaici finanziati, mediante le risorse previste dalle Convenzioni dovranno essere utilizzati, al netto dei costi di manutenzione straordinaria, per integrare il contributo di solidarietà stanziato da parte di Regione Lombardia ai sensi degli artt. 16 e 25 della l.r. n. 16 del 8 luglio 2016 e disciplinato ai sensi del regolamento regionale (r.r.) n. 11 del 10/10/2019 e successive modifiche apportate con il r.r. n. 13 del 29/12/2022.

Per il 2024 l'incasso derivante dalla cessione di energia tramite gli impianti fotovoltaici di cui alle predette convenzioni sono risultate pari a € 8.625 mentre sono stati sostenuti costi per € 2.223 che si riferiscono ai costi amministrativi che vengono addebitati dal GSE.

## 2.6. Piano vendite 2025-2028

I termini del Programma di Valorizzazione tramite alienazione approvato con DGR 4751/2021 per gli anni 2022/2024 sono scaduti il 24 maggio 2024.

L'Azienda ha provveduto a redigere il "3° programma di alienazione del patrimonio abitativo di proprietà di ALER Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio, ai sensi del Titolo III, Capo II, della Legge Regionale n. 16 dell'8 luglio 20216 – art. 30 alloggi liberi" con Decreto n. 27 del 11/04/2025 che è stato trasmesso alla Regione per la relativa approvazione.

L'approvazione del piano consentirà all'Azienda di acquisire risorse che consentiranno di effettuare reimpieghi in manutenzione senza utilizzare risorse derivanti da canoni di locazione e, di conseguenza migliorare la situazione finanziaria.

Il piano riguarda l'alienazione di alloggi in condominio sia sfitti che assegnati le cui risorse verranno utilizzate per le manutenzioni straordinarie di parte del patrimonio di proprietà.

Le motivazioni della messa in vendita di parte del patrimonio nonché la scelta degli alloggi da immettere sul mercato derivano principalmente dalla valutazione del loro stato di fatto e precisamente:

- 1) unità da riordinare alcune delle quali sfitte da molto tempo;
- 2) unità per le quali è necessaria la certificazione degli impianti
- 3) necessità di sostituzione di serramenti interni ed esterni
- 4) servizi igienici devono essere rifatti completamente.

Inoltre, gli immobili ubicati in ambiti condominiali amministrati da terzi, derivando da fabbricati di tipo economico popolare un tempo di proprietà dell'ex IACP o di enti analoghi (es. Gescal), presentano uno stato di conservazione è molto diversificato anche se decisamente peggiorato degli ultimi decenni. A fronte di lavori deliberati dai condomini, solo una minima parte è stata iniziata e conclusa, a causa della congiuntura economica negativa che ha gravato maggiormente sul ceto medio/basso a cui gli ex assegnatari divenuti proprietari in buona parte appartengono. Costruiti in gran parte negli anni dal '60 e '70 questi immobili sono caratterizzati da finiture soggette all'usura del tempo e scelte costruttive che hanno privilegiato la quantità piuttosto che la qualità; a titolo d'esempio presenza di barriere architettoniche di difficile superamento, vie di fuga e di accesso non sempre compatibili con la normativa attuale, scarso isolamento dell'involucro con forti dispersioni di calore.

Per quanto concerne la localizzazione, si precisa che nessuno stabile è di particolare pregio o si trova in zona di particolare pregio o centrale. I fabbricati sorgono infatti per lo più in aree periferiche e la maggior parte in comuni non capoluogo.

Per quanto attiene la determinazione del prezzo base l'Azienda ha preso come riferimento iniziale le quotazioni fornite dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI I semestre 2024) aggiungendo poi le informazioni inerenti alla posizione del fabbricato, la tipologia di riscaldamento, la presenza di

terrazzi e/o cantine, la vetustà, la tipologia di proprietà dei beni (diritto di superficie o piena proprietà) la presenza di vincoli gravanti sull'immobile.

Ad ogni caratteristica è stato poi associato un indice che concorre alla determinazione del prezzo finale. Quest'ultimo, per ulteriore conferma, è stato comparato con il valore di un immobile di analoghe caratteristiche e dislocazione, individuato sul mercato immobiliare, oppure - se esistente - con immobile del medesimo stabile già messo all'asta dall'azienda, o con i valori di stima nel caso in cui l'azienda ne sia in possesso.

Ad integrazione della modalità di calcolo sopra esposta, sono poi state effettuate, laddove la particolarità delle condizioni lo hanno richiesto, ulteriori valutazioni inerenti al contesto abitativo (stabili con grave degrado sociale, o ubicati in contesti altamente problematici o al contrario con situazioni endogene ed esogene particolarmente favorevoli) che hanno portato a modifiche del valore individuato tramite i parametri oggettivi sia in aumento che in diminuzione.

In adempimento alla normativa, ALER ha valutato di reimpiegare l'intero ricavato delle alienazioni nel riordino degli alloggi, con l'obiettivo, di ridurre le sfittanze ed incrementare l'offerta abitativa.

L'importo del reimpiego degli incassi dalle vendite non deriva solo dal prezzo di aggiudicazione dell'alloggio ma il valore generato dall'alienazione degli immobili ("piano di reimpiego") comprende anche il valore della "riduzione dei costi di gestione". La riduzione degli stessi coincide con una stima dei costi annuali per alloggio, computati secondo le rendicontazioni degli amministratori (spese di proprietà e reversibili dove presenti).

L'alienazione di tali immobili ha pertanto anche l'obiettivo di ridurre i costi di gestione dell'azienda eliminando quelle voci che rimangono a carico dell'Azienda in quanto non reversibili sull'utenza.

## 2.7. IMU

Per quanto riguarda l'ambito fiscale e, in particolare, per l'Imposta Municipale Propria, si è assistito all'emissione di alcuni avvisi di accertamento riferiti alle annualità 2017, 18 e 19 e alcune richieste di adesione agli stessi.

L'azienda ha valutato caso per caso la convenienza/opportunità di presentare ricorsi anche in funzione di alcune sentenze di Cassazione non sempre favorevoli alle Aler. Nel 2024 sono state emesse varie sentenze che propendono per l'esenzione degli alloggi sociali ma, nonostante tale nuovo orientamento, alcune Corti di giustizia emettono sentenze favorevoli ai Comuni non riconoscendo lo status di alloggio sociale per gli immobili di proprietà degli ex IACP.

L'Azienda ha ritenuto opportuno effettuare un ulteriore accantonamento di circa € 93.0000 per tenere conto dell'eventuale rischio relativo agli accertamenti notificati nel 2024 e degli inviti al contraddittorio portando il fondo rischi a € 800.000.

In relazione agli accertamenti notificati finora all'Azienda, si reputa remoto il rischio di accertamento "a tappeto" su tutto il patrimonio da parte di tutti i comuni nell'ambito degli quali l'Azienda ha il proprio patrimonio immobiliare, considerando anche che storicamente non sono molti i comuni che hanno effettuato contestazioni.

Non si è ritenuto a tale riguardo, di accantonare le sanzioni edittali applicate negli avvisi di accertamento in quanto si presume che le stesse siano dichiarate inapplicabili (nel denegato caso di soccombenza in contenzioso dell'Azienda o in caso di accordo con i Comuni) a causa dell'incertezza normativa e giurisprudenziale sul punto. L'importo complessivo del fondo per rischi di accertamento IMU/TASI è pari a Euro 800.000 ed è considerato capiente rispetto agli accertamenti ad oggi conosciuti.

## 2.8. Programma triennale degli interventi

Con l'approvazione del Bilancio Preventivo 2025 sono stati anche approvati il Programma Triennale dei lavori 25/27e il Programma triennale degli acquisti di beni e servizi.

All'interno dell'atto di programmazione dei lavori sono stati inseriti gli interventi strettamente necessari per le opere di manutenzione ordinaria edile impiantistica ed elettrica, per la manutenzione e straordinaria indifferibile dei fabbricati e per quella ove sono presenti finanziamenti regionali. Inoltre, sono stati programmati interventi per riordino alloggi sfitti che saranno realizzati in misura ridotta rispetto al 2023/2024 in quanto al fine di mantenere un livello di impegno finanziario sostenibile, l'Azienda ha ridotto la previsione di impiego di risorse proprie per tali attività. Si evidenzia anche il minore stanziamento di Regione sui Piani di Manutenzione Programmata.

Mancando, inoltre, all'atto della predisposizione del preventivo 2025, l'approvazione del piano vendite non sono stati pianificati interventi aggiuntivi che avrebbero potuto essere finanziati con tali proventi.

Per quanto riguarda il programma triennale degli acquisti di servizi e forniture, dopo la sua approvazione con il Bilancio preventivo 2025, si è provveduto ad effettuare la variazione del programma stesso per inserire i costi per le eventuali consulenze relative alla valutazione dei PPP di efficientamento energetico. All'atto dell'approvazione dei PPP si provvederà a variare anche il programma triennale dei lavori.

Come noto, infatti, la manovra finanziaria 2025 ha riservato al settore dell'edilizia pubblica 1,381 miliardi di euro da erogare a fondo perduto per la riqualificazione del patrimonio di case popolari, con il vincolo di migliorare di almeno il 30% l'efficienza energetica. Le risorse derivano dai fondi europei RepowerEU (investimento 17 della Missione 7 – REPowerEU del PNRR) e andranno a comporre un mix con una quota del 65% a fondo perduto mentre, il restante 35%, arriverà dall'investimento privato, con garanzia Sace e con Cassa depositi e prestiti come partner finanziario.

L'azienda ha pubblicato un "AVVISO MANIFESTAZIONI DI INTERESSI PRELIMINARI ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PPP - DATI-INFORMAZIONI ART. 193, COMMA 2, SECONDA PARTE DEL D.LGS. N. 36/2023" rivolto alle società specializzate in servizi energetici (ESCo) per realizzare iniziative di efficientamento energetico sul proprio patrimonio immobiliare.

L'iniziativa, come detto, si inserisce nel contesto della Riprogrammazione dei Fondi Repower EU e utilizza lo strumento del partenariato pubblico-privato con finanza di progetto.

Le ESCo interessate potranno presentare le proprie proposte progettuali.

Questa iniziativa rappresenta un'importante occasione per:

- a. Migliorare la qualità della vita degli inquilini delle case di edilizia pubblica
- b. Ridurre i consumi energetici degli edifici
- c. Valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico
- d. Creare una collaborazione virtuosa tra pubblico e privato

L'azienda, che negli anni scorsi ha già avviato programmi di efficientamento utilizzando il Superbonus 110%, il PNRR e i Finanziamenti Europei Por-Fesr, si è attivata per cogliere le opportunità offerte dalle nuove misure governative.

### 3. OBIETTIVI E DIRETTIVE REGIONALI 2024

Gli obiettivi aziendali fissati per l'anno 2024 che recepiscono le direttive regionali alle ALER di cui alla DGR n. XII/ 1845 del 05/02/2024, sono stati relazionati dal Direttore Generale in attuazione dell'art. 19, comma 7, lett. e) della L.R. 27/2009.

Come di consueto, anche per l'anno 2024 le ALER sono tenute a rispettare i livelli obiettivo già definiti con le precedenti Direttive, con il duplice intento di definire il livello standard delle prestazioni e dei servizi da garantire in modo omogeneo sul territorio regionale e, al tempo stesso, di rafforzare la responsabilizzazione del management aziendale nel conseguimento/mantenimento dell'equilibrio economico complessivo della propria gestione.

#### 3.1. Assegnazioni alloggi

Al 31.12.2024 l'Azienda aveva come obiettivo il raggiungimento di 271 assegnazioni, il 10% in più rispetto alle assegnazioni 2023. L'obiettivo è stato ampiamente raggiunto; a fronte di 307 assegnazioni sono sopraggiunte 16 rinunce che riportano il dato a 291 assegnazioni effettive. Corre l'obbligo di evidenziare come il dato riferito alle rinunce sia sicuramente da tenere in considerazione anche se non rileva ai fini della valutazione della performance aziendale. A fronte quindi di 307 istruttorie andate a buon fine (anche le rinunce hanno all'origine individuato un assegnatario) sono state istruite 584 posizioni. Nel corso del 2024 sono stati caricati 529 alloggi in avviso; 41 sono stati aggiunti nelle more della pubblicazione delle graduatorie definitive, 73 sono riferiti ad avvisi caricati alla fine dell'anno e pertanto non assegnabili nell'annualità di riferimento che porta ad un totale di 497 unità concretamente assegnabili. Si può quindi affermare che, qualora tutte le istruttorie fossero risultate valide, si sarebbe potuto assegnare la totalità degli alloggi resisi disponibili nell'annualità.

A questo proposito è necessario evidenziare la peculiarità della nostra Azienda rispetto, forse, alle altre Aziende lombarde.

Aler Varese Como Monza Brianza e Busto Arsizio rappresenta l'unione di quattro originarie aziende che coprono il territorio di tre province, con una vastità di comuni e altrettanti ambiti (tranne la UOG di Busto Arsizio che gestisce un unico ambito che contiene un unico comune), pertanto, contrariamente a ciò che accade nella gestione degli avvisi da parte delle amministrazioni comunali, ci si trova molto spesso, e sempre verso la fine dell'anno, ad avere una serie di sovrapposizioni di avvisi che, oltre a sovraccaricare gli uffici Aler, impongono all'assegnatario un aggiornamento della documentazione che non si rende diversamente necessario per coloro le cui istruttorie possono essere completate nel corso dell'annualità.

### 3.2. Pronto intervento

Come previsto da Regione Lombardia, l'Azienda ha messo in atto già negli anni precedenti al 2024 soluzioni organizzative che garantiscano interventi manutentivi e/o di messa in sicurezza urgenti, a fronte di segnalazioni puntuali da parte degli inquilini.

Per tali interventi l'Azienda ha utilizzato risorse proprie senza attingere dagli accantonamenti al Fondo permanente per il Patrimonio in quanto gli stessi sono già stati destinati ad altri interventi programmati.

### 3.3. Equilibrio economico generale

È calcolato con i criteri indicati nelle direttive per il 2017 e Regione Lombardia ha previsto un parametro, per il 2024 superiore al 50%. L'obiettivo risulta, per il 2024, uniformato per tutte le Aziende su un livello inferiore a quelli degli esercizi precedenti. La variazione deriva dalla presa d'atto da parte di Regione delle ricadute degli incrementi dei costi energetici sui bilanci aziendali. Infatti, gli introiti delle ALER sono per la maggior parte costituiti da canoni di locazione definiti a livello normativo e per tale ragione non seguono l'evoluzione dei prezzi di mercato, mentre la componente dei costi segue integralmente le dinamiche di mercato che, particolarmente negli ultimi due anni, hanno registrato un significativo aumento. Lo stesso è determinato secondo la seguente formula:

***Margine lordo di I livello escluse le manutenzioni***

*(Ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni – Costi per servizi al netto dei costi per manutenzioni)*

---

***Ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni***

Scopo del parametro è quello di garantire una struttura di costi e ricavi adeguata al mantenimento di un profilo di sostenibilità economico-finanziaria. L'esclusione delle voci correlate alle manutenzioni corrisponde alla finalità di stimolare il contenimento dei costi in generale, pur senza inibire i necessari interventi conservativi delle ALER sul proprio patrimonio.

L'Azienda, per il 2024, ha raggiunto la percentuale del 53,21%, rispetto al parametro fissato del 50%. L'impegno dell'Azienda al perseguimento di tale parametro anche per il futuro è concentrato per quanto possibile sulla diminuzione dei costi per servizi poiché, come noto, non è possibile incidere in maniera considerevole sui ricavi essendo gli stessi formati da canoni sociali determinati per legge regionale e soggetti a costanti variazioni in diminuzione dovute alla contrazione dei redditi degli utenti. Anche se nell'esercizio 2024 l'Azienda ha rilevato una diminuzione dei costi del riscaldamento fatturati fino al 31.12.2024 dalle ditte appaltatrici, ci si attende un aumento degli stessi in sede di applicazione dei conguagli proprio in virtù dell'aumento dei prezzi medi registrati verso la fine del 2024

Come noto, infatti, le operazioni militari in atto tra Russia e Ucraina e la guerra in Medio Oriente tra Israele ed Hamas hanno creato una serie di sconvolgimenti economici a livello mondiale con prezzi delle materie prime ed in generale di tutti i prezzi dei prodotti e servizi. Il risultato ottenuto può essere quindi considerato un ottimo segnale di tenuta dell'Azienda nonostante la crisi economica e finanziaria che perdura da qualche anno.

Le stime delle voci di crescita macroeconomica, prevedevano che già nel 2023 la crescita globale sarebbe tornata a tassi analoghi a quelli del periodo immediatamente precedente alla pandemia.

La tensione Russia Ucraina e successivamente quella che coinvolge il Medio Oriente ha invece causato ulteriori shock economici e finanziari di notevole entità, soprattutto nei mercati delle materie prime, in cui si è registrata un'impennata dei prezzi del petrolio, del gas e del grano.

L'obiettivo è comunque tendenzialmente difficile da raggiungere e/o mantenere in quanto l'applicazione delle risultanze dell'anagrafe dell'utenza si manifesta nella riduzione progressiva dei ricavi da canoni di locazione SAP (attività "core" dell'Azienda) costringendo la stessa a ridurre sempre più i costi per servizi che, come detto, non possono essere compressi nella stessa proporzione della riduzione dei ricavi. Nel 2024 si sono infatti applicati per la determinazione dei canoni, le risultanze dell'anagrafe dell'utenza basata su redditi 2022.

### 3.4. Costo del Personale

Regione Lombardia ha fissato, come ogni anno uno standard di costo del personale che le Aziende, in funzione delle proprie peculiarità, dovrebbero rispettare al fine di garantire la sostenibilità economico-finanziaria del sistema, evitando il superamento di determinati limiti di costo e di rapporto tra organico e patrimonio gestito.

Tale standard, secondo la duplice articolazione consolidata con le precedenti direttive, è così definito:

1. costo del personale per unità immobiliare, volto a mantenere un costo adeguato rispetto alle dimensioni del patrimonio in carico all'Azienda; l'importo del costo è depurato delle voci non ricorrenti derivanti da attività straordinarie o ulteriori rispetto all'ordinario;
2. unità immobiliari gestite per dipendente, volto a mantenere l'adeguatezza della numerosità dell'organico rispetto al patrimonio gestito. L'obiettivo proposto da tale standard viene perseguito sia mediante la razionale organizzazione delle risorse umane in forza alle Aziende, sia mediante lo sforzo di incrementare, laddove possibile e in un quadro di sostenibilità per l'Azienda, il patrimonio comunale in gestione

Gli obiettivi assegnati all'Azienda per il 2024 sono stati i seguenti:

- Conseguire un valore di riferimento non superiore a Euro 290 del costo del personale per Unità immobiliare gestita,
- Conseguire un valore di riferimento non inferiore a 190 unità immobiliari gestite per dipendente.

Alla luce dei risultati di presente Bilancio che si sta commentando, l'Azienda ha rilevato:

- Il Costo personale/UI gestite si attesta ad Euro 276 per unità immobiliare gestita.  
Il raggiungimento dell'obiettivo fissato da Regione Lombardia sul parametro in questione (dato dal rapporto tra costo personale/numero alloggi in gestione) deve essere inteso come obiettivo di *una gestione più efficace ed efficiente, tenuto conto delle finalità "a tendere" di ciascun obiettivo* <sup>(1)</sup>, atteso che i due valori che compongono il parametro poco possono essere modificati nel corso di un solo esercizio.

Il costo totale del personale è passato da € 7.609.900 del 2023 a € 8.055.103 (aumentato di € 445.203). L'aumento del costo del personale (derivante in gran parte dall'applicazione del nuovo contratto di lavoro Federcasa) congiuntamente all'aumento del numero di alloggi gestiti ha consentito di mantenere l'indicatore al di sotto del limite stabilito da Regione Lombardia.

Come già ricordato nelle precedenti relazioni va comunque ribadito che questo indicatore è difficilmente comprimibile nel breve periodo sia perché il costo del personale dipendente è per sua stessa natura un costo difficilmente riducibile, sia perché questo indicatore è influenzato dal numero di alloggi gestiti e questi ultimi possono subire variazioni da scelte non sempre dipendenti dalla volontà aziendale (si pensi solo per esempio alle scelte delle amministrazioni comunali di affidare o meno all'azienda la gestione del proprio patrimonio).

Per quanto attiene le nuove assunzioni, l'azienda è impegnata a cercare di mantenere sotto controllo i costi del personale attraverso una politica di sostituzione "mirata" del personale dipendente come indicato nel paragrafo relativo all'organizzazione di cui si dirà nel prosieguo.

- Il parametro del numero di Unità immobiliari per dipendente si attesta a 215 unità immobiliari per dipendente a fronte di un target fissato di almeno 190. L'azienda è stata pertanto in grado di rispettare il parametro assegnatole.

### 3.5. Il tasso di indebitamento:

Viene confermata anche nel 2024 per tutte le 5 Aziende l'indicazione che, ai fini di preservare la sostenibilità finanziaria del sistema, le ALER che superino il rapporto del 100% tra debito per finanziamenti e i ricavi da canoni di locazione non potranno accendere nuovo debito sino al rientro al di sotto di tale soglia standard.

È un parametro calcolato come rapporto tra debito per finanziamenti (comprensivo di quota corrente, quota a medio/lungo termine e debito per anticipazioni di tesoreria) e ricavi da canoni di locazione: si attesta a 0,427 per il 2024 rispetto allo 0,453 per il 2023.

Anche negli esercizi precedenti lo stesso aveva avuto un andamento decrescente come evidenziato nella tabella seguente:

---

<sup>(1)</sup> Vd. Nota di Regione Lombardia Protocollo numero U1.2018.0000770 del 31/01/2018.

2024	2023	2022	2021	2020	2019	2024
0,427	0,453	0,49	0,5	0,52	0,52	0,427

Il target è fissato anche per il 2024 ad un valore inferiore all'unità.

Il miglioramento dell'indicatore è riferito sostanzialmente alla riduzione dell'indebitamento per il rimborso annuale delle rate di mutuo pur registrandosi una diminuzione del canone fatturato.

Si evidenzia che tale vincolo è riferito al solo debito per mutui, e non alle anticipazioni bancarie e di tesoreria). Inoltre, non devono essere conteggiati ai fini del calcolo dell'indicatore gli investimenti aziendali riguardanti le misure di incentivazione nazionali, introdotte dal c.d. Decreto rilancio (DL 19 maggio 2020, n. 34 convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77), per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio pubblico finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici, compresa l'installazione di impianti solari fotovoltaici ed alla riduzione del rischio sismico.

Ciò esclusivamente nella misura in cui il meccanismo di funzionamento di tali incentivazioni consenta, a conclusione dell'intervento stesso, la chiusura dell'eventuale debito acceso senza modificarne il profilo di indebitamento a medio-lungo termine.

Per completezza di esposizione si evidenzia che al 31.12.2023 l'azienda aveva incrementato il proprio debito verso la Banca Popolare di Sondrio di € 15.626.543 per anticipazione relativa agli interventi oggetto di crediti fiscali da "superbonus" che sarebbero stati oggetto di cessione alla BPS al fine di compensare tale anticipazione. Tale debito è stato completamente rimborsato a fronte della cessione dei crediti fiscali derivanti da superbonus nel 2024.

Per 6 cantieri, l'Azienda non ha optato per la cessione del credito sostenendo la spesa per gli interventi con risorse proprie per € 3.089.144 (comprensiva di iva indetraibile). Per tali oneri oltre all'iva indetraibile relativa agli interventi oggetto di cessione del credito nonché per i lavori trainati condominiali, l'Azienda sta procedendo al recupero del credito fiscale dall'anno 2023 e per i tre anni successivi.

La diminuzione delle disponibilità finanziarie sul conto di tesoreria deriva in gran parte dall'onere dell'Iva e dai costi sostenuti con autofinanziamento per 6 interventi che non sono rientrati nell'operazione di cessione dei crediti.

#### 4. STATO DELLE ATTIVITA' DELLE AREE AZIENDALI

##### 4.1. Organizzazione e gestione - Dotazione organica e organigramma

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

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

L'organigramma vigente nel 2017, pur essendo il risultato di scelte effettuate progressivamente sulla base delle esigenze emergenti dopo la fusione, è stato in grado di garantire continuità ed efficienza alle attività dell'Azienda con un approccio per macro-processi ha avuto una rivisitazione anche in funzione del piano con l'affinamento dell'organigramma.

Di conseguenza, nel 2018, con Determina del Direttore Generale n. 132 del 29.05.2018 è stato approvato il nuovo organigramma aziendale per rispondere alle esigenze di riorganizzare alcune aree dell'Azienda, per mantenerne l'efficienza e per adeguarla alle esigenze di realizzazione del piano industriale.

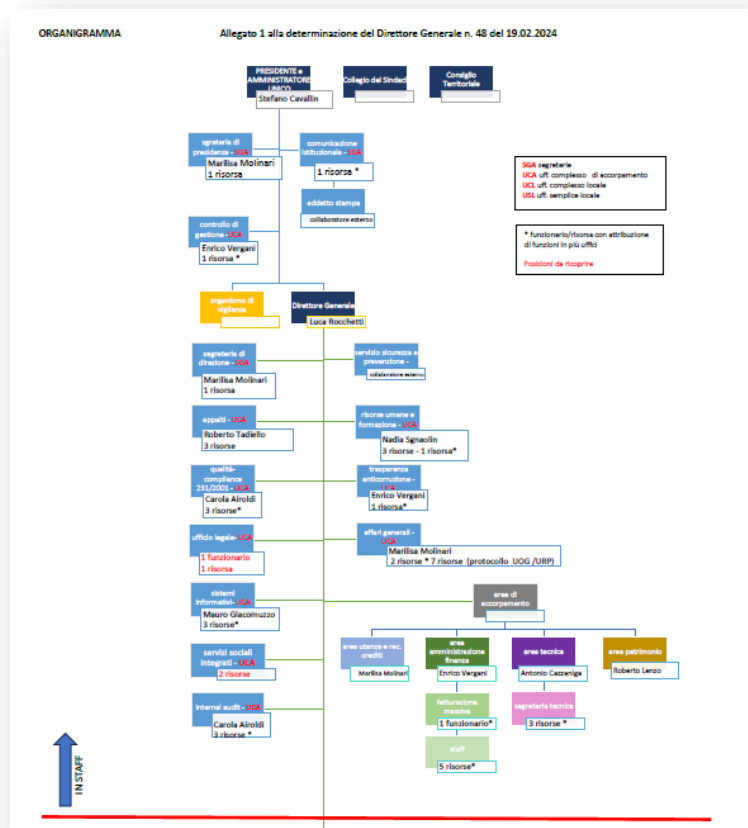
L'Azienda nel 2019 ha proseguito nella attività di razionalizzazione delle funzioni e delle strutture, ed ha avviato un processo di riorganizzazione delle funzioni interne anche in base al principio di rotazione delle posizioni organizzative che ha portato a decorrere dall'1.1.2020 alla variazione delle funzioni dell'ex Dirigente dell'Area Tecnica e dell'ex Dirigente dell'Area Patrimonio.

Successivamente all'insediamento dei nuovi vertici aziendali nel 2023, attraverso un'analisi del contesto organizzativo aziendale, sono state rilevate alcune criticità riguardo alle funzioni in staff alla Presidenza e alla Direzione Generale per superare le quali è stata effettuata la scelta di un modello organizzativo che ha ridefinito le funzioni dei dirigenti delle singole UOG (strutture in line) con l'obiettivo di rendere più dinamici i processi di competenza delle strutture decentrate, prevedendo per i responsabili di tali strutture territoriali un maggior grado di autonomia mediante l'attribuzione di poteri e responsabilità per l'esercizio diretto di alcune funzioni e definendo con maggiore chiarezza i compiti e le funzioni di Responsabili di UOG rispetto a quelle dei Responsabili d'Area.

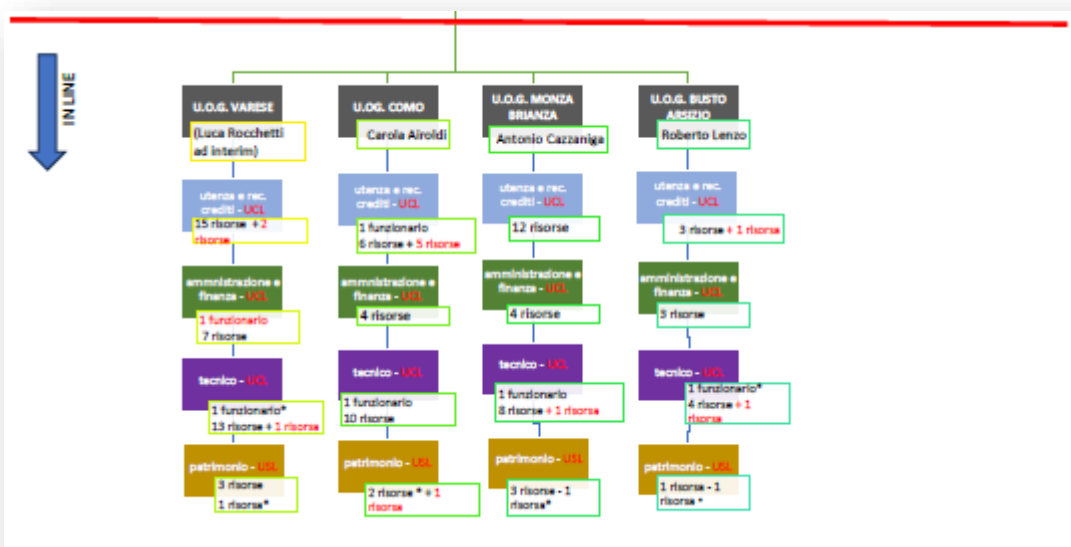
In esito alla suddetta analisi si è provveduto alla ridefinizione ed approvazione da parte del Presidente della nuova dotazione organica su proposta del Direttore Generale, allo scopo di redigere un più puntuale piano delle assunzioni in linea con le Direttive Regionali 2024. Con Decreto Presidenziale n. 11 dell'08/02/2024 si è provveduto ad approvare un aggiornamento della dotazione organica coerentemente con la finalità di ridefinizione della struttura organizzativa e aziendale e gli standard economici regionali relativi al personale.

Con Determinazione n. 48 del 19/02/2024 è stata approvata la nuova pianta organica dell'Azienda in vigore dal 04/03/2024, che ha comportato:

- l'individuazione degli uffici "servizi di staff" (dimensione orizzontale), deputati a fornire consulenza, sostegno, e supporto agli organi aziendali ed alle strutture territoriali decentrate e la nomina dei rispettivi responsabili;



- la definizione delle "strutture di line" (dimensione verticale) rappresentate dalle strutture territoriali decentrate – U.O.G. in quanto dedicate alle attività ordinarie per la produzione dei servizi aziendali e deputate al raggiungimento degli obiettivi aziendali.



Con successivi provvedimenti a firma del Direttore Generale sono state attribuite apposite "deleghe" ai responsabili di U.O.G. volte al compimento di atti ed all'esercizio di funzioni, ampliando, revocando o confermando, in tutto o in parte eventuali deleghe già attribuite in precedenza. Allo stesso tempo sono state definite le mansioni dei Responsabili d'Area sulla base delle disposizioni organizzative scaturenti dalla nuova dotazione organica.

La nuova struttura organizzativa è stata condivisa con tutto il personale attraverso l'organizzazione di incontri dedicati (in presenza) presso ciascuna Unità Organizzativa Gestionale (U.O.G.).

In linea con il nuovo assetto organizzativo, con Determinazione n. 56 del 19/02/2024, sono stati aggiornati i processi autorizzativi per l'acquisizione di lavori, forniture e servizi e la relativa modulistica demandando i responsabili di U.O.G. di istruire i collaboratori in ordine ai processi ed all'utilizzo dei nuovi modelli documentali.

La nuova struttura organizzativa e i processi aziendali che ne conseguono saranno mappati all'interno del sistema per la gestione della qualità nell'ambito del Progetto Process Model Management i.

DIRETTORE GENERALE	1
DIRIGENTI	3
QUADRI	14
AREA A	51
AREA B	66
TOTALE	135

Al 31/12/2024 il personale in servizio è pari a 135 dipendenti (118 a tempo pieno e 17 part-time) a tempo indeterminato oltre a una posizione a tempo determinato.

Nel corso dell'esercizio 2024 si sono registrate 10 cessazioni, di cui 4 per quiescenza, 3 per dimissioni volontarie, 2 contratti a tempo determinato conclusi e 1 per cessione di contratto ad un'altra Aler a seguito di mobilità interaziendale). Si sono registrate, inoltre, 14 assunzioni (di cui 1 avvenuta tramite cessione di contratto da un'Aler a seguito di mobilità interaziendale).

Si segnala la presenza anche di 3 persone in stage extracurricolari.

#### 4.2. Piano triennale delle assunzioni

L'approvazione del piano triennale delle assunzioni evidenzia il fatto che la capacità di continuare ad operare come entità in funzionamento non presenta incertezze significative tanto che l'Azienda, come detto in premessa, non ha fatto ricorso agli istituti previsti dalle norme COVID 19 quali, ad esempio, la sospensione dell'ammortamento dei beni immobili in quanto reputa di poter affrontare con efficacia ed economicità, tramite la propria solidità patrimoniale e all'apporto di risorse da parte dell'ente di riferimento, gli esercizi successivi al 2021.

Con Decreto Presidenziale n. 27 dell'11/4/2024 è stato approvato il nuovo Piano Triennale dei fabbisogni di personale 2024-2026 individuando per il primo anno di piano alcuni profili professionali urgenti ed indifferibili tra cui l'assunzione obbligatoria di n. 03 posizioni di cui alla L. 68/99 e n. 06 risorse da collocare presso la U.O.G. di Como al fine di adeguare nell'immediato la struttura organizzativa ai mutamenti in organico derivanti da cessazioni per quiescenza, dimissioni volontarie o incrementi dei carichi di lavoro relativi all'acquisizione in gestione delle unità immobiliari di proprietà del Comune di Como. Aler ha attivato una selezione pubblica per l'assunzione di n. 03 addetti con profilo amministrativo (B3) di cui alla L. 68/99 assunti presso varie UOG e un bando interaziendale per la copertura di vari profili richiesti a cui hanno fatto seguito due selezioni ad evidenza pubblica per l'assunzione di cinque profili amministrativi presso l'Area Utenza e un profilo tecnico presso l'Area

Patrimonio entrambe le selezioni destinate in primis alla U.O.G. di Como, ma con la possibilità di scorrimento delle graduatorie stesse fino a due anni dalla loro approvazione.

#### 4.3. Formazione

A partire dal marzo 2024, a seguito della nuova struttura organizzativa, l'attività relativa alla formazione è stata assegnata all'ufficio Risorse Umane. Nel mese di Aprile e Luglio 2024 sono stati formalizzati i passaggi dell'attività da altro ufficio.

Mentre per l'anno 2023 è stata effettuata un'intensa attività di formazione mediante i fondi interprofessionali di Fonservizi che hanno permesso di portare a termine i corsi previsti dai Bandi Inps 2022, per l'anno 2024, l'azienda si è posta come obiettivo aziendale l'incremento dei bisogni formativi specifici per i profili professionali apicali (dirigenti e quadri) offrendo percorsi altamente qualificati anche attraverso le segnalazioni proposte da Federcasa nell'ambito dell'attivazione di appositi convenzionamenti con gli atenei universitari.

È il caso del Corso di Formazione Partnernariato Pubblico Privato per investimenti e servizi Pubblici a cura di SDA Bocconi School of Management tenutosi a Roma (11-12-13 Marzo) in cui sono state affrontate le opportunità del nuovo codice dei contratti e le soluzioni attuative per PNRR.

Nell'ambito della tematica giuslavoristica, sono state attivate le iscrizioni, in occasione dell'11<sup>a</sup> edizione del Corso di alta formazione in Diritto del Lavoro tenuto in modalità on line dall'Università Scuola Sant'Anna di Pisa, (Federcasa tra gli enti patrocinanti – periodo 5/4 – 24/5).

Al fine di migliorare l'efficacia dei processi e dei servizi dell'Azienda sono state coinvolte le risorse appartenenti all'Ufficio Qualità per l'attuazione del servizio denominato Process Model Management che si avvale di un percorso formativo dedicato.

Aler infine prosegue nell'attività formativa delle risorse coinvolte anche ad alto livello per la prossima costituzione del nucleo BIM. Il Corso promosso da Federcasa in collaborazione con Harpaceas "Formazione per figure Esperti BIM" si è tenuto in modalità e-learning nel periodo gennaio-aprile 2024.

Nell'ambito dei percorsi formativi specifici destinati a teams strategici per le attività di audit, si sono conclusi nel secondo semestre importanti progetti di formazione denominati Auditor di Modelli di Organizzazione, Gestione e Controllo, e Componenti OdV

Uno specifico corso di formazione rivolto alle figure apicali nell'ambito amministrativo ha riguardato il Controllo di gestione, mentre il personale tecnico comprese alcune figure apicali (quadri direttivi tecnici) ha partecipato al corso di "Project Management negli Appalti Pubblici" a cura del Politecnico presso il Polo Territoriale di Piacenza. L'Ufficio Appalti ha proseguito nell'attività di formazione specifica riguardante la recente normativa sugli appalti pubblici in continua evoluzione.

L'Azienda ha aderito ad un progetto di formazione ampio e capillare promosso da Federcasa Lombardia e riguardante tre aree tematiche: Area Management rivolta ai responsabili di strutture complesse (U.O.G), Area Amministrativa e Area Tecnica con focus sugli argomenti inerenti agli aspetti legali nelle strutture organizzative BIM.

#### 4.4. Introduzione del "call center"

Al fine di migliorare le modalità di accesso dell'utenza ai servizi manutentivi e amministrativi erogati da ALER, nel 2024 si è ritenuto di effettuare le attività volte a introdurre il servizio di call center che è stato avviato sperimentalmente a dicembre 2024 presso la UOG di Varese e introdotto a regime anche presso tutte le altre UOG dall' 1.1.2025. Ciò ha consentito di:

- ampliare i canali di comunicazione per l'inoltro di richieste di informazioni, istanze di intervento manutentivo, di solleciti ed istanze amministrative;
- ridurre i tempi di risposta alle istanze;
- decongestionare gli uffici dell'ALER riducendo l'attività di front office per liberare risorse sul fronte delle attività di back office migliorando così l'efficienza e l'efficacia della gestione dei servizi;

- decongestionare le linee telefoniche di ALER liberando i canali di comunicazione indirizzati verso altri uffici aziendali;
- conseguire un miglioramento dell'immagine aziendale tramite una struttura di front office qualificata e specificatamente dedicata all'ascolto delle istanze degli utenti.

Valutata l'analisi dei flussi telefonici, analizzate le esigenze aziendali e la convenienza dell'attivazione di un servizio esterno, si è deciso di intraprendere la strada di usufruire del call center di Aler Milano ed attivare il relativo servizio tramite specifica convenzione.

Il nuovo Call Center è stato pensato per gestire principalmente le richieste relative a:

- Interventi di manutenzione ordinaria (compresi quelli legati al riscaldamento);
- Informazioni sulle pratiche amministrative;
- Assistenza per chiarimenti, solleciti e aggiornamenti vari.

#### 4.5. Processi aziendali e sistemi di controllo

##### 4.5.1. Process Model Management

La riorganizzazione aziendale decorrente da marzo 2024 e la successiva definizione degli obiettivi annuali sono stati d'impulso per avviare una ricognizione del sistema organizzativo - sviluppato secondo i dettami delle norme ISO 9001 e ISO 45001 - integrato con riferimento al D.Lgs. 231/01, e per impostare la migrazione dello stesso con i dovuti aggiornamenti su ARIS, piattaforma dedicata di Process Model Management.

Nel corso dell'anno 2024 si è provveduto all'affidamento di tale servizio, sono stati effettuati incontri formativi di introduzione alla piattaforma Aris e si è dato corso alla mappatura di tutti i processi aziendali, successivamente condivisi con la Direzione Generale.

Durante il secondo semestre 2024, è stata ultimata la formazione del personale incaricato della modellazione e sono stati riprodotti su ARIS tutti i processi individuati come obiettivi per l'anno 2024.

Durante il 2025 si procederà con l'aggiornamento e la modellazione dei processi residui.

##### 4.5.2. Internal Audit

Nel corso del primo semestre 2024 è stato effettuato l'audit in materia di salute e sicurezza sul lavoro, attraverso controlli documentali presso le quattro UOG, e si è dato avvio all'audit sull'affidamento di incarichi ai professionisti, come pianificato con Decreto Presidenziale n. 75 del 5 dicembre 2023. Le osservazioni emerse dalle verifiche effettuate sono state condivise con la Direzione Generale e inviate ai vari Responsabili affinché vengano individuate ed applicate le necessarie azioni correttive da rendicontare alla competente struttura regionale.

In corso d'anno, considerata l'importanza strategica di alcuni interventi riconducibili al PNRR (PINQua Varese Montello – Monza Comune di Monza) la struttura di Audit è stata affiancata al soggetto competente allo svolgimento dei controlli, di cui alle "Linee Guida per l'attuazione degli interventi PINQuA finanziati a Regione Lombardia" per supportarlo nella verifica della completezza ed adeguatezza della documentazione obbligatoria inviata a Regione Lombardia (check list di autocontrollo del soggetto attuatore)

La prima parte dei controlli ha avuto inizio lo scorso autunno e si è conclusa nel mese di aprile 2025. Le verifiche in capo alla struttura di I.A. si protrarranno, per fasi, sino alla conclusione degli interventi.

Tutte le relazioni di monitoraggio sullo stato di attuazione delle attività di audit relative al primo e secondo semestre 2024 sono state trasmesse a Regione Lombardia entro i termini previsti dalle Direttive Regionali e con le nuove modalità indicate dalla Struttura di Audit Regionale.

#### 4.5.3. Certificazioni ISO

Le verifiche ispettive per il rinnovo e il mantenimento delle certificazioni ISO 9001:2008 Qualità e ISO 45001:2023 Sistemi di gestione per la salute e sicurezza sul lavoro sono state effettuate dall'Ente Certificatore IMQ nello scorso mese di ottobre. Le certificazioni sono state mantenute senza che sia stata rilevata alcuna "NON CONFORMITA".

Sono stati inoltre revisionati tutti i documenti, in particolare la Parte Generale e la Parte Speciale, è stata riformulata l'Analisi Rischi – Reati Presupposto 231/01, con nuovi parametri di valutazione opportunamente sviluppati ed illustrati con modalità informatiche.

#### 4.6. Normativa di Compliance – L. 190/2012 – D.Lgs. 33/2013 – D.Lgs. 97/2016 FOIA - Reg. UE 2016/679 recepito con D.Lgs. 101/2018 – D.Lgs. 231/2001

Tutti gli adempimenti normativi sono stati rispettati.

La conoscenza interna e la condivisione di procedure, processi e regolamenti è garantita dalla sezione INTRANET del sito Aziendale, dove è possibile trovare la documentazione utile alle attività lavorative o di interesse per il personale

#### 4.7. Sistemi informativi

##### 4.7.1. Software e Cyber security

L'Azienda nel corso degli ultimi anni, avendo l'obbligo di utilizzare piattaforme online per l'accesso e la gestione di varie tipologie di pratiche (vedi, per esempio, i vari portali di Regione Lombardia per l'adesione a bandi, per la gestione degli alloggi da destinare ai potenziali utenti, ecc.), ha scelto di utilizzare soluzioni sempre più orientate alla medesima operatività: in cloud con modalità in Saas (Software as a Service). Tali piattaforme danno la possibilità di operare utilizzando normali browser permettendo in questo modo di avere una maggiore disponibilità con un'offerta contemporanea a più utenti senza dover dipendere da apparecchiature hardware on Prem (server fisici o virtuali presenti in Data Center presso la propria sede onerosi e impegnativi da gestire). A tutto questo si aggiungano le implicazioni derivanti dall'aver "in casa" hardware da mantenere, ridondare, raffreddare, proteggere da intrusioni, rinnovare periodicamente, aggiornare, ecc.

Diverse Aree operative godono di diversi benefici riguardo agli applicativi in cloud; basti pensare alla gestione delle presenze e delle paghe, alla gestione attività di Bilancio e dichiarazioni fiscali, ai citati portali di Regione Lombardia utilizzati dai colleghi dell'Area Utenza, Appalti, Tecnica, Direzione, ecc.

In termini di sicurezza nel corso del 2024 è stato sottoscritto un nuovo servizio fornito dalla medesima piattaforma attualmente utilizzata: tramite una scansione continua nel Deep Web, Dark Web e nei social vengono analizzate le eventuali contrattazioni di credenziali che hanno come oggetto un rimando alla nostra Azienda. Settimanalmente viene inviato via e-mail un report di aggiornamento con l'indicazione dell'assenza di intercettazioni in essere e, in caso positivo, un immediato avviso al fine di modificare immediatamente la password dell'interessato.

##### 4.7.2. Investimenti

L'anello debole della soluzione in cloud è rappresentato principalmente dalla connettività e, non meno importante, dall'aver degli application server in grado di soddisfare le varie esigenze.

Per colmare questo gap si sono percorse due importanti attività che nel secondo semestre del 2024 hanno portato la scrivente Azienda a sottoscrivere con dei provider di primario livello:

#### 4.7.2.1. Upgrade Connettività

È stato stipulato un contratto per aumentare significativamente la velocità di connessione creando un ulteriore anello attestato presso un POP diverso e un altro per avere a disposizione uno spazio in cloud organizzato e gestito per ospitare i nostri server applicativi.

La configurazione dell'infrastruttura rimarrà pressoché invariata: la sede di Varese fungerà da centro-stella mentre le UOG remote si collegheranno tramite router collegati in MPLS che saranno oggetto di sostituzione utilizzando apparecchiature testate per funzionare alla velocità di almeno 1Gb. Anche presso il centro-stella di Varese verranno installate nuove apparecchiature che verranno configurate per operare ad una velocità 6 volte superiore all'attuale e già predisposte per ulteriori upgrade futuri.

#### 4.7.2.2. 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

##### **a) 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.

Visti i vantaggi che l'adesione alla Convenzione comporta, l'Azienda ha deciso aderire.

##### **b) 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 attuali, 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 consentirà 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.

L'adesione a tale programma necessiterà di un ulteriore adeguamento dell'attuale limite di connettività (100Mb) con un upgrade a 600Mb previsto dal "Progetto di Servizio Upgrade Linea Dati" già presentato e che l'Azienda aveva già comunque in animo di attuare indipendentemente dall'adesione al PSN.

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.

### c) Rinnovo tecnologico client

Si è reso necessario provvedere anche alla sostituzione dei Personal Computer della sede di Varese e della UOG di Como. Le nuove macchine sono risultate più performanti, in linea con la normativa relativamente all'aggiornamento dei Sistemi Operativi e in grado di offrire performance lavorative di tutto rispetto. Le altre sedi saranno oggetto di successive valutazioni e conseguenti programmazioni di rinnovo tecnologico.

## 4.8. Gestione del patrimonio immobiliare

### 4.8.1. Patrimonio immobiliare di proprietà e gestito per conto dei Comuni

ALER Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio opera sul territorio della regione insubrico-lariana e della Brianza monzese, che conta 341 Comuni e circa 2.350 mila abitanti, per un'estensione territoriale di 2.892 chilometri quadrati.

Gestisce un patrimonio immobiliare di oltre 18 mila alloggi di edilizia residenziale pubblica, di cui il 74% di proprietà e il 26% per conto dei Comuni mediante apposite convenzioni suddiviso sulle 4 sedi territoriali: la sede legale di Varese, sita in Via Monte Rosa 21 e le sedi decentrate di Como, Via Italia Libera 17; Monza, Via Baradello 6; Busto Arsizio, Via Einaudi 4.

Nel corso del 2024 le convenzioni in scadenza sono rimaste temporaneamente in sospenso per definire le nuove convenzioni al fine di applicare alcune nuove modalità di gestione degli immobili e delle manutenzioni dei comuni. In mancanza della delibera di rinnovo le gestioni sono proseguite alle medesime condizioni economiche delle convenzioni in essere.

Nonostante il gran numero di convenzionamenti in essere l'Azienda nel corso dell'esercizio ha proseguito il proprio impegno nell'acquisire nuovo patrimonio in gestione addivenendo all'acquisizione da parte del Comune di Como del patrimonio comunale in gestione di 968 unità immobiliari.

Si rileva anche l'acquisizione in gestione degli immobili del Comune di Bisuschio e l'interruzione della gestione degli immobili di proprietà del comune di Tradate.

Al 31.12.2024 l'Azienda gestisce immobili di proprietà dei comuni come di seguito riepilogato:

<b>Numero Comuni gestiti:</b>			
	TOTALI	A rendicontazione	Non a rendicontazione (considerati come se fossero di proprietà dell'Azienda)
Sede di Varese	47	41	6

U.O.G. di Como	50	48	2
U.O.G. di Monza Brianza	15	14	1
U.O.G. di Busto Arsizio	1	1	0
<b>Totale</b>	<b>113</b>	<b>104</b>	<b>9</b>

#### 4.8.2. Normativa sulle assegnazioni

La gestione del patrimonio immobiliare destinato a servizi abitativi pubblici e sociali è disciplinata dalla Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" e s.m.i. e dal relativo regolamento attuativo: il Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4 e s.m.i.

Come evidenziato nel bilancio 2021, nel corso di tale esercizio sono intervenute modifiche sostanziali alla normativa con particolare riferimento alla modifica del Regolamento delle Assegnazioni volte a velocizzare le operazioni di smaltimento delle graduatorie. L'intervento normativo consente infatti di proseguire nello scorrimento delle stesse, sino alla data di pubblicazione della graduatoria definitiva riferita all'avviso successivo, qualora si rendessero disponibili alloggi idonei ai nuclei in attesa, indipendentemente dal fatto che gli stessi fosse contenuti nell'avviso originario. Se tale circostanza rappresenta da un lato un'opportunità per l'Azienda, dall'altro, specie in UOG con numerosi ambiti, tiene l'ufficio assegnazioni costantemente impegnato su quasi tutti i territori, ciò ha reso necessaria un'implementazione del personale addetto mutuandolo da altre mansioni. Sporadico, ma non inesistente il caso contrario di disponibilità di alloggi in assenza di nuclei idonei, soprattutto per dimensioni e/o tipologia.

Non si può non evidenziare un fenomeno rilevante rappresentato da un estremo divario tra il numero di pratiche gestite andate a buon fine e quelle che, pur gestite sino alla fine, diano esito negativo e vengono archiviate per mancanza dei requisiti o per rifiuto dell'alloggio. Quest'ultimo caso si caratterizza dalla non chiara indicazione in piattaforma dell'indicazione del numero di vani e che spesso non rispecchiano le aspettative in rapporto ai mq espressi in piattaforma, piuttosto che l'ubicazione dell'alloggio, che induce molti aspiranti candidati ad optare per soluzioni diverse. Tali criticità vanificano gli sforzi degli uffici volti a smaltire il più velocemente possibile le richieste di assegnazione.

#### 4.8.3. Programmazione dell'offerta abitativa, avvisi di assegnazione e graduatorie

Aler Varese Como Monza Brianza e Busto Arsizio è interessata da 25 ambiti di cui 11 sulla sede di Varese, 8 sulla UOG di Como, 5 sulla UOG di Monza ed 1 su quella di Busto Arsizio, nel corso del 2024 sono stati gestiti 21 avvisi, alcuni dei quali riferiti pubblicati nel secondo semestre del 2023, la cui gestione si è protratta anche nel 2024 unitamente agli avvisi di competenza di quest'ultimo anno.

Gli alloggi assegnati entro l'anno 2024 riferiti ad avvisi pubblicati nel secondo semestre 2023 e 2024 sono stati 291.

Persiste un forte scostamento tra le pratiche istruite e quelle che concretamente vanno a buon fine, anche se si registra un avvicinamento nel delta, essendo state istruite 584 posizioni nel 2024 per assegnarne 291.

#### 4.8.4. Anagrafe dell'Utenza

Con il 01.01.2024 sono entrati a regime i nuovi canoni calcolati sulla base dell'Anagrafe Utenza 2023 (redditi 2022) a fronte di quali si registra il fisiologico aumento delle domande di revisione

e degli atti amministrativi riferiti alle modifiche reddituali successive al periodo di competenza dell'anagrafe.

#### 4.8.5. Occupazioni abusive

Il fenomeno delle occupazioni abusive è in aumento nonostante un incremento minimo degli alloggi occupati al 31.12.2024. Si sono infatti registrati nel 2024, anche in province diverse da Monza, che subisce la vicinanza alla città di Milano ove il fenomeno è piuttosto rilevante, diversi tentativi di occupazione con effrazione risolti dall'Azienda con tempestivi interventi in flagranza del reato.

Le FF.OO. riescono ad intervenire chiedendo all'Azienda di indirizzare le richieste di intervento alternativamente alla Polizia Locale piuttosto che a Polizia di Stato o Carabinieri; tuttavia, anche in presenza esclusiva di soggetti adulti, raramente l'alloggio riesce ad essere sgomberato nell'immediatezza comportando di conseguenza la necessità di dare avvio al procedimento amministrativo che, per essere concluso con lo sgombero forzoso, comporta il trascorrere di almeno un paio di mesi.

L'intervento delle FF.OO. consente all'Azienda l'identificazione dei soggetti colpevoli per porre in essere gli adempimenti conseguenti e quindi la denuncia/querela e l'iscrizione nel registro degli occupanti senza titolo.

Ad alcuni casi è stato dato un forte rilievo mediatico che ci ha consentito di ribadire sempre a mezzo stampa la nostra posizione di condanna assoluta rispetto a gesti costituenti un reato, ancorché mossi da uno stato di necessità; d'altro canto, si è altresì valutato come l'eco mediatico dato al fenomeno, anche a livello nazionale, abbia fatto registrare un aumento dei tentativi di effrazione.

Le quattro occupazioni abusive di cui tre a Monza ed una a Varese hanno tutte l'iter amministrativo in corso; due di esse sono giunte al 4° accesso di sfratto; per uno è in corso di notifica il precetto di rilascio e per l'altro è appena stato notificato.

Si tenga presente che il tempo che intercorre dalla constatazione dell'occupazione abusiva alla fase di notifica del precetto va da un minimo di tre mesi ad un massimo indefinito laddove la notifica non riesca né presso l'alloggio occupato né presso il luogo in cui l'occupante risulta residente, circostanza quest'ultima che potrebbe paralizzare l'intera procedura.

Per scongiurare questo rischio l'Azienda provvede a notifiche plurime contestuali.

Le occupazioni che versano in tale fase (due a Monza e una a Varese) si sono verificate tra luglio e novembre 2024.

#### 4.8.6. Gestioni condominiali

ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio attualmente è proprietaria di n. 1045 alloggi in condomini a proprietà mista (con amministratore esterno nominato dall'assemblea del condominio) distribuiti su 257 fabbricati nei quali prevalentemente detiene quote di minoranza. Inoltre, gestisce per i comuni 593 alloggi su 62 fabbricati, vedasi la seguente tabella riassuntiva:

	<b>n. alloggi in condominio ALER</b>	<b>n. condomini ALER</b>	<b>n. alloggi in condominio COMUNI</b>	<b>n. condomini COMUNI</b>
<b>Sede Varese</b>	551	120	32	6
<b>U.O.G. Como</b>	46	19	10	2
<b>U.O.G. Monza Brianza</b>	285	81	476	48
<b>U.O.G. Busto Arsizio</b>	163	37	75	6

<b>TOTALE</b>	<b>1045</b>	<b>257</b>	<b>593</b>	<b>62</b>
---------------	-------------	------------	------------	-----------

Le spese per l'amministrazione e la manutenzione degli alloggi in condominio e in autogestione sostenute nel 2024 ammontano rispettivamente a Euro 555.204 e ad Euro 307.089, in diminuzione rispetto all'importo di Euro 1.774.373 dello scorso esercizio. La diminuzione è imputabile alla diversa contabilizzazione effettuata nel 2024 delle spese pagate al condominio ma che vengono poi rindebitate all'utenza per la UOG di Varese.

I costi per servizi in condominio e autogestione sono stati paria € 1.195.831

Nel corso del 2024 sono stati richiesti agli inquilini a titolo di rimborso spese condominiali Euro 610.611.

#### 4.9. Costi per alloggi liberi

Nel corso del 2024 si sono rilevati costi per unità immobiliari liberi (per parte o per l'intero anno) derivanti sostanzialmente da costi per servizi reversibili rimasti a carico dell'azienda per Euro 1.823.010, in aumento rispetto all'importo del 2023 di € 1.783.153.

UOG	n. unità immobiliari che hanno generato costi reversibili a carico di Aler relativa a spese 2024
Varese	910
Como	542
Monza Brianza	437
Busto Arsizio	430

#### 4.10. Alienazione del patrimonio immobiliare

##### 4.10.1. Programmi di Valorizzazione e Razionalizzazione del Patrimonio

In data 24 maggio 2021 la Giunta Regionale, con DGR X/4751, ha approvato il programma di alienazione del patrimonio abitativo pubblico SAP, di proprietà di Aler Varese - Como - Monza-Brianza - Busto Arsizio, con riferimento a:

- n. 121 alloggi SAP liberi (art. 30 L.R. 16/2016), il cui introito complessivo era stimato in euro 7.159.355,12 così suddivise a livello territoriale:

Art. 30	Numero alloggi liberi in vendita
Sede Varese	45
U.O.G. Como	11
U.O.G. Monza Brianza	46
U.O.G. Busto Arsizio	19
<b>TOT.</b>	<b>121</b>

È stato anche proposto un 2° avviso di ricognizione ai sensi dell'art. 29 approvato con Decreto n°13/2022 e trasmesso alla Regione.

In data 24 luglio 2023 la Giunta Regionale, con DGR XI/726, ha approvato il programma di alienazione del patrimonio abitativo pubblico SAP per n. 9 alloggi SAP assegnati, il cui introito complessivo era stimato in € 447.968,76 così suddivise a livello territoriale:

SEDE	n. alloggi aggiudicati	Ricavi attesi
sede di VARESE	2	105.380,00
UOG di Como	0	0,00
UOG di Monza Brianza	6	317.493,76
UOG di Busto Arsizio	1	25.095,00
<b>TOTALE</b>	<b>9</b>	<b>447.968,76</b>

Gli stessi sono stati individuati tenendo conto del fatto che erano:

- a) In contesti condominiali ove l'Azienda detiene quote di proprietà minoritarie (<50%);
- b) Ove si è rilevato un elevato grado di morosità (anche nella proprietà di altri soggetti facenti parte del condominio);
- c) In presenza di condizioni manutentive del fabbricato tali da far ipotizzare un elevato impegno economico/finanziario dell'Azienda nel prossimo futuro per interventi di manutenzione straordinaria.

L'incidenza sul patrimonio immobiliare di proprietà dell'Azienda delle unità immobiliari messe in vendita risulta ampiamente al di sotto rispetto alle previsioni della legge regionale 16 dell'8 luglio 2016 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" art. 28 comma 2) che indica la quota percentuale del 5% (pari a 684 alloggi) del patrimonio "fotografato" al 27 luglio 2016. I Piani di Vendita fin qui attuati ed approvati (il 3° programma predisposto e approvato dal Presidente dell'Azienda con Decreto n. 27/2025 non è ancora stato autorizzato dalla Regione) riguardano n. 339 alloggi che corrispondono ad una percentuale dell'2,5% delle unità abitative dell'Azienda alla data di entrata in vigore della legge (n°. 13.680).

Gli atti definiti nel 2024 ai sensi dell'art. 29 di cui sopra (già affittati ed in condominio) a completamento del Piano approvato sono stati:

SEDE	n. alloggi rogitati	Ricavi
sede di VARESE	1	66.342,48
UOG di Como	0	0,00
UOG di Monza Brianza	2	74.436,74
UOG di Busto Arsizio	0	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>3</b>	<b>140.779,22</b>

Attualmente sono stati alienati n. 6 alloggi in totale e ne mancano n. 2 della U.O.G. di Monza Brianza che, presumibilmente, saranno alienati nel 2025.

Il richiedente della U.O.G. di Busto Arsizio ha, invece, rinunciato all'acquisto.

Nel corso dell'anno 2024 l'Azienda ha pubblicato n° 4 bandi per l'alienazione degli alloggi ai sensi dell'art. 30 di cui sopra (liberi ed in condominio) uno per ogni U.O.G.

Nel corso dello stesso anno sono stati rogitati i seguenti alloggi suddivisi per UOG:

SEDE	n. alloggi rogitati	Ricavi
sede di VARESE	6	345.709,00
UOG di Como	0	0,00
UOG di Monza Brianza	8	468.212,90
UOG di Busto Arsizio	3	119.620,00
<b>TOTALE</b>	<b>17</b>	<b>933.541,90</b>

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

Nel 2024 sono state evase n. 88 richieste di estinzione del diritto di prelazione ai sensi delle Leggi 560/93 e 513/77 per un'entrata al netto IVA di Euro 376.450 suddivise come sotto riportato

<b>UOG MONZA BRIANZA</b>		
2024	<b>PRELAZIONI</b>	
	n. Pratiche	Imponibile
	30	€ 154.880,60
<b>UOG VARESE</b>		
2024	<b>PRELAZIONI</b>	
	n. Pratiche	Imponibile
	26	€ 88.984,80
<b>UOG BUSTO ARSIZIO</b>		
2024	<b>PRELAZIONI</b>	
	n. Pratiche	Imponibile
	9	€ 27.054,60
<b>UOG COMO</b>		
2024	<b>PRELAZIONI</b>	
	n. Pratiche	Imponibile
	23	€ 105.579,61
<b>TOTALE ALER VA-CO-MB- Busto Arsizio</b>		
2024	<b>PRELAZIONI</b>	
	n. Pratiche	Imponibile
	88	€ 376.499,61 (oltre IVA 22%)

#### 4.10.3. Autocostruzione Besana Brianza

Sono in corso le vendite degli alloggi dell'intervento in autocostruzione sito in Besana Brianza, Via dei Tigli, 2 in provincia di Monza Brianza.

L'intervento fa riferimento alla DGR n. VII/1558 del 22/12/2005, un bando sperimentale che prevedeva la compartecipazione alla costruzione da parte degli assegnatari (tramite un bando pubblico speciale).

Successivamente, era già prevista la possibilità di acquisto da parte dei locatari dopo 10 anni.

Sono stati definiti gli atti per n. 3 alloggi venduti ciascuno per € 89.000,00 oltre IVA.

Nel corso del 2025 si definiranno gli atti di vendita degli alloggi rimanenti.

#### 4.10.4. Programmi di valorizzazione del patrimonio

In base agli art. 28 e 31 della Legge 16/2016 l'azienda ha facoltà di attivare programmi di valorizzazione alternativa all'alienazione del patrimonio immobiliare.

L'azienda nel 2024 ha inoltrato la documentazione necessaria ai fini della richiesta di approvazione di un programma di valorizzazione di unità immobiliari alternativa alla vendita.

I programmi di valorizzazione alternativa all'alienazione sinora autorizzati riguardano n. 83 alloggi che sommati agli alloggi destinati alla vendita.

#### 4.10.5. Incidenza delle vendite e dei programmi di valorizzazione sul totale degli alloggi

Complessivamente i piani di alienazione e quelli di valorizzazione coinvolgono n°. 422 unità che corrispondono ad una percentuale dello 3,1% delle unità abitative dell'Azienda (n°. 13.680) alla data di entrata in vigore della legge.

### 4.11. Conservazione del patrimonio immobiliare

#### 4.11.1. Adeguamento prezzi Stati di Avanzamento Lavori, a seguito dell'entrata in vigore del DL 17 maggio 2022, n. 50, convertito in legge 15 luglio 2022, n. 91 (cd. il Decreto "Aiuti") – per appalti di lavori.

A seguito dell'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione e delle materie prime, è stato emanato il decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito in legge 15 luglio 2022, n. 91 (cd. il Decreto "Aiuti"); in particolare l'art. 26 ha la finalità di fronteggiare il rincaro eccezionale non solo dei materiali da costruzione ma anche dei carburanti e dei prodotti energetici.

Con l'entrata in vigore dell'art. 26 del suddetto decreto, per le lavorazioni eseguite nell'anno 2022, si è reso necessario adeguare i prezzi contrattuali al nuovo prezzario Regionale 2022. Tale integrazione economica è stata applicata a tutti gli appalti di lavori aggiudicati sulla base di offerte, con termine finale di presentazione entro il 31 dicembre 2021.

Il decreto 50/2022 prevede, in caso di mancanza di risorse, la possibilità da parte delle stazioni appaltanti, di accedere al Fondo già istituito dall'art. 1-septies del DL n. 73/202 per la compensazione dei prezzi più significativi, mediante l'accesso diretto alle piattaforme tramite le quali è stato possibile presentare le apposite richieste.

L'Azienda, per i maggiori importi dei SAL emessi riferiti alle lavorazioni eseguite e contabilizzate dal 01/01/2022 al 31/12/2022, ha presentato al MIMS n.2 richieste di accesso al fondo:

- in data 31/08/2022 richiesta composta da n.15 istanze, per complessivi € 312.488,61; *approvata con decreto MIT n. 17 del 13/03/2023*
- in data 31/01/2023 richiesta composta da n. 7 istanze, per complessivi € 458.850,92; *approvata con decreto MIT n. 124 del 19/12/2024*

Successivamente, la Legge di Bilancio 2023 (L. 29.12.2022, n. 197) - comma 458 ha apportato delle rilevanti novità al meccanismo di adozione dei SAL introdotto dall'art.26 del c.d. decreto aiuti. Sono stati aggiunti i commi 6-bis e 6-ter che hanno prorogato il meccanismo di adozione dei SAL aggiornati per tutto il 2023. Per i contratti con presentazione di offerta entro il 31/12/2021 la maggiorazione è riconoscibile al 90% mentre per i contratti con presentazione di offerta entro il 31/12/2022 la maggiorazione è riconoscibile all'80%.

Il Ministero ha incrementato il fondo per la prosecuzione delle opere pubbliche e con DM 16 del 01/02/2023 ha approvato le modalità di utilizzo e di ripartizione.

L'Azienda, per i maggiori importi dei SAL emessi riferiti alle lavorazioni, eseguite e contabilizzate nel 2023, ha presentato n.4 richieste di accesso al fondo:

- in data 29/04/2023 richiesta composta da n.1 istanza, per complessivi € 6.072,64 *approvata con decreto MIT n. 97 del 31/05/2023*
- in data 18/07/2023 richiesta composta da n.5 istanze, per complessivi € 332.385,01 *approvata con decreto MIT n. 190 del 08/09/2023*
- in data 31/10/2023 richiesta composta da n.6 istanze, per complessivi € 208.792,34 *approvata con decreto MIT n. 288 del 13/12/2023*
- in data 31/01/2024 richiesta composta da n.10 istanze, per complessivi € 349.768,23 *approvata con decreto MIT n. 80 del 02/04/2024*

Successivamente, la Legge di Bilancio 2024 (L. 30.12.2023, n. 213) – art. 1 comma 304 ha prorogato il meccanismo dell'art.26 del "decreto aiuti" per l'adozione dei SAL aggiornati anche per tutto il 2024. Per i contratti con presentazione di offerta entro il 31/12/2021 la maggiorazione è riconoscibile al 90% mentre per i contratti con termine finale di presentazione dell'offerta entro il 30/06/2023 la maggiorazione è riconoscibile all'80%.

Il Ministero ha incrementato il fondo per la prosecuzione delle opere pubbliche e con DM n. 47 del 28 febbraio 2024, ha approvato le modalità di utilizzo e di ripartizione.

L'Azienda per i maggiori importi dei SAL emessi riferiti alle lavorazioni, eseguite e contabilizzate nel 2024, ha presentato n.4 richieste:

- in data 30/04/2024 richiesta composta da n.4 istanze, per complessivi € 159.590,09 *approvata con decreto MIT n. 418 del 26/09/2024 (I° trimestre 2024)*
- in data 31/07/2024 richiesta composta da n.4 istanze, per complessivi € 87.104,94 *approvata con decreto MIT n. 453 del 28/10/2024 (II° trimestre 2024)*
- in data 31/10/2024 richiesta composta da n.9 istanze, per complessivi € 232.800,92 *(III° trimestre 2024)*
- in data 30/01/2025 richiesta composta da n.14 istanze, per complessivi € 2.513.974,07 *(IV° trimestre 2024). La richiesta comprende n.4 istanze relative agli interventi PNC di Varese Sangallo e Montello, Cucciago (CO) e Monza Baradello, per i quali, nel 2025, è stata inoltrata rinuncia al FOI.*

Per la III° e IV° finestra temporale 2024, si attende l'adozione dei relativi decreti di approvazione e ripartizione risorse da parte del Ministero.

#### 4.11.2. Manutenzione Straordinaria fabbricati

Nel 2024 la struttura tecnica dell'Azienda ha proseguito la predisposizione e realizzazione di interventi finalizzati alla realizzazione di lavori di Manutenzione Straordinaria ed Efficientamento Energetico di stabili di proprietà o da essa gestiti, Manutenzione Straordinaria ed Efficientamento Energetico e riqualificazione degli spazi pubblici mediante l'adesione al Bando Regionale di cui alla

D.G.R. 11/10/2021 n. XI/5355 a valere sul Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza, - PNRR), realizzazione di ristrutturazioni urbanistiche coi programmi PINQuA, Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare ed infine e al Piano Nazionale Ripresa e Resilienza – nonché tramite i finanziamenti regionali MS PRERP, Programma Triennale di Rimozione Amianto, Programmi integrati di edilizia sociale, Piani di Manutenzione programmata per recupero alloggi liberi ed eliminazione delle barriere architettoniche, D.L. 34 Decreto Rilancio, Installazione impianti fotovoltaici Convenzioni 1 e 2 (Piano Lombardia - L.R. 9/2020-DGR N. 4172 DEL 30/12/2020 e D.G.R. n. XI/6544 del 20/06/2022), ecc.

#### 4.11.3. Attività relative ad interventi di efficientamento energetico (superbonus)

Come noto l'Azienda ha effettuato nel corso del 2023 una serie di interventi utilizzando l'agevolazione fiscale del cosiddetto superbonus.

L'azienda ha optato, per la maggior parte degli interventi effettuati, per la cessione dei crediti che sarebbero derivati dalla esecuzione dei lavori di efficientamento energetico, in quanto sarebbe stata la modalità più flessibile per l'esecuzione dei lavori e per la fruizione dell'agevolazione fiscale.

Non è stata comunque tralasciata anche la possibilità di compensare i crediti d'imposta anche con la fiscalità interna. Tale ipotesi è stata considerata comunque residuale in quanto comportava l'utilizzo di risorse Aziendali per il pagamento delle imprese causando di conseguenza qualche tensione finanziaria all'Azienda.

Gli interventi per i quali l'azienda non ha operato la cessione del credito sono i seguenti:

intervento	importo lavori non ceduti	iva indetraibile su lavori non ceduti	iva indetraibile su migliorie sconto in fattura	totale	totale 110%
<b>COMO VIA DI VITTORIO 15/21</b>	1.153.623,83	111.581,69	73.829,22	1.339.034,74	1.472.938,21
<b>SEVESO VIA CAVALLA 67/A</b>	294.344,96	29.696,26	18.259,91	342.301,13	376.531,25
<b>SEVESO VIA CAVALLA 67/B</b>	293.365,47	29.600,51	18.259,91	341.225,90	375.348,48
<b>SEVESO VIA CAVALLA 67/C</b>	291.133,92	29.382,43	18.259,91	338.776,27	372.653,89
<b>SULBIATE VIA DON CICERI 23</b>	306.296,82	30.860,54	18.259,91	355.417,27	390.959,00
<b>VIMERCATE VIA CADORE 2</b>	318.574,69	32.056,64	21.756,98	372.388,31	409.627,15
	<b>2.657.339,69</b>	<b>263.178,08</b>	<b>168.625,86</b>	<b>3.089.143,62</b>	<b>3.398.057,98</b>

Il credito complessivamente maturato per importo lavori, iva indetraibile su lavori pagati da Aler ed iva indetraibile sulle migliorie offerte dall'appaltatore con la formula dello sconto in fattura (per la sola parte dell'imponibile) è pari a € 3.398.058.

Oltre agli interventi direttamente effettuati dall'Azienda. Vi sono stati alcuni condomini che nel corso del 2022 e del 2023 hanno fruito della normativa relativa al superbonus. L'azienda, a seconda dei casi, ha optato per lo sconto in fattura relativamente ai lavori effettuati dal condominio (sostanzialmente infissi) e sostenendo solo le spese per l'iva sui lavori trainati o ha pagato le proprie

quote di rate condominiali per le spese superbonus qualora l'ipotesi dello sconto in fattura o la cessione del credito fosse stata valutata troppo onerosa in termini di interessi passivi da sostenere.

Si riepilogano i condomini che hanno effettuato gli interventi:

	importo lavori non ceduti	iva indetraibile su lavori con sconto in fattura	totale	totale 110%
CONDOMINIO COMO VIA DELLA BASTIGLIA 45		4.224,90	4.224,90	4.647,39
CONDOMINIO CANTU' VIA MAZZINI 18B		22.625,35	22.625,35	24.887,89
CONDOMINIO CONCOREZZO DON ORIONE 13A F.8		34.644,88	34.644,88	38.109,37
CONDOMINIO CONCOREZZO DON ORIONE 17D F.9		34.518,65	34.518,65	37.970,52
CONDOMINIO CONCOREZZO DON ORIONE 17E F.5		32.772,61	32.772,61	36.049,87
CONDOMINIO BRUGHERIO VIA NENNI 19		4.333,94	4.333,94	4.767,33
CONDOMINIO A BUSTO ARSIZIO	334.190,12		334.190,12	367.609,13
	<b>334.190,12</b>	<b>133.120,33</b>	<b>467.310,45</b>	<b>514.041,49</b>

Per tali interventi, nel 2024 si provvede ad effettuare la compensazione delle imposte dovute per IRES con la quota di credito derivante da superbonus (2 rata di 4).

#### 4.11.4. Finanziamenti regionali per opere di Manutenzione Straordinaria

Nel corso del 2024 l'Azienda ha inoltre proseguito nell'esecuzione degli interventi (alcuni finanziati nel 2015 e successivamente integrati), finanziati dai bandi regionali per *manutenzione straordinaria / recupero e riqualificazione del patrimonio* di edilizia residenziale pubblica, *Rimozione dell'Amianto, Ristrutturazione di Alloggi Sfitti e Interventi volti all'eliminazione* negli edifici di proprietà A.L.E.R. destinati a Servizi Abitativi Pubblici, nell'ambito dei piani di manutenzione programmata di cui alla DGR XI / 3814 del 09/11/2020.

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

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

Nel corso del 2018, del 2020 e nel 2022 il piano è stato integrato con nuovi interventi, approvati coerentemente ai requisiti di cui al Dduo n.8320/2015 aggiornato dal Dduo n.3638/2018, e a valere sulle risorse già assegnate e nelle more delle economie progressivamente derivanti dall'attuazione del piano stesso.

Con DDS n.7960 del 29/05/2023 è stato approvato l'ultimo intervento di MS da realizzare in Como Via Anzani (ID19CO) per un finanziamento pari ad euro 207.692,40, concesso in base alla disponibilità residua, a maggio 2023, del riparto assegnato all'Azienda.

Successivamente alla rideterminazione degli importi a valere sul finanziamento regionale per gli interventi ID1VA (Cassano Magnago Via Confalonieri) e ID15VA (Origgio Via Ai Ronchi) per i quali il GSE ha accolto le relative richieste di contributo, Regione Lombardia con DDUO n.17965 del 25/11/2024, ha concesso per ID19CO ulteriori € 209.126,64, rideterminando il finanziamento complessivo in € 416.819,04.

Con provvedimento in data 16/11/2024 è stata autorizzata l'indizione della procedura per l'affidamento dei lavori e il termine di presentazione dell'offerta era previsto per il 7 gennaio 2025. I lavori saranno avviati presumibilmente nel mese di aprile 2025 con termine di fine lavori a settembre 2025.

Al 31/12/2024 risultavano impegnate le seguenti somme:

- Euro 12.271.446,41 per cantieri ultimati o in fase di esecuzione;
- Euro 416.819,04 per cantieri in fase di gara;
- Euro 0,00 per nuovi interventi

per complessivi € 12.688.265,45, inferiore di € 64.550,99 rispetto al finanziamento complessivo assegnato di € 12.752.816,44.

Nel 2025 è prevista la conclusione di tutti gli interventi approvati con completo utilizzo delle risorse assegnate dal piano di riparto, pari a Euro 12.752.816,44.

#### 4.11.6. Piano Triennale rimozione amianto DGR 6752/2017 e DDS 7531/2017 – e successive integrazioni approvate con DDS n. 1380 del 28/09/2022 e DDUO N.15375 del 10/10/2023

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

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

Gli interventi sono stati tutti conclusi e sono state accertate economie pari a Euro 471.420,91.

Con DGR XI/3814 del 09/11/2020 Regione ha incrementato il riparto destinato alla nostra Azienda per complessivi Euro 911.717,42, per la realizzazione di interventi di rimozione amianto.

In data 12/07/2021 è stato pertanto presentato l'Aggiornamento del Piano Triennale di rimozione dell'amianto dal patrimonio E.R.P. di ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio, relativo a n. 8 interventi che necessitano di bonifica, incrementando la richiesta in base al fabbisogno e richiedendo un finanziamento complessivo di Euro 2.015.960,00.

Con successivo D.D.S. n.11799 del 05/08/2022 Regione Lombardia ha approvato l' "Aggiornamento delle modalità operative per la presentazione degli interventi di rimozione dell'amianto dal patrimonio di edilizia residenziale pubblica delle ALER, ai sensi della d.g.r. 31 maggio 2021, n.4793,

ad integrazione dei programmi triennali presentati in attuazione della d.g.r. 21 giugno 2017, n.6752", assunto in attuazione della d.g.r. n. XI/4793 del 31 maggio 2021.

In data 19/09/2022 è stato pertanto presentata un'integrazione all'Aggiornamento del Piano Triennale di rimozione dell'amianto dal patrimonio E.R.P. di ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio, inserendo n. 4 interventi finanziabili con risorse a valere sul riparto effettuato con d.g.r. 31/05/2021, n. 4793 e con economie, a valere sul riparto di cui alla d.g.r. 21/06/2017, n.6752, per complessivi Euro 1.345.727,41 e n.12 interventi, da implementare sulle base di eventuali risorse che si rendessero disponibili per complessivi Euro 4.583.730,00.

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

L'ID20) Agrate Brianza è stato eseguito nel corso del 2022.

L'intervento ID21 - Como Via Giovio 3 è stato avviato il 17/04/2024 ed è in fase di conclusione. Nel 2025 sarà richiesto il saldo del finanziamento ammissibile.

Gli interventi ID 22 - Como via Vitani n.16-piazza Mazzini n.9 e ID23) Anzano del Parco via Volta n.17-45 sono stati aggiudicati in data 09/12/2024, sono stati avviati nei primi mesi del 2025 e conclusi entro il 2025.

Con D.G.R. n. XII/729 del 24/07/2023, Regione Lombardia ha messo a disposizione ulteriori risorse per proseguire il piano di risanamento ambientale del patrimonio ERP complessivamente pari a euro 8.950.824,75. Tali risorse sono destinate alle ALER che hanno dichiarato la necessità di ulteriore fabbisogno per interventi finanziabili ai sensi del decreto attuativo n. 11799 del 5 agosto 2022; Pertanto, sulla base della disponibilità finanziaria assegnata con la sopracitata d.g.r. 729/2023 e riportata nel seguente prospetto:

<b>ALER</b>	<b>FINANZIAMENTO ASSEGNATO</b>
ALER BG – LC – SO	331.500,00
ALER MI	7.430.404,75
ALER VA – CO – MB – B.A.	1.188.920,00
TOTALE	<b>8.950.824,75</b>

Con nota protocollo n. U1.2023.0035400 del 4 agosto 2023, Regione Lombardia ha richiesto alle ALER di trasmettere entro il 15 settembre 2023 la documentazione necessaria per l'aggiornamento dei programmi di intervento.

Con nota assunta agli atti RL prot. U1.2023.0039454 del 15/09/2023, l'Azienda ha trasmesso la documentazione prevista per l'approvazione dei seguenti interventi:

- ID 24 VARESE vie varie
- ID25 BUSTO ARSIZIO via Rossini, 111
- ID26 ROVELLASCA vicolo Mazzini, 6
- ID27 LOMAZZO v.le Somaini, 50-52-52A
- ID28 AGRATE BRIANZA via S. Francesco, 39-49
- ID29 BURAGO DI MOLGORA via Matteotti, 13B

per un finanziamento complessivo, pari ad euro 1.188.920,00.

Con successivo DDUO n. 15375 del 10/10/2023 Regione Lombardia ha approvato l'integrazione del programma presentato da ALER Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio ai sensi della d.g.r. 24 luglio 2023 – n. XII/729 - approvazione degli interventi ID "24, 25, 26, 27, 28, e 29" e assunzione dei relativi impegni:

ID	CUP	PROV	INDIRIZZO		TIPOLOGIA MANUFATT O	FINANZIAMENT O
24	G32D2200231000 2	VA	VARESE Q.ri Montello/ Sangallo	Via Romans sur Isere 26	D = pavimenti in vinil amianto, d3 = alloggio libero	€ 120.000,00
				Via Borromini 3		
				Via Sangallo 20		
				Via Sangallo 24		
25			BUSTO ARSIZIO Q.re Beata Giuliana	Via Rossini 111	B = coibentazione impianti temici, tubazioni	€ 39.870,00
26	G12D2200174000 2	CO	ROVELLASCA	Vicolo Mazzini, 6	F = Copertura	€ 385.000,00
27			LOMAZZO	V.le Somaini 50-52- 52A		€ 418.000,00
28	G92D2200327000 2	MB	AGRATE BRIANZA	Via San Francesco, 39-49	D = pavimenti in vinil amianto	€ 172.700,00
29			BURAGO DI MOLGORA	Via Matteotti, 13B	D = pavimenti in vinil amianto, d3 = alloggio libero	€ 53.350,00
						<b>€ 1.188.920,00</b>

dettando i seguenti termini di avvio e conclusione dei lavori:

- ID 24 e ID 25: avvio 31 agosto 2024 / ultimazione 30 novembre 2024;
- ID 26 e ID 27: avvio 30 giugno 2024 / ultimazione 30 novembre 2024;

- ID 28 e ID 29: avvio 31 agosto 2024 / ultimazione 30 novembre 2024.

Nel corso del 2024, su richiesta di Regione Lombardia, L'Azienda ha trasmesso una nota di aggiornamento sullo stato di attuazione dei suddetti interventi, comunicando e motivando le cause che hanno determinato lo slittamento delle tempistiche per gli ID 26-27-28-29, e con la quale ha rinunciato al finanziamento per l'intervento ID 25) Busto Arsizio Q.re Beata Giuliana, a causa dell'esecuzione necessaria di opere impreviste il cui avvio e termine non erano certi.

Con DDUO 21/10/2024 n. 15664 Regione Lombardia ha approvato la richiesta di rinuncia al finanziamento per l'intervento ID 25, per l'importo complessivo di euro 39.870,00 ed ha fissato i seguenti termini di avvio e conclusione dei lavori:

per gli interventi ID 26 e ID 27:

- avvio dei lavori entro il 30 dicembre 2024;
- ultimazione dei lavori entro il 30 giugno 2025;

per gli interventi ID 28 e ID 29:

- avvio dei lavori entro il 31 ottobre 2024;
- ultimazione dei lavori entro il 30 giugno 2025;

rideterminando e confermando il finanziamento a favore di ALER Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio per l'importo complessivo di euro 39.870,00, per la rinuncia al finanziamento presentato per l'intervento ID 25 con conseguente rideterminazione del riparto assegnato all'Azienda in € 1.149.050,00.

I lavori dell'ID24 – Varese Sangallo/Montello sono stati avviati in data 26/08/2024 e conclusi in data 29/11/2024. Il CRE sarà emesso nel 2025.

I lavori degli ID28 - Agrate Brianza e ID29) Burago di Molgora, sono stati avviati in data 28/10/2024 e saranno conclusi nel primo semestre 2025.

I lavori degli ID26 - Rovellasca e ID27 - Lomazzo sono stati avviati in data 16/12/2024 e saranno conclusi nel primo semestre 2025.

#### 4.11.7. [Piani di manutenzione programmata 2021-2023 / 2023-2024 finalizzati alla riassegnazione del patrimonio libero 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.

Scopo del Piano di manutenzione programmata è quello di sistematizzare ed efficientare la pianificazione e la gestione delle misure di recupero e riqualificazione delle unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico (SAP) e a servizio abitativo transitorio (SAT) nell'arco temporale dal

2021 al 2023 con l'obiettivo è di azzerare il patrimonio abitativo libero accumulatosi nel corso del tempo

Il Piano di Manutenzione Programmata 2021-2023 di ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio è stato approvato da Regione con d.d.u.o. n. 15422 del 09/12/2020 e ha previsto risorse per complessivi € 8.247.149,92, così suddiviso:

Fonti finanziarie	Capitolo	Aler
		VA CO MB-BA (euro)
Programmi di Intervento finalizzati al recupero, alla riqualificazione e manutenzione del patrimonio abitativo pubblico- fondo ripresa economica	8.02.203.14452	€ 4.953.243,20
Contributi per interventi volti al Superamento delle barriere Architettoniche negli edifici erp	8.02.203.14032 e 8.02.203.14416	€ 990.648,63
Contributi per interventi volti al Superamento delle barriere Architettoniche negli edifici erp - mutuo		
<b>Subtotali risorse DANC</b>		<b>€ 5.943.891,83</b>
Piani di manutenzione Programmata delle Aziende Lombarde di Edilizia Residenziale con risorse provenienti da Cassa Depositi e Prestiti	8.02.203.14630	€ 2.303.258,09
<b>Subtotali risorse CdP</b>		<b>€ 2.303.258,09</b>
<b>TOTALI</b>		<b>€ 8.247.149,92</b>

Per quanto riguarda il recupero di alloggi liberi, l'Azienda ha avviato:

- Nel 2021 il 2° anno contrattuale dei lavori di "Manutenzione Ordinaria e pronto intervento necessari per l'esecuzione delle opere di RIORDINO ALLOGGI" appaltati nel 2020 e suddivisi in n.10 Lotti funzionali, a valere sulle risorse concesse al Capitolo 14630 (NON DANC) per € 963.409,46; Gli interventi sono stati tutti conclusi.

Le restanti risorse sono state utilizzate come segue:

- per l'attuazione di interventi specificatamente dedicati alla ristrutturazione di alloggi liberi e parti comuni tramite forme di copertura contrattuale che garantiscano interventi manutentivi a ciclo continuo e su un arco pluriennale, con margini di flessibilità e rapidità nell'attuazione degli interventi:
- Accordo Quadro – Riordini 7 Lotti di durata triennale e con un costo complessivo stimato in € 14.000.000,00. Gli interventi sono stati avviati a giugno/luglio 2022 con la previsione di un utilizzo di risorse, a tutto il 31/12/2024, pari a € 6.166.994,21 di cui € 1.213.751,01 a valere sul Capitolo 14630 (NON DANC) ed € 4.953.243,20 a valere sul Capitolo 14452 (DANC);

Alla data dell'ultima rendicontazione 2024, nell'ambito degli Accordi Quadro risultavano ristrutturati complessivamente n. 397 alloggi per complessivi € 5.326.223,13 a valere sul finanziamento regionale, di cui:

n. 260 a valere su risorse DANC per € 4.348.246,32  
n. 137 a valere su risorse NON DANC per € 977.976,81

Come rappresentato nel seguente prospetto gli interventi sono stati quasi tutti completati.

ID intervento	UOG	Avvio lavori	Fine lavori prevista/effettiva	N. alloggi ristrutturati	Finanziamento iniziale	Importo complessivo SAL (IVA compresa) maturato a valere su risorse regionali	Importo da QTE finale, a valere su risorse regionali	Finanziamento con DANC/ NON DANC
Lotto 1 - 2°anno riordini	VARESE Nord	22/03/2021	01/09/2022	<b>7</b>	127.735,85	85.294,59	<b>88.104,59</b>	NON DANC
Lotto 2 - 2°anno riordini	VARESE Sud	22/03/2021	28/10/2021	<b>6</b>	85.635,59	81.642,44	<b>83.169,09</b>	NON DANC
Lotto 3 - 2°anno riordini	VARESE Città	22/03/2021	24/02/2022	<b>11</b>	110.988,36	115.566,40	<b>118.056,40</b>	NON DANC
Lotto 5 - 2°anno riordini	COMO Nord	25/02/2021	30/11/2022	<b>10</b>	111.899,34	69.786,74	<b>72.236,74</b>	NON DANC
Lotto 6 - 2°anno riordini	COMO Sud	25/02/2021	25/11/2021	<b>6</b>	41.192,45	39.180,08	<b>39.880,07</b>	NON DANC
Lotto 7 - 2°anno riordini	COMO Città	25/02/2021	30/12/2022	<b>17</b>	113.984,40	95.541,66	<b>97.541,66</b>	NON DANC
Lotto 8 - 2°anno riordini	MONZA B. Nord	15/02/2021	25/06/2021	<b>10</b>	101.211,67	99.486,21	<b>101.186,21</b>	NON DANC
Lotto 9 - 2°anno riordini	MONZA B. Sud	16/02/2021	15/07/2021	<b>12</b>	143.718,41	140.712,76	<b>143.702,76</b>	NON DANC
Lotto 10 - 2°anno riordini	MONZA Città	18/02/2021	05/08/2022	<b>4</b>	78.464,59	76.840,41	<b>78.400,41</b>	NON DANC
Lotto 11 - 2°anno riordini	BUSTO ARSIZIO	05/04/2021	04/04/2022	<b>17</b>	173.982,56	137.131,87	<b>141.131,53</b>	NON DANC
<b>TOTALI</b>				<b>100</b>	<b>1.088.813,22</b>	<b>941.183,16</b>	<b>963.409,46</b>	
AQ riordini <b>Lotto 1</b>	VARESE Zona Nord	13/05/2022	mag-25	48	955.087,98	365.906,59		<b>DANC</b>
				15	234.036,36	29.838,95		NON DANC
AQ riordini <b>Lotto 2</b>	VARESE Zona Sud	10/05/2022	20/03/2024	<b>41</b>	1.018.872,84	1.009.236,79	<b>1.018.872,84</b>	<b>DANC</b>
				<b>24</b>	249.666,30	247.373,16	<b>249.666,30</b>	NON DANC
AQ riordini <b>Lotto 3</b>	COMO Zona Como	12/05/2022	30/07/2024	<b>40</b>	601.503,24	600.888,87	<b>601.503,24</b>	<b>DANC</b>
				<b>26</b>	147.393,36	145.966,13	<b>147.393,36</b>	NON DANC
AQ riordini <b>Lotto 4</b>	COMO Zona Erba/Cantù	12/05/2022	19/03/2024	<b>36</b>	576.952,09	571.754,26	<b>576.952,09</b>	<b>DANC</b>
				<b>30</b>	141.377,31	140.103,64	<b>141.377,31</b>	NON DANC
		16/06/2022	30/09/2024	<b>31</b>	626.054,39	618.082,66		<b>DANC</b>

AQ riordini <b>Lotto 5</b>	MONZA Zona Nord			<b>10</b>	153.409,42	137.825,81		NON DANC
AQ riordini <b>Lotto 6</b>	MONZA Zona Sud	16/06/2022	30/09/2024	<b>32</b>	628.509,51	620.665,75		<b>DANC</b>
				<b>16</b>	154.011,02	138.017,84		NON DANC
AQ riordini <b>Lotto 7</b>	BUSTO ARSIZIO	08/06/2022	20/12/2023	<b>32</b>	546.263,15	541.289,57	<b>546.263,15</b>	<b>DANC</b>
				<b>16</b>	133.857,24	132.642,16	<b>133.857,24</b>	NON DANC
				<b>TOTALI</b>	<b>397</b>	<b>6.166.994,21</b>	<b>5.299.592,18</b>	<b>3.415.885,53</b>
				<b>TOTALI</b>	<b>497</b>	<b>7.255.807,43</b>	<b>6.240.775,34</b>	<b>4.379.294,99</b>

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) dei Lotti 5-6 AQ saranno rendicontati nel 2025.

Entro il primo semestre 2025 si prevede l'ultimazione del Lotto 1 AQ riordini Varese Zona Nord. Per l'attuazione di interventi volti al superamento delle barriere architettoniche, finanziati coi Capitoli 14032 e 14416 per l'importo complessivo di € 990.648,63 nel PMP era stata prevista la seguente ripartizione:

- per circa il 70% - € 714.073,63 per la realizzazione di nuovi impianti ascensori in fabbricati sprovvisti ovvero per l'adeguamento di impianti elevatori esistenti alle norme per l'abbattimento delle BB.AA., ovvero per l'installazione di montascale per fabbricati non idonei all'installazione di ascensori;
- per circa il 30% - € 276.575,00, per la realizzazione del progetto "Isola che non c'è" in MONZA Via Baradello 6, mediante la ristrutturazione di n.3 alloggi per disabili e relativi spazi comuni.

Come rappresentato nel seguente prospetto gli interventi sono stati quasi tutti completati.

ID intervento	UOG	Intervento	Avvio lavori	Fine lavori	Importo da QTE finale, a valere su risorse regionali
SUB LOTTO 1 - VARESE	VARESE	Adeguamento n.3 Ascensori GALLARATE (VA) Via Pradisera n.64/66/68	06/12/2021	09/02/2022	<b>98.212,37</b>
		n.1 Montascale - VENEGONO INFERIORE Via del Calcinaccio 1	01/2023	14/06/2023	<b>19.298,70</b>
		n.1 Montascale SOMMA LOMBARDO Via XXV Aprile	01/2023	19/10/2023	<b>19.290,60</b>
SUB LOTTO 2 - COMO	COMO	Adeguamento n.1 Ascensori CANTU' Via Petrarca 1	11/2023	29/01/2024	<b>44.293,94</b>
		Adeguamento n.1 Ascensore in COMO Via Grilloni 46	01/2023	31/10/2023	<b>65.603,44</b>

		Adeguamento n.1 Ascensore in COMO Via Bonomelli 5	01/2023	04/08/2023	<b>64.954,61</b>
		n.1 Montascale in APPIANO GENTILE Via Lario 14	01/2023	05/05/2023	<b>20.229,47</b>
SUB LOTTO 3 - MONZA BRIANZA	MONZA BRIANZA	Adeguamento n.1 Ascensori MONZA B. Da Urbino 45 A	13/04/2022	30/12/2022	<b>49.208,43</b>
		Adeguamento n.1 Ascensori MONZA B. Da Urbino 45 B	13/04/2022	30/12/2022	<b>49.208,43</b>
		Adeguamento n.1 Ascensori CESANO MADERNO Via Sicilia 3 A1	11/2023	29/12/2023	<b>48.549,43</b>
		Adeguamento n.1 Ascensori CESANO MADERNO Via Sicilia 3 A2	11/2023	20/02/2024	<b>48.549,43</b>
		n.1 Montascale BERNAREGGIO Via Montello 11	01/2023	23/05/2023	<b>40.856,67</b>
		n.1 Montascale BURAGO DI MOLGORA Via Marconi 13	01/2023	23/05/2023	<b>40.635,38</b>
SUB LOTTO 4 - BUSTO ARSIZIO	BUSTO ARSIZIO	n.1 Montascale Busto Arsizio Via Rossini 84	01/2023	09/05/2023	<b>19.714,03</b>
		n.1 Montascale Busto Arsizio Via Azzimonti 17	01/2023	09/05/2023	<b>48.921,73</b>
MO EDILI Lotto 1 VA-estensione Lotto 3 CO	COMO	n.1 Montascale MARIANO COMENSE Via S.Ambrogio 25	03/12/2021	03/12/2021	<b>25.503,71</b>
AQ riordini <b>Lotto 6</b>	MONZA BRIANZA	Progetto MS "Isola che non c'è": Recupero di n. 3 alloggi liberi da destinarsi a persone diversamente abili ed installazione di impianti domotici in MONZA via Baradello 6	29/11/2022	12/02/2024	<b>215.347,95 (ultimo SAL)</b>
				<b>TOTALI</b>	<b>918.378,34</b>

Per quanto riguarda il progetto "Isola che non c'è" in MONZA Via Baradello, in data 03/09/2024 è stato emesso attestato di regolare esecuzione con quadro finale di spesa degli alloggi ristrutturati nell'ambito dei piani di manutenzione programmata.

L'importo finale, comprensivo delle spese ammissibili a finanziamento a contabilità finale (importo finale lavori, IVA, comprensivo di eventuali perizie, costi per professionisti esterni-max 4% importo lavori base gara e incentivo per funzioni tecniche-max 1% importo lavori base gara) è risultato pari a € 226.467,26 e sarà rendicontato nel 2025.

Nel caso in cui, a chiusura di tutti gli interventi, risultassero economie, potrà essere richiesta a Regione Lombardia l'approvazione di nuovi interventi, a completo esaurimento dei fondi a disposizione.

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";

così ripartiti:

ALER	Programmi di intervento finalizzati al recupero, alla riqualificazione e manutenzione del patrimonio abitativo pubblico - Fondo ripresa economica – Cap. 14452		Contributi per interventi volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici erp – Mutuo – Cap. 14416	
	2023	2024	2023	2024
BG-LC-SO	/	3.500.000,00	132.000,00	830.000,00
BS-CR-MN	/	4.550.000,00	/	1.070.000,00
MI	/	15.000.000,00	1.000.000,00	3.560.000,00
PV-LO	/	3.000.000,00	/	710.000,00
<b>VA-CO-MB-BA</b>	<b>/</b>	<b>3.550.000,00</b>	<b>/</b>	<b>830.000,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>0,00</b>	<b>29.600.000,00</b>	<b>1.132.000,00</b>	<b>7.000.000,00</b>

L'Azienda

con pec prot. RL U1.2023.43879 del 06/10/2023, integrata con pec prot. RL U1.2023.49329 del 23/10/2023 ha trasmesso la seguente proposta di interventi, da attuare nell'ambito del finanziamento assegnato:

#### Recupero alloggi liberi

CUP G31C22002190002

Provincia	UOG	Descrizione intervento	N. previsto recupero alloggi	Importo complessivo
VARESE	VARESE	Accordo Quadro Riordino alloggi liberi 2023-2025	50	1.420.000,00
COMO	COMO		30	887.500,00
MONZA BRIANZA	MONZA BRIANZA		30	887.500,00
VARESE	BUSTO ARSIZIO		15	355.000,00
<b>Sommano</b>			<b>125</b>	<b>3.550.000,00</b>

**Interventi volti all'eliminazione delle Barriere Architettoniche**

**CUP G32D22002320002**

Tipologia di intervento	UOG	Comune	Descrizione intervento	Alloggi serviti	Importo complessivo
ASCENSORE	VA	VARESE	Adeguamento n. 5 Ascensori Via CASCINA DEL ROSARIO 9-11-13-15-17	40	230.000,00
ASCENSORE	VA	VARESE	Adeguamento n. 2 Ascensori Via CARNIA 252-254	20	90.000,00
ASCENSORE	CO	CANTU'	Adeguamento n.1 Ascensore Via Petrarca 13	20	65.000,00
SERVOSCALA	CO	COMO	Sostituzione n. 3 Servoscala Via Anzani scale B-C-D	28	120.000,00
ASCENSORE	MB	MONZA	Adeguamento n.3 Ascensori Via Fiume 11 A/B/C	53	135.000,00
ASCENSORE	MB	CONCOREZZO	Adeguamento n.2 Ascensori Via Don Girotti 64/66	52	90.000,00
ASCENSORE	Busto A.	BUSTO ARSIZIO	Adeguamento n.2 Ascensori in Via Cattaro 6 scala A e B	24	100.000,00
			<b>Sommario</b>	<b>237</b>	<b>830.000,00</b>

Regione Lombardia con decreto dirigenziale n. 17888 del 14/11/2023 ha approvato le proposte di aggiornamento e integrazione dei Piani di manutenzione programmata, presentate dalle ALER, assumendo i conseguenti impegni, secondo il dettaglio che segue:

ALER	Programmi di intervento finalizzati al recupero, alla riqualificazione e manutenzione del patrimonio abitativo pubblico - Fondo ripresa economica – Cap. 14452		CUP	Descrizione interventi
	2023	2024		
BG-LC-SO	/	3.500.000,00	B92D22000250007	<b>Manutenzione straordinaria per ripristino alloggi sparsi</b>
BS-CR-MN	/	4.550.000,00	H82D23000150007	
MI	/	15.000.000,00	I92D22000090002	
PV-LO	/	3.000.000,00	E82D23000100002	
<b>VA-CO-MB-BA</b>	<b>/</b>	<b>3.550.000,00</b>	<b>G31C22002190002</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>0,00</b>	<b>29.600.000,00</b>		
ALER	Contributi per interventi volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici erp – Mutuo – Cap. 14416		CUP	Descrizione interventi
	2023	2024		
BG-LC-SO	132.000,00	830.000,00	B92D22000250007	

BS-CR-MN	/	1.070.000,00	H82D23000150007	<b>Manutenzione straordinaria e nuova realizzazione di impianti elevatori</b>
MI	1.000.000,00	3.560.000,00	I92D22000090002	
PV-LO	/	710.000,00	E82D23000100002	
<b>VA-CO-MB-BA</b>	<b>/</b>	<b>830.000,00</b>	<b>G31C22002190002</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>1.132.000,00</b>	<b>7.000.000,00</b>		

Nel 2024, relativamente agli interventi volti al recupero degli alloggi liberi:

- con Determinazione DG n. 203 del 18/06/2024 è stato approvato il progetto esecutivo dell' "Accordo Quadro con più operatori economici per i lavori di Manutenzione Straordinaria per il Recupero di alloggi sfitti, da eseguirsi negli stabili di proprietà da ALER – CUP G31C22002190002".
- Il Quadro Economico di progetto ammonta complessivamente a € 3.960.000,00 e l'appalto avrà durata biennale, prorogabile nel caso in cui dovessero risultare somme residue. Con Determinazione DG n. 383 del 15/07/2024 è stata approvata la relativa determina a contrarre della procedura aperta (Gara n.8/2024) di affidamento lavori CIG B285E101D.
- con Determinazioni DG dal n. 635 al n.641 del 20/11/2024 sono stati aggiudicati i lavori ai rispettivi 7 o.e. in graduatoria, per un importo massimo cadauno di € 1.200.000,00 oltre IVA, pari al 40% del valore complessivo dell'Accordo Quadro, da affidarsi mediante contratti attuativi.

I contratti attuativi saranno avviati nel 2025.

Nel 2024, 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 05/12/2024 sono stati aggiudicati i lavori per un importo contrattuale di € 1.471.000,00 oltre IVA.

I lavori saranno avviati nel 2025.

#### 4.11.8. Piano Lombardia L.R. 9/2020 –Seconda Convenzione con le Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) per l'installazione di impianti fotovoltaici e di sistemi di accumulo a servizio degli edifici adibiti a servizi abitativi pubblici (SAP) nella prospettiva dell'autoconsumo collettivo, in attuazione della l.r. 9/2020 (DGR N. 6544 DEL 20/06/2022)

Regione Lombardia, in continuità con l'attuale misura in corso, con DGR n. 6544 del 20/06/2022 ha approvato lo schema della nuova Convenzione fra la Regione Lombardia e le ALER per l'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture e di sistemi di accumulo a servizio degli edifici adibiti a servizi abitativi pubblici nella prospettiva dell'autoconsumo collettivo, valutata congiuntamente dalle Direzioni Generali Ambiente e Clima e Politiche Sociali, Abitative e Disabilità.

L'Azienda dispone di risorse pari a € 720.000,00 - Potenza minima da installare (kW) 240.

La Convenzione è stata sottoscritta dal Dirigente della UO Clima e Qualità dell'Aria della DG Ambiente e Clima e dai cinque Direttori Generali delle ALER in data 09/09/2022.

L'Azienda ha trasmesso formalmente il proprio Piano degli Interventi nei tempi previsti dalla Convenzione, assunto agli atti regionali con protocollo T1.2022.0090487 del 20/09/2022 e T1.2022.0133776 del 18/10/2022.

Con l'approvazione dei Piani di Intervento presentati dalle ALER, essendo risultati adeguati e conformi ai requisiti previsti dalla Convenzione, Regione Lombardia con Decreto DG Ambiente e Clima n. 14970 del 19/10/2022, ha conseguentemente contestualmente erogato la prima quota di € 256.000,00, in anticipazione, pari al 50% del contributo assegnato, come previsto all'Art. 9:

- 50% con l'approvazione del Piano degli interventi;
- 40% con la presentazione della documentazione attestante l'avvio dei lavori, di cui all'art. 4 lett. b) e comunque non prima del 1° gennaio 2023;
- 10% a fronte dell'approvazione della rendicontazione finale, di cui all'art. 4 lett. c)

Gli interventi sono stati avviati in data 13/04/2023 e sono stati ultimati in data 10.04.2024.

Il Certificato di Regolare esecuzione è stato emesso in data 18/04/2024 per un ammontare netto delle opere pari a € 690.102,11 oltre IVA.

Il quadro economico finale a CRE, approvato con Determina DG n. 185 del 13/05/2024 è risultato pari a € 834.986,72 di cui € 720.000,00 a carico del finanziamento regionale ed € 114.986,72 a carico ALER.

#### 4.11.9. Manifestazione di Interesse di cui all'"OCDPC 1026/23-Eventi calamitosi 4-31 luglio 2023 - Ricognizione ulteriori fabbisogni e Contributi Autonomia Sistemazione"

Durante il mese di luglio 2023 si sono susseguiti vari eventi atmosferici di importante rilevanza che hanno provocato ingenti danni al patrimonio di proprietà e/o gestiti dall'Azienda.

L'eccezionalità degli eventi è stata tale che, con Delibera del Consiglio dei Ministri del 28/08/2023 è stato dichiarato lo stato di emergenza a cui ha seguito l'Ordinanza del Capo Dipartimento Protezione Civile (O.C.D.P.) n.1026 del 27/09/2023 avente oggetto "*Primi interventi urgenti di protezione civile in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici che a partire dal 4 al 31 luglio 2023 hanno interessato il territorio della Regione Lombardia*", pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.234 del 06/10/2023.

Regione Lombardia, tramite la Direzione Generale Enti Locali, montagna, risorse energetiche, utilizzo risorsa idrica coordinamento degli Uffici Territoriali Regionali e gestione fondo comuni confinanti Ufficio Territoriale Regionale Insubria, ha comunicato ai vari Enti insistenti sul territorio colpito, tra cui ALER, di aver attivato la procedura per la predisposizione del Piano dei primi interventi urgenti, ai sensi dell'art. 1, comma 3 dell'O.C.D.P. n. 1026/2023, chiedendo di provvedere a comunicare "Manifestazione di Interesse" mediante il caricamento degli elenchi riferiti alle tipologie dei danni prodotti al patrimonio ALER e/o da essa gestito, sulla piattaforma Bandi On Line entro il 30/11/2023.

L'Azienda, in data 29/11/2023 ha presentato domanda di ammissione al finanziamento ID: 5196995 per n. 77 siti e per l'importo complessivo di € 1.441.542,67, così distinti:

- n.16 provincia di Varese - € 532.542,67
- n.18 provincia di Como - € 588.500,00
- n.43 provincia di Monza B. - € 320.500,00

Alla data di chiusura del bilancio 2024 non risultano pervenute risposte alle domande presentate.

#### 4.11.10. 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.

La Manifestazione di Interesse era volta alla presentazione di proposte d'intervento da parte delle Aler e dei Comuni lombardi proprietari di immobili destinati a servizi abitativi pubblici localizzati nei comuni ad alta tensione abitativa (ATA) con popolazione fino a 50.000 abitanti, appartenenti alle prime 5 classi secondo la classificazione per intensità di fabbisogno abitativo contenuta nel PRERP 2014-2016.

##### Progetti finanziabili

Erano ammissibili interventi di manutenzione straordinaria e di ripristino di alloggi di risulta da attuare mediante la realizzazione di una delle seguenti tipologie di intervento (con un limite massimo di euro 50.000,00 per alloggio, anche in caso di accorpamenti):

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

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 + 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 n.513-RUOG CO n.112 del 27/09/2024

Quadro Economico Complessivo: € 589.004,10 di cui € 499.156,02 per lavori + IVA  
 Finanziamento richiesto: € 500.000,00

Al 31/12/2024 le proposte risultavano in fase di valutazione da parte di Regione Lombardia.

4.11.11. 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)

Con D.D.U.O. 22 ottobre 2021 n. 14210 integrato con D.D.U.O. 10 novembre 2021 n. 15241 Regione Lombardia ha approvato, ai sensi della D.G.R. 11/10/2021, n. XI/5355, il bando per l'individuazione delle proposte di intervento da presentare entro il 02/12/2021, a valere sul 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), di cui all'Allegato A del provvedimento, e la modulistica connessa all'attuazione del bando.

Il finanziamento si configura come "Contributo a fondo perduto", fino al 100% delle spese ammissibili rendicontate;

Gli interventi approvati da Regione Lombardia con D.D.U.O. n.334 del 18/01/2022, e successiva integrazione con D.D.U.O. n. 3239 del 11/03/2022, sono i seguenti:

ID progressivo	ID Domanda	UOG	Località	QE esecutivo / aggiornato ai sensi art.26 DL 50/2022	Finanziamento concesso	Finanziamento ART. 26 comma 7) DECRETO LEGGE 50/2022 decreto MEF-RGS N. 160 18/11/2022 E 52 del 02/03/23 all. 2)
307	3361825	MB	MONZA Via Baradello 6 e 12	€ 3.149.062,85	€ 3.149.062,85	€ 879.571,62
				€ 3.979.275,09		
321	3362068	BUSTO ARSIZIO	BUSTO ARSIZIO Via 8 Martiri 5-7	€ 4.746.588,81	€ 3.187.500,00	€ 1.125.235,25
9	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

241	3358930	VA	VARESE Sangallo - via borromini 8, borromini 10, borromini 27 e via sangallo 23	€ 14.621.060,00	<b>€ 12.307.340,00</b>	<b>€ 2.013.720,00</b>
333	3362573	CO	CUCCIAGO via Michelbecco n. 9/19	€ 1.365.491,08	<b>€ 1.101.561,35</b>	<b>€ 225.646,15</b>
				€ 1.570.675,39		
<b>Sommano</b>				<b>€ 39.708.230,37</b>	<b>€ 31.076.884,20</b>	<b>€ 6.097.893,02</b>

Gli interventi di Monza e Cucciago sono stati avviati rispettivamente il 14/10/2022 e il 03/11/2022, mentre per gli interventi di Varese e Busto Arsizio i progetti esecutivi sono stati approvati nei tempi previsti (12/2022) e sono stati avviati nel 2023.

Per l'intervento di Monza Via Baradello 6-12 è prevista l'ultimazione ad agosto 2025;  
 Per l'intervento di Busto Arsizio Via 8 Martiri è prevista l'ultimazione ad agosto 2025;  
 Per l'intervento di Varese Montello il termine per la conclusione delle opere è previsto entro il 31/12/2025 con collaudo tecnico amministrativo entro il 31/03/2026.;  
 Per l'intervento di Varese Sangallo il termine per la conclusione delle opere è previsto entro il 31/12/2025 con collaudo tecnico amministrativo entro il 31/03/2026;  
 L'intervento di Cucciago Via Michelbecco è stato ultimato in data 30/09/2024: attualmente è in corso la redazione della contabilità finale e nel 2025 sarà collaudato.

A seguito dell'entrata in vigore del DL 50/2022 (art.26) e del conseguente aumento dei prezziari di gara, l'Azienda ha richiesto tramite procedura ordinaria (art.26 comma 7 D.L. 50/2022) un finanziamento aggiuntivo al MEF che con Decreto MEF-RDG n.160 del 18/11/2022 ha assegnato le risorse del Fondo per l'avvio delle opere indifferibili, per gli interventi di ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio e come esposto nella precedente tabella e confermato con Decreto MEF RGS n. 52 del 02/03/23.

Come indicato nelle premesse, a fine 2024 era in corso un approfondimento in merito alla possibilità di effettivo ottenimento dei fondi FOI assegnati e/o di rinunciare agli stessi e successivamente inoltrare richiesta di accesso al fondo prosecuzione opere pubbliche art. 26 DL 50/2022 e s.m.i. per coprire i maggiori importi dei SAL per le lavorazioni eseguite nel 2023/2024 e che saranno sostenute nel 2025.

#### 4.11.12. Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare PINQuA – Decreto Ministero Infrastrutture e dei Trasporti n. 395 del 16/09/2022.

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); il 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.

I progetti presentati direttamente da Regione Lombardia sono 3 e prevedono, tra l'altro, interventi di riqualificazione energetica, recupero di edifici sottoutilizzati e nuova costruzione in aree urbane dismesse. Sono previsti anche spazi e funzioni di supporto alla residenza per i quartieri Mazzini e Gratosoglio a Milano oltre a migliorie per il quartiere Montello a Varese e l'area 'ex macello' a Pavia. I progetti presentati da Comuni e Città metropolitana sono 19.

A.L.E.R. Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio è coinvolta in due progetti PINQuA.

- 1) ID 410/ID 1000 – A.L.E.R. VA CO MB BA INTERVENTO in Comune di Varese, Quartiere Montello via Montello cv. n.100, via Romans Sur Isere cv. n. 3,4,6 + ID 410/ID 1005 e ID 1006 A.L.E.R. PAVIA LODI / -
- 2) ID222 /ID1900 Comune di Monza, intervento di rigenerazione urbana in Quartiere San Donato - via Bramante da Urbino – proposta di A.L.E.R. VA CO MB BA presentata, come previsto dal Bando dal Comune di Monza.

	FABBRICATI	N.ALLOGGI COINVOLTI	NUMERO ALLOGGI DOPO INTERVENTO	STIMA IMPORTO COMPLESSIVO INTERVENTO LAVORI (QTE)	FINANZIAMENTO	ART. 26 comma 1) DECRETO LEGGE 50/2022 decreto MEF-RGS N. 160 18/11/2022 all. 1)	STIMA DURATA LAVORI
<b>VARESE</b>	Q.re Montello - via Montello 100 - via Romans sur Iser 4-6-8	32	68	8.960.977,60 €	7.500.000,00 €	513.366,00 €	900
<b>MONZA</b>	Q.re San Donato - via Bramante da Urbino 37 A/B, cascina Maino e Nuova Costruzione in X-LAM		84	13.461.572,69 €	13.161.301,19 €	=====	487

**PINQuA - Comune di Varese, Quartiere Montello via Montello cv. n.100, via Romans Sur Isere 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)**

Finanziamento:

- € 7.500.000,00 intervento VARESE - Q.re Montello ALER VA CO MB BA - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare PINQuA- Legge del 27.12.2019 – art.1 comma 1) 437;
- € 513.366,00 contributo concesso con Decreto MEF-RGS n. 160 in data 18/11/2022 riferito alla domanda inoltrata da RL in data 10/11/2022 n. 0000000491 Decreto Legge 50/2002 17/05/2022 art. 26 comma 7).

Costo complessivo presunto: € 8.960.977,60

Con Decreto del Presidente n.27 dell'08.03.2021 A.L.E.R. approvava, in riferimento alla prima fase, la candidatura al Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare dell'intervento PINQuA in Comune di Varese- Quartiere Montello via Montello cv. n.100, via Romans Sur Isere cv. n. 3,4,6. Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) è stato valutato positivamente con Decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021 ed è stato notificato all'Italia dal Segretariato Generale del Consiglio con nota LT161/21, del luglio 2021.

Il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 06.08.2021 relativo all'assegnazione delle risorse in favore di ciascuna Amministrazione titolare degli interventi PNRR e corrispondenti milestone e target nel quale il Programma è inserito nella Missione 5 Componente 2 Investimento 2.3 per un importo complessivo di €. 2.800.000.000,00.= di cui 477 milioni di euro di risorse 2.3 nazionali, con un'attuazione prevista per il periodo 2021-2026;

Con Decreto n.383 del 07.10.2021 il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile ha approvato l'elenco delle proposte ammesse a finanziamento, in particolare con tale Decreto è stato ammesso a finanziamento il progetto "Interventi Quartiere Montello, Varese; area ex Macello Civico e Riqualificazione energetica edifici S.A.P. Pavia" individuando quale soggetto Beneficiario PINQuA, Regione Lombardia e quali soggetti Attuatori PINQuA, A.L.E.R VA-CO-MB-BA e A.L.E.R. PV LO per i rispettivi interventi di competenza a fronte dell'accettazione da parte di entrambe le Aziende della proposta di Regione Lombardia di unire la richiesta di finanziamento in un'unica soluzione per entrambi gli interventi sino alla concorrenza di un finanziamento ammissibile pari al massimo disponibile di € 15.000.000,00 ponendo come limite massimo di richiesta di contributo per entrambe le Aziende, il 50% del finanziamento massimo disponibile quindi € 7.500.000,00.

Il Costo Complessivo previsto per la realizzazione dell'intervento PINQuA di Varese/Q.re Montello è risultato pari ad € 7.826.000,00, che trovava copertura per € 7.500.000,00 con il finanziamento fondi Europei e per la rimanente quota pari ad € 326.000,00 con contributo diretto dell'A.L.E.R. con fondi dei proventi delle vendite;

Con Determinazione DG n. 72 in data 04/03/2021 è stato affidato incarico diretto all'Ing. Riccardo Aceti della proposta di progetto con metodologia BIM così come richiesto dall'art. 8 punto g) del Decreto 16/09/2020 n. 395;

L'Azienda ha ritenuto di inserire l'intervento in argomento fra le proposte da presentare per l'adesione al finanziamento Regionale e con Decreto Presidenziale n.76 del 16.11.2021 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico economica in BIM e la documentazione predisposta.

Con Determinazione del Direttore Generale n. 62 in data 26/02/2021 è stato incarico il personale interno nel ruolo di R.U.P. e ufficio di direzione lavori oltre ad assumere impegno di spesa per la copertura finanziaria a carico di A.L.E.R.;

Il Q.T.E. n. 1 per OPERE E.R.P. con il quale è stato richiesto il finanziamento risultava pari a € 7.826.000,00.

In data 15.04.2022 A.L.E.R VA-CO-MB-BA quale Soggetto Attuatore dell'intervento ID:1000 ha sottoscritto l'atto d'obbligo nei confronti di Regione Lombardia in veste di soggetto beneficiario di finanziamento;

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. XI -7063 del 03.10.2022 è stata approvata la modifica allo schema dell'Atto d'obbligo sottoscritto precedentemente in data 15.04.2022. Come richiesto da R.L. con nota protocolloU.I.2022.0054514 del 14.10.2022 e come previsto dall'art.8 del Decreto del Direttore Generale del Ministero delle Infrastrutture e della mobilità sostenibile n.804 del 20 gennaio 2022 in data 20 ottobre 2022 è stato trasmesso a direzione Generale Casa e Housing

Sociale Programmi per l'offerta Abitativa l'atto d'obbligo modificato, debitamente firmato digitalmente dal Legale Rappresentante dell'A.L.E.R Varese, relativo all'intervento PINQuA ID 410 / ID: 1000 Comune di Varese - Quartiere Montello;

L'intervento PINQuA di competenza di A.L.E.R. VA CO MB BA - ID 1000 CUP G37H2000239001 in Comune di Varese – Q.re Montello - secondo il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare PINQuA - Legge n.160 del 27/12/2019 – art.1 commi 437 riguarda i lavori di ristrutturazione edilizia e dell'efficientamento energetico di n. 4 con l'impegno da parte dell'Azienda e come stabilito dal Bando, a rendere disponibili gli edifici, garantendo per 25 anni il mantenimento della proprietà o altro diritto reale di godimento e destinazione d'uso degli immobili oggetto dell'intervento. I fabbricati sono catastalmente identificati come segue:

- a. via Montello cv. 100 – sez. MA/foglio 3/Mapp. 2582;
- b. via Romans Sur Isere cv. n. 3 - Sez. MA/foglio 3/Mapp. 2586;
- c. via Romans Sur Isere cv. n. 4 - Sez. MA/foglio 3/Mapp. 2587;
- d. via Romans Sur Isere cv. n. 6 - Sez. MA/foglio 3/Mapp. 2588;

Secondo quanto previsto dal Decreto Aiuti "Fondo per l'avvio di opere indifferibili" di cui all'articolo 26, comma 7 e 7 bis e s.m.i. del D.L. 17/05/2022 n. 50/2022, in data 10/10/2022 con domanda n. 0000000491 Regione Lombardia ha presentato al Ministero tramite il sistema operativo on-line REGIS, la richiesta di un contributo pari ad € 513.336,00 considerato che nel Q.T.E. nelle somme a disposizione alla voce imprevisti era già stato inserito un importo pari ad € 562.100,00. La previsione di maggiori costi quantificati forfettariamente in € 1.029.436,00 trovava quindi copertura per € 562.100,00 alla voce imprevisti del Q.T.E. N. 1 ed € 513.336,00 art. 26 comma 7 D.L. 50/2022;

Con Decreto MEF-RGS N. 160 in data 18/11/2022 allegato 2) il Ministero ha concesso il contributo richiesto pari ad € 513.336,00;

Il progetto definitivo e la documentazione di indizione della gara d'appalto per l'affidamento dei lavori e della progettazione esecutiva "Appalto Integrato" e del relativo Q.T.E. N. 1 sono stati approvati con Determina del D.G. n. 467 in data 15/12/2022.

Con la Determina a contrarre n. 467 del 15/12/2022 si è provveduto ad approvare l'indizione della gara d'appalto mediante procedura aperta ai sensi dell'art.60 comma 3 del D.Lgs. n.50. 18.04.2016, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base miglior qualità prezzo, (in attuazione e rispetto dei tempi ristretti imposti dal Piano Nazionale Ripresa e Resilienza – PNRR), art.95 comma 3 lettera b.) e art. 157 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n.50, appalto integrato, in deroga all'art.1, comma 2, lettera b, della Legge n.120 del 11 settembre 2020. L'impresa aggiudicatrice che dovrà produrre il progetto esecutivo dell'intervento, in fase di gara, dovrà produrre oltre all'offerta sull'importo dei lavori pari ad € 7.695.138,42 (di cui € 7.503.202,78 importo netto oltre ad € 191.935,64 per oneri sicurezza non soggetti a ribasso), l'offerta per i servizi tecnici di che trattasi, il cui importo a base d'asta è indicato in € 228.921,03.

Il Q.T.E. N. 1 COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO LIVELLO PROGETTO DEFINITIVO risulta pari a € 8.960.977,60.

COPERTURA FINANZIARIA:

- € 7.500.000,00 Decreto MIMS n. 383 07/10/2021
- € 513.366,00 MEF-RGS N. 160 in data 18/11/2022 allegato 2)

- € 947.611,60 contributo diretto A.L.E.R. (Det. DG n. 76 del 16/11/2021 e Det. DG. N. 467 del 15/12/2022 e successiva n. 172 in data 23/05/2023)

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.

L'intervento proseguirà nel 2025, il termine per la conclusione delle opere è previsto entro il 31/12/2025 con collaudo tecnico amministrativo entro il 31/03/2026.

***PINQuA in Comune di MONZA- area Via Bramante da Urbino N. 37 – Q.re San Donato ID222/ID1900 CUP B59J21026160005 COSTO COMPLESSIVO PREVISTO: €15.508.535,25***

**ID 222 - APPALTO 1** – lavori per la realizzazione di un nuovo fabbricato in legno energetico degli stabili di proprietà di X-LAM di n. 28 alloggi di E.R.P. per la delocalizzazione/rotazione di n. 28 famiglie che attualmente abitano nello stabile in via Bramante da Urbino n. 45 in Comune di Monza e di proprietà di A.L.E.R. VA CO MB BA oggetto del recupero edilizio.

**ID 1900 - APPALTO 2** – Lavori per il recupero edilizio di n. 56 alloggi esistenti in via Bramante da Urbino n. 45 – ed il recupero edilizio della Cascina Maino di via Rigamonti e del relativo fienile da convertire in laboratori di proprietà comunale/Spazi Pubblici ed Interazione.

Il costo complessivo preventivato risulta pari a circa € 15.508.535,25 sostenuto dal Ministero per l'importo equivalente di € 15.508.535,25 oltre a risorse proprie ALER per le spese la cui copertura non è prevista dall'art. 5 di cui al Decreto 16/09/2020 n.395.

La proposta progettuale del Comune di Monza – intervento di rigenerazione urbana in area di Via Bramante da Urbino – Q.re San Donato di cui:

- **di competenza A.L.E.R.:** recupero edilizio di 56 alloggi E.R.P./SAP in Via Bramante da Urbino 45 di proprietà A.L.E.R., la realizzazione di un nuovo fabbricato in legno X-LAM di n.28 alloggi E.R.P./SAP per permettere la delocalizzazione/rotazione di n.28 famiglie locatarie del fabbricato di Via Bramante n.45 oggetto del recupero; recupero edilizio della Cascina di Via Ripamonti e relativo fienile da convertire in laboratori di proprietà comunale – Spazi Pubblici ad Interazione Territoriale;
- **di competenza del Comune di Monza:** efficientamento energetico e riqualificazione alloggi comunali di Via Bramante 37° - 37b.

In dettaglio il progetto consiste:

- nel recupero edilizio di un fabbricato di proprietà A.L.E.R. VA CO MB BA composto da n. 56 alloggi di ERP/SAP in via Bramante da Urbino n. 45;
- nella realizzazione di n. 1 nuovo fabbricato in legno X-LAM composto da n. 28 alloggi per permettere la delocalizzazione/rotazione di n. 28 famiglie locatarie di via Bramante da Urbino n. 45 oggetto di recupero;
- nel recupero edilizio della Cascina Maino di via Ripamonti e relativo fienile da convertire in laboratori, spazi pubblici ad interazione territoriale di proprietà comunale;
- nell'efficientamento energetico e riqualificazione degli alloggi comunali di via Bramante n. 37 a e n. 37 b per un totale di n. 94 alloggi SAP di proprietà del Comune di Monza;
- nella sistemazione di aree esterne e riqualificazione della pista ciclabile lungo il canale Villoresi.

Sulla base degli accordi intercorsi preventivamente tra i due Enti interessati alla proposta progettuale PINQUA, Comune di Monza e A.L.E.R., è stata valutata affinché sussistessero i

presupposti economici per la realizzazione dell'intervento, la stipula di apposita convenzione per la gestione da parte di A.L.E.R. di un certo numero di alloggi S.A.P. di proprietà comunale.

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. € 9.346.157,00 ed è coperto come segue:

Finanziamento Ministeriale n. 804 del 20/01/2022 all. 1	€ 13.161.301,19.=
Decreto MEF-RGS RR 187 11/08/2023 FOI	€ 1.722.979,26.=
FINANZIAMENTO MINISTERIALE CONCESSO	€ 14.884.280,45.=
FINANZIAMENTO DIRETTO A.L.E.R. VA CO MB BA	€ 624.255,32.=
TORNANO FINANZIAMENTO TOTALE (Min.+ALER)	<b>€ 15.508.535,25.=</b>

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- durata del contratto 320 giorni naturali e consecutivi oltre a n.60 giorni naturali e consecutivi per la progettazione esecutiva decorrenti dal formale avvio disposto dal RUP;

#### **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

- Riquilificazione 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
- Riquilificazione dei percorsi di viabilità dolce lungo il Canale Villoresi e delle aree esterne pubbliche pertinenti 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- importo a base d'asta € 7.254.280,53 durata del contratto Durata 690 giorni come meglio specificato nel disciplinare di gara per le varie fasi di esecuzione, oltre a 60 giorni naturali e consecutivi per la progettazione esecutiva decorrenti dal formale avvio disposto dal RUP.

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 € 4.487.731,74 compresa progettazione esecutiva pari a € 111.849,73.

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 € 6.405.363,38 compresa progettazione esecutiva pari a € 159.362,26.

A fine 2024 era in corso la redazione dei progetti esecutivi 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 si prevede la consegna da parte del Comune dell'Area bonificata auspicabilmente nel mese di gennaio 2025.

Analogamente la consegna progetto esecutivo da parte dell'Appaltatore e successiva Verifica e validazione del progetto esecutivo è prevista entro il mese di gennaio 2025.

L'avvio lavori si prevede sia effettuata entro il mese di febbraio 2025.

Per l'appalto n. 2 si prevede la consegna progetto esecutivo da parte dell'Appaltatore e successiva Verifica e validazione del progetto esecutivo entro il mese di gennaio 2025 e l'avvio dei lavori entro il mese di febbraio 2025.

È in corso una valutazione con il Comune di Monza al fine di chiedere all'alta commissione del MIT una rimodulazione del progetto che possa prevedere l'eliminazione di alcune attività.

Il termine per entrambi i lotti è dettato dal Ministero per fine dicembre 2025 e collaudo lavori entro marzo 2026.

#### 4.11.13. Interventi di MS in progettazione/appalto/in corso/ultimati/collaudati

Si indicano i seguenti ulteriori interventi di MS in progettazione/ in appalto/in corso/ultimati e collaudati nel 2024 dall'Azienda:

Interventi di Manutenzione Straordinaria					
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (QTE)	Importo finanziamento	STATO ATTUAZIONE al 31/12/2024 (Progetto-Avviato-In corso-Ultimato-Collaudato)
Varese	Fondi ALER <b>VARESE Quartiere Montello 96</b>	Rimozione, asportazione e smaltimento materiali contenenti amianto presso n. 7 alloggi compresi nel patrimonio di proprietà da ALER	€ 198.271,72	€ 0,00	ULTIMATO / CRE EMESSO

	<i>Fondi ALER</i> <b>SARONNO area di cantiere in Via Torricelli/via F.lli Cervi ang. V.le Amendola</b> interessata dalla realizzazione di 2 nuovi fabbricati e.r.p. - Programma Nazionale Contratti di Quartiere II° -	Lavori di movimentazione, rimozione e smaltimento alle pp.dd. del cumulo di inerti misti a terre , giacente nell'area di cantiere	€ 207.200,00	€ 0,00	IN CORSO
	<i>Fondi ALER</i> <b>CASSANO MAGNAGO Via Maino 5</b>	Lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento copertura fabbricato	€ 202.071,56	€ 0,00	AGGIUDICAZIONE
Como	<i>Fondi ALER</i> <b>COMO Via Castellini</b>	Lavori di sistemazione e messa in sicurezza area ex "Tintoria Lombarda"	€ 60.000,00	€ 0,00	PROGETTO
Monza Brianza	<i>Fondi ALER</i> <b>MONZA via Baradello 6</b>	Interventi di recupero e/o adeguamento dei locali da adibire ad uso ufficio presso lo stabile di proprietà ALER - Sede UOG di Monza LOTTO 2- Ufficio Amministrativo	€ 586.810,27	€ 0,00	IN CORSO
	<i>Fondi ALER</i> <b>MONZA via Baradello 6-12</b>	Rifacimento serramenti presso lo stabile di proprietà ALER in Monza via Baradello 6-12	€ 950.000,00	€ 0,00	APPALTO
Busto Arsizio	<i>Fondi RL economie art.5bis L. 457/ 78 - incentivi GSE e fondi ALER</i> <b>BUSTO ARSIZIO Via Rossini 84-Azzimonti 17-Azzimonti 1 Cattaro 2-4</b>	Rimozione e sostituzione delle centrali termiche e posa di testine termostatiche e termoregolazione negli alloggi -	€ 215.024,18	€ 142.728,65	ULTIMATO / CRE EMESSO

#### 4.11.14. Manutenzione Ordinaria alloggi

L'importo relativo a spese di Manutenzione stabili spese a Conto Economico si è attestato nel 2024 a Euro 15.041.515 oltre Iva rispetto a € 9.698.924 oltre Iva del 2023. La sola quota di manutenzione ordinaria e per riordini (esclusa quella straordinaria non capitalizzata e la manutenzione relativa agli alloggi comunali gestiti in rendicontazione) ammonta a Euro 14.663.391, oltre Iva, in aumento rispetto ai Euro 7.855.353 oltre Iva del 2023. L'aumento dell'importo speso nel 2024 evidenzia lo sforzo fatto dall'azienda nell'investire in manutenzione nonostante l'incremento dei costi e degli oneri per Iva e IMU.

Come noto, infatti dall'anno 2020 la normativa sull'IMU ha subito una variazione passando dall'esenzione degli alloggi sociali (si assegnati sia liberi) in quanto valeva il principio della destinazione ad alloggio sociale per poter essere applicata l'esenzione, all'esenzione parziale degli stessi, limitando l'agevolazione solo ai periodi di assegnazione e sottoponendo a tassazione gli alloggi liberi.

L'azienda ha di conseguenza dovuto sopportare anche nel 2024 un onere per IMU/TASI di Euro 1.983.952 (a cui si aggiungono € 193.212 relativi ad imposte pagate a seguito di accertamenti a cui l'Azienda ha aderito in seguito al fatto che alcuni comuni hanno disconosciuto l'applicazione dell'esenzione per alloggi sociali. L'adesione agli accertamenti è derivata dal fatto che la giurisprudenza aveva un andamento altalenante sulla materia e le prime ordinanze di Cassazione non erano favorevoli all'esenzione degli alloggi sociali di proprietà degli ex IACP).

#### 4.11.15. Nuove costruzioni e recupero edilizio

Nel 2024 il seguente intervento risulta in fase di collaudo:

LOCALITA'	Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
<b>BUSTO ARSIZIO – Via Tito Speri proprietà comunale</b> <i>ALER Stazione Appaltante</i> <i>Contratto di Quartiere II (Fondi Regionali)</i> <i>Fondi Comunali</i>	Riqualificazione quartiere NC   32 RE   24	5.732.466,40	3.411.093,12 2.321.373,28

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.

Il primo grado di giudizio ha visto l'Aler soccombente che ha però 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. Si ipotizza che nel 2025 avvenga il collaudo dello stesso qualora la Cassazione emetta il proprio verdetto sulla vicenda.

Si indicano i seguenti interventi in progettazione/in appalto/in corso nel 2024:

Interventi di N.C. / R.E.							
	FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento	STATO ATTUAZIONE al 31/12/2023 (Progetto- Avviato-In corso-Ultimato)
			All.	Box			
Varese	DGR 29/07/03 n.VII/13861-DGR 31/10/03 n.VII/14845 "Programma Nazionale Contratti di Quartiere II" <b>SARONNO Q.re Matteotti - 2° fase nuova costruzione "FARFALLE"</b>	NC	70	48	€ 7.374.679,00	€ 4.852.324,56	PROGETTO
Como	Fondi residui ex PRU "Via Di Vittorio-Via Cecilio" e L. 457/78 -(proc.art.5 bis LR 13/96) Convenzione app. DGR 15/05/2019 n.XI/1623 sottoscritta il 01/08/2019, Atto integrativo app. DGR 14/10/2024 n.XII/3205 sottoscritto il 14/11/2024 – oltre a fondi ALER <b>COMO Via Di Vittorio/Via Cecilio - completamente int. Coop.Pellegrino Rossi</b>	NC	36	32	€ 6.052.532,20 (lavori agg. € 3.098.834,43)	€ 4.489.567,58 (€ 3.770.135,38 + € 719.432,20)	IN CORSO

Monza Brianza	AdP attuazione CdQ II LISSONE - DPGR n. 1848 -28/02/2007 e DGR n.X/4007-04/09/2015 e DPGR n. 147 del 27/02/2024  <b>LISSONE Via dei Gelsi edificio "F4"</b>	NC	12	12 posti auto	€ 2.093.305,69	€ 2.555.115,90	IN CORSO (finanziamento comprensivo della demolizione insistente sulla medesima area, eseguita con altro appalto
------------------	---	----	----	---------------------	----------------	----------------	---

Si evidenzia quanto segue:

**SARONNO (VA) Q.re Matteotti Contratto di Quartiere II - Comune Di Saronno – Opera Id 1.05 – Opera N. 3053 – “Sostituzione Edilizia Farfalle” Realizzazione di N. 2 Fabbricati di complessivi N. 70 alloggi di E.R.P. – Sap**

I lavori di demolizione relativi alla 1<sup>a</sup> fase dell'intervento si sono conclusi con l'approvazione del certificato di regolare esecuzione in data 04/10/2016.

A causa di varie vicissitudini, non è stato possibile mantenere valido il Titolo Abitativo richiesto da A.L.E.R. a seguito del lungo tempo intercorso dalla prima richiesta il 30/12/2015 e le integrazioni negli anni a seguire sino all'anno 2017;

è stato indispensabile procedere con la revisione del progetto strutturale, dal momento che la normativa antisismica vigente era divenuta più restrittiva.

Nel 2023 è stata presentata la 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.

Come previsto dall'Atto integrativo della Convenzione stipulato e sottoscritto in data 23 gennaio 2018 e come indicato nella fattispecie dall'art. 4, era necessario procedere con l'identificazione catastale e la restituzione al Comune di Saronno, di una porzione di area dove erano state stoccate le terre derivanti dalle demolizioni eseguite nel 2016 e che sarebbero servite quale sottofondo qualora e come previsto, i lavori fossero iniziati tra il 2016 e il 2017.

È stata esperita la procedura per la manifestazione di interesse al fine di appaltare l'affidamento dei lavori relativi alla movimentazione, alla rimozione e allo smaltimento alle Pubbliche Discariche del cumulo di inerti, misti a terre, previa gestione e inoltro di tutte le pratiche richieste dalla normativa vigente in materia di rifiuti. È stata quindi avviata la rimozione delle terre/inerti (dalle analisi il materiale è risultato "rifiuto non pericoloso e recuperabile") 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 2025 e nel frattempo si avvieranno le procedure per la predisposizione del nuovo progetto.

Nel frattempo, i prezzi dei materiali e della manodopera sono aumentati notevolmente pertanto è stato necessario revisionare anche il Q.T.E.

Sulla base dell'aggiornamento del QTE si rileva l'insufficienza delle risorse finanziarie necessario a realizzare l'intervento. Infatti, a fronte di un costo stimato di € 13.707.000,00, la copertura finanziaria attuale è pari a € 7.976.253,30

Rimarrebbero pertanto da reperire risorse per € 5.730.746,70 al fine dare la completa copertura finanziaria al progetto. In assenza non si potrà dare avvio allo stesso.

**COMO Via Di Vittorio/Via Cecilio (completamento intervento ex Coop. Pellegrino Rossi).**

Regione Lombardia con D.G.R. 15/05/2019 n.XI/1623 ha approvato la Convenzione sottoscritta in data 01/08/2019 tra Regione Lombardia e ALER Varese-Como-Monza-Brianza-Busto, per il

completamento dell'intervento di realizzazione di n. 36 alloggi da destinare a servizi abitativi pubblici, oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione costituite da strada di accesso e relative infrastrutture, nel comune di COMO, Via di Vittorio-Via Cecilio. L'art. 4 della Convenzione prevedeva la seguente copertura finanziaria:

Intervento	Cofinanziamento (euro)			Totale
	Regione Lombardia	A.L.E.R.		
Realizzazione n. 36 alloggi s.a.p. in Via Di Vittorio-Via Cecilio	d.g.r. 15 maggio 2019, n. XI/1623	3.770.135,38	1.562.964,62	<b>5.333.100,00</b>

In fase di esecuzione dell'intervento l'Azienda ha ravvisato la necessità di chiedere a Regione Lombardia un contributo integrativo per il completamento dell'intervento, in particolare, per far fronte alle seguenti criticità:

- l'approvazione di perizie suppletive e di variante per un importo complessivo di € 371.781,58 per lavorazioni inizialmente non previste e per adeguamenti strutturali e impiantistici resi necessari a seguito del prolungato periodo di blocco del cantiere conseguente al fallimento dell'originario soggetto attuatore
- la crisi relativa all'approvvigionamento delle materie prime che ha caratterizzato il triennio 2021-2023, nonché la situazione contingente, contraddistinta dal prolungarsi dello stato di stress della filiera degli approvvigionamenti in edilizia e da difficoltà correlate all'aumento dei prezzi dei materiali;
- l'adeguamento prezzi necessario per ottemperare alle disposizioni del d.l. 17 maggio 2022, n. 50 e s.m.i., che, per gli stati di avanzamento lavori liquidati dal SAL 4 al 10 a tutto il 27/11/2023, ha comportato maggiori oneri per € 347.650,62.

Regione Lombardia con D.g.r. 14 ottobre 2024, n. XII/3205, ha concesso un contributo finanziario straordinario di € 719.432,20 a copertura dei maggiori costi già sostenuti da ALER in seguito all'approvazione di n. 3 perizie suppletive e di variante e degli adeguamenti prezzi riconosciuti ai sensi dell'art. 26 DL 50/2022 e s.m.i, (SAL dal 4 al 10).

In data 14/11/2024 è stato sottoscritto tra Regione e ALER l'Atto integrativo alla Convenzione del 01/08/2019. L'art. 4 della Convenzione è stato integralmente sostituito come segue:

*Le risorse necessarie per l'attuazione dell'intervento previsto dalla presente Convenzione ammontano complessivamente ad euro 6.052.532,20; la ripartizione dei finanziamenti è illustrata nella tabella seguente:*

Intervento	Cofinanziamento (euro)			Totale
	Regione Lombardia	A.L.E.R.		
Realizzazione n. 36 alloggi s.a.p. in Via Di Vittorio-Via Cecilio	d.g.r. 15 maggio 2019, n. XI/1623	3.770.135,38	1.562.964,62	5.333.100,00
	d.g.r. 14 ottobre 2024, n.XII/3205	719.432,20		719.432,20
				<b>6.052.532,20</b>

L'intervento è in corso ed è prevista l'ultimazione dei lavori ed assegnazione alloggi nel 2025.

## 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. La soluzione trovata è quella dell'acquisizione delle quote societarie dell'impresa fallita da parte di uno dei componenti dell'ATI che ha fornito garanzie sulla propria solidità per portare a termine l'operazione e concludere la costruzione. Si prevede la fine lavori nel 2025.

### 5. DATI ECONOMICO - GESTIONALI

#### 5.1. Sintesi dei principali dati economici

Il conto economico al 31/12/2024, presenta i seguenti risultati di sintesi.

Valore della produzione	60.527.442
Costi della Produzione	57.740.870
<b>Differenza</b>	<b>2.786.572</b>
Proventi ed oneri finanziari	-525.352
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>2.261.220</b>
Imposte d'esercizio	2.182.718
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>78.502</b>

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

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

	2024	2023	Variazione
- Ricavi netti di vendita	€ 47.714.342	€ 47.182.929	€ 531.413
- Variazioni delle rim. di prod. in corso di lav., semilavorati e finiti	€ 0	€ 0	€ 0
- Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	€ 0	€ 0	€ 0
- Costi patrimonializzati	€ 0	€ 0	€ 0
- Altri ricavi e proventi	€ 12.813.100	€ 9.093.779	€ 3.719.322
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OTTENUTA</b>	<b>€ 60.527.442</b>	<b>€ 56.276.707</b>	<b>€ 4.250.735</b>
- Per materie prime, sussidiarie e di merci	€ 0	€ 0	€ 0
- Per servizi	€ 37.362.699	€ 33.640.796	€ 3.721.903
- Per godimento beni di terzi	€ 57.045	€ 53.532	€ 3.513
- Variazioni delle rimanenze di materie prime e sussidiarie	€ 0	€ 0	€ 0
- Oneri diversi di gestione	€ 6.162.110	€ 6.085.611	€ 76.499
<b>COSTI PER CONSUMI DI MATERIE E SERVIZI</b>	<b>€ 43.581.854</b>	<b>€ 39.779.939</b>	<b>€ 3.801.915</b>

VALORE AGGIUNTO	€ 16.945.588	€ 16.496.768	€ 448.820
- Costi per il personale	€ 8.055.103	€ 7.609.900	€ 445.203
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 8.890.485	€ 8.886.868	€ 3.616
- Ammortamenti e svalutazioni	-€ 6.103.913	-€ 6.159.434	€ 55.522
REDDITO OPERATIVO DELLA GEST. CARATTERISTICA	€ 2.786.572	€ 2.727.434	€ 59.138
- +/- Risultato della gestione accessoria	€ 0	€ 0	€ 0
REDDITO OPERATIVO	€ 2.786.572	€ 2.727.434	€ 59.138
- +/- Risultato della gestione finanziaria	-€ 525.352	-€ 462.923	-€ 62.429
RISULTATO DELLA GESTIONE CORRENTE	€ 2.261.220	€ 2.264.511	-€ 3.291
- +/- Risultato della gestione straordinaria			€ 0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 2.261.220	€ 2.264.511	-€ 3.291
-Imposte sul reddito d'esercizio	-€ 2.182.718	-€ 2.096.749	-€ 85.969
RISULTATO NETTO (UTILE DELL'ESERCIZIO)	€ 78.502	€ 167.762	-€ 89.260

Nell'esercizio 2024 si evidenzia un miglioramento del valore aggiunto sia del margine operativo lordo, il risultato operativo è sempre positivo. L'utile è diminuito rispetto a quello del 2023.

## 5.2. Canoni di locazione

Per il 2024, complessivamente, i canoni di locazione di competenza dell'esercizio hanno subito mediamente un aumento rispetto a quelli rilevati nel 2023 del 0,33%.

	Emesso per canoni di locazione 2024 (euro)	Emesso per canoni di locazione 2023 (euro)	Differenze (euro)	Differenza %
Canone sociale	20.954.419	20.863.740	90.679	0,43%
Canone Moderato	224.706	219.051	5.655	2,58%
Altri canoni ERP	282.757	265.883	16.873	6,35%
Canoni locazione temporanea	11.654	11.594	60	0,52%
Altri canoni non ERP	242.538	242.193	346	0,14%
Canoni per box	2.323.289	2.311.920	11.369	0,49%
Canoni per Negozi	293.846	300.339	-6.492	-2,16%
altri canoni unità immobiliari ad uso diverso	188.501	187.808	693	0,37%
Canoni alloggi comuni gestiti non a rendicontazione	150.636	208.803	-58.166	-27,86%
indennità occupazione alloggi senza titolo	487.308	460.451	26.857	5,83%

Canoni di competenza di esercizi precedenti	1.208	2.953	-1.745	-59,10%
Indennità di occupazione senza titolo u.i. strumentali diverse da alloggi	51.706	50.943	763	1,50%
<b>totale</b>	<b>25.212.569</b>	<b>25.125.677</b>	<b>86.892</b>	<b>0,35%</b>

I dati più rilevanti nell'ambito dell'andamento dei canoni tra l'esercizio 2024 e l'esercizio 2023 sono quelli relativi a:

- 1) Canone sociale di competenza 2024: è risultato stabile: aumento dello 0,43%;
- 2) Canone Moderato: ha subito un incremento del 2,58%;
- 3) Altri canoni ERP: hanno subito un aumento del 6,35%
- 4) Il canone degli alloggi comunali non gestiti a rendicontazione (gestiti come se fossero di proprietà di Aler) è diminuito del 27,86%; la diminuzione è relativa in gran parte al passaggio di alcuni comuni alla gestione a rendicontazione.
- 5) Altri canoni non ERP: sono risultati stabili aumentando dello 0,14%;
- 6) Indennità di occupazione senza titolo. In questa categoria rientrano le indennità che vengono richieste a seguito di convalida di sfratto per morosità o altro e che non vengono eseguiti non per volontà dell'Azienda e occupazioni senza titolo di tipo amministrativo (es. subentrante che non ha i requisiti per rimanere nell'alloggio). Tale voce ha subito un incremento del 5,83%.

### 5.3. Crediti verso utenti

Nel corso del 2024 si è proseguito nell'attività di recupero della morosità e si è dato maggiore impulso alle azioni di sfratto.

Nonostante l'immissione dei contributi regionali ed una gestione della morosità che ha privilegiato il dialogo con gli utenti, l'Azienda ha registrato un incremento della morosità.

Nella tabella seguente, si evidenzia l'andamento dei crediti verso clienti di tutto il patrimonio (di proprietà dell'Azienda, di proprietà di terzi a rendicontazione e di proprietà di terzi gestiti non a rendicontazione) nonché l'andamento dei crediti verso clienti per gli immobili di proprietà di Aler e di proprietà di terzi gestiti non a rendicontazione.

I canoni di tale ultima categoria di immobili vengono trattati in analogia a quelli degli immobili di proprietà di Aler e per tale motivo vengono considerati unitariamente rispetto ai crediti degli immobili gestiti "a rendicontazione" che rimangono a carico dei Comuni e vengono recuperati dagli enti proprietari in sede di determinazione del rendiconto di gestione.

Tali posizioni "in sofferenza" relative anche agli immobili di proprietà dei comuni in gestione a rendicontazione, però, se dal punto di vista delle risultanze di bilancio dell'Azienda non hanno alcun effetto incrementativo del tasso complessivo di morosità, incidono dal punto di vista finanziario obbligando l'Azienda ad anticipare i costi per servizi reversibili senza poter contare sul relativo rientro. Non sono compresi in questa tabella i crediti per conguagli servizi a rimborso per l'importo di Euro 6.908.605 in quanto non ancora notificati all'utenza (trattasi di registrazione di fatture da emettere di competenza 2024 che tiene conto delle spese sostenute nell'anno 2024 da riaddebitare all'utenza rispetto agli acconti fatturati nell'anno stesso).

E' importante sottolineare la differenza di € 1.877.752 tra l'importo del conguaglio 2024 rispetto al conguaglio 2023 di € 5.030.854. Tale differenza è indicativa del forte incremento che si è registrato anche nel 2024 sulle voci a carico dell'inquinato per servizi a rimborso (soprattutto per acqua luce, riscaldamento, a cui non sono corrisposte voci di acconto spese allineate ai costi effettivamente sostenuti dall'Azienda.

	saldo al 31.12.24	saldo al 31.12.23	differenze
Varese	9.937.626	8.407.048	1.530.578
Como	4.393.725	3.800.067	593.658
Monza Brianza	7.820.455	7.680.395	140.060
Busto Arsizio	3.538.035	3.697.149	-159.114
<b>TOT.</b>	<b>25.689.841</b>	<b>23.584.660</b>	<b>2.105.181</b>

La situazione creditoria non tiene conto delle somme accreditate da Regione per contributi di solidarietà avvenuti entro il 31.12.2024 ma non ancora attribuiti agli estratti conto degli inquilini per euro 2.165.136 comprensivo anche dei contributi erogati dai comuni per gli inquilini delle unità immobiliari di loro proprietà gestiti da Aler.

Prendendo in esame i soli crediti derivanti dalla situazione degli utenti di immobili di proprietà di Aler e di immobili di proprietà di terzi gestiti come propri (non a rendicontazione), si evidenzia, la seguente dinamica:

	saldo al 31.12.24	saldo al 31.12.23	differenze
Varese	8.443.062	7.060.808	1.382.253
Como	4.029.746	3.516.378	513.368
Monza Brianza	5.993.707	6.078.025	-84.318
Busto Arsizio	1.763.807	1.814.787	-50.980
<b>TOT.</b>	<b>20.230.322</b>	<b>18.469.998</b>	<b>1.760.323</b>

I crediti verso gli utenti al 31.12.2024 sono al netto dei passaggi a perdita per inesigibilità e/o per antieconomicità dell'azione di recupero per Euro 846.058.

Sono stati inoltre effettuati accrediti (importi imputati agli inquilini nel corso del 2024) di contributi di solidarietà Regionali di cui si è dirà successivamente trattando lo specifico argomento.

Per quanto attiene il tasso di morosità relativo al solo fatturato di competenza riferito al 2024 si riporta la seguente situazione:

	crediti di competenza 2024			
	emesso di competenza	incassato riferito alla competenza 2024	crediti di competenza 2024	Incidenza percentuale
Sede Varese	15.953.025	12.651.446	3.301.579	20,70%
U.O.G. Como	9.842.153	8.330.272	1.511.881	15,36%
U.O.G. Monza Brianza	10.792.356	9.227.145	1.565.211	14,50%
U.O.G. Busto Arsizio	4.222.235	3.797.494	424.741	10,06%
<b>totali</b>	<b>40.809.769</b>	<b>34.006.357</b>	<b>6.803.412</b>	

#### 5.4. Contributi di solidarietà

Con DGR XII/2563 del 17/06/2024 Regione Lombardia ha stanziato complessivi euro 20.916.250,00 quale Contributo Regionale di Solidarietà 2024 in attuazione all'art. 25, comma 3, della L.R. 16/2016, prevedendo il riparto delle risorse tra le ALER e i comuni, proprietari degli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici, disponendo inoltre che, ad integrazione del predetto stanziamento, i Comuni utilizzassero i residui anni precedenti, pari ad euro 2.918.683,72 e le ALER euro 47.466,56, disponibili quali residui, a seguito di rendicontazione della misura premiale abbuono canone over 70. La DGR ha previsto un riparto a favore delle ALER pari al 60% dello stanziamento, con un ammontare a favore di ALER Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio pari ad euro 2.165.135,65, volti a sostenere gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici di proprietà ALER, in condizioni di comprovate difficoltà economiche.

A tali risorse devono aggiungersi quelle stanziate ai comuni delle province di competenza che, in forza di convenzione in essere per la gestione dei propri alloggi, hanno conferito espressa delega ad ALER per l'attuazione del procedimento. Le risorse stanziate a favore degli assegnatari di alloggi di proprietà comunale sono espressamente indicate nell'Allegato A alla citata DGR. Ai contributi stanziati dalla DGR si aggiungono eventuali economie, relative ai CRS precedenti.

In data 10 ottobre 2019 è stato emanato il Regolamento Regionale n. 11, che disciplina, le condizioni di accesso, la misura e la durata del contributo regionale di solidarietà, in attuazione dell'art. 25, commi 2 e 3, della Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16, al fine di sostenere:

- a. l'accesso ai servizi abitativi pubblici dei nuclei familiari in condizioni di indigenza di cui all'articolo 23, comma 3, della legge regionale 16/2016;
- b. gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche.

L'avviso per l'erogazione del Contributo Regionale di Solidarietà 2024 è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'Azienda in data 18/10/2024, dando ufficialmente avvio al nuovo procedimento con la raccolta delle domande. La pubblicazione online è stata seguita dall'invio agli utenti in possesso dei requisiti oggettivi di lettera e modello di domanda, con l'obiettivo di agevolare la partecipazione dei potenziali beneficiari dando anche comunicazione ai comuni interessati, per un'azione di comunicazione congiunta e l'eventuale interessamento dei Servizi Sociali.

Il procedimento di erogazione del Contributo Regionale di Solidarietà 2024 è stato condotto conformemente alle sopraccitate disposizioni regionali; avviato col suddetto avviso pubblico ed è stato ultimato con la rendicontazione delle risorse, destinandole a n. 1761 beneficiari per gli alloggi di proprietà ALER, per un importo erogato pari all'intero contributo stanziato per l'anno 2024 per complessivi euro 2.165.135,65; ciò a fronte di un totale di n. 2001 domande pervenute. Coloro che non hanno percepito alcun contributo sono così suddivisi:

- utenti senza spese reversibili: 12
- utenti privi dei requisiti oggettivi: 217
- cessati prima della ripartizione: 11

Le domande complessivamente pervenute sono così ripartite per UOG:

- Varese 953
- Monza 472
- Como 425
- Busto 151

I nuclei che hanno beneficiato del contributo sono così ripartite per UOG:

- Varese 870

-	Monza	409
-	Como	375
-	Busto	121

La rendicontazione delle risorse a Regione Lombardia è stata effettuata entro il 30/04/2025 come previsto; pertanto, la contabilizzazione delle somme erogate è prevista nell'esercizio in corso.

Oltre ad effettuare, nella piattaforma regionale, la rendicontazione per gli utenti di alloggi ALER si è provveduto a fornire a tutti i comuni deleganti i dati e gli schemi di rendicontazione relativi ai beneficiari residenti in alloggi di proprietà comunale.

#### 5.5. Fondo svalutazione crediti e Passaggi a perdita

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

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

L'adeguamento del valore nominale dei crediti verso gli utenti al valore di presumibile realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione.

Lo stesso è composto da una parte deducibile fiscalmente ex art. 106 TUIR, dalla parte eccedente il limite previsto dal predetto articolo, tassata completamente e un'ulteriore somma accantonata prudenzialmente per fronteggiare rischi di insolvenza di categorie di clienti non conduttori di alloggi SAP.

Gli importi dei primi due componenti del fondo hanno subito, nel corso dell'esercizio, la seguente movimentazione:

Descrizione	F.do svalutazione Art. 106 TUIR	F.do svalutazione Tassato	Totale
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>278.169</b>	<b>16.806.316</b>	<b>17.084.485</b>
Utilizzi dell'esercizio		-1.221.170	-1.221.170
rettifiche	-278.169	353.863	75.694
Accantonamento dell'esercizio	299.417		299.417
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>299.417</b>	<b>15.939.009</b>	<b>16.238.427</b>

Nel dettaglio le movimentazioni dei fondi per svalutazione crediti (tassato e non tassato) è la seguente:

<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>278.169</b>	<b>16.806.316</b>	<b>17.084.485</b>
giro da fondo sval cred ex art. 106 a fondo sval. Crediti tassato	-278.169	278.169	0
Utilizzi dell'esercizio per passaggi a perdita		-921.752	-921.752
giro da fondo svsl crediti tassato a fondo sval. Crediti ex art. 106	299.417	-299.417	0
rettifiche per immobili comunali		75.694	75.694
Accantonamento dell'esercizio	0	0	0

<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>299.417</b>	<b>15.939.009</b>	<b>16.238.426</b>
----------------------------	----------------	-------------------	-------------------

L'ammontare residuo dell'accantonamento non destinato a crediti di utenti SAP (accantonamento legato alla posizione dei crediti verso il CCR EURATOM di cui si tratta nel paragrafo del Fondo svalutazione crediti della Nota Integrativa a cui si rimanda) è pari a Euro 215.515. Si è valutato, prudenzialmente, di mantenere invariato l'importo dell'accantonamento anche se in presenza di richieste di recupero dello stesso.

L'importo del fondo svalutazioni crediti al 31.12.2024 ammonta pertanto a € 16.453.942.

Come di consueto, l'azienda ha provveduto ad effettuare la valutazione del Fondo in base alle maggiori probabilità di irrecuperabilità dei crediti, considerando comunque la particolarità della situazione dell'azienda sotto l'aspetto della contribuzione continua di Regione nei confronti dell'utenza in difficoltà economica al fine di ridurre e/o azzerare la loro esposizione nei confronti dell'Azienda. Inoltre, la valutazione del fondo tiene in considerazione il fatto che è previsto di portare a perdita tramite l'utilizzo del fondo le posizioni che si riferiscono a contratti attivi.

La svalutazione riguarda solo quei crediti che sono stati accertati come inesigibili in quanto non vi sono possibilità di recupero nei confronti dell'utente, o si riferiscono a crediti per i quali è stata deliberata l'antieconomicità. Dopo aver esperito comunque la verifica della possibilità di recupero, in caso di risultato negativo, (per irreperibilità dell'ex utente, di antieconomicità dell'avvio della procedura legale di recupero, a seguito di dichiarazione del legale di assenza di disponibilità da parte dell'utente) le posizioni interessate vengono stralciate e considerate irrecuperabili. L'analisi effettuata, verificando anche l'andamento degli incassi riferiti al fatturato di competenza del primo trimestre 2025, ha indotto l'azienda non effettuare altri accantonamenti in quanto il valore del fondo è ritenuto sufficiente per far fronte ad eventuali future manifestazioni di irrecuperabilità dei crediti.

Ai fini della quantificazione dei passaggi a perdita si è fatto riferimento alla Determinazione del Direttore Generale n° 96 del 23/12/2019 con la quale sono stati definiti i criteri per effettuare le analisi delle posizioni degli utenti che evidenziano situazioni di morosità.

L'importo dei passaggi a perdita è stato pari a Euro 846.058 rispetto agli Euro 814.393 del 2023.

## 5.6. Sintesi dei principali dati patrimoniali

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

	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>differenze</b>
Immobilizzazioni immateriali nette	4.346.128	4.374.612	-28.484
Immobilizzazioni materiali nette	407.883.468	393.788.188	14.095.281
Altre immobilizzazioni finanziarie	402.212	657.074	-254.862
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>412.631.808</b>	<b>398.819.873</b>	<b>13.811.935</b>
Rimanenze di magazzino	525.068	531.318	-6.250
Crediti verso clienti	16.370.198	11.726.401	4.643.797
Altri crediti	36.317.009	51.090.994	-14.773.985
Ratei e risconti attivi	357.728	513.338	-155.610
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>53.570.003</b>	<b>63.862.051</b>	<b>-10.292.048</b>
Debiti verso fornitori	10.357.488	6.362.676	3.994.812
Acconti da clienti	35.981	80.981	-45.000

Debiti tributari e previdenziali	4.889.489	3.469.251	1.420.237
Altri debiti	29.912.712	28.435.316	1.477.396
Ratei e risconti passivi	26.369.657	21.866.610	4.503.046
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>71.565.327</b>	<b>60.214.835</b>	<b>11.350.492</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>-17.995.324</b>	<b>3.647.216</b>	<b>-21.642.540</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.765.606	1.839.925	-74.319
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			0
Altre passività a medio e lungo termine	13.499.731	19.408.198	-5.908.468
Ratei e risconti passivi	174.574.971	177.056.354	-2.481.382
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>189.840.309</b>	<b>198.304.478</b>	<b>-8.464.169</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>204.796.175</b>	<b>204.162.612</b>	<b>204.162.612</b>
Patrimonio netto	-201.958.689	-201.091.166	-867.523
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-10.132.595	-10.746.263	613.667
Posizione finanziaria netta a breve termine	7.295.109	7.674.817	-379.708
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>-204.796.175</b>	<b>-204.162.612</b>	<b>-633.563</b>

## 5.7. Sintesi dei principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2024 è la seguente (in Euro):

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Depositi bancari	7.464.140	23.319.906	-15.855.766
Denaro e altri valori in cassa	2.877	2.542	335
Azioni proprie			
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>7.467.017</b>	<b>23.322.448</b>	<b>-15.855.431</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>441.757</b>	<b>614.224</b>	<b>-172.467</b>
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	0	15.626.543	-15.626.543
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	613.664	635.311	-21.647
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>- 613.664</b>	<b>- 16.261.854</b>	<b>15.648.190</b>

<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>7.295.109</b>	<b>7.674.817</b>	<b>-379.708</b>
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	10.132.595	10.746.263	-613.667
Anticipazioni per pagamenti esteri			-
Quota a lungo di finanziamenti			-
Crediti finanziari			0
<b>Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine</b>	<b>-10.132.595</b>	<b>-10.746.263</b>	<b>613.667</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-2.837.486</b>	<b>-3.071.446</b>	<b>233.959</b>

La posizione finanziaria netta, negativa per circa 2.8 milioni di euro, ha subito un miglioramento rispetto al precedente esercizio; il miglioramento è dovuto essenzialmente al rimborso del debito verso la banca Popolare di Sondrio per le anticipazioni erogate per il pagamento dei lavori di efficientamento energetico.

Inoltre, si registra una diminuzione dei depositi bancari da € 23.319.906 a € 7.464.140 a seguito dell'utilizzo delle somme accreditate da Regione Lombardia e accantonate dall'Azienda per far fronte a interventi edilizi e per utilizzo dei fondi accreditati su conti dedicati per contributi di solidarietà. Con riguardo alla gestione corrente l'esposizione debitoria attiene esclusivamente ai debiti per normali forniture o servizi di gestione; non si osservano ritardi nel pagamento dei debiti alla relativa scadenza.

#### 5.7.1. Finanziamenti

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

Descrizione	Capitale originario	Debito residuo al 31/12/2024 calcolato sulla base dei piani di ammortamento	Scadenza	UOG di riferimento
Mutuo per la NC di nr. 10 alloggi e autorimesse in Somma Lombardo via Chiesa	€ 658.000,00	€ 471.473	31/12/2042	VARESE
Mutuo per la realizzazione della nuova sede Aler di Varese	€ 4.500.000,00	€ 3.262.332	30/06/2045	VARESE
Mutuo per la realizzazione di nr. 32 alloggi autorimesse e posti auto coperti in Varese via Talizia	€ 3.790.000,00	€ 2.759.472	31/12/2042	VARESE

Mutuo per la realizzazione di nr. 40 alloggi e relativi box in Castellanza via Madonnina	€ 1.472.000,00	€ 1.150.615	31/12/2044	VARESE
Mutuo per la realizzazione del Contratto di Quartiere Lissone e PRU Carate	€ 5.300.000,00	€ 2.947.661	31/07/2032	MONZA BRIANZA
	<b>€ 15.878.552,26</b>	<b>€ 10.591.553</b>		

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

## 6. ALTRE INFORMAZIONI SUL BILANCIO

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

### 6.1. IRAP

Con Legge Regionale 30 dicembre 2014 n. 36, a decorrere dal periodo d'imposta 2015 è stata azzerata l'aliquota IRAP per le ALER. Così come previsto dalle direttive regionali alle ALER per l'anno 2018 (DGR n° X/5763 del 8/11/2016) si provvederà dopo l'approvazione del bilancio consuntivo 2023 a conferire nell'apposito conto vincolato aperto presso il Cassiere, la quota di ricavi (comprensiva del risparmio IRAP) da destinare alla manutenzione straordinaria, alla ristrutturazione, al recupero e alla riqualificazione del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica.

## 7. INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE

### 7.1. Consistenza del Personale e Formazione

Per quanto attiene le consistenze del personale si rinvia a quanto indicato nel paragrafo 3) relativo alla Organizzazione e gestione.

Nel 2024 non si sono verificate morti sul lavoro né infortuni gravi sul lavoro che abbiano comportato lesioni gravi o gravissime al personale. Non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti né cause di mobbing.

Il costo sostenuto per la formazione del Personale ammonta ad euro 27.600 (partecipazione a seminari e convegni).

### 7.2. Emergenza epidemiologica COVID 19

Lo stato di emergenza epidemiologica COVID 19, deliberato dal Consiglio dei ministri il 31 gennaio 2020 e via via prorogato, è terminato il 31 marzo 2022, come stabilito dal decreto-legge del 24 marzo 2022.

Tuttavia, anche dopo la cessazione dello stato di emergenza, l'Azienda ha continuato a privilegiare l'utilizzo di videoconferenze o teleconferenze sia per le attività istituzionali che per gli incontri del personale, limitando il più possibile le trasferte del personale fra le varie UOG.

Per il 2024 è stato privilegiato come canale di comunicazione con l'utenza ed i fornitori il telefono o la mail; è stato istituito inoltre il Call center in modo da poter fornire un ulteriore servizio gli utenti che segnalando il problema possono avere già una prima indicazione dagli operatori e, in caso di necessità viene fissato un appuntamento telefonico con l'ufficio competente che provvede a richiamare l'utente.

### 7.3. Fatti di rilievo accaduti dopo il 31.12.2024

Pur non essendo di stretta rilevanza rispetto all'esercizio 2024 non è possibile omettere di commentare alcuni fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura di bilancio.

- 1) Si evidenzia che alla data di chiusura del presente bilancio sono pervenuti inviti al contraddittorio su IMU TASI 2018/2019 da parte del Comune di Gallarate al quale è stata data risposta. Si attendono le eventuali azioni da parte del Comune stesso. Si ritiene che a fronte dell'atto in cui sono stati considerati tutti gli immobili di proprietà non agevolati ai fini dell'esenzione IMU/TASI, con i chiarimenti forniti è presumibile che il Comune provveda a rimodulare solo sugli alloggi liberi e sui box le eventuali pretese impositive.
- 2) La legge di bilancio 2025, come già accennato in precedenza, ha riservato al settore dell'edilizia pubblica 1,381 miliardi da erogare a fondo perduto per la riqualificazione del patrimonio di case popolari, con il vincolo di migliorare di almeno il 30% l'efficienza energetica. Le risorse derivano dai fondi europei RepowerEU (investimento 17 della Missione 7 – REPowerEU del PNRR) e andranno a comporre un mix con una quota del 65% a fondo perduto mentre, il restante 35%, arriverà dall'investimento privato, con garanzia Sace e con Cassa depositi e prestiti come partner finanziario.

L'azienda ha pubblicato un "AVVISO MANIFESTAZIONI DI INTERESSI PRELIMINARI ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PPP - DATI-INFORMAZIONI ART. 193, COMMA 2, SECONDA PARTE DEL D.LGS. N. 36/2023" rivolto alle società specializzate in servizi energetici (ESCo) per realizzare iniziative di efficientamento energetico sul proprio patrimonio immobiliare.

L'iniziativa, come detto, si inserisce nel contesto della Riprogrammazione dei Fondi Repower EU e utilizza lo strumento del partenariato pubblico-privato con finanza di progetto.

Le ESCo interessate potranno presentare le proprie proposte progettuali.

Questa iniziativa rappresenta un'importante occasione per:

- a. Migliorare la qualità della vita degli inquilini delle case di edilizia pubblica
- b. Ridurre i consumi energetici degli edifici
- c. Valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico
- d. Creare una collaborazione virtuosa tra pubblico e privato

### 7.4. Investimenti

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

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

#### 7.5. Attività di ricerca e sviluppo

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

#### 7.6. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle e Azioni proprie e azioni/quote società controllanti

L'Azienda non ha partecipazioni in imprese controllate o collegate. L'azienda fa parte del sistema regionale lombardo ed è soggetta al controllo di Regione Lombardia che consolida le risultanze del Bilancio dell'Azienda nel proprio Bilancio Regionale.

### 8. INFORMAZIONI AI SENSI DELL'ART. 2428 C. 2 – 6 BIS C.C.

#### 8.1.1. Rischio di credito

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

Il fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio è stato stimato in base di puntuali valutazioni effettuate circa la recuperabilità dei crediti. Il fondo, come detto anche in precedenza, è stato ritenuto congruo anche alla luce della situazione di tensione mondiale a causa del conflitto tra Russia e Ucraina, dell'instabilità Medio orientale e delle spinte protezionistiche che si sono manifestate con la nuova amministrazione USA.

L'azienda già a partire dal Bilancio 2019 ha effettuato significativi accantonamenti per il rischio crediti. Lo stesso è avvenuto nel 2021 attraverso un accantonamento di ulteriori 3,9 milioni di euro e nel 2022 con un ulteriore accantonamento di circa 1,4 milioni di euro portando così la consistenza del fondo a oltre 18 milioni di euro. Nel 2023 l'azienda ha limitato lo stanziamento a circa € 400.000 in quanto il fondo svalutazione crediti di € 17.300.000, valutato secondo i criteri evidenziati nella presente relazione (criteri adeguati al fine di tenere conto di un eventuale maggiore rischio di insolvenza da parte degli utenti) è stato ritenuto capiente.

Nell'esercizio 2024 si è proceduto, ad utilizzare il fondo per € 846.058 a seguito dell'accertamento dei crediti inesigibili.

Come di consueto, l'azienda ha provveduto ad effettuare la valutazione del Fondo in base alle maggiori probabilità di irrecuperabilità dei crediti, considerando comunque la particolarità della situazione dell'azienda sotto l'aspetto della contribuzione continua di Regione nei confronti dell'utenza in difficoltà economica al fine di ridurre e/o azzerare la loro esposizione nei confronti dell'Azienda. Inoltre, la valutazione del fondo tiene in considerazione il fatto che è previsto di portare a perdita tramite l'utilizzo del fondo le posizioni che si riferiscono a contratti attivi. La svalutazione riguarda solo le posizioni cessate che, dopo l'attività di verifica della possibilità di recupero, in caso di risultato negativo, (per irreperibilità dell'ex utente, di antieconomicità dell'avvio della procedura legale di recupero, a seguito di dichiarazione del legale di assenza di disponibilità da parte dell'utente) vengono stralciate e considerate irrecuperabili.

Per tali motivazioni il fondo risultante al 31/12/2024 dopo i passaggi a perdita è stato ritenuto più che capiente per affrontare anche eventuali incrementi di crediti irrecuperabili.

### 8.1.2. Rischio di liquidità

Con riferimento alla situazione finanziaria dell'Azienda, si rileva che la stessa presenta al 31/12/2024 disponibilità liquide di Euro 7.467.017 che risulta in diminuzione rispetto al precedente esercizio (Euro 23.322.448). La diminuzione delle disponibilità liquide deriva essenzialmente dalle spese sostenute per gli interventi edilizi PINQUA PNRR, utilizzo fondo patrimonio, utilizzo proventi delle vendite, dalla liquidazione dell'Iva su tali spese e dalle spese per riordino alloggi.

Contestualmente si è registrata nell'esercizio una diminuzione dell'esposizione finanziaria dell'Azienda derivante dal rimborso delle rate di mutuo.

Si evidenzia che gran parte della liquidità presente al 31/12/2024 si riferisce a contributi destinati ad interventi di manutenzione straordinaria che verranno eseguiti negli esercizi successivi.

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

Come indicato in precedenza trattando del rischio credito, anche il rischio liquidità dovrà essere attentamente monitorato al fine di mettere eventualmente in atto azioni per la sua prevenzione.

A tal fine l'azienda rileva mensilmente gli incassi degli utenti (degli immobili Aler e comunali) per monitorarne l'andamento.

Il recupero del credito fiscale derivante da superbonus dovrebbe consentire, tramite la compensazione dell'IRES dovuta, nel medio termine (recupero in 4 annualità) di recuperare la liquidità "investita" nelle attività superbonus.

### 8.1.3. Rischio di mercato

Non sussiste per ALER il rischio di mercato in quanto nell'esercizio 2024:

- non sono state effettuate operazioni in valute differenti dall'euro (rischio valutario);
- i finanziamenti a tasso variabile (rischio di tasso) iscritti in bilancio al 31/12/2024, sono legati all'Euribor a 6 mesi e con uno spread del 1,50%; considerando l'andamento del mercato non si ravvisano allo stato attuale rischi per l'Azienda; inoltre, l'aumento dei tassi di interesse ha consentito all'Azienda di rilevare interessi positivi per € 402.716.
- i mutui contratti con il gruppo UBI (ora BPER), ad eccezione di quello della sede che è a tasso variabile, sono stati stipulati ad un tasso di interesse fisso; il mix di tasso fisso e variabile consente di gestire con maggiore flessibilità eventuali variazioni dei tassi di mercato.
- ALER opera in un mercato dove la domanda è in aumento e comunque i prezzi degli affitti sono vincolati in quanto stabiliti da leggi regionali (rischio di prezzo).

### 8.1.4. Rischio relativo agli immobili

Per i rischi che interessano la proprietà sono state effettuate le procedure ad evidenza pubblica per l'affidamento del servizio assicurativo a copertura dei rischi che interessano la proprietà, collocando le coperture assicurative dei beni contro il rischio incendio e i rischi accessori, nonché le polizze di responsabilità civile.

## 9. DICHIARAZIONI

### 9.1.1. Revisione e certificazione di bilancio

Il presente bilancio consuntivo è sottoposto a controllo e certificazione, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 27/2009 e s.m.i., recepito all'art. 25 del Regolamento di Contabilità. Tale funzione per il bilancio di

esercizio 2024 è affidata alla Società di Revisione BDO Italia Spa. Il costo della revisione del bilancio è pari a € 23.890 sulla base del costo attribuito all'Aler Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio tramite la gara d'appalto esperita da Aria e rinnovata per il triennio 2023 -2025

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

Come già evidenziato in precedenti relazioni ai Bilanci dell'Azienda, nell'ottobre del 2019 è stato affidato l'incarico di Responsabile per la Sicurezza Prevenzione e Protezione, al Dott. Vittorio Campione dello Studio Ares.

Nel mese di gennaio 2023 sono stati effettuati i rinnovi contrattuali per il biennio 2023/2024 per i servizi relativi all'incarico di Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP) e per quello di sorveglianza sanitaria.

L'RSPP ha provveduto all'aggiornamento dei Piani di Emergenza redatti per ogni singola UOG e all'effettuazione delle prove di evacuazione del personale e di quanti presenti nelle varie sedi. Il personale si è dimostrato collaborativo e pronto nell'esecuzione delle opportune esercitazioni di emergenza – evacuazione predisposte dall'RSPP

Nel corso dell'esercizio 2024 si è tenuta la riunione periodica del Servizio di Prevenzione e Protezione e sono state effettuate le visite di sorveglianza sanitaria programmate.

Sono stati effettuati gli aggiornamenti formativi annuali previsti dalla normativa (ad esempio per i Rappresentanti per la Sicurezza dei Lavoratori), e sono stati programmati gli ulteriori corsi di aggiornamento nonché di formazione degli addetti alla prevenzione incendi e al primo soccorso come previsto nel Piano Triennale della formazione 2024/2026 redatto dalla Responsabile per la Formazione.

Infine, alla luce dell'incremento degli incidenti sul lavoro che si sono verificati nel 2023 e inizio 2024, è stato chiesto da parte di Regione di verificare il presidio di tutte le procedure previste dal Dlgs 81/08 e dalle normative afferenti alla sicurezza sul lavoro sui cantieri, anche in ragione della numerosità dei programmi di intervento attivati nell'ultimo periodo.

L'azienda, nonostante abbia sempre operato le verifiche sull'andamento dei cantieri anche in materia di sicurezza sul lavoro, ha intensificato i controlli sugli interventi gestiti.

Ciò in linea anche con quanto previsto dal legislatore nazionale, che ha, con il DL 19/2024, introdotto una serie di misure per intensificare l'attività ispettiva in termini di quantità e qualità, anche con significative ripercussioni sulla vita delle imprese.

Al fine di dare contezza anche a Regione delle attività di verifica svolte, l'azienda ha provveduto a predisporre un report quindicinale che evidenziasse la situazione dei cantieri e le date di redazione dei verbali di verifica delle norme di sicurezza.

Varese, 28 maggio 2025

II PRESIDENTE e AMMINISTRATORE UNICO  
Dott. Stefano Cavallin