

ALER VARESE-COMO-MONZA BRIANZA-BUSTO ARSIZIO RELAZIONE SULLA GESTIONE 2025



Sommario

1. PREMESSE.....	6
2. CONSIDERAZIONI SULLA CONTINUITÀ AZIENDALE	6
2.1. Valutazione voci di Bilancio	6
2.2. Previsioni 2026.....	7
2.3. Strategie per il futuro.....	8
2.4. Incremento del patrimonio immobiliare in gestione	9
2.5. Contributi di solidarietà per riduzione disagio abitativo	10
2.6. Piano vendite 2025-2028	10
2.7. IMU.....	12
2.8. Programma triennale degli interventi	12
3. OBIETTIVI E DIRETTIVE REGIONALI 2025	12
3.1. Assegnazioni alloggi	13
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.....	22
4.4. Introduzione del "call center"	24
4.5. Processi Aziendali e sistemi di controllo	24
4.5.1. Process Model Management.....	24
4.5.2. Internal Audit	25
4.5.3. Certificazioni ISO	25
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	25

4.7.	Sistemi informativi.....	26
4.7.1.	Software e Cyber security.....	26
4.7.2.	Investimenti.....	27
4.8.	Gestione del patrimonio immobiliare.....	27
4.8.1.	Patrimonio immobiliare di proprietà e gestito per conto dei Comuni.....	27
4.8.2.	Normativa sulle assegnazioni	27
4.8.3.	Programmazione dell’offerta abitativa, avvisi di assegnazione e graduatorie ..	28
4.8.4.	Anagrafe dell’Utenza.....	28
4.8.5.	Occupazioni abusive	28
4.8.6.	Gestioni condominiali	29
4.9.	Costi per alloggi liberi.....	29
4.10.	Alienazione del patrimonio immobiliare.....	30
4.10.1.	Programmi di Valorizzazione e Razionalizzazione del Patrimonio.....	30
4.10.2.	Diritto di prelazione ex art. 1 L.n. 560/93 e art. 28 L.n. 513/77	31
4.10.3.	Autocostruzione Besana Brianza	31
4.10.4.	Vendite di immobili varie	31
4.10.5.	Programmi di valorizzazione del patrimonio	32
4.10.6.	Incidenza delle vendite e dei programmi di valorizzazione sul totale degli alloggi	32
4.11.	Conservazione del patrimonio immobiliare	32
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.....	32
4.11.2.	Manutenzione Straordinaria fabbricati	34
4.11.3.	Attività relative ad interventi di efficientamento energetico	35
4.11.4.	Finanziamenti regionali per opere di Manutenzione Straordinaria	35
4.11.5.	Piano Manutenzione Straordinaria (Linea B) approvato ai sensi del Secondo Programma di attuazione del PRERP 2014-2016.....	35
4.11.6.	Piano Triennale rimozione amianto D.G.R. n. X/6752 del 21/06/2017– e successive integrazioni approvate con DDS n. 1380 del 28/09/2022, D.G.R. n. XII/729 del 24/07/2023 e DDUO N.15375 del 10/10/2023	36
4.11.7.	Piani di manutenzione programmata 2021-2023 / 2023-2024 finalizzati alla riassegnazione del patrimonio libero destinato a servizi abitativi pubblici nonché alla rimozione delle barriere architettoniche – d.g.r. n. 3814 del 09/11/2020 – d.d.s. 15422	

del 09/12/2020, d.g.r. n. XII/798 del 31/07/2023 - decreto dirigenziale n. 17888 del 14/11/2023 e d.g.r. n. XII/5184 del 21/10/2025 - decreto dirigenziale n.16532 del 18/11/2025.....	39
4.11.8. Manifestazione di Interesse di cui all'“OCDPC 1026/23-Eventi calamitosi 4-31 luglio 2023 - Ricognizione ulteriori fabbisogni e Contributi Autonomia Sistemazione” ..	48
4.11.9. Legge 80/2014 - Manifestazione di interesse per interventi volti al recupero e alla riqualificazione del patrimonio adibito a servizi abitativi pubblici (S.A.P.).....	49
4.11.10. Piani Operativi per il sostegno alla sicurezza, mobilità e socialità delle ALER ai sensi della D.G.R. N. XII/ 4820 del 28/07/2025	51
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.....	52
4.11.12. Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare PINQuA – Decreto Ministero Infrastrutture e dei Trasporti n. 395 del 16/09/2022.....	56
4.11.13. Interventi di MS in progettazione/appalto/in corso/ultimati/collaudati.....	58
4.11.14. Manutenzione Ordinaria alloggi	59
4.11.15. Nuove costruzioni e recupero edilizio.....	60
4.11.16. Progetti dui Partenariato Pubblico	63
4.12. DATI ECONOMICO - GESTIONALI.....	64
4.13. Sintesi dei principali dati economici	64
4.14. Canoni di locazione.....	65
4.15. Crediti verso utenti.....	66
4.16. Contributi di solidarietà.....	67
4.17. Fondo svalutazione crediti e Passaggi a perdita.....	69
4.18. Sintesi dei principali dati patrimoniali	70
4.19. Sintesi dei principali dati finanziari	71
4.19.1. Finanziamenti.....	72
5. ALTRE INFORMAZIONI SUL BILANCIO.....	73
5.1. IRAP	73
6. INFORMAZIONI ATTINENTI ALL’AMBIENTE E AL PERSONALE.....	73
6.1. Consistenza del Personale e Formazione.....	73
6.2. Emergenza epidemiologica COVID 19	73

6.3.	Fatti di rilievo accaduti dopo il 31.12.2025	74
6.4.	Investimenti.....	76
6.5.	Attività di ricerca e sviluppo	76
6.6.	Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle e Azioni proprie e azioni/quote società controllanti	76
7.	INFORMAZIONI AI SENSI DELL'ART. 2428 C. 2 – 6 BIS C.C.	76
7.1.1.	Rischio di credito	76
7.1.2.	Rischio di liquidità	77
7.1.3.	Rischio di mercato.....	77
7.1.4.	Rischio relativo agli immobili.....	77
8.	DICHIARAZIONI	78
8.1.1.	Revisione e certificazione di bilancio.....	78
8.1.2.	Adempimenti per la sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008).....	78

1. PREMESSE

Il Bilancio Consuntivo 2025, che chiude con un utile di euro 72.729, 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 non ha optato per applicare norme speciali di tipo "straordinario" per tenere conto dell'emergenza sanitaria da COVID 19 relativamente al Bilancio 2020 che prevedevano, 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 dell'emergenza COVID 19, dal punto di vista economico/finanziario per l'Azienda, non ha avuto ripercussioni tali da comprometterne la solidità patrimoniale e la liquidità.

Tale impostazione non ha influito sulle attività Aziendali anche nel corso degli esercizi successivi al 2020 e pertanto 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'articolo 7 del D.L. 23/2020 (noto come "Decreto Liquidità") è una norma di natura contabile introdotta per fronteggiare l'emergenza pandemica. Ha stabilito misure temporanee sui principi di redazione del bilancio, consentendo alle imprese di derogare in via eccezionale al principio della continuità Aziendale (il cosiddetto *going concern* ex art. 2423-bis del Codice Civile) qualora la stessa

(continuità Aziendale) risultasse sussistente nell'ultimo bilancio di esercizio chiuso in data anteriore al 23 febbraio 2020.

L'Azienda non ha 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 2026.

Al riguardo l'Azienda ha predisposto e approvato il bilancio di previsione 2026 che non presentava 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.

Tale variabile, di per sé già incerta alla data di approvazione del Bilancio preventivo 2026, rappresenta ora una incognita di rilievo essendo peggiorato il quadro geopolitico mondiale come si dirà nel successivo paragrafo. Si confida comunque in interventi calmieratori dei prezzi e nell'erogazione di contributi pubblici tali da non rendere necessarie azioni di revisione del Bilancio preventivo 2026. Prudenzialmente, inoltre, la stima dei canoni di locazione degli immobili è stata mantenuta volontariamente bassa per poter eventualmente scontare il rischio di aumenti dei prezzi nel corso del 2026 e già nel primo trimestre 2026 i canoni incassati risultano più elevati della media degli incassi del 2025 sulla cui base gli stessi erano stati preventivati.

I canoni quantificati nel bilancio di previsione per il 2026 hanno tenuto conto dell'aumento dei canoni in funzione dell'applicazione del 75% dell'indice Istat (NIC e FOI a seconda della tipologia di contratti) di Novembre 2025 in relazione all'andamento dell'inflazione. Tale incremento è stato pari allo 0,8% rispetto all'0,9% circa del preventivo 2025.

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 2026) e delle erogazioni per contributi di solidarietà da attribuire agli utenti. Per quanto attiene poi gli interventi finanziati tramite risorse derivanti da PNRR / Pnc / Pinqa, per i quali l'Azienda ha anche anticipato con fondi propri, i relativi SAL sono stati rendicontati al 31.12.2025 e si è in attesa delle relative erogazioni.

2.2. Previsioni 2026

Si rimanda alla relazione di accompagnamento del bilancio di previsione del 2026 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 2026, 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, per le utenze non ancora oggetto di convenzione, 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; 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 1,8/2,0 milioni annui); tali maggiori oneri potrebbero ovviamente ripercuotersi anche sul recupero delle spese nei confronti degli utenti;

Si evidenzia che il Bilancio di previsione 2026 è stato predisposto utilizzando assunzioni che non contemplavano eventuali scenari derivanti da nuove crisi mondiali aggiuntive a quelle che riguardavano il conflitto Russia Ucraina e quello mediorientale Israele Hamas. Purtroppo, lo scoppio repentino nel febbraio del 2026 di un nuovo fronte di guerra tra USA e IRAN, con molta probabilità comporterà (come già avvenuto nei mesi antecedenti la chiusura del presente Bilancio consuntivo 2025) un peggioramento dei costi dei carburanti e dell'energia termica che potrebbero comportare maggiori difficoltà finanziarie sia per l'Azienda sia per l'utenza a cui verranno riaddebitate le spese in questione.

Ciò potrebbe causare anche un aumento della morosità non facilmente recuperabile in quanto lo shock energetico si propagherà a cascata su inflazione, commercio, mercati finanziari e crescita economica. Infatti, il petrolio è salito da 70 a 100–110 \$/barile, con picchi vicini a 120 \$ ($\approx +50\%$), e il gas naturale è aumentato soprattutto in Europa, per il rischio di blocco dello Stretto di Hormuz, da cui passa il 20% del petrolio mondiale. Stante questa situazione, il Fondo Monetario Internazionale prevede:

- l'aumento significativo dell'inflazione globale, rincari dei prezzi dei fertilizzanti e trasporti che si ripercuoteranno sui prezzi delle derrate alimentari,
- l'aumento in Europa del rischio di stagflazione (inflazione + bassa crescita), e per quanto attiene l'Italia un aumento dei costi per le imprese di 10 miliardi di € nel 2026, a causa appunto degli aumenti dei costi dell'energia e del gas.

A questo riguardo si auspica che le istituzioni nazionali e Comunitarie possano prevedere misure compensative (es. ritorno all'aliquota Iva del 5% per il gas) e agevolative (es. contributi specificamente dedicati alla riduzione dell'impatto sull'Azienda e sull'utenza del costo energetico come la prosecuzione e l'ampliamento dell'erogazione dei contributi europei basati per esempio MODELLI DI SERVIZI TERRITORIALI INTEGRATI PER L'ATTIVAZIONE SOCIALE E IL POTENZIAMENTO DI SERVIZI DI ACCOMPAGNAMENTO ALL'ABITARE DI PERSONE IN CONDIZIONI DI VULNERABILITÀ - LINEA 2 AZIONE L.1 - PR FSE+ 2021/2027 - PRIORITÀ 3 INCLUSIONE SOCIALE, ESO 4.11 L1).

2.3. Strategie per il futuro

Per cercare di mitigare questi impatti, l'Azienda nel corso del 2025 ha avviato le attività per poter fruire dei contributi Repower EU M7-117 tramite progetti di Partenariato Pubblico Privato

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 hanno presentato 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, si è pertanto attivata per cogliere le opportunità offerte dalle nuove misure governative.

A seguito della presentazione di progetti e alla loro valutazione, si è giunti alla nomina di due operatori economici come promotori. Sono state esperite le gare d’appalto e prima della chiusura del presente bilancio sono stati aggiudicate 3 gare che consentiranno l’avvio dei progetti di efficientamento energetico su parte del patrimonio dell’Azienda (Cluster 4-12, Cluster 13, Cluster 7).

Sono inoltre in corso ulteriori valutazioni per la nomina di altri soggetti promotori che potrebbero andare a effettuare efficientamenti energetici su altri Cluster di immobili di proprietà. Ciò compatibilmente con l’eventuale esaurimento dei fondi derivanti dai fondi europei RepowerEU (investimento 17 della Missione 7 – REPowerEU del PNRR) e del conto termico 3.0.

2.4. Incremento del patrimonio immobiliare in gestione

Con riferimento all’argomento relativo alla continuità Aziendale si evidenzia anche il fatto che l’Azienda è sempre rivolta a cogliere le occasioni allo scopo di implementare il patrimonio immobiliare in gestione.

A questo proposito si segnalano la conclusione del passaggio all’Azienda della gestione del patrimonio del comune di Como (U.O.G. Como) e del comune di Muggiò (U.O.G. Monza Brianza):

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 - che porta il totale degli alloggi gestiti a 686 oltre a 178 box e alle cantine di pertinenza degli alloggi, i) 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.

È stato inoltre perfezionato il passaggio in gestione degli immobili del comune di Muggiò (U.O.G. Monza Brianza) pari a 111 u.i.:

Le altre U.O.G. di Varese e Busto Arsizio non hanno avuto incrementi nel patrimonio gestito.

Sono, però, in fase avanzata le attività per l’acquisizione in gestione di circa 80 alloggi di un comune nella Provincia di Varese che presumibilmente dovrebbero concludersi nel mese di Giugno 2026 con la delibera comunale di affidamento ed è ancora in corso l’interlocuzione con un importante comune della Provincia di Varese, per l’acquisizione in gestione di un ulteriore pacchetto di circa 300 immobili

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 istato rivisto il testo

della convenzione di gestione degli immobili. In tale ambito si richiede 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 alloggi 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 devono assicurare all'Azienda la disponibilità di risorse tramite delibera comunale o altra forma di impegno. Le nuove condizioni vengono proposte ai Comuni in sede di rinnovo della convenzione stessa.

2.5. Contributi di solidarietà per riduzione disagio abitativo

Per il 2026, all'atto della chiusura del presente Bilancio consuntivo, non è stata ancora emanata la DGR Regionale di erogazione delle 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.

Con DGR XII/4635 del 01/07/25 Regione Lombardia ha stanziato euro 22.155.000,00 quale Contributo Regionale di Solidarietà 2025, l'ammontare a favore di ALER Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio è di euro 2.430.848,92.

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 2025 l'incasso derivante dalla cessione di energia tramite gli impianti fotovoltaici di cui alle predette convenzioni sono risultate pari a € 38.257,67 mentre sono stati sostenuti costi per € 2.159,40 che si riferiscono ai costi amministrativi che vengono addebitati dal GSE.

2.6. Piano vendite 2025-2028

Per quanto riguarda il Programma di Valorizzazione tramite alienazione approvato con DGR 4751/2021 per gli anni 2022/2024 e scaduto nel corso del 2024, si è pervenuti alla vendita di un alloggio il 20 gennaio 2025 già assegnato in precedenza.

Nel corso del 2025 la Regione ha approvato "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 DGR 4488 del 3 giugno 2025.

L'Azienda ha richiesto alla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. la gestione del bando vendita su piattaforma dedicata. Gli obiettivi ed i servizi richiesti erano:

- possibilità di scelta della modalità di vendita all'asta adottata (sincrona, asincrona o mista).
- caricamento e pubblicazione dell'annuncio di vendita sulla piattaforma prescelta;
- caricamento e pubblicazione dell'annuncio di vendita sui principali portali web dedicati alle compravendite immobiliari;
- assistenza telefonica agli interessati all'asta di vendita con risorse dedicate in esclusiva al servizio (almeno 9.00-17-00);
- assistenza telefonica agli operatori ALER ed anche durante la procedura di gara;

- gestione della gara telematica comprensivo del report (verbale) della gara con dettagli dello svolgimento delle offerte (offerte, rilanci, dati aggiudicazione) con tecnologia blockchain (registro digitale distribuito e immutabile che registra le transazioni in una sequenza di blocchi concatenati e collegati crittograficamente);

Con Determina del Direttore Generale n. 716 del 15 ottobre 2025 è stato affidato il servizio e la prima asta è stata pubblicata il giorno 7 novembre 2025 ed aperta il giorno 17 dicembre 2025.

L'approvazione del piano consentirà all'Azienda di acquisire risorse che permetteranno 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 sfitti i 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 che 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 valore di mercato 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 fosse 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 di ALER in quanto non reversibili sull'utenza.

2.7. IMU

Per quanto riguarda l'ambito fiscale e, in particolare, per l'Imposta Municipale Propria, anche nel 2025 si è assistito all'emissione di alcuni avvisi di accertamento riferiti a varie annualità pregresse e alcune richieste di adesione agli stessi.

L'Azienda ha valutato caso per caso la convenienza/opportunità di presentare ricorsi anche in funzione delle sentenze della corte di Cassazione non sempre favorevoli alle Aler ma sicuramente più orientate ora al riconoscimento dello status di alloggio sociale agli immobili delle Aler. Sulla base di tali sentenze, e di puntuali perizie che attestano lo status di alloggio sociale degli immobili di Aler, qualche comune, all'atto della ricezione dei ricorsi, annulla in autotutela gli avvisi di accertamento emanati. Se il trend venisse confermato anche da parte di altri comuni, l'Azienda potrebbe limitare anche le spese legali della prosecuzione del contenzioso.

Tenuto conto dell'andamento delle sentenze di cassazione e supportata da autorevoli consulenti esperti nella materia, l'Azienda ha deciso per il 2025 di non effettuare il pagamento dell'IMU per gli alloggi sociali siano essi assegnati o in attesa di assegnazione.

L'Azienda ha ritenuto opportuno effettuare un accantonamento di 1,2 milioni di euro per tenere conto dell'eventuale rischio relativo ad eventuali accertamenti emessi dai comuni per mancato pagamento portando il fondo rischi a € 1.660.730.

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 considerato capiente rispetto agli accertamenti ad oggi conosciuti e a quelli potenzialmente notificabili negli anni futuri.

2.8. Programma triennale degli interventi

Con l'approvazione del Bilancio Preventivo 2026 sono stati anche approvati il Programma Triennale dei lavori 26/28 e 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, e i progetti di Partenariato Pubblico Privato per efficientamento energetico (Repower EU).

3. OBIETTIVI E DIRETTIVE REGIONALI 2025

Gli obiettivi Aziendali fissati per l'anno 2025 che recepiscono le direttive regionali alle ALER di cui alla DGR n. XII/ 4277 del 30/04/2025, 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 2025 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 ed, al tempo stesso, di rafforzare la responsabilizzazione del management Aziendale nel conseguimento/mantenimento dell'equilibrio economico complessivo della propria gestione.

3.1. Assegnazioni alloggi

La DGR XII/4277 del 30 Aprile 2025 avente ad oggetto "Direttive Regionali alle ALER per il 2025" ha confermato l'obiettivo in oggetto stabilendo, come indice di performance, un aumento del 10% delle assegnazioni rispetto all'annualità 2025 che, per la nostra Azienda, corrisponde a n.320 nuove assegnazioni.

Al termine del terzo quadrimestre si registrano 301 assegnazioni, di cui 6 relative ad un piano di valorizzazione con ISEE compreso tra € 10.000 ed € 16.000, essendo intervenute due rinunce rispetto a quanto comunicato nel precedente quadrimestre.

Oltre a confermare quanto già evidenziato e cioè che l'Azienda sconta sul proprio patrimonio il ritardo con cui i Comuni pubblicano gli avvisi nonché il permanere della criticità rappresentata dalla mancanza di alloggi compatibili con i nuclei richiedenti, riteniamo utile sottolineare che parallelamente alle assegnazioni di alloggi SAP sono state definite 31 assegnazioni SAS.

Rispetto, invece, all'obiettivo relativo all'assegnazione/pubblicazione in avviso dei 313 alloggi che risultavano liberi in piattaforma al 23.03.2025, al 31.12.2025 residuano 49 alloggi non ancora assegnati né caricati in avviso per specifiche motivazioni quali la mancanza di avviso, l'inserimento nel piano di vendita, la destinazione a cambio, il sopraggiungere di un problema manutentivo.

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 2025 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 2025 superiore al 50%. L'obiettivo risulta, già 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 2025, ha raggiunto la percentuale del 50% (esattamente 50,26%) 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 2025 l'Azienda ha rilevato una diminuzione dei costi del riscaldamento fatturati fino al 31.12.2025 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 2025

L'obiettivo rivisto al ribasso da Regione Lombardia, in quanto, in genere, irraggiungibile nella formulazione precedente dalle aziende è stato raggiunto. Non si può comunque non evidenziare che il suo raggiungimento è comunque tendenzialmente difficile da mantenere in quanto l'applicazione delle risultanze dell'anagrafe dell'utenza non è prevedibile e può manifestarsi nella riduzione 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.

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 2025 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 275 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* ⁽¹⁾, 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 € 8.055.103 del 2024 a Euro 8.485.219 (aumentato di € 430.116. 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 2025 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.

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

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 0,404 per il 2025 rispetto allo 0,427 per il 2024.

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

2025	2024	2023	2022	2021	2020
0,40	0,43	0,45	0,49	0,5	0,52

Il target è fissato anche per il 2025 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 di circa 200.000 euro.

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.

4. STATO DELLE ATTIVITA' DELLE AREE AZIENDALI

4.1. Organizzazione e gestione - Dotazione organica e organigramma

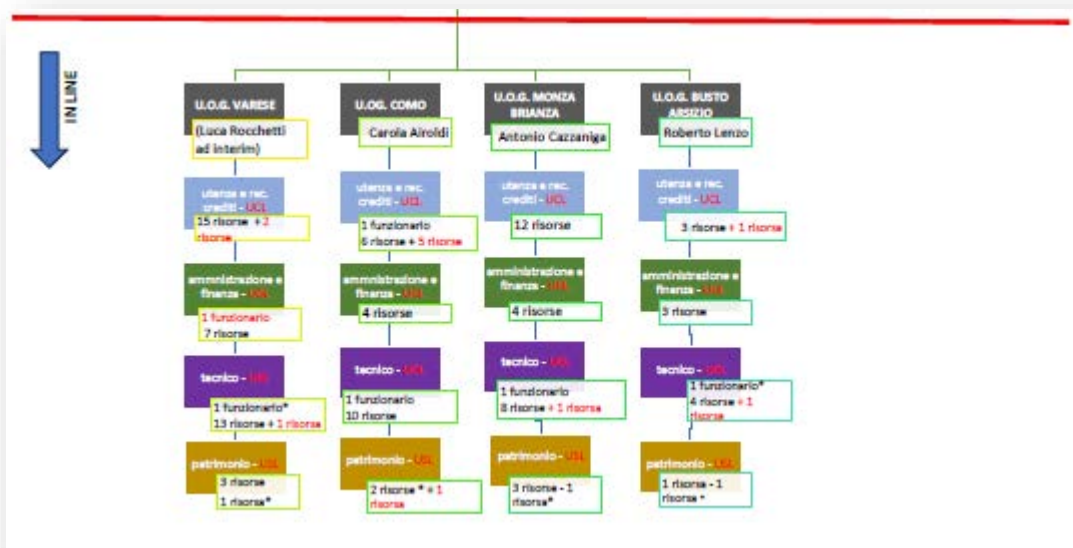
L'Azienda è organizzata territorialmente su quattro Unità Operative Gestionali: Varese, Como, Monza Brianza e Busto Arsizio.

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.

Nel 2018, con Determina del Direttore Generale n. 132 del 29.05.2018 è stato approvato un 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.



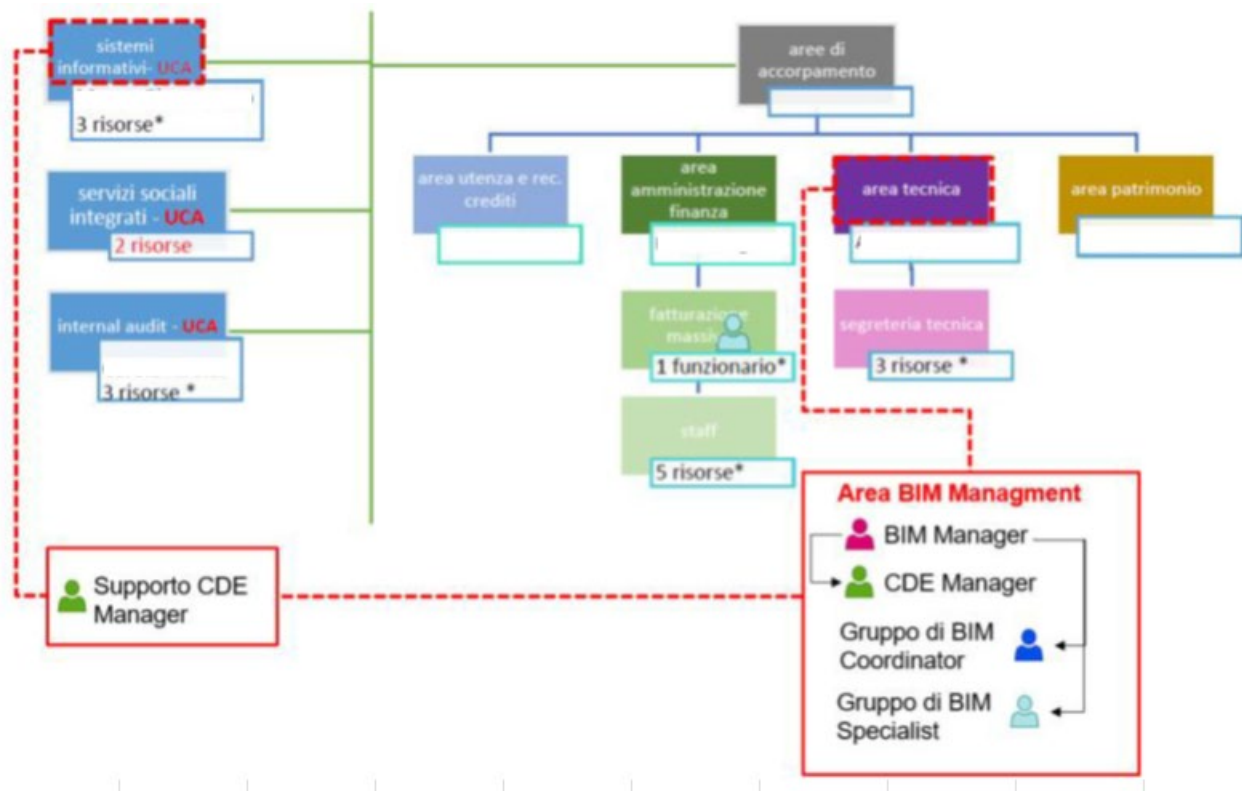
Con successivi provvedimenti a firma del Direttore Generale sono state attribuite apposite "deleghe" ai responsabili di U.O.G. volte al compimento di atti ed all'esercizio di funzioni, ampliando, revocando o confermando, in tutto o in parte eventuali deleghe già attribuite in precedenza. Allo stesso 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 sono mappati all'interno del sistema per la gestione della qualità nell'ambito del Progetto Process Model Management.

Nel corso del secondo semestre Aler ha ultimato una prima fase di tipo formativo/progettuale che si è conclusa con il recepimento da parte degli organi direzionali dell'atto organizzativo e la costituzione della "struttura Bim" rappresentata nell'organigramma aziendale nell'ambito dell'Area Tecnica dell'Azienda. Con Determinazione del Direttore Generale n. 915 del 16/12/2025 è stata istituita la nuova "Area BIM Management" alle dirette dipendenze dell'Area Tecnica adottando contestualmente l'Atto Organizzativo della struttura prevedendo l'utilizzo di professionalità interne per la copertura delle funzioni della neonata struttura con particolare riguardo alle competenze in capo al BIM Manager e al CDE Manager. Di seguito un estratto della struttura "Area BIM Management".



Di seguito si evidenzia la situazione del personale in forza al 31/12/2025:

DIRETTORE GENERALE	1	
DIRIGENTI	4	
QUADRI	14	
AREA A	52	Di cui n. 2 Community manager
AREA B	66	
TOTALE	137	

Al 31/12/2025 il personale in servizio è pari a 137 dipendenti, di cui un dirigente a tempo determinato, due dipendenti a tempo determinato e 130 dipendenti a tempo indeterminato di cui 114 a tempo pieno e 16 a part time).

Nel corso dell'esercizio 2025 si sono registrate 5 cessazioni, di cui 4 per quiescenza, 1 per dimissioni volontarie, 7 assunzioni (di cui 2 Community Manager per realizzare il progetto K1).

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.

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

Cessazioni

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

Assunzioni

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

L'Azienda a partire dall'Aprile 2025 ha avviato il progetto regionale denominato "Assistenza in Loco per Residenti" destinatario di un finanziamento a valere sui fondi PR FSE+ 2021-2027 – Priorità 3 Inclusione sociale (Azione K1) finalizzato a promuovere e sviluppare azioni innovative di gestione sociale e di presidio territoriale nei quartieri ERP in affiancamento al personale in servizio. Il progetto ha previsto l'assunzione di due risorse a tempo determinato con profilo professionale di Community Manager (Area A livello A3 CCNL Federcasa) da collocare nell'Ufficio Servizi Sociali Integrati rispettivamente nella sede

di Varese e nella UOG di Monza Brianza (vedasi prospetto di dettaglio), con il compito di svolgere un'azione di presidio dei quartieri coinvolti nel progetto coadiuvati dal personale tecnico e amministrativo Aler.

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

E' proseguita nell'anno 2025 l'offerta formativa rivolta a soggetti neodiplomati o candidati senior inoccupati che desiderano un percorso di qualificazione professionale, frutto di un'avviata collaborazione tra l'Azienda, gli Istituti scolastici territoriali e i Centri per l'Impiego di Varese, Como e Afol di Monza Brianza. Il progetto di tirocinio extracurricolare prevede un percorso professionale di tipo amministrativo sino al livello E.Q.F. 4 ascrivibile alle competenze dell'impiegato amministrativo, come previsto dalla classificazione regionale dei profili e delle competenze per tali tipi di progetti. La fase preselettiva è avviata mediante il servizio gratuito di preselezione offerto dai Centri per l'Impiego provinciali nell'ambito delle Politiche Attive del Lavoro.

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

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

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

Si rileva inoltre che, nel rispetto dell'attuale dotazione organica aziendale e del citato regolamento sulle progressioni, si è provveduto a dare corso ad una selezione riservata al personale interno appartenente all'Area A per la copertura di una posizione vacante presso l'area Amministrazione e Finanza con

inquadramento contrattuale in Area Quadri Livello Q2 (progressione verticale) con funzioni amministrative, contabili, fiscali e gestionali per l'ambito territoriale della Sede di Varese oltre che per l'attività di coordinamento e raccordo, per talune funzioni, degli uffici di accorpamento in affiancamento ed alle dirette dipendenze gerarchiche del responsabile dell'area stessa. La decorrenza giuridica della progressione è 1/10/2025.

E' proseguita nell'anno 2025 l'offerta formativa rivolta a soggetti neodiplomati o candidati senior inoccupati che desiderano un percorso di qualificazione professionale, frutto di un'avviata collaborazione tra l'Azienda, gli Istituti scolastici territoriali e i Centri per l'Impiego di Varese, Como e Afol di Monza Brianza. Il progetto di tirocinio extracurricolare prevede un percorso professionale di tipo amministrativo sino al livello E.Q.F. 4 ascrivibile alle competenze dell'impiegato amministrativo, come previsto dalla classificazione regionale dei profili e delle competenze per tali tipi di progetti. La fase preselettiva è avviata mediante il servizio gratuito di preselezione offerto dai Centri per l'Impiego provinciali nell'ambito delle Politiche Attive del Lavoro.

Progetti di tirocinio extracurricolare Area Utenza	
Sede/U.O.G.	Numero progetti
Sede di Varese	n. 05
UOG di Como	n. 03
UOG di Monza	n. 03
UOG di Busto Arsizio	n. 01

Nel corso del secondo semestre 2025 è emersa la necessità di adeguare le previsioni assunzionali approvate a suo tempo con Decreto Presidenziale n. 27 dell'11/04/2024, con particolare riferimento all'anno 2026, tenuto conto delle diminuzioni intervenute di personale in forza, legate a dimissioni volontarie non programmate e dell'esigenza di implementare l'organico di risorse qualificate con un profilo di tipo tecnico, in linea con il percorso formativo/progettuale BIM. Con Decreto Presidenziale n. 92 del 22/12/2025, partendo da un'analisi del contesto aziendale dal punto di vista delle professionalità e delle competenze richieste, è stato approvato il nuovo Piano Triennale 2024-2026, in particolare per l'anno 2026 prevedendo sia il reclutamento di nuovo personale mediante procedure selettive esterne sia valorizzando il personale già in forza mediante progressioni di carriera verticale nel rispetto della capienza della dotazione organica, della spesa massima complessiva e degli indicatori regionali relativi al personale.

4.3. Formazione

Per quanto riguarda l'attività di formazione l'azienda nel corso dell'anno 2025, come già evidenziato nel paragrafo 4.1 "Organizzazione e gestione - Dotazione organica e organigramma", ha intrapreso e concluso un ambizioso percorso formativo/progettuale al fine di dotarsi degli strumenti utili a costituire una struttura organizzativa BIM oriented, come stabilito dal Decreto Barotono, DM 560/2017 s.m.i., ridefinito dal successivo D.M. 312/2021, con il quale sono sanciti modi e tempi dell'entrata in vigore della metodologia nei processi delle opere pubbliche con importo dei lavori superiori a due milioni di euro. Il progetto, sin dal primo semestre 2025 ha previsto una prima fase di incontri di formazione a distanza e in presenza finalizzati a fornire al personale delle quattro sedi le prime nozioni tecniche, giuridiche, documentali rivolte in modo trasversale all'area tecnica, all'area appalti e all'ufficio qualità che opera sulla certificazione dei processi aziendali.

Nella prima parte del semestre è stata completata la formazione del personale tecnico che opererà nell'ambito della metodologia Bim. La road map del progetto ha previsto l'analisi della dotazione di software on licensing rispondenti alle normative in essere conseguentemente ad un'attività di Assessment e Gap Analysis procedurale con l'obiettivo della migliore integrazione possibile con il sistema di qualità/gestionale Aziendale deliberato.

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

Proseguendo nell'attività formativa più in generale, l'Ufficio Appalti ha continuato l'attività di aggiornamento mediante la partecipazione a seminari dedicati riguardanti la più recente normativa di settore in continua evoluzione, così come l'Ufficio Risorse Umane e Formazione ha affrontato un'attività formativa legata alle scadenze dei modelli di dichiarazione previsti dalla normativa vigente. Entro i mesi di febbraio e marzo 2025 si sono concluse le attività formative promosse da Federcasa Lombardia e riguardanti tre aree tematiche: Area Management rivolta ai responsabili di strutture complesse (U.O.G.), Area Amministrativa e Area tecnica, quest'ultima contenente alcuni focus riguardanti gli aspetti legali nelle strutture organizzative BIM.

Sono stati attivati alcuni corsi specifici che hanno coinvolto il personale dell'Area Tecnica, Area Utenza e Area Patrimonio in relazione alle seguenti tematiche:

- Il procedimento di mediazione in materia locativa ERP e condominiale
- Le tabelle millesimali
- Strumenti giudiziali contro la morosità per le aziende ERP.

Nell'ambito dei percorsi formativi specifici destinate a team strategici per le attività legate agli audit ed agli obblighi della trasparenza, si è concluso nel mese di settembre un seminario dedicato al "Monitoraggio OIV sul corretto assolvimento degli obblighi di pubblicazione ai sensi della delibera ANAC 192 del 7/5/2025", oltre al percorso formativo a supporto della rete regionale Di Internal Auditing presso la sede Polis-Lombardia.

La formazione obbligatoria effettuata nel corso dell'anno 2025 ha riguardato le seguenti tematiche:

- sicurezza sui luoghi di lavoro erogata sia al personale assunto sia al personale in forza in aggiornamento
- corso annuale di aggiornamento RLS (Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza) dal D.Lgs. 81/08 (art. 37)
- formazione effettuata a nuove figure individuate in qualità di preposto oltre all'attività di aggiornamento che ha coinvolto dipendenti già nominati
- nuova formazione di primo soccorso e antincendio.

In relazione alla tematica relativa al Sistema di Gestione della Sicurezza Antincendio (c.d. SGSA), Aler ha attivato una formazione specifica rivolta prevalentemente ai responsabili di U.O.G. e al personale tecnico riguardo ai principali contenuti di cui al Decreto del 25 gennaio 2019 in relazione alla pianificazione dell'emergenza antincendio negli edifici residenziali, inclusi i condomini, analogamente a quanto previsto per i luoghi di lavoro, tenuto conto che Aler è proprietaria di fabbricati prevalentemente rientranti in L.P. "Livello di prestazione" zero (altezza antincendi da 12 m a 24m), utile tuttavia un focus anche su L.P. 1 (oltre i 24 m e sino a 54m). Il "progetto SGSA" rappresenta in ultima analisi una misura organizzativa che definisce ruoli, compiti e responsabilità per garantire un livello di sicurezza antincendio adeguato nel tempo per un'attività. Il suo obiettivo è gestire la sicurezza sia in condizioni normali che di emergenza, e include documenti come il piano di emergenza, piani di manutenzione e registri dei controlli.

Nel mese di ottobre e novembre 2025 si è tenuto un corso particolarmente strutturato e di alta formazione organizzato dal Politecnico di Milano e rivolto ad un team di architetti e geometri denominato "Il Project Management negli appalti pubblici".

Come ogni anno Aler organizza per tutto il personale il corso di formazione obbligatoria di cui al D.Lgs. 231/01 e il Modello Organizzativo. Il corso, strutturato per gruppi di 30 dipendenti circa, si è tenuto in quattro sessioni FAD sincrona tra il mese di novembre e dicembre 2025.

In relazione, infine, all'attività di formazione dedicata all'ufficio Trasparenza/Anticorruzione si sono tenuti i seguenti corsi specifici nella materia:

- Monitoraggio OIV sugli obblighi di pubblicazione
- La sfida del Modello Organizzativo integrato

Con riferimento alla formazione finanziata dai Fondi Interprofessionali di categoria, nel mese di dicembre 2025 è stato attivato il Conto Formazione Aziendale (CFA) ed è stato presentato un piano formativo a seguito accordo sindacale. Il CFA presso il Fondo Paritetico Interprofessionale di categoria "Fonservizi" è alimentato da una quota dei contributi obbligatori Inps (0,30%) che le Aziende aderenti versano al Fondo allo scopo di finanziare progetti di Piani Formativi. Aler, consapevole del valore strategico della "formazione continua", affronterà un percorso riguardante la consapevolezza digitale riferita alla cybersicurezza sul posto di lavoro, il tema riferito al trattamento dei dati sensibili (cd. Privacy) oltre alle tematiche relative alla sicurezza aziendale e alla formazione obbligatoria di cui alla L. 231/201/Modello Organizzativo.

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 della durata di tre anni.

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. Nel 2025 sono stati riprodotti su ARIS tutti i principali processi Aziendali compreso l'aggiornamento e la ricodifica dell'iter delle sfittanze, che consente ora il monitoraggio in tempo reale dello stato manutentivo dagli alloggi non occupati.

4.5.2. Internal Audit

Nel corso del 2025 è proseguito l'Audit degli interventi riconducibili al PNRR (PINQuA Varese Montello – Monza Comune di Monza). In questa sua attività la struttura di Audit si è 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 e adeguatezza della documentazione obbligatoria inviata a Regione Lombardia (check list di autocontrollo del soggetto attuatore).

Le risultanze dei controlli 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. La prima parte dei controlli 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.

Come da indicazioni del Presidente esplicitate con decreto n. 95 del 5 dicembre 2024, che stabilisce le attività dell'I.A. per l'anno 2025, si è dato inizio all'audit relativo alle garanzie fidejussorie, che si concluderà poi nel corso del 2026.

Tutte le relazioni di monitoraggio sullo stato di attuazione delle attività di audit relative al primo e secondo semestre 2025 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 9001:2015 Qualità e ISO 45001:2023 Sistemi di gestione per la salute e sicurezza sul lavoro, sono state effettuate dall'Ente Certificatore IMQ nel mese di ottobre 2025. Le certificazioni sono state confermate senza che sia stata rilevata di alcuna "NON CONFORMITA".

E' stato inoltre revisionato il Modello Organizzativo 231, sia nella parte Generale che nella Parte Speciale, ed 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 diffusione della conoscenza interna e la condivisione di procedure, processi e regolamenti sono garantite 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

Nel corso degli ultimi esercizi, l'Azienda — anche in considerazione degli obblighi connessi all'utilizzo di piattaforme digitali per l'accesso e la gestione di diverse tipologie di pratiche (quali, a titolo esemplificativo, i portali di Regione Lombardia per l'adesione ai bandi e per la gestione degli alloggi destinati ai potenziali utenti) — ha progressivamente orientato le proprie scelte tecnologiche verso soluzioni cloud in modalità SaaS (Software as a Service).

Tali soluzioni consentono l'operatività mediante comuni browser web, garantendo elevati livelli di disponibilità dei servizi e la possibilità di accesso simultaneo da parte di una pluralità di utenti, senza necessità di ricorrere a infrastrutture hardware on-premise (server fisici o virtuali installati presso il data center Aziendale), generalmente caratterizzate da significativi costi di investimento e gestione.

A ciò si aggiungono le criticità connesse alla gestione interna delle infrastrutture hardware, tra cui, in particolare, gli oneri relativi alla manutenzione, alla ridondanza dei sistemi, al raffrescamento, alla sicurezza fisica e logica, al rinnovo periodico delle apparecchiature e al continuo adeguamento tecnologico.

Le diverse Aree operative dell'Azienda traggono significativi benefici dall'adozione di applicativi in cloud. In particolare, si richiamano, a titolo esemplificativo, i sistemi per la gestione delle presenze e delle retribuzioni, le attività di bilancio e gli adempimenti fiscali, nonché l'utilizzo dei portali di Regione Lombardia da parte delle Aree Utenza, Appalti, Tecnica e Direzione.

Con riferimento alla sicurezza informatica, nel corso del 2025 è stato attivato un ulteriore servizio, fornito dalla piattaforma già in uso presso l'Ente, finalizzato al monitoraggio continuo del Deep Web, Dark Web e dei social network, al fine di individuare eventuali compromissioni o attività di diffusione e compravendita di credenziali riconducibili all'Azienda.

Il servizio prevede l'invio, con cadenza settimanale, di report di monitoraggio contenenti l'esito delle verifiche effettuate; in presenza di criticità, è altresì previsto l'invio di segnalazioni tempestive finalizzate a consentire l'immediato aggiornamento delle credenziali compromesse. Nel medesimo esercizio si è inoltre proceduto all'aggiornamento della piattaforma software mediante l'introduzione di ulteriori funzionalità volte a incrementare il livello di protezione dei sistemi informativi Aziendali. In particolare, entro la fine del 2025 è stata completata la migrazione a una piattaforma integrata "all-in-one", comprensiva della funzionalità di Web Content Filtering, con validità contrattuale biennale.

Ulteriore elemento di rilievo nell'ambito della Cyber Security è rappresentato dalla sottoscrizione di un servizio SOC (Security Operations Center), consistente in un presidio specialistico dedicato, operativo 7 giorni su 7, 24 ore su 24, per l'intero anno, con le seguenti principali funzioni:

- monitoraggio continuo delle infrastrutture IT (server, database, reti e dispositivi) finalizzato all'individuazione di eventuali anomalie;
- analisi degli eventi di sicurezza, volta a determinare la natura delle segnalazioni e l'eventuale riconducibilità a minacce informatiche;
- gestione e risposta agli incidenti mediante interventi tempestivi finalizzati al contenimento delle minacce e al ripristino delle condizioni di sicurezza.

Sono inoltre previste sessioni periodiche con cadenza mensile, nell'ambito delle quali vengono presentati report dettagliati sulle attività svolte, sulle eventuali anomalie riscontrate e sulle azioni di miglioramento suggerite, con l'obiettivo di garantire un progressivo rafforzamento del livello complessivo di sicurezza.

Tenuto conto, infine, dello stato di obsolescenza dei server Aziendali — la cui sostituzione, prevista per il 2025, avrebbe comportato un investimento stimato pari a circa € 70.000 per la gestione del data center — l'Azienda ha deliberato l'adesione al Polo Strategico Nazionale (PSN), in coerenza con gli obiettivi di razionalizzazione, sicurezza e continuità operativa.

4.7.2. Investimenti

Nell'ambito delle soluzioni cloud adottate, gli elementi di maggiore criticità risultano rappresentati principalmente dalla qualità e affidabilità della connettività e, in misura residuale, dalla disponibilità di application server adeguati a supportare le esigenze operative.

Al fine di mitigare tali criticità, nel secondo semestre del 2024 l'Azienda ha intrapreso specifiche azioni di rafforzamento infrastrutturale, procedendo alla sottoscrizione, con operatori di primario livello, sia di un upgrade dei servizi di connettività, sia dell'adesione al Polo Strategico Nazionale (PSN).

Nel corso del periodo è altresì proseguito il piano di rinnovo del parco PC Aziendale, finalizzato sia a supportare le esigenze del personale coinvolto nel progetto BIM, sia a garantire livelli prestazionali adeguati in vista dell'introduzione del software Sireal 2.0.

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 circa il 74% di proprietà e circa 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 2025 le convenzioni in scadenza sono rimaste temporaneamente in sospeso 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 ulteriori immobili in gestione aggiungendo il patrimonio Comune di Como di 686 alloggi con le relative cantine di pertinenza e di 178 box (nel 2025 è stata acquisita la seconda tranches di tali immobili) e quello del comune di Muggiò (111 u.i.).

Al 31.12.2025 l'Azienda gestisce immobili di proprietà dei comuni come di seguito riepilogato:

Numero Comuni gestiti:			
	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	51	50	1
U.O.G. di Monza Brianza	15	14	1
U.O.G. di Busto Arsizio	1	1	0
Totale	114	106	8

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.

Al 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 si aggiunge il ritardo con il quale molti ambiti pubblicano gli avvisi ed il rallentamento dei riordini che limita il numero di alloggi da porre in avviso al fine di generare le graduatorie, L'Azienda sta ovviando inserendo in avviso anche alloggi in fase manutentiva con "fine lavori" previsto entro il termine di approvazione della graduatoria definitiva..

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 2025 sono stati gestiti 11 avvisi, alcuni dei quali riferiti pubblicati nel secondo semestre del 2024, la cui gestione si è protratta anche nel 2025 unitamente agli avvisi di competenza di quest'ultimo anno.

Gli alloggi assegnati entro l'anno 2025 riferiti ad avvisi pubblicati nel secondo semestre 2024 e nel 2025 sono stati 301.

4.8.4. Anagrafe dell'Utenza

Nel 2025 si è conclusa l'anagrafe dell'utenza Con il 01.01.2026 entreranno a regime i nuovi canoni calcolati sulla base dell'Anagrafe Utenza 2025 (redditi 2023) a fronte dei quali è ragionevole ipotizzare che si registrerà il fisiologico aumento delle domande di revisione e degli atti amministrativi riferiti alle modifiche reddituali successive al periodo di competenza dell'anagrafe. Per quanto attiene l'andamento delle richieste di atti amministrativi nel corso del 2025 si è registrato un apprezzabile numero di variazioni richieste/accertate in corso d'anno ed originate dalla presentazione dell'Anagrafe Utenza '25 stessa.

Al 31.12.2025 si registrano circa 400 mancate presentazioni per i quali è stato avviato il procedimento di decadenza. Tuttavia, l'Azienda nell'intento di valutare i singoli casi sta monitorando i rientri e le regolarizzazioni distinguendo tra "over 70", "persone sole", "disabili" ed "altro" allo scopo di scongiurare la perdita dell'alloggio nei confronti di utenti particolarmente fragili.

4.8.5. Occupazioni abusive

Il fenomeno delle occupazioni abusive nel corso del 2025 ha registrato un netto miglioramento riducendo le occupazioni "con effrazione" al 31.12.2025 ad una soltanto.

Permangono invece le occupazioni "senza titolo" che, al 31.12.2025, erano complessivamente 7 essendo riusciti a recuperare nel corso dell'anno 10 alloggi da soggetti presenti nel nucleo ma non autorizzati al subentro. Per scongiurare quest'ultimo fenomeno è fondamentale la collaborazione della Polizia Locale che eseguendo i sopralluoghi ed identificando gli occupanti fornisce prova certa della mancanza del titolo alla loro permanenza.

4.8.6. Gestioni condominiali

ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio attualmente è proprietaria di n. 1043 alloggi in condomini a proprietà mista (con amministratore esterno nominato dall'assemblea del condominio) e di n. 148 senza amministratore (gestiti direttamente da ALER perché con proprietari inferiori a n. 9) 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:

	n. alloggi in condominio ALER	n. condomini ALER	n. alloggi in condominio COMUNI	n. condomini COMUNI
U.O.G. Varese	551	104	32	6
U.O.G. Varese Senza amministratore	148	16	33	5
U.O.G. Como	46	19	147	16
U.O.G. Monza Brianza	283	81	475	51
U.O.G. Busto Arsizio	163	37	75	6
TOTALE	1191	257	762	84

Le spese per l'amministrazione e la manutenzione degli alloggi in condominio e in autogestione sostenute nel 2025 ammontano complessivamente a Euro 1.368.963, in aumento rispetto all'importo complessivo di Euro 862.293 dello scorso esercizio. L'aumento è derivante dall'incremento in generale delle spese condominiali soprattutto per l'amministrazione degli stabili.

I costi per servizi in condominio e autogestione sono stati paria € 1.138.915

Nel corso del 2025 sono stati richiesti agli inquilini a titolo di rimborso spese condominiali Euro 683.794

4.9. Costi per alloggi liberi

Nel corso del 2025 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 1.829.757, sostanzialmente in linea rispetto all'importo del 2024 di € 1.823.010.

UOG	n. unità immobiliari che hanno generato costi reversibili a carico di Aler relativa a spese 2025
Varese	731
Como	433
Monza Brianza	860
Busto Arsizio	391

4.10. Alienazione del patrimonio immobiliare

4.10.1. Programmi di Valorizzazione e Razionalizzazione del Patrimonio

In data 3 giugno 2025 la Giunta Regionale, con DGR 4488, 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. 97 alloggi SAP liberi (art. 30 L.R. 16/2016), il cui introito complessivo era stimato in euro 6.619.632,53 così suddivise a livello territoriale:

Art. 30	Numero alloggi liberi in vendita
Sede Varese	40
U.O.G. Como	11
U.O.G. Monza Brianza	32
U.O.G. Busto Arsizio	14
TOT.	97

I risultati della prima asta effettuata con la nuova procedura telematica con rilancio sono stati incoraggianti essendo stati aggiudicati n. 30 alloggi con un importo complessivo delle vendite pari ad € 2.683.195,00 ed un rilancio di € 694.890,00 pari al 36% medio.

L'aumento è quindi significativo aumento rispetto al metodo precedente cioè con offerte in busta chiusa ed apertura in sede di asta senza possibilità di rilancio.

Nel corso del 2026 saranno perfezionati gli atti con il relativo incasso del saldo.

Per quanto riguarda il Piano Vendita ai sensi dell'art. 29 di cui al Decreto n°13/2022 ed approvato in data 24 luglio 2023 dalla Giunta Regionale, con DGR XI/726 per n. 9 alloggi, ne è stata completata la vendita. L'introito complessivo era stimato in € 447.968,76 ma un alloggio non è stato venduto per mancate disponibilità dell'assegnatario che aveva richiesto l'acquisto.

Quindi in sintesi e suddivise a livello territoriale:

SEDE	n. alloggi aggiudicati	Ricavi attesi (Valore generato)
sede di VARESE	2	107.530,28
UOG di Como	0	0,00
UOG di Monza Brianza	6	323.993,76
UOG di Busto Arsizio	1 (non alienato)	0,00
TOTALE	9	431.524,04

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

Nel 2025 sono state evase n. 80 richieste di estinzione del diritto di prelazione ai sensi delle Leggi 560/93 e 513/77 per un'entrata al netto IVA di Euro 360.453,79 (oltre Iva 22%) suddivise come sotto riportato

PRELAZIONI 2025		
UOG MONZA BRIANZA	n. Pratiche	Imponibile
	29	€ 137.771,50
UOG VARESE	n. Pratiche	Imponibile
	33	€ 113.986,14
UOG BUSTO ARSIZIO	n. Pratiche	Imponibile
	12	€ 40.658,43
UOG COMO	n. Pratiche	Imponibile
	15	€ 68.018,72
TOTALE ALER VA-CO- MB- Busto Arsizio	n. Pratiche	totale imponibile
	89	€ 360.434,79

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.

A seguire i n. 3 atti di vendita del 2024, sono state venduti ulteriori n. 2 alloggi ciascuno per € 89.000,00 oltre IVA.

Nel corso del 2026 sarà definito l'ultimo atto con chiusura dell'intervento e, si prevede, l'acquisizione dei rimanenti alloggi (n. 4) a patrimonio dell'Azienda.

4.10.4. Vendite di immobili varie

Nel corso del 2025 sono state definite alcune vendite di immobili non residenziali rivolte al riordino del patrimonio ed all'incasso di risorse per la manutenzione nel dettaglio:

U.O.G. di Como

Vendita all'asta di un'unità immobiliare ad uso ufficio situata in Como Via Italia Libera, 13 per un importo di € 328.949,84.

U.O.G. di Busto Arsizio

Vendita di due unità immobiliari ad uso negozio situati in Busto Arsizio in Via Giuliani e Dalmati, 3 (vecchio contenzioso arrivato alla chiusura) per un importo di € 23.346,99.

4.10.5. 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 2025 ha inoltrato la documentazione necessaria ai fini della richiesta di approvazione di un programma di valorizzazione di unità immobiliari alternativa alla vendita per n. 3 programmi di valorizzazione alternativa alla vendita.

Complessivamente, per quanto riguarda gli alloggi in valorizzazione, il numero totale di alloggi approvati dall'Azienda risultano n. 102 che corrispondono ad una percentuale di circa lo 0,75% sul totale di alloggi SAP di riferimento.

i Piani di Valorizzazione alternativa (art. 31 LR 16/2016) già autorizzati sono:

- DGR 4633/2025 per n. 8 alloggi (Donne vittime di violenza art. 31 LR 16/2016);
- DGR 3900/2025 per n. 1 alloggi (ASC Medio Olona art. 31 LR 16/2016);
- DGR 4489/2025 per n. 1 alloggi (FF.O. Vergiate art. 31 LR 16/2016);
- DGR 1911/2024 per n. 1 alloggi (ASC Rovellasca e vari art. 31 LR 16/2016);
- DGR 2991/2024 per n. 72 alloggi (Studenti, FF.OO., art. 31 comma 4bis);
- DGR 2617/2024 per n. 8 alloggi (Donne vittime di violenza art. 31 LR 16/2016);
- DGR 6753/2017 per n. 1 alloggi (Comune di Lissone art. 31 LR 16/2016);

Gli autorizzati dalla Regione sono attualmente n. 92 mentre alla data di chiusura del presente bilancio era in corso l'autorizzazione per ulteriori n. 10 alloggi rivolto ad associazioni operanti nell'ambito sociale nel comune di Como, pervenuta con DGR 5728 del 09/02/2026.

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

Complessivamente i piani di alienazione e quelli di valorizzazione coinvolgono n°. 440 unità che corrispondono ad una percentuale dello 3,2% delle unità abitative dell'Azienda (n°. 13.680) alla data di entrata in vigore della legge e parametro di riferimento a cui attenersi.

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'eccezionale aumento dei prezzi dei materiali da costruzione e delle materie prime, è stato emanato il Decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50 (cd. Decreto Aiuti), convertito in Legge n. 91/2022. L'art. 26 ha introdotto misure urgenti per fronteggiare i rincari di materiali, carburanti e prodotti energetici, prevedendo l'adeguamento dei contratti ai prezzari regionali aggiornati. Tale integrazione è stata inizialmente applicata agli appalti aggiudicati sulla base di offerte con termine di presentazione entro il 31 dicembre 2021. Per le stazioni appaltanti con risorse insufficienti, il decreto ha previsto l'accesso al Fondo per la prosecuzione delle opere pubbliche tramite apposite piattaforme telematiche.

Per l'anno 2022, le modalità di accesso al Fondo sono state disciplinate inizialmente dalle procedure telematiche dirette previste dall'art. 26 del D.L. 50/2022 per il primo semestre, mentre per le lavorazioni eseguite nel secondo semestre (1° agosto - 31 dicembre 2022) il D.M. n. 381 del 06/12/2022 ha stabilito le condizioni di ripartizione e i termini per la presentazione delle istanze

L'Azienda, nel 2022, ha presentato 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*

Il meccanismo di aggiornamento dei SAL introdotto dall'art. 26 del D.L. 50/2022 è stato progressivamente prorogato dalle Leggi di Bilancio 2023 (L. 197/2022), 2024 (L. 213/2023) e 2025 (L. 207/2024), garantendo la copertura dei rincari per tutte le lavorazioni eseguite fino al 31 dicembre 2025. Tale disciplina prevede il riconoscimento dei maggiori importi nella misura del 90% per le offerte presentate entro il 31/12/2021 e dell'80% per quelle presentate entro il 31/12/2022 (per l'anno 2023) o entro il 30/06/2023 (per gli anni 2024 e 2025).

Per assicurare le risorse necessarie alle stazioni appaltanti prive di disponibilità proprie, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha annualmente rifinanziato il Fondo per la prosecuzione delle opere pubbliche e ne ha definito le modalità di accesso con appositi decreti:

Per l'anno 2023, il D.M. n. 16 del 01/02/2023 ha disciplinato le condizioni di ripartizione e le finestre temporali di accesso.

L'Azienda, 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*

Per l'anno 2024, il D.M. n. 47 del 28/02/2024 ha esteso tali modalità operative, confermando l'utilizzo delle piattaforme telematiche ministeriali.

L'Azienda, nel 2024, ha presentato n.4 richieste di accesso al fondo:

- 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 *approvata con decreto MIT n. 135 del 12/06/2025 (III° trimestre 2024)*
- in data 30/01/2025 richiesta composta da n.14 istanze, per complessivi € 2.513.974,07 *approvata con decreto MIT n. 80 del 02/04/2024 (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, a gennaio 2025, è stata inoltrata rinuncia al FOI.

Successivamente all'invio dell'istanza e a seguito del finanziamento integrativo concesso da Regione Lombardia per l'intervento di COMO Via Di Vittorio-Via Cecilio, l'Azienda ha inoltrato al Ministero richiesta di stralcio della relativa scheda per un importo pari a € 384.639,25.

È pertanto prevista la liquidazione di un importo complessivo pari a € 2.129.334,82 in luogo dell'importo totale richiesto in piattaforma e ammesso con il decreto 308 del 6 novembre 2025 di € 2.513.974,07 (importo totale richiesto in AP08 e ammesso con DD 308/2025) - € 384.639,25 (importo scheda ID 30532 stralciata).

Allo stato attuale, mentre le precedenti annualità e le istanze fino alla III^a finestra 2024 risultano già interamente liquidate e incassate, si rimane in attesa dell'effettiva erogazione dei fondi da parte del Ministero unicamente per la IV^a finestra temporale 2024.

Per l'anno 2025, il D.M. n. 106 dell'8 maggio 2025 ha stabilito le nuove finestre di invio (I finestra: 1°-31 luglio 2025; II finestra: 1°-28 febbraio 2026) per le lavorazioni effettuate nell'ultimo anno di regime emergenziale.

L'Azienda, nel 2025, ha presentato n.2 richieste di accesso al fondo:

- in data 30/07/2025 richiesta composta da n.7 istanze, per complessivi € 1.012.885,36
- in data 26/02/2026 richiesta composta da n.8 istanze, per complessivi € 1.593.184,39

Per entrambe le finestre temporali relative all'annualità 2025, si rimane in attesa dell'adozione dei relativi decreti di approvazione e del successivo riparto delle risorse da parte del Ministero competente.

Infine, per i lavori eseguiti dal 1° gennaio 2026 fino alla conclusione dell'opera, la legge di bilancio 2026 (Legge 30 dicembre 2025, n. 199 artt. 490-492-493) ha reso strutturale questo sistema di revisione. Anche per il 2026 restano valide le medesime percentuali (90% e 80%), stabilendo però il principio secondo cui l'adeguamento dei prezzi deve essere garantito prioritariamente con le risorse interne alla stazione appaltante. In particolare, si dovrà attingere ai ribassi d'asta e alle somme accantonate per imprevisti nel quadro economico, entro il limite del 70% delle stesse; qualora le somme complessivamente impegnate superino la soglia dell'80%, sarà necessario procedere alla contestuale rimodulazione del programma triennale. Ciò permetterà di spostare gradualmente il sistema verso le nuove regole di revisione prezzi previste dal codice dei contratti pubblici.

4.11.2. Manutenzione Straordinaria fabbricati

Nel 2025 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, oltre all'avvio di operazioni di PPP (Partenariato Pubblico Privato) con operatori economici (ESCO) che utilizzeranno i finanziamenti PNRR – Investimento 17 "Strumento finanziario per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (Erp)" della Missione7 Repower EU e Conto Termico 3.0 per realizzare interventi di efficientamento energetico.

4.11.3. Attività relative ad interventi di efficientamento energetico

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.

Per tali interventi, nel 2025 si effettuerà la compensazione delle imposte dovute per IRES con la quota di credito derivante da superbonus (3° rata di 4) e da efficientamento energetico (detrazione del 65% - rata 2 di 10).

4.11.4. Finanziamenti regionali per opere di Manutenzione Straordinaria

Nel corso del 2025 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 alle DGR XI / 3814 del 09/11/2020 e XII/798 del 31/07/2023.

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.

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

Al 31/12/2025 risultavano impegnate le seguenti somme:

- Euro 12.675.938,66 per cantieri ultimati o in fase di esecuzione, inferiore di € 76.877,78 rispetto al finanziamento complessivo assegnato di € 12.752.816,44.

Il relativo CRE con richiesta saldo del cofinanziamento sarà emesso entro il mese di gennaio 2026. A conclusione dell'intervento ID19CO, sarà rilevato un minor costo di € 2.540,30 rispetto all'importo contrattuale pari a € 404.492,25 e un'economia di € 14.867,09 rispetto al finanziamento inizialmente assegnato pari a € 416.819,04.

Nel 2026 sarà trasmessa la rendicontazione finale che rileverà gli impegni definitivi dell'intero Piano:

- € 12.673.398,36: importi a carico del finanziamento per la totalità dei cantieri ultimati;
- € 79.418,08: economia complessiva rilevata rispetto al finanziamento totale assegnato di € 12.752.816,44.

L'economia di € 79.418,08 rimarrà pertanto a disposizione di Regione Lombardia per il conseguente stralcio dagli impegni di bilancio.

[4.11.6. Piano Triennale rimozione amianto D.G.R. n. X/6752 del 21/06/2017– e successive integrazioni approvate con DDS n. 1380 del 28/09/2022, D.G.R. n. XII/729 del 24/07/2023 e DDUO N.15375 del 10/10/2023](#)

Il piano triennale di rimozione amianto da patrimonio ERP, avviato con DGR X/6752 del 21/06/2017, ha assegnato ad ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio € 3.160.296,66, con interventi conclusi ed economie pari a € 471.420,91. Successivamente, in base a DGR XI/3814/2020 Regione ha incrementato il riparto destinato alla nostra Azienda per complessivi € 911.717,42, per la realizzazione di interventi di rimozione amianto. L'Azienda ha aggiornato il piano per 8 nuovi interventi, richiedendo un finanziamento complessivo di € 2.015.960,00 a valere sul maggior riparto concesso.

In seguito all'approvazione regionale del 5 agosto 2022 (D.D.S. n. 11799), che ha aggiornato le modalità operative per la rimozione dell'amianto negli edifici di edilizia residenziale pubblica, l'Azienda ha presentato, in data 19/09/2022 un'integrazione al proprio Piano Triennale.

Questa proposta prevedeva una strategia divisa in due parti: da un lato, l'inserimento di 4 interventi immediatamente finanziabili per un totale di € 1.345.727,41 euro (utilizzando sia nuove risorse che risparmi derivanti da programmi precedenti); dall'altro, la pianificazione di ulteriori 12 interventi subordinati all'eventuale disponibilità di nuovi fondi, per un valore stimato di € 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 € 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 stato concluso in data 20/01/2025. Il finanziamento ammissibile a CRE è stato rideterminato in € 286.039,96, generando un'economia di € 75.753,35.

L'intervento ID22 - Como via Vitani n.16 / Piazza Mazzini n.9 è stato avviato il 12/02/2025 e si è concluso in data 17/10/2025. Il relativo CRE sarà emesso nel mese di gennaio 2026; successivamente, verrà trasmessa a Regione Lombardia la documentazione per la richiesta di saldo del contributo. Il finanziamento ammissibile a CRE sarà rideterminato in € 496.943,63, con una conseguente economia di € 14.556,37.

L'intervento ID23 - Anzano del Parco via Volta n.17-45 è stato avviato il 20/01/2025 e si è concluso in data 18/07/2025. Il relativo CRE è stato emesso in data 17/12/2025. Nel 2026 verrà trasmessa a Regione Lombardia la documentazione per la richiesta di saldo del contributo. Il finanziamento ammissibile a CRE sarà rideterminato in € 393.555,44, con una conseguente economia di € 2.444,56.

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:

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

In data 15/09/2023, l'Azienda ha presentato istanza di integrazione del programma (approvata con D.D.U.O. n. 15375/2023) per i seguenti interventi:

ID	CUP	PROV	INDIRIZZO	TIPOLOGIA MANUFATTO	FINANZIAMENTO
24	G32D22002310002	VA	VARESE Q.ri	D = pavimenti in vinil amianto, d3 = alloggio libero	€ 120.000,00
			Montello/		
			Sangallo		
			Via Romans sur Isere 26		
			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	G12D22001740002	CO	ROVELLASCA	Vicolo Mazzini, 6	F = Copertura	€ 385.000,00
27			LOMAZZO	V.le Somaini 50-52- 52A		€ 418.000,00
28	G92D22003270002	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
						€ 1.188.920,00

Nel corso del 2024, l'Azienda ha comunicato la necessità di differire il cronoprogramma per i cantieri ID 26, 27, 28 e 29 e ha formalizzato la rinuncia al finanziamento per l'ID 25 (Busto Arsizio) a causa di sopraggiunte criticità tecniche impreviste.

Con D.D.U.O. n. 15664 del 21/10/2024, Regione Lombardia ha preso atto della rinuncia, rideterminando il finanziamento complessivo spettante ad ALER in € 1.149.050,00 ed ha contestualmente rimodulato e 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;

Con successivo D.D.U.O. n.9167 del 27/06/2025 Regione Lombardia, su istanza dell'Azienda, ha fissato al 30 settembre 2025 il nuovo termine di conclusione dei lavori per gli interventi ID 26-27.

I lavori dell'ID24 – Varese Sangallo/Montello sono stati avviati in data 26/08/2024 e conclusi in data 29/11/2024. Il CRE è stato emesso in data 24/12/2024 e nel 2025 è stata trasmessa a Regione Lombardia la documentazione per la richiesta di saldo del contributo. Il finanziamento ammissibile a CRE è stato rideterminato in € 101.234,81, con una conseguente economia di € 18.765,19.

I lavori degli ID28 - Agrate Brianza e ID29) Burago di Molgora, sono stati avviati in data 28/10/2024 e conclusi in data 23/04/2025. Il CRE è stato emesso in data 19/06/2025 ed è stata successivamente trasmessa a Regione Lombardia la documentazione per la richiesta di saldo del contributo. Il finanziamento complessivo ammissibile a CRE è stato rideterminato in € 200.132,01 (€ 138.752,87 ID28+€ 61.379,14 ID29), con una conseguente economia complessiva di € 25.917,99.

I lavori degli ID26 - Rovellasca e ID27 - Lomazzo sono stati avviati in data 16/12/2024 e conclusi in data 30/09/2025. Il CRE è stato emesso in data 12/11/2025 ed è stata successivamente trasmessa a Regione Lombardia la documentazione per la richiesta di saldo del contributo. Il finanziamento complessivo ammissibile a CRE è stato rideterminato in € 688.023,63 (€ 280.249,18 ID26 + € 407.774,45 ID27), con una conseguente economia complessiva di € 114.976,37.

4.11.7. Piani di manutenzione programmata 2021-2023 / 2023-2024 finalizzati alla riassegnazione del patrimonio libero destinato a servizi abitativi pubblici nonché alla rimozione delle barriere architettoniche – d.g.r. n. 3814 del 09/11/2020 – d.d.s. 15422 del 09/12/2020, d.g.r. n. XII/798 del 31/07/2023 - decreto dirigenziale n. 17888 del 14/11/2023 e d.g.r. n. XII/5184 del 21/10/2025 - decreto dirigenziale n.16532 del 18/11/2025

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 suddivise:

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		
Subtotali risorse DANC		€ 5.943.891,83
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
Subtotali risorse CdP		€ 2.303.258,09
TOTALI		€ 8.247.149,92

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.

*A seguito di verifiche effettuate nel corso del 2025 è stato riscontrato che n. 2 alloggi del Lotto 7-Como città sono stati erroneamente inseriti nel progetto di valorizzazione approvato con DGR 2991/2024; in sostituzione sono stati rendicontati n.2 alloggi di analogo importo

pari a € 23.361,94 (lavori e IVA), ristrutturati con fondi ALER per totali € 23.631,50, nell'ambito del contratto AQ Lotto 3 Como (NON DANC).

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 e risultano tutti conclusi ad eccezione del Lotto 1 Varese Nord. Si prevede l'utilizzo di risorse pari a € 6.293.091,83 di cui € 1.339.848,63 a valere sul Capitolo 14630 (NON DANC) ed € 4.953.243,20 a valere sul Capitolo 14452 (DANC);

Come rappresentato nel seguente prospetto, alla data dell'ultima rendicontazione 2025, nell'ambito degli Accordi Quadro risultavano ristrutturati complessivamente n. 404 alloggi per complessivi € 6.244.412,18 a valere sul finanziamento regionale, di cui:

- n. 254 a valere su risorse DANC per € 4.939.234,69
- n. 150 a valere su risorse NON DANC per € 1.305.177,48

ID intervento	Comune oppure UOG sovracomunale	Avvio lavori effettivo	Fine lavori prevista/effettiva	N. alloggi effettivamente ristrutturati	Importo da SAL/QTE finale, a valere su risorse regionali	DANC/ NON DANC
Lotto 1 - 2°anno riordini	VARESE Nord	22/03/2021	01/09/2022	7	88.104,59	NON DANC
Lotto 2 - 2°anno riordini	VARESE Sud	22/03/2021	28/10/2021	6	83.169,09	NON DANC
Lotto 3 - 2°anno riordini	VARESE Città	22/03/2021	24/02/2022	11	118.056,40	NON DANC
Lotto 5 - 2°anno riordini	COMO Nord	25/02/2021	30/11/2022	10	72.236,74	NON DANC
Lotto 6 - 2°anno riordini	COMO Sud	25/02/2021	25/11/2021	6	39.880,07	NON DANC
Lotto 7 - 2°anno riordini	COMO Città	25/02/2021	30/12/2022	17	97.541,66	NON DANC
				-2		
Lotto 8 - 2°anno riordini	MONZA B. Nord	15/02/2021	25/06/2021	10	101.186,21	NON DANC
Lotto 9 - 2°anno riordini	MONZA B. Sud	16/02/2021	15/07/2021	12	143.702,76	NON DANC

Lotto 10 - 2°anno riordini	MONZA Città	18/02/2021	05/08/2022	4	78.400,41	NON DANC
Lotto 11 - 2°anno riordini	BUSTO ARSIZIO	05/04/2021	04/04/2022	17	141.131,53	NON DANC
			TOTALI	98	963.409,46	
AQ riordini Lotto 1	VARESE Zona Nord	13/05/2022	15/03/2026	37	944.462,35 (SAL 15/11/2025)	DANC
				13	196.676,19 (SAL 15/11/2025)	NON DANC
AQ riordini Lotto 2	VARESE Zona Sud	10/05/2022	20/03/2024	46	1.018.872,84	DANC
				28	249.666,30	NON DANC
AQ riordini Lotto 3	COMO Zona Como	12/05/2022	30/07/2024	40	601.503,24	DANC
				26	147.393,36	NON DANC
				16/05/2025	2	
AQ riordini Lotto 4	COMO Zona Erba/Cantù	12/05/2022	19/03/2024	36	576.952,09	DANC
				30	141.377,31	NON DANC
AQ riordini Lotto 5	MONZA Zona Nord	16/06/2022	13/06/2025	31	624.286,80	DANC
				19	296.663,00	NON DANC
AQ riordini Lotto 6	MONZA Zona Sud	16/06/2022	11/06/2025	32	626.894,22	DANC
				16	139.544,08	NON DANC
AQ riordini Lotto 7	BUSTO ARSIZIO	08/06/2022	20/12/2023	32	546.263,15	DANC
				16	133.857,24	NON DANC
			TOTALI	404	6.244.412,17	
			TOTALI	502	7.207.821,63	

Entro il primo semestre 2026 si prevede il completamento del Lotto 1 AQ riordini Varese Zona Nord, con successiva rendicontazione degli 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).

Per l'attuazione di interventi volti al superamento delle barriere architettoniche, finanziati coi Capitoli 14032 e 14416 (DANC) 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.

Gli interventi sono stati tutti completati sostenendo un costo complessivo di € 929.497,63.

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

In fase di successiva progettazione è stato aggiornato il preventivo ed è stata valutata l'opportunità di realizzare anche l'adeguamento ascensore della scala contigua (Via Carnia 248).

Il costo complessivo ammonta a € 87.406,82 oltre IVA (€ 41.999,99 per l'impianto del civ. 248 ed € 45.406,83 per l'impianto del civ. 250); la parte eccedente il finanziamento regionale di € 61.151,00 sarà a carico ALER.

L'intervento sarà realizzato entro il primo semestre del 2026, con successiva rendicontazione dell'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).

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
VA-CO-MB-BA	/	3.550.000,00	/	830.000,00
TOTALE	0,00	29.600.000,00	1.132.000,00	7.000.000,00

L'Azienda, nel 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
Sommano			125	3.550.000,00

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
Sommano				237	830.000,00

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	Manutenzione straordinaria
BS-CR-MN	/	4.550.000,00	H82D23000150007	

MI	/	15.000.000,00	I92D2200090002	per ripristino alloggi sparsi
PV-LO	/	3.000.000,00	E82D23000100002	
VA-CO-MB-BA	/	3.550.000,00	G31C22002190002	
TOTALE	0,00	29.600.000,00		

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	Manutenzione straordinaria e nuova realizzazione di impianti elevatori
BS-CR-MN	/	1.070.000,00	H82D23000150007	
MI	1.000.000,00	3.560.000,00	I92D2200090002	
PV-LO	/	710.000,00	E82D23000100002	
VA-CO-MB-BA	/	830.000,00	G31C22002190002	
TOTALE	1.132.000,00	7.000.000,00		

Per quanto riguarda gli **interventi volti al recupero degli alloggi sfitti**

- 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.

Alla data dell'ultima relazione del 2025, risultavano assegnati 15 contratti attuativi per la ristrutturazione di complessivi 132 alloggi. Di questi, 9 risultavano ultimati e/o collaudati, mentre per i restanti i lavori risultavano in corso, in fase di ultimazione o in fase di collaudo. La rendicontazione complessiva a valere su risorse regionali, comprensiva dei SAL maturati, ammontava a € 2.570.745,80, come riepilogato nella tabella sottostante

ID intervento	UOG	N. alloggi previsti	Avvio lavori effettivo	Fine lavori prevista/effettiva	N. alloggi effettivam. ristrutturati	Importo da SAL maturati (IVA compresa) / QTE finale, a valere su risorse regionali	Finanziamento con DANC/ NON DANC
C.A. L01_RO-VA	VARESE	10	18/03/2025	26/05/2025	10	213.649,55	DANC
C.A. L02_RO-VA	VARESE	11	08/04/2025	15/03/2026	in corso		
C.A. L03_RO-VA	VARESE	8	28/05/2025	08/07/2025	8	271.768,54	DANC
C.A. L04_RO-VA	VARESE	8	22/07/2025	09/09/2025	8	269.512,58	DANC
C.A. L05_RO-VA	VARESE	7	15/09/2025	13/10/2025	7	213.417,80 (SAL 06/11/2025)	DANC
C.A. L06_RO-VA	VARESE	6	21/10/2025	19/04/2026	in corso		
C.A. L01_RO-CO	COMO	10	01/04/2025	26/09/2025	10	275.679,72 (CRE 12/11/2025)	DANC
C.A. L02_RO-CO	COMO	10	02/04/2025	26/09/2025	10	274.537,93 (CRE 12/11/2025)	DANC
C.A. L03_RO-CO + estensione	COMO	12	10/07/2025	31/12/2025	10	275.243,66 (SAL 10/11/2025)	DANC
C.A. L01_RO-MB	MONZA BRIANZA	9	21/03/2025	19/09/2025	9	259.275,18 (CRE 14/10/2025)	DANC
C.A. L02_RO-MB	MONZA BRIANZA	12	24/03/2025	19/09/2025	12	263.140,86 (SAL 20/10/2025)	DANC
C.A. L03_RO-MB	MONZA BRIANZA	10	09/09/2025	08/03/2026	in corso		
C.A. L04_RO-MB	MONZA BRIANZA	4	28/10/2025	27/02/2026	in corso		
C.A. L01_RO-BA	BUSTO ARSIZIO	10	15/04/2025	09/09/2025	10	254.519,98 (CRE 11/09/2025)	DANC
C.A. L02_RO-BA	BUSTO ARSIZIO	5	23/10/2025	22/12/2025	in corso		
TOTALI alloggi previsti e assegnati al 15/11/2025		132		TOTALI	94	2.570.745,80	

Tutti gli interventi saranno completati, al più tardi, entro il primo semestre del 2026, con successiva rendicontazione degli 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).

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 sono stati avviati in data 16/01/2025.

Alla data dell'ultima relazione trimestrale del 2025 risultavano:

- ultimati i lavori relativi a:
 - Adeguamento n.5 impianti ascensore in VARESE Via Cascina del Rosario civ. 9-11-13-15-17;
 - Sostituzione n.3 servoscala in COMO Via Anzani 32 scale B-C-D
 - Adeguamento n. 2 Ascensori VARESE (VA) Via CARNIA 252-254
 - Adeguamento n.2 Ascensori in BUSTO ARSIZIO Via Cattaro 6 scala A e B
- in fase di ultimazione i lavori di:
 - Adeguamento n.2 Ascensori CONCOREZZO (MB) Via Don Girotti 64/66
- in attesa di approvvigionamento materiali per l'esecuzione dei lavori di:
 - Adeguamento n.1 Ascensore CANTU' (CO) Via Petrarca n. 13
 - Adeguamento n.3 Ascensori MONZA (MB) Via Fiume 11 A/B/C

Per un importo complessivo dei SAL (iva compresa), rendicontati a valere sulle risorse regionali (DANC) pari a complessivi € 528.865,11, come sinteticamente rappresentato nel seguente prospetto:

UOG	Sintesi intervento su parti comuni	Avvio lavori effettivo (data effettiva)	Fine lavori prevista/effettiva	Finanziamento iniziale	Importo complessivo SAL (IVA compresa) maturato a valere su risorse regionali	DATA SAL
VARESE	Adeguamento n. 5 Ascensori VARESE Via CASCINA DEL ROSARIO 9-11-13-15-17	16/01/2025	18/09/2025	230.000,00	227.493,46	SAL 5-03/09/2025 SAL 7-23/09/2025
	Adeguamento n. 2 Ascensori VARESE Via CARNIA 252-254	16/01/2025	30/10/2025	90.000,00	89.021,44	SAL 9-17/11/2025
COMO	Adeguamento n.1 Ascensore CANTU' Via Petrarca n. 13	16/01/2025	04/2026	65.000,00		
	Sostituzione n. 3 Servoscala COMO Via Anzani scale B-C-D	16/01/2025	17/07/2025	120.000,00	118.682,83	SAL 6-04/09/2025
MONZA BRIANZA	Adeguamento n.3 Ascensori MONZA Via Fiume 11 A/B/C	16/01/2025	03/2026	135.000,00		
	Adeguamento n.2 Ascensori CONCOREZZO Via Don Girotti 64/66	16/01/2025	16/12/2025	90.000,00		
BUSTO ARSIZIO	Adeguamento n.2 Ascensori in Via Cattaro 6 scala A e B	16/01/2025	25/11/2025	100.000,00	93.667,38	SAL 11-25/11/2025
TOTALI				830.000,00	528.865,11	

Tutti gli interventi saranno completati, al più tardi, entro il mese di aprile 2026, con successiva rendicontazione degli 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).

Aggiornamento e integrazione dei piani di manutenzione programmata - per interventi di rimozione delle barriere architettoniche ai sensi della D.G.R. n. XII/5184 del 21/10/2025 - decreto dirigenziale n.16532 del 18/11/2025

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

ALER	STANZIAMENTO 2025	STANZIAMENTO 2026	RIPARTO COMPLESSIVO
BG-LC-SO	26.250,00	26.250,00	52.500,00
BS-CR-MN	22.850,00	22.850,00	45.700,00
MI	150.000,00	150.000,00	300.000,00
PV-LO	11.500,00	11.500,00	23.000,00
VA-CO-MB-BA	39.400,00	39.400,00	78.800,00
TOTALE	250.000,00	250.000,00	500.000,00

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

Successivamente, Regione Lombardia, con decreto dirigenziale n.16532 del 18/11/2025 ha approvato l'aggiornamento e integrazione dei piani di manutenzione programmata delle Aler assumendo i seguenti impegni e contestuale liquidazione delle risorse disponibili sul 2025:

ALER	Contributi per interventi volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici erp – Cap. 14416		CUP	Descrizione Interventi
	2025	2026		
BG-LC-SO	26.250,00	26.250,00	B77I24000040007	Manutenzione straordinaria alloggi privi di barriere architettoniche e rinnovo e realizzazione di impianti elevatori
BS-CR-MN	22.850,00	22.850,00	H92D25000110007	
MI	150.000,00	150.000,00	I92D24000040005	
PV-LO	11.500,00	11.500,00	E87I23000240002	
VA-CO-MB-BA	39.400,00	39.400,00	G31C22002180005	
TOTALE	250.000,00	250.000,00		

Si riporta di seguito il prospetto di sintesi degli interventi articolati per UOG, in corso nel 2025 o di prossima esecuzione tramite i contratti attuativi dell'Accordo Quadro quadriennale con 7 O.E. (CUP G31C22002180005 - CIG B28044DEEE), relativo alla manutenzione ordinaria e pronto intervento negli

stabili ALER. Nello specifico, i lavori consistono in interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, quali il rifacimento dei bagni con adeguamento degli impianti, installazione di docce a raso, ausili di sostegno e sanitari conformi alla normativa vigente, da realizzarsi in n.8 unità immobiliari di proprietà ALER.

ID intervento	UOG	Alloggio oggetto di intervento	CIG derivato	Avvio lavori previsto/effettivo	Fine lavori prevista/effettiva	Finanziamento
ID01VA) LT_03_ED_VA_NORD	VARESE	UI VA73189 (ID 3197024) VARESE Via CERNUSCHI 14	B89003B6CF	28/11/2025	27/02/2026	9.850,00
		UI VA73362 (ID 3197284) VARESE Via TALIZIA 46		28/11/2025	27/02/2026	9.850,00
ID02CO) LT_02_ED_CO_SUD	COMO	UI VA16649 (ID 3218814) CARUGO Via Pascoli 13	B63A5569F3	01/12/2025	11/12/2025	9.850,00
		UI VA17222 (ID 3219635) CANTU' Via Brighi 28		09/12/2025	11/12/2025	9.850,00
ID03MB) LT_01_ED_MB_NORD	MONZA B	UI VA419 (ID 3200393) VIMERCATE Via Tonale 3	B646578786	21/01/2026	13/03/2026	9.850,00
		UI VA427 (ID 3200435) VIMERCATE Via Tonale 3		21/01/2026	13/03/2026	9.850,00
ID04B.A.) LT_02_ED_BA	BUSTO A	UI VA41015(ID 10089522) BUSTO ARSIZIO Via Rovato 4/B	B638793A8D	29/01/2026	09/02/2026	9.850,00
		UI VA40997 (ID 10089383) BUSTO ARSIZIO Via Rovato 4/B		29/01/2026	09/02/2026	9.850,00
					TOTALI	78.800,00

Tutti gli interventi saranno completati entro il primo trimestre del 2026, con successiva rendicontazione degli 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).

4.11.8. 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

A novembre 2025, Regione Lombardia ha comunicato la rimodulazione del piano degli interventi, includendo quelli relativi alla Provincia di Monza e della Brianza. Tali interventi, approvati dal Capo Dipartimento della Protezione Civile con nota n. 42145 del 04/09/2025, risultano suddivisi in due tranche:

- n. 15 interventi per un importo complessivo di € 55.500,00;
- n. 28 interventi per un importo complessivo di € 265.000,00.

Entrambi i lotti seguono la procedura aggregata di adesione e rendicontazione delle spese tramite la piattaforma Bandi e Servizi. L'Azienda ha provveduto, entro i termini stabiliti, ad attivare le relative procedure di adesione ai finanziamenti.

Alla data di chiusura del bilancio 2025 non risultano pervenute risposte alle domande presentate per le province di Como e Varese.

4.11.9. 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 oltre IVA

Finanziamento richiesto: € 471.971,47

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

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

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

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

Finanziamento richiesto: € 500.000,00

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

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

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

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

Per entrambi gli interventi, nel 2025 sono state avviate le procedure di affidamento con previsione di avvio dei lavori entro il 30/07/2026.

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

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

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

Con Decreto n. 15868 del 07/11/2025, Regione Lombardia ha approvato i piani operativi per il sostegno alla sicurezza, mobilità e socialità delle ALER, disponendo contestualmente la liquidazione delle somme stanziare per l'annualità 2025, come rappresentato nel seguente prospetto.

ALER	Somme 2025	Somme 2026	Somme 2027	RIPARTO COMPLESSIVO	CUP	INTERVENTO
BG-LC-SO	91.462,62	56.284,69	56.284,69	204.032,00	B19B25000950007	Servizio di pronto intervento a chiamata; instal.imp.di videosorveglianza, porte blindate e portoncini; attivazione di vigilanza armata privata e ronde ispettive; potenziamento imp.illum.esterna
	91.462,62	56.284,69	56.284,69	204.032,00	B79B25002030007	Installazione di porte blindate

BS-CR-MN	218.187,07	134.268,97	134.268,96	486.725,00	H59B25000110002	Installazione di impianti di videosorveglianza, porte blindate e portoncini; attivazione di portierato sociale
MI	515.167,14	317.025,93	317.025,93	1.149.219,00	I49I25000850002	Attivazione di vigilanza armata privata
PV-LO	62.768,03	38.626,48	38.626,49	140.021,00	E74F25001520002	Installazione di impianti di videosorveglianza
	17.572,41	10.813,80	10.813,79	39.200,00	E34F25001030002	Installazione di impianti di videosorveglianza
	13.448,28	8.275,86	8.275,86	30.000,00	E11C25000070002	Installazione di porte blindate
	13.448,28	8.275,86	8.275,86	30.000,00	E11C25000060002	Installazione di porte blindate
	20.082,76	12.358,62	12.358,62	44.800,00	E24F25002770002	Messa in sicurezza aree occupate abusivamente
	40.255,17	24.772,41	24.772,42	89.800,00	E21C25000130002	Messa in sicurezza aree occupate abusivamente
VA-CO-MB-BA	216.145,62	133.012,69	133.012,69	482.171,00	G88J25000260007	Installazione di impianti di videosorveglianza
TOTALE	1.300.000,00	800.000,00	800.000,00	2.900.000,00		

Gli interventi di competenza di ALER Varese interesseranno le province di Varese e Monza Brianza.

Nello specifico, il piano prevede l'installazione di 21 videocamere ad alta definizione su palo: 14 presso il quartiere San Rocco (Monza) e 7 presso il quartiere San Fermo (Varese), collocate nelle aree pertinenziali e in corrispondenza degli accessi ai fabbricati. L'iniziativa mira a monitorare gli spazi soggetti ad atti vandalici e degrado, contrastando fenomeni di spaccio e assembramenti irregolari, al fine di garantire una maggiore sicurezza e consapevolezza per i residenti.

Attualmente è in corso la progettazione con previsione di indizione della procedura di gara per l'affidamento dei lavori nel 2026.

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)

Gli interventi approvati, risultano i seguenti:

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

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

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

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

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

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

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

INTERVENTO	Maggior importo calcolato SAL emessi dal 01/01/2025 al 31/05/2025	Maggior importo SAL riconoscibile (80%) per contratti 2022 con presentazione offerta sino al 31/12/2022	RISORSE ALER AL NETTO IVA	CONTRIBUTO RICHIESTO AL MIT
PNC VARESE vie Montello 98-Romans Sur Isere 45 e 35-37-39-Q.RE MONTELLO	351.751,84	281.401,47		281.401,47
PNC VARESE via Sangallo 23 via Borromini n.8-10-27 – Q.RE SANGALLO	707.701,39	566.161,11		566.161,11
	1.059.453,23	847.562,58	0,00	847.562,58

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

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

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

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

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

Stato Attuazione interventi al 31.12.2025 e previsioni 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PNC CUCCIAGO (CO) VIA MICHELBECCO 9/19

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

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

In data 28/05/2025 la Commissione di Collaudo ha svolto la visita di sopralluogo finale e ha riscontrato alcuni difetti e mancanze di lieve entità, poi regolarmente sanate dall'appaltatore come da dichiarazione del DL/RUP del 04/09/2025. In data 29/09/2025, con il certificato di collaudo in fase di emissione, il Tribunale Ordinario di Pavia, con sentenza n. 184, ha dichiarato la liquidazione giudiziale dell'appaltatore (62/2025). Conclusi i successivi approfondimenti e le interlocuzioni con la Curatela in merito alla sottoscrizione degli atti, si prevede l'emissione del certificato entro il mese gennaio.

PNC MONZA VIA BARADELLO 6-12 (MB)

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

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

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);
- II) rigenerare aree, spazi pubblici e privati;
- III) migliorare l'accessibilità e la sicurezza delle aree urbane e mettere a disposizione servizi;
- IV) sviluppare modelli di gestione partecipativi e innovativi a sostegno del benessere sociale urbano."

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

A.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.

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

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

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

Nel corso del 2025 è stata approvata la perizia suppletiva e di variante n. 1 per l'importo di € 757.029,56 + IVA. ed è stato emesso il certificato di ultimazione lavori. Il Collaudo sarà emesso nel 2026.

La copertura dell'importo relativo alla perizia di variante verrà coperto o con proventi delle vendite o con risorse derivanti dal fondo patrimonio.

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

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

FINANZIAMENTO MINISTERIALE N. 804 20/01/2022 ALL 1	€ 13.161.301,19
DECRETO MEF-RGS RR 187 11/08/2023 FOI	€ 1.722.979,26
CONTRIBUTO DIRETTO ALER VA CO MB BA	€ 300.271,50
CONTRIBUTO DIRETTO COMUNE DI MONZA	€ 323.983,31
Tornano	€ 15.508.535,25

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

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

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

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

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

FASE 1

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

ultimazione prevista il 31/12/2025 per i fabbricati di B. Da Urbino 45, 37A e B e con ultimazione prevista il 10/03/2026 per il fabbricato di Cascina Maino

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

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

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

Attualmente sono in corso i lavori per entrambi gli Appalti.

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

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

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

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

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

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

Il collaudo dei lavori è previsto per febbraio 2026

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

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

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

Il collaudo dei lavori è previsto per marzo 2026

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

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 2025 dall'Azienda:

Interventi di Manutenzione Straordinaria					
FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Descrizione	Importo totale (QTE)	Importo finanziamento	STATO ATTUAZIONE al 31/12/2025 (Progetto-Avviato-In corso-Ultimato-Collaudato)	
Varese	<i>Fondi ALER</i> SARONNO area di cantiere in Via Torricelli/via F.lli Cervi ang. V. Je Amendola interessata dalla realizzazione di n. 1 nuovi fabbricato 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	€ 222.442,99	€ 0,00	IN FASE DI ULTIMAZIONE
	<i>Fondi ALER</i> CASSANO MAGNAGO Via Maino 5	Lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento copertura fabbricato	€ 141.276,27	€ 0,00	COLLAUDATO
Como	<i>Fondi ALER</i> COMO Via Castellini	Sistemazione e messa in sicurezza dell'area ex "Tintoria Lombarda" in COMO via Castellini.	€ 56.541,16	€ 0,00	ULTIMATO / CRE EMESSO
Monza Brianza	<i>Fondi ALER</i> MONZA via Baradello 6	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	ULTIMATO / CRE EMESSO
	<i>Fondi ALER</i> MONZA via Baradello 6-12	Rifacimento serramenti presso gli stabili di proprietà ALER in Monza via Baradello 6-12	€ 950.000,00	€ 0,00	IN CORSO
	<i>Fondi ALER</i> MONZA via Baradello 6-12	Realizzazione opere di completamento esterne presso gli stabili di proprietà ALER in Monza via Baradello 6-12	€ 207.126,96	€ 0,00	APPALTO
Busto Arsizio	<i>Fondi ALER</i> BUSTO ARSIZIO Via Rossini 111 - Azzimonti 40	Lavori di sostituzione generatore di calore	€ 144.861,23	€ 0,00	ULTIMATO

4.11.14. Manutenzione Ordinaria alloggi

L'importo relativo a spese di Manutenzione stabili imputate a Conto Economico si è attestato nel 2025 a 8.003.247 oltre Iva rispetto a Euro 15.041.515 oltre Iva del 2024. La sola quota di

manutenzione ordinaria e per riordini (esclusa quella straordinaria non capitalizzata e la manutenzione relativa agli alloggi comunali gestiti in rendicontazione) imputata a Conto Economico ammonta a Euro 7.832.005, oltre Iva, in diminuzione rispetto ai Euro 14.663.391 oltre Iva del 2024. La diminuzione dell'importo speso nel 2025 deriva essenzialmente da maggiori capitalizzazioni avvenute nel 2025 rispetto a quanto accaduto nel 2024 delle spese relative a riordini non finanziati da Regione Lombardia (circa 1 milione di euro) in quanto relativi a riattamenti strutturali e di elevato valore degli alloggi tali da giustificare l'incremento del valore patrimoniale dei beni riattati. Le opere eseguite, infatti, non si sono limitate alla mera sostituzione di elementi ammalorati negli alloggi ma hanno riguardato il rifacimento completo ad esempio dei sistemi idrici, sanitari e della messa a norma degli impianti elettrici e del gas.

Tali investimenti sono stati effettuati dall'Azienda pur avendo la stessa dovuto effettuare pagamenti per IMU rilevanti sulle unità immobiliari ad uso diverso dagli alloggi ed effettuare ingenti accantonamenti per l'eventuale pagamento dell'IMU sugli alloggi sociali. Tali accantonamenti (prudenziali) sono stati resi necessari in relazione al fatto che l'Azienda ha deciso di considerare tutti gli alloggi come sociali e quindi esenti siano essi regolarmente assegnati o temporaneamente indisponibili.

L'Azienda ha dovuto sopportare anche nel 2025 un onere per IMU/TASI di Euro 712.935 per le unità immobiliari che non sono classificabili come alloggi sociali ed ha accantonato 1,2 milioni di euro per far fronte alle eventuali richieste di pagamento IMU relative al 2025 sugli alloggi sociali temporaneamente non assegnati. Si rimanda all'apposito paragrafo sull'IMU per approfondimenti.

4.11.15. Nuove costruzioni e recupero edilizio

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

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

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

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

Si indicano i seguenti interventi in progettazione/in appalto/in corso nel 2025:

Interventi di N.C. / R.E.						
FINANZIAMENTO / LOCALITÀ	Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento	STATO ATTUAZIONE al 31/12/2025 (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" SARONNO Q.re Matteotti - 2° fase nuova costruzione "FARFALLE"	NC	35	35	€ 7.374.679,00	€ 4.852.324,56	PROGETTO
Como	Fondi residui ex PRU "Via Di Vittorio-Via Cecilio" e L. 457/78 -(art.5 bis LR 13/96) a seguito chiusura AdP DPGR 1600-7/2/2002 Convenzione approvata con DGR 15/05/2019 n.XI/1623 e sottoscritta in data 01/08/2019 Atto integrativo sottoscritto in data 14/11/2024, approvato con DGR 14/10/2024 n. XII/3205, oltre a fondi ALER COMO Via Di Vittorio/Via Cecilio - completamento int. Coop.Pellegrino Rossi	NC	36	32	€ 6.052.532,20 (lavori agg. perizia 3 € 3.098.834,43)	€ 3.770.135,38 € 719.432,20 € 4.489.567,58	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 LISSONE Via dei Gelsi edificio "F4"	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

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

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

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

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

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

Le attività di rimozione alla data della chiusura del presente bilancio non erano ancora terminate per problematiche legate anche alla quantificazione dei costi di rimozione da parte della ditta appaltatrice dovute alla valutazione della composizione delle terre da rimuovere. Le operazioni hanno avuto termine nel gennaio 2026.

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	5.333.100,00

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
				6.052.532,20

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

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

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

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

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

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

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

4.11.16. Progetti dui Partenariato Pubblico

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 nel 2025 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 potevano presentare le proprie proposte progettuali.

Questa iniziativa rappresenta un'importante occasione per:

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

Si rimanda al paragrafo relativo ai fatti accaduti dopo la chiusura dell'esercizio per evidenziare l'evoluzione delle procedure per la nomina dei proponenti e per l'avvio delle procedure di gara.

4.12. DATI ECONOMICO - GESTIONALI

4.13. Sintesi dei principali dati economici

Il conto economico al 31/12/2025, presenta i seguenti risultati di sintesi.

Valore della produzione	56.941.813
Costi della Produzione	54.183.343
Differenza	2.758.470
Proventi ed oneri finanziari	-726.930
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Risultato prima delle imposte	2.031.541
Imposte d'esercizio	1.958.811
Risultato d'esercizio	72.729

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):

	2025	2024	Variazione
- Ricavi netti di vendita	€ 48.103.605	€ 47.714.342	€ 389.263
- 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	€ 8.838.209	€ 12.813.100	-€ 3.974.892
VALORE DELLA PRODUZIONE OTTENUTA	€ 56.941.813	€ 60.527.442	-€ 3.585.629
- Per materie prime, sussidiarie e di merci	€ 0	€ 0	€ 0
- Per servizi	€ 32.391.553	€ 37.362.699	-€ 4.971.146
- Per godimento beni di terzi	€ 71.713	€ 57.045	€ 14.668
- Variazioni delle rimanenze di materie prime e sussidiarie	€ 0	€ 0	€ 0
- Oneri diversi di gestione	€ 4.939.345	€ 6.162.110	-€ 1.222.765
COSTI PER CONSUMI DI MATERIE E SERVIZI	€ 37.402.612	€ 43.581.854	-€ 6.179.243
VALORE AGGIUNTO	€ 19.539.202	€ 16.945.588	€ 2.593.614
- Costi per il personale	€ 8.485.219	€ 8.055.103	€ 430.116
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 11.053.982	€ 8.890.485	€ 2.163.498
- Ammortamenti e svalutazioni	-€ 8.295.512	-€ 6.103.913	-€ 2.191.599
REDDITO OPERATIVO DELLA GEST. CARATTERISTICA	€ 2.758.470	€ 2.786.572	-€ 28.101
- +/- Risultato della gestione accessoria	€ 0	€ 0	€ 0

REDDITO OPERATIVO	€ 2.758.470	€ 2.786.572	-€ 28.101
- +/- Risultato della gestione finanziaria	-€ 726.930	-€ 525.352	-€ 201.578
RISULTATO DELLA GESTIONE CORRENTE	€ 2.031.541	€ 2.261.220	-€ 229.680
- +/- Risultato della gestione straordinaria			€ 0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 2.031.541	€ 2.261.220	-€ 229.680
-Imposte sul reddito d'esercizio	-€ 1.958.811	-€ 2.182.718	€ 223.907
RISULTATO NETTO (UTILE DELL'ESERCIZIO)	€ 72.729	€ 78.502	-€ 5.773

Nell'esercizio 2025 si evidenzia un peggioramento del valore aggiunto ma un miglioramento del margine operativo lordo, con un risultato operativo sempre positivo e in linea con quello del 2024. L'utile è leggermente diminuito rispetto a quello del 2024.

4.14. Canoni di locazione

Per il 2025, complessivamente, i canoni di locazione di competenza dell'esercizio hanno subito mediamente un decremento rispetto a quelli rilevati nel 2024 dello 0,80%.

	Emesso per canoni di locazione 2025 (euro)	Emesso per canoni di locazione 2024 (euro)	Differenze (euro)	Differenza %
Canone sociale	20.633.302	20.954.419	-321.117	-1,53%
Canone Moderato	239.706	224.706	15.000	6,68%
Altri canoni ERP	319.840	282.757	37.083	13,11%
Canoni locazione temporanea	11.759	11.654	105	0,90%
Altri canoni non ERP	239.824	242.538	-2.714	-1,12%
Canoni per box	2.339.469	2.323.289	16.180	0,70%
Canoni per Negozi	285.010	293.846	-8.836	-3,01%
altri canoni unità immobiliari ad uso diverso	189.786	188.501	1.285	0,68%
Canoni alloggi comuni gestiti non a rendicontazione	104.499	150.636	-46.137	-30,63%
indennità occupazione alloggi senza titolo	576.289	487.308	88.981	18,26%
Canoni di competenza di esercizi precedenti	2.729	1.208	1.521	125,89%
Indennità di occupazione senza titolo u.i. strumentali diverse da alloggi	70.713	51.706	19.007	36,76%
totale	25.012.926	25.212.568	-199.642	-0,79%

I dati più rilevanti nell'ambito dell'andamento dei canoni tra l'esercizio 2025 e l'esercizio 2024 sono quelli relativi a:

- 1) Canone sociale di competenza 2025: è risultato in diminuzione dell'1,54%;
- 2) Canone Moderato: ha subito un incremento del 6,68%;
- 3) Altri canoni ERP: hanno subito un aumento del 13,11%
- 4) Il canone degli alloggi comunali non gestiti a rendicontazione (gestiti come se fossero di proprietà di Aler) è diminuito del 30,63%; la diminuzione è relativa in gran parte al passaggio di alcuni comuni alla gestione a rendicontazione.
- 5) Altri canoni non ERP: sono risultati in diminuzione dell'1,12%;
- 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 36,76%. Tale aumento è giustificabile dall'incremento delle azioni legali per recupero credito con emissione di decreto ingiuntivo.

4.15. Crediti verso utenti

Nel corso del 2025 si è proseguito nell'attività di recupero della morosità e si è dato maggiore impulso alle azioni di sfratto.

In base all'immissione dei contributi regionali ed alla gestione della morosità che ha privilegiato il dialogo con gli utenti e nei casi di mancato "accordo bonario" di rientro l'Azienda ha registrato in termini assoluti un incremento della morosità di € 496.871.

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 7.960.715 (con un incremento di circa 1 milione rispetto al valore 2024 di € 6.908.605 indice dell'incremento dei costi per i servizi reversibili) n quanto non ancora notificati all'utenza (trattasi di registrazione di fatture da emettere di competenza 2025 che tiene conto delle spese sostenute nell'anno 2025 da riaddebitare all'utenza rispetto agli acconti fatturati nell'anno stesso).

È importante sottolineare la differenza di circa un milione di euro tra l'importo del conguaglio 2025 rispetto al conguaglio 2024 di € 6.908.605. Tale differenza è indicativa del forte incremento che si è registrato anche nel 2025 sulle voci a carico dell'inquilinato 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 31.12.25	saldo al 31.12.24	differenze
Varese	10.149.633	9.937.626	212.007
Como	4.755.007	4.393.725	361.282
Monza Brianza	7.594.293	7.820.455	-226.162
Busto Arsizio	3.687.779	3.538.035	149.744
TOT.	26.186.712	25.689.841	496.871

La situazione creditoria non tiene conto delle somme accreditate da Regione per contributi di solidarietà avvenuti entro il 31.12.2025 ma non ancora attribuiti agli estratti conto degli inquilini per euro 2.430.848,92 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 31.12.25	saldo al 31.12.24	differenze
Varese	8.546.500	8.443.062	103.438
Como	4.071.491	4.029.746	41.745
Monza Brianza	5.729.485	5.993.707	-264.222
Busto Arsizio	1.760.112	1.763.807	-3.695
TOT.	20.107.588	20.230.322	-122.734

I crediti verso gli utenti al 31.12.2025 sono al netto dei passaggi a perdita per inesigibilità e/o per antieconomicità dell'azione di recupero per Euro 1.098.362.

Sono stati inoltre effettuati accrediti (importi imputati agli inquilini nel corso del 2025) 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 2025 si riporta la seguente situazione:

	crediti di competenza 2025			
	emesso di competenza	incassato riferito alla competenza 2025	crediti di competenza 2025	Incidenza percentuale
Sede Varese	16.562.410	13.366.051	3.196.359	19,30%
U.O.G. Como	9.500.889	8.134.896	1.365.993	14,38%
U.O.G. Monza Brianza	11.030.275	9.376.845	1.653.430	14,99%
U.O.G. Busto Arsizio	4.699.390	3.871.943	827.447	17,61%
Totali	41.792.964	34.749.735	7.043.229	

4.16. Contributi di solidarietà

Con DGR XII/4635 del 01/07/25 Regione Lombardia ha stanziato euro 22.155.000,00 quale Contributo Regionale di Solidarietà 2025 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 2.299.447,00 per un totale complessivo di euro 24.454.447,00. La DGR ha previsto un riparto a favore delle ALER pari al 60% dello stanziamento sull'esercizio in corso (per euro 14.672668,00), inoltre, a seguito della DGR XII/5214 del 17/10/25 sono stati stanziati per le richieste di alcune ALER ulteriori euro 475.000, di cui 125.102,00 a nostro favore, con un ammontare complessivo a favore di ALER Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio pari ad euro 2.430.848,92, 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 2025 è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'Azienda in data 16/10/2025, 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 2025 è stato condotto conformemente alle sopraccitate disposizioni regionali; avviato col suddetto avviso pubblico ed è stato ultimato con la rendicontazione delle risorse, assegnandole a n. 2.041 beneficiari per gli alloggi di proprietà ALER, per un importo erogato pari all'intero contributo stanziato per l'anno 2025 per complessivi euro 2.430.848,92; ciò a fronte di un totale di n. 2295 domande pervenute. Coloro che non hanno percepito alcun contributo sono così suddivisi:

- utenti senza spese reversibili:	26
- utenti privi dei requisiti oggettivi:	86
- utenti idonei ma non beneficiari per esaurimento fondi:	142

Le domande complessivamente pervenute sono così ripartite per UOG:

- Varese	865
- Monza	864
- Como	339
- Busto	227

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

- Varese	798
- Monza	769

-	Como	297
-	Busto	177

La rendicontazione delle risorse a Regione Lombardia è stata effettuata entro il 30/04/2026 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.

4.17. 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
Saldo al 31/12/2024	299.417	15.939.009	16.238.427
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		-1.098.362	-1.098.362
rettifiche	308.655	-302.634	6.021
Saldo al 31/12/2025	329.904	14.816.182	15.146.086

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

Saldo al 31/12/2024	299.417	15.939.009	16.238.426
giro da fondo sval cred ex art. 106 a fondo sval. Crediti tassato	-299.417	299.417	0
Utilizzi dell'esercizio per passaggi a perdita		-1.098.362	-1.098.362
giro da fondo sval crediti tassato a fondo sval. Crediti art. 106	308.655	-308.655	0
rettifiche		6.021	6.021

Accantonamento dell'esercizio	0	0	0
Saldo al 31/12/2025	308.655	14.837.430	15.146.085

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 31.12.2025 ammonta pertanto a € 15.361.601.

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 1.098.362 rispetto agli Euro 846.058 del 2024.

4.18. Sintesi dei principali dati patrimoniali

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

	31/12/2025	31/12/2024	differenze
Immobilizzazioni immateriali nette	4.346.128	4.249.476	4.346.128
Immobilizzazioni materiali nette	407.883.468	438.022.397	407.883.468
Altre immobilizzazioni finanziarie	402.212	218.203	402.212
Capitale immobilizzato	442.490.077	412.631.808	29.858.269
Rimanenze di magazzino	522.367	525.068	-2.701
Crediti verso clienti	18.550.619	16.370.198	2.180.421
Altri crediti	42.514.642	36.317.009	6.197.632
Ratei e risconti attivi	532.294	357.728	174.567
Attività d'esercizio a breve termine	53.570.003	62.119.923	53.570.003
Debiti verso fornitori	10.476.991	10.357.488	119.503

Acconti da clienti	20.981	35.981	-15.000
Debiti tributari e previdenziali	6.410.665	4.889.489	1.521.177
Altri debiti	32.040.668	29.912.712	2.127.956
Ratei e risconti passivi	51.477.179	26.369.657	25.107.522
Passività d'esercizio a breve termine	71.565.327	100.426.484	71.565.327
Capitale d'esercizio netto	-17.995.324	-38.306.561	-17.995.324
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.765.606	1.691.999	1.765.606
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	13.499.731	15.407.128	13.499.731
Ratei e risconti passivi	175.688.214	174.574.971	1.113.243
Passività a medio lungo termine	189.840.309	192.787.342	189.840.309
Capitale investito	211.396.174	204.796.175	204.796.175
Patrimonio netto	-201.926.534	-201.958.689	32.155
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-10.132.595	-9.461.440	-10.132.595
Posizione finanziaria netta a breve termine	7.295.109	-8.200	7.295.109
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-211.396.174	-204.796.175	-6.599.999

4.19. Sintesi dei principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2025 è la seguente (in Euro):

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Depositi bancari	510.154	7.464.140	-6.953.987
Denaro e altri valori in cassa	3.350	2.877	473
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	513.503	7.467.017	-6.953.514
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	110.147	441.757	-331.609
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	0	-	0
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	631.850	613.664	18.186
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Debiti finanziari a breve termine	- 631.850	- 613.664	18.186

Posizione finanziaria netta a breve termine	-8.200	7.295.109	-7.303.309
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)	9.461.440	10.132.595	-671.155
Anticipazioni per pagamenti esteri			-
Quota a lungo di finanziamenti			-
Crediti finanziari			0
Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine	-9.461.440	-10.132.595	671.155
Posizione finanziaria netta	-9.469.640	-2.837.486	-6.632.154

La posizione finanziaria netta, negativa per circa 9,5 milioni di euro, ha subito un peggioramento rispetto al precedente esercizio; il peggioramento è dovuto essenzialmente a:

- al rimborso del debito verso la banca Popolare di Sondrio per le anticipazioni erogate per il pagamento dei lavori di efficientamento energetico;
- diminuzione dei depositi bancari da € 7.464.140 a € 513.503 a seguito dell'utilizzo delle somme accreditate da Regione Lombardia e accantonate dall'Azienda per far fronte a interventi edilizi e per l'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.

4.19.1. 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 31/12/205 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	€ 452.194	31/12/2042	VARESE
Mutuo per la realizzazione della nuova sede Aler di Varese	€ 4.500.000,00	€ 3.122.789	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	€ 2.648.188	31/12/2042	VARESE

Mutuo per la realizzazione di nr. 40 alloggi e relativi box in Castellanza via Madonnina	€ 1.472.000,00	€ 1.111.313	31/12/2044	VARESE
Mutuo per la realizzazione del Contratto di Quartiere Lissone e PRU Carate	€ 5.300.000,00	€ 2.614.529	31/07/2032	MONZA BRIANZA
	€ 15.878.552,26	€ 9.949.013		

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.

5. 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.

5.1. 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 2025 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. Tale conferimento avverrà nel caso in cui le risorse di cui sopra non siano già utilizzate per il pagamento di anticipazioni sui cantieri PNRR/Pinqua e per le eventuali perizie suppletive.

6. INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE

6.1. Consistenza del Personale e Formazione

Per quanto attiene le consistenze del personale si rinvia a quanto indicato nel paragrafo 4.1) relativo alla Organizzazione e gestione.

Nel 2025 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 34.924 rispetto a euro 27.600 spesi nel 2024 per partecipazione a seminari e convegni.

6.2. 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 2025 è stato privilegiato come canale di comunicazione con l'utenza ed i fornitori il telefono o la mail. L'istituzione del Call center, avvenuta nel 2024, e oggetto di proroga per ulteriori tre anni a partire dal 2025 ha consentito di poter fornire un ulteriore servizio agli utenti che segnalando i problemi riscontrati possono avere già una prima indicazione dagli operatori e, in caso di necessità fissare un appuntamento telefonico con l'ufficio competente che provvede a richiamare l'utente.

6.3. Fatti di rilievo accaduti dopo il 31.12.2025

Pur non essendo di stretta rilevanza rispetto all'esercizio 2025 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 avvisi di accertamento per le annualità TASI 2018/2019 da parte del Comune di Gallarate emessi successivamente agli inviti al contraddittorio al quale è stata data risposta ma che il Comune non ha preso in considerazione. Si attende la fissazione dell'udienza presso la corte di giustizia di primo grado per la discussione nel merito. Il Comune ha spontaneamente rinunciato alla riscossione del credito derivante dagli avvisi in questione in attesa della pronuncia della Corte di giustizia tributaria.

- 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 nel 2025 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.

L'Azienda ha suddiviso il proprio patrimonio raggruppandolo in cluster (da 1 a 16) contenenti, ciascuno, una pluralità di fabbricati per consentire alle Esco interessate di presentare proposte su uno o più gruppi di stabili.

A seguito di tale avviso, l'Azienda ha pubblicato, con protocollo n. 7499 del 19/03/2025, la notizia della ricezione di manifestazioni di interesse alla presentazione di proposte di partenariato pubblico privato attinenti a quanto indicato in oggetto, ai sensi dell'art. 193, comma 2, D.lgs. n. 36/2023.

Effettuate le verifiche sulla ricevibilità e sulla fattibilità delle suddette proposte nonché sulla sussistenza dell'interesse pubblico delle sole proposte valutate sia ricevibili sia fattibili, ritenuto che le proposte presentate dagli operatori economici relative ai cluster 4 e 12, al cluster 7 e al cluster 13 sono risultate compatibili con le esigenze pubbliche di cui all'avviso, ai sensi dell'art. 193, comma 4 del D.lgs. 36/2023 si è reso necessario aprire il termine per la presentazione di proposte concorrenti relative ai medesimi interventi, redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3.

Poiché era interesse strategico dell'Azienda acquisire ulteriori proposte di PPP sui cluster liberi, con l'avviso pubblico ex art. 193, comma 16 del D.lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.lgs. 209/2024, è stata sollecitata la presentazione di proposte di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) volte alla riqualificazione energetica del patrimonio SAP, redatte nel rispetto delle disposizioni dell'art. 193, comma 3 del D.lgs. 36/2023 relative ai comparti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (ex cluster liberi 1, 2, 3, 5-14, 6,8-9, 10-11, 15-16)

Esperate le procedure di verifica delle proposte, sono state pubblicate le gare per l'affidamento mediante finanza di progetto ex art. 193 del D.lgs. n. 36/2023, di contratto di prestazione energetica di cui al D.lgs. n. 102/2014 e all'art. 200 del D.lgs. n. 36/2023, comprensivo della progettazione e realizzazione di interventi di efficientamento energetico finalizzati alla realizzazione di lavori che possano beneficiare degli incentivi previsti sia dal Conto Termico sia dal REPowerEU M7 /117, in attuazione del Regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, nonché dell'esercizio, conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici degli immobili di proprietà di ALER Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio, inclusa la fornitura di energia termica' per il cluster 7, (gara aggiudicata con determina 369 del 11/05/2026) per il cluster 13 (gara aggiudicata con determina 370 del 11/05/2026) e per il cluster 4-12 (gara aggiudicata con determina 373 del 13/05/2026).

Alla data di chiusura del presente bilancio sono in corso altre procedure ex comma 16 per le quali si sta procedendo alla nomina dei promotori e a indire le relative gare d'appalto.

- 3) Si segnala che si è concluso l'iter selettivo per la ricerca di un avvocato presso l'Ufficio Legale mediante approvazione della graduatoria con provvedimento n. 379 del 15/05/2026 e pubblicazione sul sito aziendale, procedura già iniziata a fine 2025 con bando interaziendale rivolto alle Aler lombarde senza esito. Si precisa che la dotazione organica dell'Ufficio Legale è costituita da due risorse di cui un Quadro Direttivo e un profilo amministrativo in Area A con il compito di fornire supporto e approfondimenti di natura giuridica in tutte le materie riferite all'attività dell'ente e nei confronti dei vertici aziendali, accentrare e presiedere tutte le attività trasversali alle quattro unità organizzative correlate alle procedure di recupero crediti e alla costituzione in giudizio per le opposizioni a decreti ingiuntivi o a procedure esecutive, attività attualmente affidate a professionisti esterni.
- 4) Alla data di redazione del presente documento si fa presente che nel corso del mese di gennaio 2026 è avvenuta un'assunzione a tempo pieno e indeterminato presso l'Area Utenza della sede di Varese con inquadramento contrattuale in Area B Livello B1, CCNL Federcasa, come previsto dal piano assunzionale poc'anzi descritto. Nel mese di maggio per sopraggiunte esigenze d'ufficio manifestate dai responsabili di U.O.G. si è provveduto all'attivazione di 3 contratti di somministrazione lavoro a tempo pieno e determinato per

un periodo di 12 mesi mediante adesione ad una convenzione in essere tra la centrale di committenza A.R.I.A. S.p.A. e la società aggiudicatrice di tale servizio:

- 5) Alla data del 11/02/2026 si sono concluse le procedure per le progressioni verticali a copertura delle posizioni vacanti mediante pubblicazione delle graduatorie definitive sulla rete intranet aziendale ad eccezione della posizione A2 presso l'Ufficio Patrimonio della U.O.G. di Monza Brianza. La decorrenza giuridica di tali progressioni verticali è stata fissata a far data dal 1/3/2026.

6.4. 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.

6.5. Attività di ricerca e sviluppo

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

6.6. 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.

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

7.1.1. 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 del conflitto USA -IRA scoppiato nel 2026.

L'Azienda già a partire dal Bilancio 2019 ha effettuato significativi accantonamenti per il rischio crediti. Lo stesso è avvenuto nel 2021, 2022, 2023 attraverso accantonamenti che hanno portato il fondo all'1.1.2025 ad essere pari a € 16.453.492 valutato secondo i criteri evidenziati nella presente. Nell'esercizio 2025 si è proceduto, ad utilizzare il fondo per € 1.098.362 a seguito dell'accertamento dei crediti inesigibili.

Come di consueto, l'Azienda ha provveduto ad effettuare la valutazione del Fondo in base alle 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 vengono portati a perdita, tramite l'utilizzo del fondo, le posizioni che non 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 31/12/2025 di € 15.361.601 dopo i passaggi a perdita è stato ritenuto più che capiente per affrontare anche eventuali incrementi di crediti irrecuperabili.

7.1.2. Rischio di liquidità

Con riferimento alla situazione finanziaria dell'Azienda, si rileva che la stessa presenta al 31/12/2025 disponibilità liquide di Euro 513.503 che risulta in forte diminuzione rispetto al precedente esercizio (Euro 7.467.017). La diminuzione delle disponibilità liquide deriva essenzialmente dalle anticipazioni per spese relative agli interventi edilizi PINQUA PNRR, dalla liquidazione dell'Iva su tali spese e dalle spese per riordino alloggi, fronteggiate con l'utilizzo del fondo patrimonio e l'utilizzo proventi delle vendite.

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

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.

La situazione di ridotta liquidità si ritiene sia temporanea e legata al meccanismo di funzionamento dell'erogazione dei contributi che prevede appunto il sostenimento di anticipazioni di pagamento da parte dell'Azienda e dei tempi di rendicontazione di tali spese per addivenire al rientra delle stesse.

A tal fine, comunque, 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.

7.1.3. Rischio di mercato

Non sussiste per ALER il rischio di mercato in quanto nell'esercizio 2025:

- non sono state effettuate operazioni in valute differenti dall'euro (rischio valutario);
- i finanziamenti a tasso variabile (rischio di tasso) iscritti in bilancio al 31/12/2025, 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;
- 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).

7.1.4. Rischio relativo agli immobili

A seguito dell'espletamento di procedure ad evidenza pubblica, nel mese di ottobre 2024 sono state attivate le nuove coperture assicurative per i rischi che interessano la proprietà con l'esclusione delle

garanzie rientranti nella polizza 'All Risk – Globale fabbricati' poiché per tale ramo non erano pervenute offerte. Successivamente, la copertura assicurativa dei beni contro il rischio incendio e i rischi accessori è stata affidata nel mese di febbraio 2025 tramite indizione di ulteriore procedura aperta.

Il costo per tale polizza, come già indicato nella precedente relazione per il Bilancio Consuntivo per l'anno 2024, ha subito un notevole aumento a causa dell'incrementarsi degli eventi atmosferici – a livello nazionale – che ha portato tutte le Compagnie a rivedere in rialzo i loro premi.

8. DICHIARAZIONI

8.1.1. 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 2025 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.

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

Nel corso dell'anno il Responsabile per la Sicurezza Prevenzione e Protezione (RSPP), Dott. Vittorio Campione dello Studio Ares, e il delegato del Dott. Marco Italo D'Orso Medico Competente, del Consorzio per lo sviluppo della medicina occupazionale e ambientale, incaricati rispettivamente dal 2019 e dal 2021, hanno effettuato i previsti periodici sopralluoghi di verifica dei luoghi di lavoro nelle 4 sedi Aziendali.

In collaborazione con l'Ufficio Risorse Umane, l'RSPP ha proceduto, oltre che alla formazione del nuovo personale assunto e al supporto dell'Azienda in ambito del rilascio degli aggiornamenti delle certificazioni ISO 45001 e 18001, ad effettuare i corsi di aggiornamento per i Preposti, le RLS, i Coordinatori per la Sicurezza in fase di Esecuzione e degli Addetti del Primo Soccorso, secondo quanto previsto dalla normativa vigente; il Medico Competente ha effettuato le dovute visite periodiche e le visite dei nuovi assunti.

Visto che entrambi gli incarichi giungevano a termine alla fine dell'anno 2025, nel corso del mese di dicembre sono state predisposte le procedure per gli affidamenti diretti di tali servizi, aggiudicati tramite la piattaforma telematica Sintel con decorrenza 01.01.2026. In data 11.12.2025 è stato aggiudicato alla Società Cerba Healthcare Lombardia il servizio di sorveglianza sanitaria, la stessa società ha indicato la Dott.ssa Ieva Anna quale Medico Competente e il Dott. Mattia Nicolò Negrelli quale Medico Competente Coordinato; in data 16.12.2025 il servizio di funzione di Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP) è stato affidato all'ing. Riccardo Marinaccio della Società Datek22.

Varese, 28 maggio 2026

IL PRESIDENTE E AMMINISTRATORE UNICO

F.to
Stefano Cavallin