

Relazione di accompagnamento al Bilancio di Previsione per l'Esercizio 2025

del

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

I. Sommario

II. Premesse.....	4
A. Obiettivi generali.....	4
1. Assegnazioni e riduzione degli alloggi sfitti.....	4
2. Rispetto delle indicazioni relative all'utilizzo delle somme trasferite da Regione Lombardia a valere su capitoli di investimento esclusivamente destinati all'incremento del patrimonio del soggetto beneficiario del contributo	5
3. Rispetto dei termini previsti dalle rendicontazioni di singoli programmi di intervento e dei cronoprogrammi di spesa.....	5
4. Pronto intervento.....	6
5. Altri obiettivi.....	6
B. Fattori potenzialmente critici per l'andamento della gestione	7
1. Manutenzione patrimonio - riduzione degli alloggi sfitti - Assegnazioni.....	7
2. Contenimento costi energetici per le famiglie	9
3. Applicazione incremento ISTAT sui canoni.....	11
4. Oneri fiscali	11
III. STATO DELLE ATTIVITA' DELLE AREE AZIENDALI E PREVISIONI 2025	12
A. Organizzazione Aziendale – Risorse Umane – Formazione	12
1. Organizzazione	12
2. Personale	13
3. Formazione.....	15
B. Patrimonio.....	18
1. Vendite e reinvestimenti alloggi – evoluzione e conclusione piano vendite 2021-2024.....	18
2. Nuovo programma di vendita 2025-2028	21
3. Vendite aree e fabbricati.....	23
C. Utenza.....	24
1. L.R. 16/2016, R.R. 4/2017, anagrafe dell'utenza, decadenze, misura premiale e convenzioni con i Comuni	24
2. Contributo regionale di solidarietà.....	24
3. Assegnazioni	25
4. Occupazioni abusive	26
5. Convenzioni con i Comuni	26
D. Servizi informativi.....	27
1. Software e Cyber security	27

2.	Investimenti	27
E.	Contabilità e Finanza.....	29
1.	Finanziamenti bancari	29
2.	Rapporti con il Tesoriere	29
F.	Programma Triennale - area costruzioni, manutenzione e acquisizione di beni e servizi	30
1.	Considerazioni generali	30
2.	Acquisti di servizi e forniture	35
G.	Interventi Edilizi - Aggiornamento a fine 2024 - stato di attuazione degli interventi ed evoluzione prevista per il 2025	35
1.	Aggiornamento su "Piano Manutenzione Straordinaria (Linea B) approvato ai sensi del Secondo Programma di attuazione del PRERP 2014-2016"	35
2.	Aggiornamento su "Piano Triennale rimozione amianto DGR 6752/2017 e DDS 7531/2017 - trasmesso in data 22/09/2017 e successive integrazioni 2022 e 2023"	35
3.	Aggiornamento su "Piani di manutenzione programmata 2021-2023 / 2023-2024 finalizzati alla riassegnazione del patrimonio sfitto destinato a servizi abitativi pubblici – d.g.r. n. 3814 del 09/11/2020 – d.d.s. 15422 del 09/12/2020 e d.g.r. n. XII/798 del 31/07/2023 - decreto dirigenziale n. 17888 del 14/11/2023"	37
4.	Aggiornamento e integrazione dei piani di manutenzione programmata - d.g.r. n. XII/798 del 31/07/2023 - dduo n. 17888 del 14/11/2023	39
5.	Aggiornamento su" Programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza, art. 1, comma 2, lett. c, punto 13 del d.l. 6 maggio 2021 n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021 n. 101"	40
6.	Aggiornamento su "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare PINQuA – Decreto Ministero Infrastrutture e dei Trasporti n. 395 del 16/09/20220"	42
7.	Nuove costruzioni - Aggiornamento	44
8.	Fondo permanente per la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione ed il recupero del patrimonio abitativo di ERP	46
9.	Indicatori di performance	46
IV.	Analisi e commenti sui dati economici	48
1.	Ricavi	48
2.	Costi.....	50
3.	Risultato atteso dell'Esercizio 2025.....	54

II. Premesse

Il presente Bilancio di Previsione viene redatto in assenza delle Direttive Regionali alle Aler per l'anno 2025.

Il presente Bilancio di Previsione corredato dai prospetti previsti dalla normativa regionale e redatto secondo il piano dei conti approvato con DGR n. X/1272 del 24/01/2014, così come modificato dalla DGR n. X/4279 del 6/11/2015 e dalla DGR n° X/6074 del 29/11/2016, viene approvato, nei termini previsti dallo Statuto e dal regolamento di contabilità, con provvedimento del sottoscritto Presidente ed Amministratore Unico, Dott. Stefano Cavallin, in carica dal 16/10/2023 a seguito di nomina da parte della Giunta Regionale con DGR n. XII/1105 del 13/10/2023.

Quando l'Azienda riceverà le direttive relative al 2025 sarà possibile ricalibrare il presente bilancio di previsione e la sua relazione

A. Obiettivi generali

Il bilancio preventivo per il 2025, nelle more dell'approvazione delle direttive regionali alle ALER per l'anno 2025, è stato elaborato prendendo come riferimento, ove possibile, le indicazioni generali derivanti dalle direttive degli anni precedenti.

1. Assegnazioni e riduzione degli alloggi sfitti

L'azienda cercherà anche per il 2025 di perseguire l'obiettivo generale della riduzione del numero degli alloggi sfitti, attraverso l'utilizzo di tutte le leve a disposizione (riduzione tempistiche di assegnazione, programmazione e svolgimento dei normali interventi manutentivi nei tempi più ristretti possibili, piani di valorizzazione ex art. 28, L.r. 16/2016, eventuale assegnazione nello stato di fatto).

Al momento dell'approvazione del presente bilancio preventivo, non sono note le possibilità di ottenimento di risorse dedicate al riordino degli alloggi sfitti. Le risorse proprie che l'azienda può destinare a tali interventi sono molto limitate in quanto quelle disponibili dopo la copertura dei costi di funzionamento, compresi gli oneri fiscali, sono dedicate in massima parte alla manutenzione riparativa a guasto/manutenzione ordinaria e al cofinanziamento di alcuni importati interventi di Manutenzione Straordinaria (interventi Pinqua e PNRR).

Pertanto l'Azienda si potrebbe trovare nella situazione di non riuscire a mantenere il numero di alloggi sfitti quanto meno a livello del 2024.

Si tenga in considerazione che, con notevole sforzo economico e finanziario, l'Azienda ha programmato la ristrutturazione di circa 100 alloggi nel prossimo quadriennio per circa € 2.500.000 utilizzando i proventi delle vendite prevedibili dopo l'approvazione del piano vendite 2025-2027 in aggiunta alle risorse stanziare da Regione Lombardia nel 2024 (€ 3.550.000) che consentiranno di effettuare il riordino di 125 alloggi nel 2025/2026.

Complessivamente, nel 2025/2026, in assenza di ulteriori risorse verranno riordinati circa 175 alloggi (50 con risorse Aler e 125 con risorse regionali).

È di tutta evidenza che, in base a trend statistici relativi al rilascio da parte di assegnatari degli alloggi SAP, che indicano mediamente rilasci pari a circa 400 alloggi all'anno, a partire dal 2025 si verificherà un aumento dello stock di immobili sfitti da riordinare che non potranno essere compensati con quelli riordinati se non con apposite risorse stanziare dall'assessorato alla Casa e Housing sociale di Regione Lombardia.

Pertanto, in assenza delle risorse sopracitate, l'obiettivo della riduzione del fenomeno delle "sfittanze" potrà essere affrontato, solo, utilizzando risorse derivanti da proventi delle vendite di immobili in condominio e con le eventuali disponibilità residue derivanti dal fondo patrimonio. Tali risorse dovranno essere condivise per affrontare anche altre necessità considerate prioritarie o emergenziali oltre alle anticipazioni per i pagamenti relativi agli interventi Pinqua e PNRR.

Tuttavia, è importante sottolineare che il programma di riordino proseguirà con un importante incremento nel 2026, grazie ai fondi provenienti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e dal Piano Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA). In particolare, si prevede che oltre 250 alloggi riordinati saranno pronti entro la fine del 2026, contribuendo significativamente ad aumentare l'offerta abitativa disponibile.

Non potranno inoltre essere destinate risorse ad altri interventi che presuppongono cofinanziamenti da parte dell'Azienda.

Come si dirà nel prosieguo, commentando le attività di manutenzione dell'Azienda, in base all'emendamento approvato nell'ambito della legge di Bilancio 2025 si potrebbe aprire la possibilità di utilizzare nuovi finanziamenti PNRR per le opere di efficientamento energetico del patrimonio, occasione importante che potrebbe comportare la necessità di disporre di risorse per l'eventuale cofinanziamento degli interventi.

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

L'Azienda conferma che anche per il 2025 verranno seguite le indicazioni di Regione Lombardia inerenti la capitalizzazione delle nuove risorse che verranno trasferite per il finanziamento di lavori di Manutenzione definite come risorse "DANC".

Per le risorse DANC già trasferite da Regione all'Azienda negli scorsi anni l'Azienda proseguirà nelle attività di manutenzione cui tali risorse sono destinate e le relative capitalizzazioni verranno effettuate nel corso dell'esercizio 2025.

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

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

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

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

4. Pronto intervento

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

5. Altri obiettivi

In aggiunta, l'Azienda, come previsto anche negli esercizi precedenti, intende:

- Perfezionare, entro il primo semestre 2025, il nuovo piano vendite approvato a dicembre 2024 ancorché non ancora autorizzato dalla Regione, analizzando in dettaglio tutti gli alloggi che possono rientrare nelle fattispecie previste dalle lettere b), c) e d) dell'art. 30, comma 1, della L.R. 16/2016. L'obiettivo è mettere in vendita un numero maggiore di alloggi sfitti per carenze manutentive che l'azienda difficilmente riuscirà a ripristinare, con lo scopo di razionalizzare il patrimonio ed acquisire risorse per far fronte ai riordini, degli alloggi sfitti mirando a compensare l'incremento degli stessi, conseguente ai rilasci.
- Predisporre, entro fine 2025, un nuovo piano vendite in conformità con l'art. 29 della Legge Regionale n. 16/2016, individuando gli alloggi assegnati che possano rientrare nelle casistiche previste dal suddetto articolo.
- Incrementare il patrimonio in gestione, sebbene l'obiettivo sia complesso e con tempi di attuazione medio-lunghi. A tal proposito si segnala che nel 2025 entreranno in gestione ulteriori 500 unità immobiliari di proprietà del Comune di Como a completamento dello stock di immobili comunali gestiti.
- Proseguire nelle costanti azioni di controllo volte in particolare:
 - a ridurre il fenomeno della morosità, anche attraverso il miglioramento continuo delle procedure in essere, onde evitare che la situazione di sofferenza dei crediti divenga ingestibile in fase stragiudiziale e il recupero dei crediti debba essere perseguito tramite procedura giudiziale. Operare altresì per un sempre maggiore coinvolgimento preventivo delle Amministrazioni Comunali, sensibilizzandole in merito ai maggiori costi che le Amministrazioni stesse dovrebbero sopportare nel momento in cui l'Azienda dovesse arrivare alla conclusione delle procedure di sfratto per morosità;
 - effettuare i controlli di Internal Audit pianificati anche per l'anno 2025, con focus sull'affidamento di incarichi ai professionisti e sul sistema di salute e sicurezza sul lavoro;
 - provvedere al mantenimento della Certificazione Qualità ISO 9001:2015 e della Certificazione del Sistema per la Salute e Sicurezza sul Lavoro, ISO 45001:2018 rinnovate nel 2024;

- garantire una proposta formativa mirata, rivolta al Personale di tutte le aree aziendali, per la crescita e il potenziamento delle competenze specialistiche e strategiche. Sono pianificati corsi di formazione sia in materia di team building, sia su tematiche amministrative, tecniche e di comunicazione. In vista dell'entrata in vigore delle disposizioni normative in materia di BIM, è stato preventivato un piano formativo "ad hoc" per le risorse aziendali coinvolte con un impegno di circa € 139.000 per attività di formazione, di cui € 90.000 specificamente destinati alla formazione BIM e alle attività di consulenza correlate);
- attivare per tutte le UOG il servizio di Call center di cui si è data ampia informativa all'utenza attraverso una campagna di mailing puntuale e l'evidenza sul sito aziendale. È stato valutato che tale servizio rivolto in primis per fronteggiare le richieste relative all'area Tecnica e all'Area Utenza, possa migliorare l'efficienza del personale nel lavoro quotidiano ed evitare le lamentele da parte dell'utenza sulla difficoltà di comunicare con gli operatori dell'azienda a causa dell'elevato numero di chiamate che si concentrano in orari "di punta".

Infine, si segnala che il 2025 vedrà l'Azienda impegnata:

- a proseguire nella sperimentazione della reportistica, definita con le direttive 2024, relativa al sistema unitario per il controllo di gestione. La finalità è quella di definire un sistema di informazione periodica minima e uniforme per tutte le Aler, e che l'Azienda ha adottato quale primo nucleo di un sistema di controllo di gestione. Tale sistema potrà comunque essere personalizzato in base alle necessità e possibilità organizzative di Aler Varese;
- a gestire gli interventi per i quali sono stati approvati i finanziamenti con risorse PNRR (Piano nazionale di ripresa e resilienza – Verde Sicuro e Sociale), PNC, PINQUA, rimozione amianto, installazione impianti fotovoltaici, eco SAP ed ecobonus.

B. Fattori potenzialmente critici per l'andamento della gestione

1. Manutenzione patrimonio - riduzione degli alloggi sfitti - Assegnazioni

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

In attesa di conoscere l'entità delle risorse che L'assessorato alla Casa e all'Housing sociale assegnerà alle Aler per il ripristino degli alloggi sfitti per carenze manutentive,

L'azienda è impegnata a:

- mantenere le spese di manutenzione per il riordino degli alloggi sfitti non finanziati a livelli sufficienti per soddisfare le richieste di nuove assegnazioni ma anche per contenere i costi fiscali che gravano sugli alloggi non assegnati. Attualmente i Comuni non riconoscono lo status di "alloggio sociale" alle unità immobiliari di proprietà e non concedono la relativa esenzione. Le modifiche normative introdotte per razionalizzare le aliquote IMU applicate dai Comuni

- potrebbero rappresentare un'opportunità per ottenere maggiore chiarezza sull'applicazione dell'imposta, sensibilizzando i Comuni all'adozione di un'esenzione completa. L'imposizione per l'IMU corrente è stimata in circa 2 milioni di euro annui, con un accantonamento di ulteriori 500.000 euro per far fronte a eventuali accertamenti relativi ad annualità pregresse. L'Azienda ha recentemente ricevuto la notifica di un accertamento da parte di un Comune per un importo superiore a un milione di euro, che è stato contestato. Presumibilmente, anche nel 2025 si dovrà affrontare una situazione analoga con un altro grande Comune della provincia di Varese che ha avviato le procedure di verifica dei pagamenti IMU. L'Azienda intende ricorrere contro ogni accertamento in quanto diverse sentenze delle Corti provinciali di Giustizia Tributaria hanno dato ragione alle ALER, ritenendo corretta la non imposizione dell'IMU agli alloggi sociali, riconoscendo come tali sia gli alloggi delle ALER occupati che sfitti;
- mantenere le spese di manutenzione ordinaria a livelli sostenibili. Come già detto, le risorse aziendali sono destinate principalmente alle attività di funzionamento dell'Azienda e alle opere di manutenzione ordinaria del patrimonio che, essendo ormai vetusto, richiede ingenti investimenti per mantenerne l'efficienza, nel rispetto dell'equilibrio economico-finanziario. Tuttavia, a causa del meccanismo di tassazione "catastale", che prevede solo la detrazione del 15% dei costi calcolati sul monte affitti, non è possibile detrarre completamente i costi sostenuti, con un pesante aggravio IRES;
 - prevedere la programmazione dei lavori di riordino degli alloggi comunali in maniera puntuale sulla base di indicazioni programmatiche specifiche fornite dai Comuni stessi. Questo garantirà maggiore certezza sulla disponibilità delle risorse necessarie, evitando che l'Azienda debba anticipare somme ingenti sottraendo finanziariamente risorse necessarie alla gestione del patrimonio di proprietà.

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

- proseguire con la realizzazione di interventi di efficientamento energetico sugli immobili, sfruttando le opportunità disponibili in termini di acquisizione di nuovi finanziamenti e benefici fiscali. Al riguardo è stato approvato un emendamento alla legge di bilancio 2025, che dovrebbe consentire all'edilizia residenziale pubblica di accedere ai contributi per l'efficientamento energetico del proprio patrimonio edilizio, occasione importante che potrebbe comportare la necessità di disporre di risorse per l'eventuale cofinanziamento degli interventi. Occorrerà verificare i contenuti e le modalità applicative che verranno definite tramite apposito decreto interministeriale.

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

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

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

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

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

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

e ancora:

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

Alla luce di queste precisazioni, l'Azienda provvederà a verificare intervento per intervento la presenza o meno delle condizioni che consentono l'utilizzo delle risorse del FOI e di conseguenza, qualora dette condizioni non sussistano, a comunicare al Ministero la rinuncia al contributo e nel contempo ad accedere al Fondo per la prosecuzione delle opere pubbliche di cui all'art. 7, comma 1, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120.

La rinuncia alle risorse del FOI non incide in ogni caso sulle provviste finanziarie che coprono i quadri economici di aggiudicazione dei singoli interventi ma rilevano al fine di soddisfare le eventuali richieste degli appaltatori di revisione prezzi a fronte delle quali l'Azienda farà ricorso al Fondo per la prosecuzione delle opere pubbliche sopra richiamato il cui accesso copre, salvo ulteriore proroga, i lavori realizzati sino al 31/12/2024.

2. Contenimento costi energetici per le famiglie

In ossequio alle direttive 2023, l'Azienda cercherà di contenere per quanto possibile gli aumenti dei costi di riscaldamento per gli assegnatari in regola con i pagamenti, *in primis* per i nuclei in stato di disagio economico, anche al fine di contenere indirettamente la morosità nei confronti dell'Azienda. Oltre all'impiego del contributo di solidarietà per l'anno 2024 erogato da Regione, l'Azienda, in considerazione delle disponibilità rivenienti dal presente bilancio, non ha ritenuto possibile prevedere

un accantonamento a copertura di eventuali situazioni di difficoltà dell'utenza derivanti dagli aumenti di prezzo dell'energia. L'azienda proseguirà, in caso di difficoltà nei pagamenti ad effettuare rateizzazioni degli importi dovuti che verranno valutati caso per caso.

L'azienda, come già indicato, potrebbe nel 2025 dover fronteggiare situazioni di potenziale difficoltà finanziaria a causa anche della abrogazione dell'aliquota agevolata del 5% sul costo del Gas già dal 2024 (riportando la stessa al 22%). L'aggravio per l'Azienda è pari a circa 1,8 milioni annui. Al riguardo, per cercare di ottimizzare le spese per la fornitura del gas, l'Azienda ha provveduto ad aderire alla convenzione Consip recentemente attivata (la precedente era esaurita e l'azienda non aveva potuto aderire se non per le forniture degli stabili di Monza e Brianza) al fine di avere una tariffa uniforme su tutto il territorio delle provincie di Varese, Como e Monza Brianza. L'adesione alla convenzione Consip dovrebbe consentire una diminuzione complessiva del costo del gas per riscaldamento. I costi del riscaldamento sono stati infatti preventivati in diminuzione da 8,3 milioni a 7,9 milioni di euro).

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

L'azienda, però, non prevede per il 2025 la possibilità di utilizzare tali strumenti (vendite e fondo permanente) in quanto queste risorse sono destinate alla copertura dei costi degli interventi già programmati.

Occorrerà che gli utenti possano accedere ai bonus gas e idrico che l'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente riconosce. L'Azienda continuerà nell'informativa agli utenti anche tramite i sindacati degli inquilini per consentire agli aventi diritto di accedere ai contributi. .

Poiché l'Azienda non potrà intervenire nei confronti dell'utenza con forme di sostegno aggiuntive derivanti da risorse proprie, si auspica un intervento di sostegno da parte di Regione nei confronti degli utenti tramite l'Azienda in quanto la stessa potrebbe trovarsi in situazione di tensione finanziaria a causa:

- 1) dell'anticipo finanziario dei costi energetici che potrebbe non recuperare immediatamente;
- 2) dell'incremento dei costi di gestione (costi per servizi, costi per manutenzione, costi per interessi passivi);
- 3) dell'incremento previsto dei costi del personale in applicazione del rinnovo contrattuale (stimato in circa il 7%) e dell'incremento dell'organico per sopperire ai pensionamenti degli scorsi anni e per il potenziamento di alcuni settori chiave (es. utenza per gestione di un maggior numero di immobili di terzi); al tal proposito si renderebbe opportuno un riesame degli indici di produttività relativi al personale per tener conto degli aumenti dei costi non imputabili a scelte gestionali aziendali;
- 4) degli impegni finanziari derivanti dagli investimenti che, nonostante l'erogazione di acconti (es. PNRR/PNC/PINQUA), potrebbero comportare in relazione all'andamento dei SAL anticipazioni finanziarie;
- 5) del recupero delle spese sostenute per gli interventi superbonus non oggetto di cessione del credito che sarà progressivamente conseguito sino alla fine del 2026. L'Azienda valuterà la possibilità e l'eventuale convenienza economica e finanziaria per un'eventuale cessione di tali crediti.

3. Applicazione incremento ISTAT sui canoni

Si evidenzia che il bilancio 2025 è stato redatto prevedendo l'applicazione ai canoni di locazione, dell'incremento (al 75%) dell'Istat (NIC e FOI a seconda della tipologia di contratti) di Novembre 2024. Tale incremento è pari allo 0,9% rispetto all'0.525% circa dello scorso esercizio a causa dell'aumento dell'inflazione.

4. Oneri fiscali

Anche nel bilancio di previsione 2025 l'Azienda ha stimato l'effetto derivante dall'imposizione dell'IMU sugli alloggi sociali sfitti pari a circa 1,978 milioni di euro in linea con i valori stimati nel preventivo 2024 (1,962 milioni di euro). L'importo stimato per il 2025 si allinea all'importo rilevato nel consuntivo 2024.

Nell'anno 2024 sono stati notificati importanti di accertamenti IMU da parte dei Comuni che non riconoscono la qualifica di alloggio sociale alle unità immobiliari di proprietà dell'Azienda non applicando, in alcuni casi, neppure l'esenzione IMU sugli alloggi assegnati e imponendo l'imposta anche sulle pertinenze, Box e posti auto, sostenendo che tali unità immobiliari non rientrano nella definizione di alloggio sociale (il richiamo alla Legge 457/78 inserito nel DM 12/04/2008 che ha definito l'alloggio sociale, farebbe invece ricadere anche le pertinenze nell'ambito della definizione di alloggio sociale).

Prudenzialmente, l'Azienda ha stanziato un importo di 500.000 euro per fronteggiare eventuali costi derivanti da soccombenza nei contenziosi con i Comuni in quanto seppur in presenza di diverse ordinanze della Corte di Cassazione che, solo recentemente, ha avallato la tesi da sempre sostenuta da parte degli ex IACP dell'esenzione IMU degli alloggi SAP di proprietà in quanto alloggi sociali, alcuni Comuni proseguono nel non riconoscere l'esenzione per tale categoria di immobili. Le ordinanze emesse dalla Cassazione potrebbero costituire il presupposto anche per una richiesta di rimborso dell'IMU pagata negli scorsi anni sugli alloggi sfitti in ragione della loro natura di alloggi sociali adibiti per legge ad abitazione principale quand'anche per ragioni di turnover non risultino allo stato occupati.

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

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

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

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

III. STATO DELLE ATTIVITA' DELLE AREE AZIENDALI E PREVISIONI 2025

A. Organizzazione Aziendale – Risorse Umane – Formazione

1. Organizzazione

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

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

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

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

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

- gli uffici "*servizi di staff*" (dimensione orizzontale), deputati a fornire consulenza, sostegno, e supporto agli organi aziendali ed alle strutture territoriali decentrate con la nomina dei rispettivi responsabili;
- le "*strutture di line*" (dimensione verticale) coincidenti con le strutture territoriali decentrate – U.O.G. responsabili delle attività ordinarie per la produzione dei servizi aziendali e finalizzate al raggiungimento degli obiettivi aziendali.

Con successivi provvedimenti a firma del Direttore Generale sono state effettuate 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. Nel contempo sono

state definite le mansioni dei Responsabili d'Area sulla base delle disposizioni organizzative scaturenti dalla nuova struttura organizzativa.

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 e la relativa modulistica demandando ai responsabili di U.O.G. di istruire i collaboratori in ordine ai processi ed all'utilizzo dei nuovi modelli documentali.

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

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

Il piano triennale delle assunzioni prevede il potenziamento delle aree (già parzialmente operato nel 2024) che risentiranno della riduzione del personale per quiescenza e di quelle impegnate dalle maggiori attività derivanti dalle operazioni straordinarie (es. PNRR/PNC/Pinqua) oltretiene altresì conto della necessità di strutturare le U.O.G che vedranno incrementare in modo considerevole il patrimonio in gestione mediante la stipula di nuove convenzioni con le amministrazioni comunali.

Come previsto dalle Direttive, nel caso in cui nel corso del 2025 dovessero manifestarsi ulteriori e non previste assunzioni di personale sia dirigente che non dirigente- anche in sostituzione di altro personale fuoriuscito dall'Azienda non considerato dal piano triennale delle assunzioni, verrà effettuata apposita comunicazione alla Regione sulle modifiche necessarie che verranno adottate nel rispetto degli indicatori regionali relativi al personale.

2. Personale

L'Azienda, sin dall'esordio dell'attuale amministrazione, ha evidenziato la necessità di integrare il precedente Piano Triennale di fabbisogno del personale 2021-2023 approvato con Decreto Presidenziale n. 66 del 9/11/2023, mediante l'assunzione di n. 02 posizioni lavorative (Area B Livello B3) presso il settore Utenza della UOG di Varese a seguito pensionamenti che sarebbero intervenuti al 31/12/2023 e in data 31/03/2024.

Con il Decreto Presidenziale n. 27 dell'11/4/2024 è stato approvato il Piano Triennale dei fabbisogni di personale 2024-2026 individuando alcuni profili professionali urgenti ed indifferibili, tra cui l'assunzione obbligatoria di posizioni di cui alla L. 68/99 in adempimento agli obblighi di legge, oltre ad un incremento significativo di risorse da collocare presso la U.O.G. di Como al fine di adeguare la struttura organizzativa ai mutamenti in organico derivanti da cessazioni per quiescenza, dimissioni volontarie o incrementi di volumi occupazionali anche propedeutici all'acquisizione di circa 800 unità immobiliari in gestione di proprietà del Comune di Como entro l'anno 2025.

Nel contempo, allo scopo di potenziare il settore delle assegnazioni di unità immobiliari, si è reso necessario l'incremento di profili professionali di tipo amministrativo presso l'Area Utente della Sede di Varese. Tale potenziamento si è realizzato sia ricorrendo allo scorrimento delle graduatorie in essere sia attuando una migliore razionalizzazione delle risorse umane in forza, attuando nel mese di ottobre alcuni trasferimenti tra gli uffici di una medesima sede oltre che tra le U.O.G., ai sensi del vigente CCNL Federcasa, anche favorendo le richieste di mobilità del personale per una migliore conciliazione tra i tempi di vita e di lavoro mediante l'avvicinamento del domicilio alla sede di lavoro.

Nel corso dell'anno 2025 le seguenti cessazioni di rapporto di lavoro per quiescenza per i quali sono previste corrispondenti procedure selettive in sostituzione:

Profilo professionale	Area di appartenenza	Sede/U.O.G. di riferimento	Tipologia dimissioni	Cessazione	Inquadramento o contrattuale
Tecnico	Area Tecnica – call center	Monza Brianza	Pensionamento	31/01/2025	Area B
Amministrativo	Area Utente	Varese	Pensionamento	28/02/2025	Area B
Amministrativo	Area Utente	Varese	Pensionamento	Ipotesi settembre 2025	Area A
Tecnico	Area Tecnica	Varese	Pensionamento	Ipotesi settembre 2025	Area B

Rispetto alle previsioni di assunzione per l'anno 2024 indicate nel Piano triennale, l'azienda ha ritenuto di rimandare entro il primo trimestre dell'anno 2025 il reclutamento di profili ad indirizzo legale (n. 01 Area Q e n. 1 Area A) sia per dare priorità alle numerose selezioni realizzate nel corso del 2024 a potenziamento dell'Area Utente (Como e Varese) e Patrimonio (Como), sia per soddisfare, nell'immediato, sopraggiunte necessità di altro personale (es. personale tecnico).

Si riportano di seguito alcuni profili professionali già previsti nel piano assunzionale 2025 formulato nel Piano dei Fabbisogni del Personale triennio 2024-2026, per il quale non è escluso si debba intervenire con opportuni adeguamenti in relazione ad eventuali differenti strategie aziendali o a pensionamenti non programmabili a lungo termine e/o strettamente correlati alla normativa pensionistica suscettibile di variazioni annuali derivanti dalle manovre economiche di bilancio dello stato centrale.

Profilo professionale	Area di appartenenza	Sede/U.O.G. di riferimento	Inquadramento contrattuale
n. 01 Tecnico	Area Appalti	Varese	Area Q
n. 01 Amministrativo	AA.GG.-segreteria	Varese	Area B
n. 01 Amministrativo	Area Utente	Varese	Area B
n. 02 Amministrativo	Area Utente	Varese	Area A
n. 01 Tecnico	Area Tecnica	Varese	Area B
n. 01 Tecnico	Area Tecnica	Como	Area Q
n. 01 Tecnico	Area Tecnica	Monza Brianza	Area B
n. 01 Tecnico/Amm.vo	Area Tecnica-Segreteria	Busto Arsizio	Area B

Condizionatamente all'ammissione al contributo delle proposte presentate dall'Azienda nel mese di novembre 2024 a valere sul bando "AVVISO PUBBLICO PER IL FINANZIAMENTO DI MODELLI DI SERVIZI TERRITORIALI INTEGRATI PER L'ATTIVAZIONE SOCIALE E IL POTENZIAMENTO DI SERVIZI DI ACCOMPAGNAMENTO ALL'ABITARE DI PERSONE IN CONDIZIONI DI VULNERABILITÀ, AI SENSI DELLA D.G.R. 1691 DEL 28 DICEMBRE 2023 (PR FSE+ 2021-2027) – PROROGA DEL TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE PROGETTUALI", Aler procederà alla selezione di n. 02 profili professionali (community manager – Area A Livello A3 – CCNL Federcasa) a tempo pieno e determinato per la copertura di due posti presso l'Ufficio "Servizi Sociali Integrati" in staff alla Direzione Generale.

Tenendo conto delle assunzioni pianificate, dell'incremento del numero di alloggi gestiti stimato al 31.12.2025 e considerando altresì l'incremento derivante dal rinnovo del CCNL Federcasa 2022-2024, siglato in data 06/11/2024, si evidenzia che l'Azienda raggiungerebbe un costo del personale per numero di alloggi di € 288,29, mentre il rapporto tra numero dipendenti e numero degli alloggi si attesterebbe a 207,06.

Al 31/12/2025 si prevede che il Personale in forza sarà di 144 unità.

Si segnala infine che a partire dal mese di novembre l'Azienda ha attivato una procedura selettiva mediante colloqui di n. 11 tirocinanti, di cui tre già in forza presso l'U.O.G. di Varese, rivolta a neo diplomati e non, mediante la collaborazione con gli istituti scolastici del territorio di Varese e dei Centri per l'Impiego di Varese, Como e Monza, mediante il servizio gratuito delle Politiche Attive del Lavoro, a supporto del personale in servizio presso le varie U.O.G. dell'accorpamento, in previsione dell'incremento delle attività relative all'aggiornamento dell'anagrafe dei nuclei familiari per l'anno 2025. L'offerta formativa si realizza attraverso un progetto di tirocinio extracurricolare, rivolta a soggetti disoccupati, che 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 per i progetti di tirocinio di cui trattasi.

In seguito all'approvazione del nuovo Programma di Vendita a dicembre 2024, in attesa dell'autorizzazione definitiva da parte di Regione Lombardia, si prevede la creazione di un ufficio dedicato alle vendite, inizialmente composto da una sola risorsa, che risponderà direttamente alla Direzione Generale.

3. Formazione

A partire dal marzo 2024, a seguito della nuova struttura organizzativa, l'attività relativa alla formazione è stata assegnata all'Ufficio Risorse Umane.

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

Per l'anno 2025, in continuità con quanto avvenuto nel 2024, si prevede di perseguire la strategia di "alta formazione" per il management dell'Azienda senza tralasciare però la consueta formazione obbligatoria programmata o di supporto in ordine ad esigenze peculiari che verranno riepilogate nel piano triennale della formazione. Particolare attenzione verrà data al proseguimento della formazione

relativa al progetto di mappatura dei processi integrati, loro standardizzazione e conseguente progressiva implementazione nel progetto denominato "Process Model Management". e all'utilizzo degli strumenti informatici di base (es. Office) per i neoassunti.

A partire dal mese di ottobre ALER ha aderito ai progetti formativi proposti da Federcasa alle aziende associate, corsi rivolti principalmente al personale dell'Area Tecnica e dell'Area Utenza per le seguenti aree tematiche:

- Percorso Area Management (Leader Coach aziendale)
- Percorso Area Amministrativa (Intelligenza emotiva, comunicazione e digitalizzazione)
- Percorso Area Tecnica (Legal BiM, PPP)

I progetti formativi vedranno la conclusione tra il mese di gennaio e febbraio 2025.

Come anticipato in precedenza, la prossima costituzione del nucleo BIM, inoltre, comporterà uno sforzo notevole dell'Azienda per far crescere le figure chiave con l'ausilio di soggetti specializzati che potranno dare supporto sia formativo sia consulenziale. L'Azienda investirà in formazione/consulenza BIM circa € 90.000 nel corso del 2025.

Si illustrano le fasi di sviluppo del progetto:

a) PROGETTO BIM

(1) Premessa

Nel 2023 Aler ha aderito ad un primo corso di formazione in materia BIM patrocinato da Federcasa e Harpaceas dalla durata di 40 ore dal titolo "Corso di formazione per figure Esperti BIM per Federcasa" allo scopo di attuare di consentire ai dipendenti di conseguire un primo livello base di formazione sulla metodologia BIM. Sedimentata questa prima esperienza positiva e per continuare ad approfondire e sedimentare le conoscenze in materia BIM, nel 2024 l'Azienda ha aderito ad un progetto formativo rivolto alle aziende associate a Federcasa e in collaborazione con Formawork e Harpaceas che contemplava tre corsi di formazione: un percorso rivolto al Management, un percorso rivolto all'Area Amministrativa e un percorso rivolto all'Area Tecnica che ha impegnato e impegnerà complessivamente il personale da novembre 2024 a marzo 2025,.

Dopo questo primo percorso formativo e di approccio al BIM, l'Aler intende ora dotarsi dei necessari strumenti e costituire una struttura tecnica BIM oriented secondo quanto stabilito dal decreto Baratonò (DM 560/2017 s.m.i., ridefinito dal successivo D.M. 312/2021).

A tal fine, nel 2024 l'Azienda ha redatto un progetto per l'affidamento di un servizio di formazione ed affiancamento della struttura tecnica aziendale con l'obiettivo di costituire una organizzazione che autonomamente sia in grado di redigere ed interpretare le esigenze alle quali l'opera che si intende realizzare dovrà rispondere in forma geometrica, prestazionale e tecnico documentale attraverso la redazione o l'esame del capitolato informativo e dei processi di validazione propedeutici ai diversi iter procedurali contestuali alla progettazione e realizzazione dell'opera. Tale sistema dovrà seguire le varie fasi della realizzazione cantieristica, contabile, terminando con la consegna del fabbricato come previsto dalla UNI 19650/2019 parte 2 "Fase di consegna dei cespiti immobili" nel rispetto del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i..

Il processo di progettazione dovrà soddisfare quanto enunciato dalla norma UNI 11337/2017, che stabilisce i criteri del processo digitale nel quale il processo BIM trova la sua forma, regola e compimento.

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

- CDE Manager: è il responsabile della gestione dei dati, del coordinamento con il team di progetto, si assicura della qualità dei dati e del controllo degli accessi e delle autorizzazioni in delega agli attori coinvolti.
- Bim Manager: è la figura professionale responsabile della creazione, gestione e aggiornamento del modello BIM: organizza ogni fase della creazione e dell'aggiornamento del Building Information Model; coordina i professionisti impegnati nel processo BIM (Building Information Modeling).
- Bim Coordinator: il BIM Coordinator è il coordinatore dei flussi informativi di commessa. Opera a livello della singola commessa, secondo le indicazioni del BIM Manager, nel caso di opere complesse è possibile prevedere anche più Bim Coordinator.
- Bim Specialist: è l'operatore avanzato della gestione e della modellazione informativa. Si occupa, della modellazione architettonica, strutturale, impiantistica, ecc. e possiede le competenze specialistiche disciplinari che gli consentono di collaborare attivamente con i progettisti, o coincidendo con essi.

Per ciascuna figura sarà necessaria una dotazione di software on licensing rispondenti alle normative in essere da individuarsi a cura della figura aziendale preposta previa un'attività di Assesment e Gap Analysis procedurale al fine di conseguire la migliore integrazione possibile con il sistema di qualità/gestionale Aziendale.

A tale scopo sarà necessario provvedere e programmare una costante evoluzione procedurale metodologica delle attività digitali, di implementazione degli strumenti software e hardware, tecnico legali, la strutturazione dell'ACDat, il tutto al fine di consentire l'adozione dell'Atto Organizzativo e relativi allegati, adempimento finale previsto dalla norma.

Terminata questa fase si dovrà affrontare in modo più approfondito la parte legale, coinvolgendo le risorse umane facenti parte dell'ufficio gare Aziendale andando a redigere un Capitolato Informativo, stabilire i criteri oGI, (Offerta di Gestione Informativa) e una valutazione dei criteri necessari per l'approvazione di un pGI, (Piano di Gestione Informativa). A tal fine si ritiene propedeutica e necessaria la realizzazione di un primo progetto BIM che coinvolga l'organizzazione aziendale sotto la supervisione della società di formazione e consulenza esterna per arrivare ad approntare la prima progettazione e gara BIM Aziendale.

(2) Fasi e azioni del progetto

(a) Fase 1

- 1. PERSEGUIMENTO DEGLI ADEMPIMENTI PRELIMINARI E PREDISPOSIZIONE DELLE PROCEDURE TECNICHE DI GESTIONE E CONTROLLO DEL PROCEDIMENTO;

- 2. ASSESSMENT E GAP ANALYSIS PROCEDURALE, METODOLOGICA E TECNOLOGICA IN RELAZIONE ALLE NORMATIVE NAZIONALI ED INTERNAZIONALI IN TEMA DIGITALIZZAZIONE;
 - 3. ATTUAZIONE DEL PIANO DI FORMAZIONE, FORMAZIONE FIGURE ESPERTI BIM;
 - 4. WORKSHOP FORMATIVI;
 - 5. EVOLUZIONE PROCEDURALE METODOLOGICA DELLE ATTIVITA' IN TEMA DI DIGITALIZZAZIONE;
- (b) *Fase 2*
- 6. LEGAL BIM;
- (c) *Fase 3*
- 7. PILOT PROJECT, TEST DELLA STANDARDIZZAZIONE DEL INFORMATION MANAGEMENT NEI PROCESSI DI GESTIONE DEL PROCEDIMENTO.

Il servizio che ha per oggetto lo sviluppo di tutte le attività sopra delineate è stato affidato nel mese di dicembre 2024 a primaria società che fornisce a livello nazionale soluzioni informatiche per il settore delle costruzioni, contribuendo alla trasformazione digitale e all'adozione del BIM e avrà avvio a partire dal mese di gennaio 2025.

B. Patrimonio

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

A seguito dell'approvazione della Legge Regionale 16/2016 e successivamente con la DGR X/6072 del 29 dicembre 2016, *“Modalità attuative dell'alienazione e valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici ai sensi dell'art. 28 comma 1 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16”*, in cui sono stati modificati i criteri che guidano la vendita e la messa a reddito del patrimonio abitativo pubblico da cui ricavare le risorse per mantenere il patrimonio esistente, è stata data la possibilità alle ALER di richiedere la vendita di parte degli alloggi secondo i criteri di cui agli art. 28-29-30 della predetta legge.

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

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

L'Azienda ha approvato i Programmi di Vendita che sono stati autorizzati dalla Regione con la DGR XI/4751 del 24.05.2021. I dati iniziali del piano vendite per quanto riguarda gli alloggi sfitti (art. 30 L.R. 16/2016) erano:

Alloggi sfitti (Art. 30 L.R. 16/2016)	Totale Piano Vendite 2021-2024
U.O.G. VARESE	45
U.O.G. COMO	11
U.O.G. MONZA BRIANZA	46
U.O.G. BUSTO ARSIZIO	19
Totale	121

La tabella riassume i risultati di vendita ottenuti alla scadenza del Piano Vendita al 23 maggio 2024:

a) Piano Vendite art. 30 – (alloggi liberi)

Ambito territoriale	Numero alloggi selezionati	Numero alloggi venduti/aggiudicati 2021-2024	Alloggi aggiudicati in attesa di rogito nel 2024	Alloggi residuali da inserire nel nuovo Piano Vendita 2025-2028
U.O.G. VARESE	45	32	1	12
U.O.G. COMO	11	4	0	7
U.O.G. MONZA BRIANZA	46	39	0	7
U.O.G. BUSTO ARSIZIO	19	16	0	3
Totale	121	91	3	27

Il valore degli alloggi aggiudicato e l'importo incassato nel 2021-2024 e da incassare nel **2025** risultano:

Ambito territoriale	Incassi 2021-2024	N° alloggi da rogitare 2025	Importi da incassare 2025
U.O.G. VARESE	1.769.815,77	1	92.101,00
U.O.G. COMO	304.164,00	0	0
U.O.G. MONZA BRIANZA	2.953.390,68	0	0
U.O.G. BUSTO ARSIZIO	597.384,00	0	0
Totale	2.635.503,56	1	92.101,00

Nel corso del 2024 è stato venduto anche n. 1 alloggio del Piano Vendita 2018-2021 sito in Vimercate via Risorgimento, 28 per un importo di € 43.505,00.

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

Per quanto riguarda il Piano Vendita di cui all'art. 29 Legge Regionale n. 16 del 08/07/2016, il numero degli inquilini selezionati inizialmente con le caratteristiche richieste è stato di n. 461 a cui è stato trasmesso l'Avviso di ricognizione nel 2021 ed un secondo nel 2022. In risposta al primo avviso, hanno fatto richiesta n. 36 inquilini e sono pervenuti al rogito n. 31 inquilini, quindi n. 5 hanno rinunciato per varie ragioni.

In risposta al secondo avviso, hanno fatto richiesta n. 9 inquilini e sono pervenuti al rogito, attualmente nel corso del 2024, n. 3 inquilini. Nella seguente tabella si sintetizzano i dati complessivi.

Ambito territoriale	N° alloggi richiesti	Importi incassati 2022-2024	N° alloggi da rogitare 2025	Importi da incassare 2025
U.O.G. VARESE	2	105.380,00	0	0,00
U.O.G. COMO	0	0,00	0	0,00
U.O.G. MONZA BRIANZA	6	230.402,56	2	87.091,20
U.O.G. BUSTO ARSIZIO	1	25.095,00	0	0,00
Totale	9	335.783,60	2	87.091,20

Nel 2022 a titolo di acconto sono stati incassati 27.000 € per gli alloggi oggetto del secondo avviso di ricognizione. Nel 2023 sono stati incassati € 187.677,38 per n. 3 alloggi e nel 2024 sono stati incassati € 148.106,22 per n. 3 alloggi.

E' previsto nel 2025 l'incasso del rimanente importo di € 87.091,20 per n. 2 alloggi della U.O.G. di Monza Brianza. Si segnala che la vendita dell'alloggio di Busto Arsizio non è andato a buon fine.

c) Autocostruzione Besana Brianza

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

L'intervento gestito dall'Azienda nel comune di Besana Brianza risulta composto da n. 10 alloggi. Quelli assegnati ed affittati con accordo di vendita sono n. 8 e due sono stati abbandonati dagli assegnatari all'inizio del percorso.

Nel corso del 2024 hanno perfezionato l'acquisto n. 3 assegnatari al prezzo per unità immobiliare, stabilito nella convenzione a suo tempo stipulata con gli autocostruttori, di € 89.000,00 + IVA per un totale di € 267.000,00 + IVA.

Nel corso del 2025 si ipotizza che saranno venduti ulteriori n. 3 alloggi; i rimanenti saranno oggetto di accordo con la Regione in merito alla loro destinazione.

L'Azienda ha ricevuto, tramite Aler Milano (soggetto attuatore dell'iniziativa di autocostruzione prima della creazione dell'ex Aler di Monza e Brianza) un contributo di € 126.640,00 a compensazione parziale dei costi sostenuti per la realizzazione del fabbricato. Qualora l'attività di alienazione degli alloggi porterà alla compensazione dei costi sostenuti e tale somma risulterà eccedente, dovrà essere valutata

con Regione la possibilità di reinvestimento sul fabbricato (nel completamento/riordino degli alloggi non venduti) o l'eventuale restituzione.

2. Nuovo programma di vendita 2025-2028

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

Il piano è stato presentato in Regione per la sua autorizzazione.

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

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

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

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

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

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

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

In relazione alle varie casistiche previste dall'art. 30 comma 1 della L. 16/2016 sono stati quindi individuati 98 alloggi sfitti da porre in vendita:

	Art. 30 comma 1 lett. A	Art. 30 comma 1 lett. B e C	Art. 30 comma 1 lett. D
U.O.G. VARESE	40	-	-
U.O.G. COMO	10	-	1
U.O.G. MONZA BRIANZA	32	-	-
U.O.G. BUSTO ARSIZIO	14	1	-
Totale	96	1	1

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

provincia di Varese	n. 40
provincia di Monza Brianza	n. 32
provincia di Como	n. 11
<u>comune di Busto Arsizio</u>	<u>n. 15</u>
TOTALE	n. 98

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

U.O.G. Varese	€ 2.525.399,27
U.O.G. Como	€ 769.016,59
U.O.G. Monza Brianza	€ 2.536.229,70
U.O.G. Busto Arsizio	€ 838.163,43
TOTALE	€ 6.668.808,99

Sulla base dello stock di unità immobiliari individuato, nel caso di realizzazione di tutte le vendite nel corso della vigenza del piano, si potrebbe ricavare la somma di € 5.668.487,64, al netto di oneri e tasse, e di conseguenza potrebbe essere effettuato un piano di reimpiego per il recupero degli alloggi sfitti con la seguente ripartizione degli interventi tra le varie U.O.G.:

U.O.G. Varese	€ 1.850.000,00
U.O.G. Como	€ 1.400.000,00
U.O.G. Monza Brianza	€ 1.600.000,00
U.O.G. Busto Arsizio	€ 818.487,64
TOTALE	€ 5.668.487,64

Per il 2025, prudenzialmente, si ipotizza un incasso di circa € 1.800.000,00 dalla vendita di n. 30 alloggi.

Ambito territoriale	Ipotesi n. alloggi da rogitare 2025	Importi da incassare 2025
U.O.G. VARESE	10	580.000,00
U.O.G. COMO	2	160.000,00
U.O.G. MONZA BRIANZA	14	900.000,00
U.O.G. BUSTO ARSIZIO	4	160.000,00
Totale	30	1.800.000,00

3. Vendite aree e fabbricati

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

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

A tal fine, sono in corso aggiornamenti delle valutazioni di mercato degli immobili.

Gli immobili interessati sono:

UOG VARESE:

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

UOG COMO:

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

UOG MONZA BRIANZA:

Monza Via Pitagora 10	negozio
Monza Via Pitagora 8	studio
Monza Via Rota	studio/magazzino

Seregno Via D'Annunzio	terreno non edificabile
Ceriano Laghetto Via Lamarmora	terreno non edificabile
Vimercate Cadorna	terreno non edificabile

UOG BUSTO ARSIZIO

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

C. Utenza

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

Nel corso del 2024 la fatturazione ha subito l'applicazione dei canoni rilevati in occasione del completamento dell'anagrafe 2023 – redditi 2021, che ha inciso con un aumento dello 0,53% rispetto all'anno precedente.

Va rilevato, come sempre, che il disallineamento dell'accertamento reddituale rispetto alla situazione corrente di molti assegnatari genera ripercussioni sull'aumento della morosità e sulla mole di atti amministrativi e di richieste di revisione da elaborare da parte degli uffici immediatamente dopo le prime emissioni.

Il 2025 sarà nuovamente caratterizzato dall'avvio dell'anagrafe sui redditi 2023 il cui rilevamento sarà prevalentemente su appuntamento, allo scopo di verificare nell'immediatezza sia la corretta presentazione della documentazione sia l'eventualità del sopraggiungere della necessità di una revisione del canone.

Al fine di supportare gli uffici nelle operazioni di rilievo per il 2025, è prevista il reclutamento di stagisti extracurricolari.

Le risultanze dell'anagrafe dell'utenza saranno applicate per la determinazione dei canoni a partire dall'1.1.2026.

2. Contributo regionale di solidarietà

a) Ordinario

In ottemperanza a quanto previsto dal r.r. 11/2019, con DGR XII/2563 del 17 Giugno 2024, Regione Lombardia ha approvato lo stanziamento di €. 20.916.250,00 per contributo di solidarietà 2024 (oltre alle risorse residue eventualmente nella disponibilità degli Enti per complessivi 2.966.150,28) ed il riparto delle risorse ai Comuni ed alle Aler, assegnando alla nostra Azienda la somma di €. 2.165.135,65 (€ 2.153.014,76 da DGR cui si aggiungono i residui della precedente misura over70 di fondi residui). Gli uffici, entro il mese di dicembre 2024 hanno provveduto a registrare tutte le domande degli aventi diritto rientrate unitamente all'ISEE 2024 che, se idonee, dovranno essere rendicontate entro aprile 2025.

b) Straordinario

Per l'anno 2025, al momento, non è prevista l'erogazione della misura straordinaria o di altra misura simile.

3. Assegnazioni

Nel corso del 2024 l'Azienda ha investito tempo e risorse per implementare al massimo il numero delle assegnazioni, anche mediante l'assunzione di nuovo personale, ottenendo un ottimo risultato.

Il numero delle assegnazioni, infatti, è andato oltre l'obiettivo prefissato da Regione Lombardia di circa 20 unità.

Per il 2025 si prevede di mantenere almeno lo stesso trend riuscendo anche a procedere in parallelo con la messa a disposizione di alloggi che si renderanno disponibili anche dopo la pubblicazione dell'avviso.

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

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

Per il 2025 sono poi previste le assegnazioni dei piani di valorizzazioni ISEE 10.000/16.000 e FF.OO.; è altresì prevista la pubblicazione di un ulteriore bando a canone moderato con la previsione di una preferenza a favore del personale infermieristico.

Entro i termini stabiliti da Regione Lombardia ALER, ed in particolare la Sede di Varese e la UOG di Monza, hanno partecipato al bando c.d. K1 – L1 presentando formalmente i progetti che prevedono forme di sostegno alla cittadinanza mediante il supporto di Community Manager e l'ausilio di presidi mobili al fine di raggiungere con maggior facilità i quartieri e interagire in modo diretto con l'utenza. I progetti hanno come bacino di utenza i destinatari dei servizi abitativi pubblici (SAP) che risiedono negli alloggi di proprietà ALER nella città di Varese e Monza; in un contesto urbano diffuso di minore concentrazione degli alloggi ERP rispetto ad altri quartieri lombardi, si propone di intercettare le fragilità diffuse puntualmente individuate.

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

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

Negli alloggi Aler delle due città risiedono 2022 nuclei di cui 1658 con un ISEE inferiore alla soglia di €. 15.000, di cui 567 con almeno un componente con disabilità e 978 nuclei monocomponenti over 65. I progetti si basano sulla creazione di un ufficio mobile realizzato attrezzando un camper per permettere la presenza diretta sul territorio e un facile accesso ai servizi per soggetti fragili; il presidio mobile costituisce un elemento di prossimità che mira a raggiungere i soggetti vulnerabili direttamente presso le loro aree di residenza, facilitando il supporto e migliorando la qualità dell'intervento. Tra i principali risultati attesi vi è l'intercettazione del disagio attraverso la presenza sul territorio e l'individuazione tempestiva delle situazioni di disagio.

Con la presentazione della propria candidatura, l'Azienda ha richiesto un contributo di circa €. 500.000,00 comprensiva di costi del personale.

Per il 2025 la somma stanziata in bilancio è pari a circa € 100.000.

4. Occupazioni abusive

È innegabile rilevare un aumento dei tentativi di occupazioni abusive ma di contro è importante sottolineare la capacità dell'Azienda di farvi fronte mediante interventi immediati rispetto alla segnalazione pervenuta da altri inquilini. Questo "canale" informale che si rivela molto efficace dovrà essere mantenuto attivo anche nel corso del 2025 sfruttando al meglio le possibilità fornite dal Call center.

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

Nel corso del 2024, in esito all'attivazione di tale rete informativa, sono stati aperti tre procedimenti penali e altrettanti sono in corso di verifica.

Per il 2025 è volontà di ALER procedere con la presentazione di denunce/querele in maniera sistematica e tempestiva nei confronti di qualunque comportamento si ravvisi anche solo potenzialmente dannoso nei confronti dell'Azienda sia da parte di utenti che di terzi, come ad esempio occupanti abusivi, danneggiatori, potenziali sublocatori ecc...

Le denunce penali delle occupazioni che non si riescono a risolvere in flagranza possono comportare anche il beneficio dell'esenzione IMU.

5. Convenzioni con i Comuni

Per il 2025 si prevede una revisione degli schemi di convenzione che attualmente sono proposte alle amministrazioni comunali.

Si rende necessario, infatti, prevedere una procedura che privilegi il dialogo costante tra l'Azienda e l'Ente Locale soprattutto il tema di riordino alloggi sfitti e rendicontazione.

Allo scopo ALER si è prefissata come termine per la suddetta revisione il 30.06.2025, termine entro il quale ci si propone di licenziare un nuovo testo da sottoporre alle amministrazioni comunali in occasione dei rinnovi delle convenzioni in essere

D. Servizi informativi

1. Software e Cyber security

Come noto, a seguito dell'attacco hacker che l'Azienda ha subito nel 2021, al fine di prevenire ulteriori situazioni critiche con rischio di blocco delle attività, è stato affidato un incarico di supporto e consulenza strategica ad una primaria società che operava a livello internazionale nel campo della sicurezza informatica. L'affidamento è stato deciso dopo che la stessa ha supportato con successo l'Azienda nelle attività di indagine sul malware e di recovery delle funzionalità informatiche.

La collaborazione con la predetta società si è di fatto conclusa nel 2023 (l'azienda avrebbe dovuto garantire il supporto anche per il 2024 ma per vicissitudini legate all'acquisizione della stessa, non ha potuto erogare i servizi previsti dal contratto e l'Azienda non ha corrisposto il relativo corrispettivo).

Le attività di carattere strategico concordato con la società che ha fornito la consulenza post "hakeraggio" (es. impostazione della nuova rete e relative segmentazioni, valutazioni sulla maggiore efficacia di una soluzione accentrata o distribuita presso le sedi, nuovo sistema antivirus "evoluto") sono comunque state seguite e hanno portato alla creazione di un sistema informatico in continua implementazione dal punto di vista degli strumenti informatici utilizzati, e della sicurezza informatica che proseguiranno anche nel 2025.

L'Azienda, infatti, si è dotata inoltre di sistemi *in cloud* oltre ad un sistema antivirus che pone una grande attenzione alla potenziale vulnerabilità degli strumenti informatici/telematici.

La strategia adottata relativamente all'utilizzo dei software è stata quella del passaggio ad applicazioni *in cloud* sia per quanto attiene gli strumenti di *office automation* sia per gli specifici applicativi in uso alle Aree (es. sistema *in cloud* per la gestione delle presenze e delle paghe, software per gestione attività di Bilancio e dichiarazioni fiscali).

Anche nel corso del 2025 si proseguirà sull'implementazione dei sistemi *in cloud* che, pur avendo licenze d'uso con costi superiori rispetto a quelle "on site" consentono un risparmio di costi di infrastruttura (ad esempio, l'hardware dell'azienda, soprattutto lato server, è oramai fuori produzione e quindi potrebbero risultare difficoltose le manutenzioni per il reperimento dei ricambi). Inoltre, sussiste un problema potenziale di compatibilità dell'hardware con nuovi software, soprattutto per la sicurezza informatica (es. crittazione dei dati).

In relazione alle attività straordinarie di implementazione della sicurezza informatica introdotte fino allo scorso anno e al buon esito delle azioni finora intraprese, si ritiene di effettuare ulteriori investimenti mirati a implementare il sistema antivirus in essere e assicurarsi la possibilità di intervento in caso di attacchi informatici.

2. Investimenti

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

Proprio per le motivazioni di cui sopra l'azienda, anche nel corso del 2025 proseguirà nella politica di rinnovamento dell'hardware in uso agli utenti ove necessario sostituendo l'hardware più "datato".

Sono state effettuate anche sostituzioni e acquisti di workstation con i relativi software in licenza d'uso dedicati al progetto BIM. Nel 2025 a seconda dell'evoluzione dello stesso e delle persone coinvolte nel progetto si valuterà la necessità di ulteriori acquisti.

L'attrezzatura informatica comprende l'investimento che si effettuerà nel 2025 per un certo numero di scanner (presumibilmente 8) da utilizzare per le operazioni di anagrafe dell'utenza da effettuare nel corso del 2025. e da destinare alle nuove risorse assunte e a quelle da acquisire nel 2025 (stagisti).

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

a) ADESIONE AL PSN

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

Il PSN è infatti un'infrastruttura cloud sviluppata per ospitare in sicurezza i dati della Pubblica Amministrazione italiana. L'obiettivo principale è garantire la sovranità e la protezione dei dati delle PA, riducendo la dipendenza da provider esterni. Offre una piattaforma affidabile e scalabile, adatta a qualsiasi ente pubblico che desideri modernizzare i propri sistemi informatici

(1) Vantaggi

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

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

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

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

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

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

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

(2) Garanzie

PSN è una società partecipata da TIM, Leonardo, Cassa Depositi e Prestiti (attraverso la controllata CDP Equity) e Sogei che ha come mission la realizzazione e la gestione continuativa di un'infrastruttura cloud tecnologicamente innovativa e indipendente, per garantire la sicurezza e la sostenibilità economica e ambientale nella gestione di dati e applicazioni della Pubblica Amministrazione italiana.

Si prevede di definire, in base alle necessità attuali, macchine virtuali all'interno di un perimetro sicuro, monitorato adeguatamente e aggiornato costantemente alle ultime imposizioni legislative in tema di sicurezza informatica come la recente Direttiva Europea NIS2 da attuare, per tutti gli stati membri dell'Unione Europea, il 17 ottobre 2024 e che introduce una serie di nuovi obblighi in fatto di cybersicurezza per le Aziende e la PA.

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

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

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

E. Contabilità e Finanza

1. Finanziamenti bancari

Le direttive Regionali 2021 avevano evidenziato l'importanza dell'utilizzo dello strumento del superbonus 110% per l'efficientamento energetico attraverso la valutazione positiva degli indici di indebitamento delle Aler che avessero acceso finanziamenti a ciò dedicati. I maggiori finanziamenti non avrebbero inciso, infatti, sugli indici di valutazione standard previsti da Regione sull'indebitamento. L'Azienda, per sfruttare le opportunità concesse dal superbonus, ha assunto un finanziamento ponte per poter effettuare gli investimenti necessari per la riqualificazione energetica di parte del patrimonio. La restituzione del finanziamento è avvenuta, tramite la cessione dei crediti superbonus, nel 2024.

Il debito verso la banca è stato completamente regolato nel corso del 2024 e anche gli interessi passivi maturati sul prestito sono stati rimborsati.

Per quanto attiene gli "extra costi" sostenuti nell'ambito degli interventi "superbonus" che non hanno creato credito d'imposta in quanto non specificatamente connessi alle opere di efficientamento energetico, Regione ha previsto l'erogazione di circa 2,5 milioni di euro per la loro copertura.

Di tale somma è stato effettuato l'incasso parziale nel 2023 (€ 1,7 milioni) ed il residuo di circa € 0,750 milioni verrà incassato presumibilmente nel 2025 in quanto sono ancora in corso le operazioni di collaudo di alcuni interventi che si prevede vengano concluse nel 2025 al fine di procedere all'erogazione del saldo.

2. Rapporti con il Tesoriere

In relazione alla scadenza prevista per il 31.12.2024 della convenzione con l'Istituto Cassiere, è stata inoltrata la richiesta di proroga tecnica della fornitura del servizio anche per il primo semestre 2025 in quanto sono state avviate le procedure per l'esperimento della gara d'appalto per l'individuazione del nuovo Cassiere. La proroga si è resa necessaria anche per fronteggiare i tempi di risposta dei vari enti preposti cui è indispensabile rivolgersi in sede di verifica dei requisiti in quanto la piattaforma di interoperabilità presenta dei ritardi /inefficienze nelle risposte.

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

1. Considerazioni generali

A ottobre 2024 con provvedimento del Direttore Generale n. 595 del 30/10/2024 sono stati adottati il "Programma triennale degli acquisti di beni e servizi 2025-2027" ed il "Programma Triennale dei lavori pubblici 2025-2027 nonché i relativi aggiornamenti annuali", redatti ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016. I Programmi Triennali 2025-2027 sia per i lavori che per gli acquisti vengono approvati dall'Azienda unitamente al presente Bilancio di Previsione. Gli interventi sono suddivisi tra nuovi interventi e ristrutturazioni, manutenzioni straordinarie e manutenzioni ordinarie.

Nello stesso vengono individuati gli interventi che l'Azienda ha pianificato di avviare nel triennio con particolare riferimento agli interventi di riordino alloggi (100 alloggi) che impatteranno per € 2.500.000,00 sul quadriennio 25-26-27-28 (€ 456.000 per il 2025), gli interventi di MS/riordino alloggi comunali previsti per € 1.800.000 sul 2025 e interventi di MS /riqualificazione energetica finanziata da Regione /GSE.

Gli interventi indicati nel programma triennale 2025/2027 sono quelli strettamente indispensabili, urgenti e indifferibili per il mantenimento del patrimonio in sicurezza in funzione delle disponibilità finanziarie dell'Azienda (canoni, fondo patrimonio e finanziamenti regionali). Prudenzialmente non sono state inserite programmazioni di interventi derivanti dal reimpiego dei proventi delle vendite in quanto il nuovo programma di alienazioni 2025-2027 non è stato ancora autorizzato da Regione Lombardia. Sono comunque state considerate le previsioni di vendita nell'ambito del bilancio di previsione 2025. Le somme introitate effettivamente dopo l'approvazione del programma di vendita verranno programmate per il reinvestimento attraverso la variazione del programma triennale dei lavori.

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

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

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

Descrizione dell'intervento	Durata mesi	Importo complessivo previsto (QE)
Riordino alloggi sfitti, negli stabili di proprietà e/o gestiti dall'aler	12	2.500.000
Opere impiantistiche, negli stabili di proprietà e/o gestiti dall'aler	48	20.000.000
Opere edili ed affini, negli stabili di proprietà e/o gestiti dall'aler	48	20.000.000
Pavimentazioni stradali	24	1.200.000
Impianti fotovoltaici/batterie/colonnine	36	300.000
Realizzazione nuova copertura Saronno via Toti 27 Marx 18/20 Torricelli 8 Brianza 3-5 Miola 79-81-83-85	24	650.000
Riqualificazione energetica via Toti 27 Saronno	24	650.000
Riqualificazione Energetica n.2 edifici in CANTU' Via Petrarca 1 (n.7 alloggi) e 13 (n.8 alloggi) - Manifestazione interesse D.G.R. N. XII/2619 24/06/2024 - L.80/2014 Linea B	12	600.000
COMO Via Italia Libera 17 /sede ALER UOG Como - Adeguamento al D.Lgs 81/2008 piano seminterrato, risanamento archivio e locale di servizio, pitturazioni varie (scale, ecc.)	12	250.000
Manutenzione e riordino alloggi di proprietà del Comune di COMO	12	450.000
Manutenzione e riordino alloggi di proprietà dei Comuni Provincia di COMO	12	450.000
Manutenzione e riordino alloggi di proprietà dei Comuni Provincia di VARESE escluso Comune Busto Arsizio	12	400.000
Manutenzione e riordino alloggi di proprietà del Comune di Busto Arsizio	12	200.000
Manutenzione e riordino alloggi di proprietà dei Comuni Provincia di Monza Brianza	12	600.000

Come accennato in precedenza, un supporto all'edilizia residenziale pubblica potrà venire dalla messa a disposizione di nuovi fondi europei (PNRR) dedicati all'efficientamento energetico delle case popolari.

In un emendamento alla legge di bilancio 2025 (approvato dalla Camera dei deputati), vengono stanziati circa 1,4 miliardi di euro per riqualificare gli alloggi sociali e pubblici, con un miglioramento

dell'efficienza energetica di almeno il 30 per cento. Nell'attuazione saranno coinvolti il Gestore dei servizi energetici (Gse) con il compito di effettuare i controlli per verificare i requisiti tecnici dei progetti; Cassa depositi e prestiti (Cdp) che attraverso le banche convenzionate dovrà valutare il merito creditizio; e Sace che offrirà garanzie finanziarie.

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

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

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

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

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

Non appena saranno emanati i decreti attuativi e vi sarà certezza delle risorse destinabili all'efficientamento energetico, si provvederà a variare il programma triennale lavori 2025/2027.

Si sottolinea infine che gli interventi indicati nel programma triennale dei lavori 25/27 saranno comunque valutati prima dell'avvio della fase di appalto in funzione delle effettive disponibilità finanziarie dell'Azienda.

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

Si evidenziano alcuni degli interventi previsti dal programma triennale 2025/2027 di maggiore rilevanza:

a) *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

b) *Manutenzione ordinaria e straordinaria e servizi*

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

Qualora dovessero essere messe a disposizione risorse da parte di Regione, si aderirà all'accordo quadro sviluppato tramite Aria che prevede lo sviluppo dello stesso su 4 annualità.

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

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

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

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

Come indicato in precedenza, si provvederà alla variazione del programma in funzione delle eventuali possibilità di effettuazione di ulteriori interventi derivanti da richieste di finanziamento andate a buon fine e per i possibili interventi di efficientamento energetico di cui alla legge di Bilancio 2025

Non sono ricompresi nel programma triennale le opere previste nel programma 2024/2026 e già appaltate.

Per la manutenzione ordinaria, nell'anno 2025, l'Azienda vedrà proseguire gli appalti di manutenzione ordinaria e servizi già avviati nel corso del 2024.

Analogamente per la manutenzione straordinaria proseguiranno gli appalti avviati.

Per quanto riguarda la manutenzione straordinaria, la struttura tecnica sarà impegnata nell'attuazione e nella prosecuzione degli interventi inseriti e finanziati nei programmi di manutenzione, visti i finanziamenti straordinari della Regione con il MS PRERP e i decreti di finanziamento di cui al Programma Triennale di Rimozione Amianto, oltre ai nuovi Programmi integrati di edilizia sociale, Programma di Eliminazione delle barriere architettoniche, Piqua, PNC, il Programma Triennale.

2. Acquisti di servizi e forniture

Relativamente al programma triennale degli acquisti di servizi e forniture non vi sono particolari considerazioni da effettuare in quanto tutte le spese relative agli acquisti per gli importi superiori a € 140.000 ma anche quelle inferiori a tale somma rientrano nelle voci del Bilancio Preventivo 2025

Nel caso dovessero emergere delle nuove esigenze in corso d'anno verrà effettuata una variazione del programma qualora vi sia la possibilità di sostenere la spesa mantenendo invariate la risultanza del bilancio di previsione nella sua globalità.

G. Interventi Edilizi - Aggiornamento a fine 2024 - stato di attuazione degli interventi ed evoluzione prevista per il 2025

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

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

Con successivo DDUO n.17965 del 25/11/2024, sulla base della disponibilità residua del riparto assegnato all'Azienda, Regione Lombardia ha concesso l'ulteriore contributo di € 209.126,64, rideterminando il finanziamento complessivo in € 416.819,04.

Con Determina DG n.578-RUOG CO 121 del 24/10/2024 è stato approvato il progetto esecutivo e il QTE n.1 per un costo complessivo pari a € 533.018,00 di cui € 430.367,44 per l'importo a misura dei lavori (inclusa sicurezza e costo manodopera) oltre a € 102.650,56 per somme a disposizione della Stazione Appaltante.

Con successiva Determina DG n.624-RUOG CO 129 del 13/11/2024 è stata autorizzata l'indizione della procedura di gara (13/2024) con scadenza per la presentazione delle offerte il 07/01/2025.

I lavori saranno avviati entro gennaio/febbraio 2025 e saranno terminati entro giugno/luglio 2025 e CRE entro la fine del 2025, data prevista per la conclusione del Piano di Manutenzione Straordinaria.

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

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

ID 20 Agrate Brianza -	€ 76.434,10
------------------------	-------------

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

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

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

Con DDUO n.10968 del 18/07/2024 Regione Lombardia ha liquidato l'importo di € 195.364,43, corrispondente alla rata di acconto per l'avvio dei lavori e pari al 60% dell'importo contrattuale di € 325.607,38.

Gli interventi ID 22 - Como via Vitani n.16-piazza Mazzini n.9 e ID23) Anzano del Parco via Volta n.17-45 sono stati aggiudicati in data 09/12/2024, saranno avviati entro il 30/12/2024 e conclusi nel primo semestre 2025.

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

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

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

Con successivo DDUO n. 15375 del 10/10/2023 Regione Lombardia ha approvato l'integrazione del programma presentato da ALER Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio ai sensi della d.g.r. 24 luglio 2023 – n. XII/729 - approvazione degli interventi ID "24, 25, 26, 27, 28, e 29". L'Azienda ha trasmesso l'aggiornamento sullo stato di attuazione degli interventi, motivando le cause che hanno determinato lo slittamento delle tempistiche per gli ID 26-27-28-29, e con il quale ha rinunciato al finanziamento per l'intervento ID 25) Busto Arsizio Q.re Beata Giuliana, a causa dell'esecuzione necessaria di opere impreviste il cui avvio e termine non sono certi.

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

per gli interventi ID 26 e ID 27:

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

per gli interventi ID 28 e ID 29:

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

rideterminando e confermando il finanziamento a favore di ALER Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio per l'importo complessivo di euro 39.870,00, per la rinuncia al finanziamento presentato

per l'intervento ID 25 con conseguente rideterminazione del riparto assegnato all'Azienda in € 1.149.050,00:

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

Gli interventi ID26 - Rovellasca e ID27 - Lomazzo sono stati aggiudicati in data 09/12/2024, saranno avviati entro il 30/12/2024 e conclusi nel primo semestre 2025.

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

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

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

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 di azzerare il patrimonio abitativo sfitto 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.

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

n. 260 a valere su risorse DANC per € 4.348.246,32

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

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

ID intervento (1)	Comune oppure UOG sovracomunale	Avvio lavori effettivo (data effettiva)	Fine lavori prevista (mese e anno) effettiva (data effettiva)	N. alloggi ristrutturati al 15/11/24	Finanziamento iniziale (2)	Importo complessivo SAL (IVA compresa) maturato a valere su	Importo da QTE finale, a valere su risorse regionali (5)	Finanziamento con DANC/NO N DANC (6)
-------------------	---------------------------------	---	---	--------------------------------------	----------------------------	---	--	--------------------------------------

						risorse regionali		
Lotto 1 - 2°anno riordini	VARESE Nord	22/03/2021	01/09/2022	7	127.735,85	85.294,59	88.104,59	NON DANC
Lotto 2 - 2°anno riordini	VARESE Sud	22/03/2021	28/10/2021	6	85.635,59	81.642,44	83.169,09	NON DANC
Lotto 3 - 2°anno riordini	VARESE Città	22/03/2021	24/02/2022	11	110.988,36	115.566,40	118.056,40	NON DANC
Lotto 5 - 2°anno riordini	COMO Nord	25/02/2021	30/11/2022	10	111.899,34	69.786,74	72.236,74	NON DANC
Lotto 6 - 2°anno riordini	COMO Sud	25/02/2021	25/11/2021	6	41.192,45	39.180,08	39.880,07	NON DANC
Lotto 7 - 2°anno riordini	COMO Città	25/02/2021	30/12/2022	17	113.984,40	95.541,66	97.541,66	NON DANC
Lotto 8 - 2°anno riordini	MONZA B. Nord	15/02/2021	25/06/2021	10	101.211,67	99.486,21	101.186,21	NON DANC
Lotto 9 - 2°anno riordini	MONZA B. Sud	16/02/2021	15/07/2021	12	143.718,41	140.712,76	143.702,76	NON DANC
Lotto 10 - 2°anno riordini	MONZA Città	18/02/2021	05/08/2022	4	78.464,59	76.840,41	78.400,41	NON DANC
Lotto 11 - 2°anno riordini	BUSTO ARSIZIO	05/04/2021	04/04/2022	17	173.982,56	137.131,87	141.131,53	NON DANC
			TOTALI	100	1.088.813,22	941.183,16	963.409,46	
AQ riordini Lotto 1	VARESE Zona Nord	13/05/2022	mag-25	48	955.087,98	365.906,59		DANC
				15	234.036,36	29.838,95		NON DANC
AQ riordini Lotto 2	VARESE Zona Sud	10/05/2022	20/03/2024	41	1.018.872,84	1.009.236,79	1.018.872,84	DANC
				24	249.666,30	247.373,16	249.666,30	NON DANC
AQ riordini Lotto 3	COMO Zona Como	12/05/2022	30/07/2024	40	601.503,24	600.888,87	601.503,24	DANC
				26	147.393,36	145.966,13	147.393,36	NON DANC
AQ riordini Lotto 4		12/05/2022	19/03/2024	36	576.952,09	571.754,26	576.952,09	DANC

	COMO Zona Erba/Cantù			30	141.377,31	140.103,64	141.377,31	NON DANC
AQ riordini Lotto 5	MONZA Zona Nord	16/06/2022	30/09/2024	31	626.054,39	618.082,66		DANC
				10	153.409,42	137.825,81		NON DANC
AQ riordini Lotto 6	MONZA Zona Sud	16/06/2022	30/09/2024	32	628.509,51	620.665,75		DANC
				16	154.011,02	138.017,84		NON DANC
AQ riordini Lotto 7	BUSTO ARSIZIO	08/06/2022	20/12/2023	32	546.263,15	541.289,57	546.263,15	DANC
				16	133.857,24	132.642,16	133.857,24	NON DANC
				TOTALI	397	6.166.994,21	5.299.592,18	3.415.885,53
				TOTALI	497	7.255.807,43	6.240.775,34	4.379.294,99

Gli importi finali comprensivi delle spese ammissibili a finanziamento a contabilità finale (importo finale lavori, IVA, incentivo per funzioni tecniche-max 1% importo lavori base gara) dei Lotti 5-6 AQ saranno rendicontati in occasione della prossima rendicontazione prevista a febbraio 2025.

Entro il primo semestre 2025 si prevede l'ultimazione del Lotto 1 AQ riordini Varese Zona Nord.

Per l'attuazione di interventi volti al superamento delle barriere architettoniche, finanziati coi Capitoli 14032 e 14416 per l'importo complessivo di € 990.648,63 nel PMP era stata prevista la seguente ripartizione:

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

Gli importi finali comprensivi 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) del progetto "Isola che non c'è" in MONZA Via Baradello, saranno rendicontati in occasione della prossima rendicontazione prevista a febbraio 2025.

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

Regione Lombardia, con DGR n. XII/798 del 31/07/2023 ha approvato le "Linee Guida per l'aggiornamento e integrazione dei piani di manutenzione programmata delle Aziende Lombarde per

l'edilizia residenziale (ALER) per il biennio 23-24" ed ha stabilito le risorse previste per sostenere gli interventi, sui bilanci regionali dal 2023 al 2024 a valere sui seguenti capitoli:

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

Tutti gli interventi sono in fase di avvio e saranno realizzati nel 2025.

Relativamente agli 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.

Relativamente agli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche:

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

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

Gli interventi approvati, risultano i seguenti:

ID progressivo	ID Domanda	UOG	Località	QE esecutivo / aggiornato ai sensi art.26 DL 50/2022	Finanziamento concesso	Finanziamento ART. 26 comma 7) DECRETO LEGGE 50/2022 decreto MEF-RGS N. 160 18/11/2022 E 52 del 02/03/23 all. 2)
307	3361825	MB	MONZA Via Baradello 6 e 12	€ 3.149.062,85	€ 3.149.062,85	€ 879.571,62
				€ 3.919.275,09		
321	3362068	BUSTO ARSIZIO	BUSTO ARSIZIO Via 8 Martiri 5-7	€ 4.746.588,81	€ 3.187.500,00	€ 1.125.235,25
9	3286543	VA	VARESE Montello - Via Montello 98, Via Romans Sur Isere 45 e Via Romans Sur Isere 35-37-39	€ 13.485.140,00	€ 11.331.420,00	€ 1.853.720,00
241	3358930	VA	VARESE Sangallo - via borromini 8, borromini 10, borromini 27 e via sangallo 23	€ 14.621.060,00	€ 12.307.340,00	€ 2.013.720,00
333	3362573	CO	CUCCIAGO via Michelbecco n. 9/19	€ 1.365.491,08	€ 1.101.561,35	€ 225.646,15
				€ 1.570.675,39		
Sommano				€ 31.042.366,47	€ 24.740.321,35	€ 4.093.086,15

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

Per l'intervento di Monza Via Baradello 6-12 è prevista l'ultimazione ad agosto 2025;

Per l'intervento di Busto Arsizio Via 8 Martiri è prevista l'ultimazione ad agosto 2025;

Per l'intervento di Varese Montello il termine per la conclusione delle opere è previsto entro il 31/12/2025 con collaudo tecnico amministrativo entro il 31/03/2026.;

Per l'intervento di Varese Sangallo il termine per la conclusione delle opere è previsto entro il 31/12/2025 con collaudo tecnico amministrativo entro il 31/03/2026;

L'intervento di Cucciago Via Michelbecco è stato ultimato in data 30/09/2024: attualmente è in corso la redazione della contabilità finale e nel 2025 sarà collaudato.

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

Come indicato nelle premesse, attualmente è in corso un approfondimento in merito alla possibilità di effettivo ottenimento dei fondi FOI assegnati e/o di fare richiesta di accesso al fondo adeguamento prezzi art. 26 DL 50/2022 e s.m.i. per coprire i maggiori importi dei SAL per le lavorazioni eseguite nel 2023/2024/2025.

6. Aggiornamento su “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare PINQuA – Decreto Ministero Infrastrutture e dei Trasporti n. 395 del 16/09/20220”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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. € 9.346.157,00 ed è coperto come segue:

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

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

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

Procedura aperta per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la realizzazione di un nuovo fabbricato in legno x-lam di n.28 alloggi Erp in Comune di Monza – CIG A03E02B420- durata del contratto 320 giorni naturali e consecutivi oltre a n.60 giorni naturali e consecutivi per la progettazione esecutiva decorrenti dal formale avvio disposto dal RUP;

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

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

FASE 1

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

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

- Ristrutturazione, adeguamento ed efficientamento energetico del fabbricato esistente di edilizia residenziale pubblica ERP, di proprietà ALER, sito in via Bramante 45 - CIG A03E2028CD- importo a base d'asta € 7.254.280,53 durata del contratto Durata 690 giorni come meglio specificato nel disciplinare di gara per le varie fasi di esecuzione, oltre a 60 giorni naturali e consecutivi per la progettazione esecutiva decorrenti dal formale avvio disposto dal RUP.

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

L'intervento Appalto n. 1 (realizzazione del nuovo fabbricato in X-LAM) è stato aggiudicato in data 03/06/2024 all'Impresa Wolf Systems s.r.l per la realizzazione di n 28 nuovi alloggi con il ribasso dello 0,0024% sull'importo lavori a base d'asta, per un importo contrattuale di € 4.487.731,74 compresa progettazione esecutiva pari a € 111.849,73.

L'intervento Appalto n.2 è stato aggiudicato in data 11/06/2024 all'ATI RIFRA Costruzioni Generali S.r.l. per efficientamento energetico n. 56 alloggi e ristrutturazione "Cascina Maino" con il ribasso del 17,659% sui lavori a base d'asta, per un importo contrattuale di € 6.405.363,38 compresa progettazione esecutiva pari a € 159.362,26.

Attualmente è in corso la redazione dei progetti esecutivi per entrambi gli Appalti.

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

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

Per l'appalto n. 1 si prevede la consegna da parte del Comune dell'Area bonificata auspicabilmente nel mese di gennaio 2025.

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

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

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

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

La fine lavori per entrambi i lotti è chiesto dal Ministero per fine dicembre 2025 e collaudo lavori entro marzo 2026.

7. Nuove costruzioni - Aggiornamento

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

LOCALITA'		Alloggi	Importo Totale	Importo Finanziamento
BUSTO ARSIZIO – Via Tito Speri (Stazione Appaltante) <i>Contratto di Quartiere II (Fondi Regionali)</i>	Riqualificazione quartiere			
	NC	32	5.732.466,40	3.411.093,12
RE	24	2.321.373,28		
<i>Fondi Comunali</i>				
SARONNO (VA) Q.re Matteotti 2° fase nuova costruzione "FARFALLE" <i>(Contratti di Quartiere II "Saronno Quartiere Matteotti")</i> <i>*in attesa di risorse integrative</i>	S.E./	70	13.180.747	RL 4.511.472,00 Ulteriore Richiesta a RL 5.555.347,00
COMO Via Di Vittorio/Via Cecilio completamento "ex Pellegrino Rossi" Convenzione approvata con D.G.R. 15/05/2019 n.XI/1623 e sottoscritta in data 01/08/2019 tra Regione Lombardia e ALER e Atto integrativo sottoscritto in data 14/11/2024, approvato con d.g.r. 14/10/2024, n. XII/3205, oltre a fondi ALER	NC	36	6.052.532,20 (aggiornato)	3.770.135,38 719.432,20 1.562.964,62 ALER
LISSONE (MB) Via Dei Ciliegi – sedime edificio F4	NC	12	1.831.000,00	1.831.000

Contratti di Quartiere II - Lissone		canone sociale		
-------------------------------------	--	----------------	--	--

Si evidenzia la probabile evoluzione degli stessi nel corso del 2025.

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

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

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

Si ipotizza che nel 2025 avvenga il collaudo dello stesso qualora la Cassazione emetta il proprio verdetto sulla vicenda.

b) SARONNO (VA) Q.re Matteotti

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

Come noto, nel 2023 è stata presentata la richiesta del rilascio del Titolo abitativo PDC per la costruzione di n. 2 nuovi fabbricati facenti parte del Contratto di Q.re di cui in oggetto.

Come previsto dall'Atto integrativo della Convenzione stipulato e sottoscritto in data 23 gennaio 2018 e come indicato nella fattispecie dall'art. 4, era necessario procedere con l'identificazione catastale e la restituzione al Comune di Saronno, di una porzione di area dove erano state stoccate le terre derivanti dalle demolizioni eseguite nel 2016 e che sarebbero servite quale sottofondo qualora e come previsto, i lavori fossero iniziati tra il 2016 e il 2017. L'Azienda si è attivata al fine di predisporre quanto necessario per la rimozione degli inerti/terre, nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs n.152/06.

Di conseguenza è stata esperita la procedura per la manifestazione di interesse al fine di appaltare l'affidamento dei lavori relativi alla movimentazione, alla rimozione e allo smaltimento alle Pubbliche Discariche del cumulo di inerti, misti a terre, previa gestione e inoltro di tutte le pratiche richieste dalla normativa vigente in materia di rifiuti. È stata quindi avviata la rimozione delle terre/inerti per addivenire alla restituzione dell'area al Comune di Saronno e avere la possibilità di procedere con l'eventuale appalto delle opere previa approvazione del progetto da realizzare.

Le attività di rimozione proseguiranno anche nel 2025 e nel frattempo si avvieranno le procedure per la predisposizione del nuovo progetto.

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

L'intervento non è ancora ultimato a causa del fallimento di un componente dell'ATI aggiudicataria della realizzazione dell'intervento per cui si è perso parecchio tempo per ripristinare la compagine dell'ATI per effettuare la prosecuzione dei lavori. La soluzione trovata è quella dell'acquisizione delle

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

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

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

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

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

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

9. Indicatori di performance

Si premette che non sono state impartite le direttive alle ALER per l'anno 2025.

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

a) Equilibrio economico-finanziario

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

Questo indicatore, individuato nel Margine lordo di I livello, è stato rivisto nella sua formulazione a partire dal 2017 depurando i costi per servizi dalle spese di manutenzione. Questa revisione è

significativa per le ALER in quanto in questo modo viene eliminata l'anomalia presente nell'indicatore assunto fino all'annualità 2016 che portava a penalizzare le aziende che più investivano in attività manutentiva. Ad un aumento degli investimenti in manutenzione del patrimonio corrispondeva infatti un peggioramento dell'indice.

Sulla base del Bilancio di Previsione 2025 tale indice risulta essere pari al 48,16%.

b) Costo del personale

Per l'anno 2025 l'Azienda prevede che il costo del personale per unità immobiliare gestita è raggiunga il valore di € 288,29, mentre il numero di unità immobiliari gestite per dipendente è previsto in 207,06. Come evidenziato in precedenza commentando i costi del personale, si evidenzia che l'impatto dell'aumento contrattuale per il personale Federcasa a seguito di rinnovo, sarà pari all'incirca al 7%. Si chiede pertanto a Regione Lombardia di valutare una rivisitazione degli indici di produttività per tener conto dell'incremento dei costi del personale non derivanti da scelte gestionali.

c) Indebitamento

Rapporto tra debiti da finanziamento e ricavi da canoni: obiettivo non superiore al 100%. Stante le attuali previsioni del presente preventivo 2025 l'obiettivo è ampiamente raggiunto poiché in caso di accensione di nuovi finanziamenti o l'attivazione del 100% delle anticipazioni possibili con l'attuale convenzione di cassa per far fronte ad eventuali esigenze di liquidità derivanti dalla necessità di:

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

non si raggiungerebbe il 100% dei ricavi da canoni.

IV. Analisi e commenti sui dati economici

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

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

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

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

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

Fatta questa premessa, il conto economico del Bilancio di Previsione dell'anno 2025, redatto ai fini CEE, presenta i seguenti dati di sintesi:

CONTO ECONOMICO			
		ESERCIZIO 2025	ESERCIZIO 2024
VALORE DELLA PRODUZIONE	€	60.220.708	57.794.551
COSTI DELLA PRODUZIONE	€	59.526.290	57.179.527
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€	694.418	615.024
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	€	-399.950	-379.220
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	€	269.700	176.503
RISULTATO D'ESERCIZIO	€	24.768	59.300

1. Ricavi

Si evidenzia un aumento tra la previsione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni 2025 e quella relativa al preventivo 2024 di € 1.000.507.

La prevista variazione in aumento deriva sostanzialmente dalla stima dell'incremento delle voci di ricavo che comprendono i canoni di locazione, i proventi per l'amministrazione degli stabili, i rimborsi

per amministrazione stabili (principalmente formati da rimborsi per servizi reversibili, addebiti per imposta di registro e manutenzioni e compensi tecnici per interventi edilizi).

Nel dettaglio, per quanto attiene i canoni di locazione, gli stessi sono previsti in aumento rispetto a quelli preventivati per il 2024 (€25.319.500 contro € 25.032.005 del 2024, in quanto, la previsione 2025 basata sui dati di fatturato del 4° trimestre 2024 tiene conto delle variazioni di canone (stimate) che interverranno nel 2025 con l'applicazione degli incrementi ISTAT sui canoni di locazione SAP (75% dell'indice NIC a Novembre 2024 pari a 0,975%) e per gli immobili commerciali e Box (75% dell'indice FOI a novembre 2024 pari anch'esso allo 0,9%).

È stato stimato inoltre (nel preventivo 2025 un accantonamento a fondo svalutazione crediti (pari a circa € 700.000 in linea con quanto previsto per il preventivo 2024 per tener conto delle situazioni di potenziale morosità relativamente alle posizioni degli utenti sloggiati. Si ricorda che la svalutazione dei crediti dell'Azienda si riferisce solo ed esclusivamente alle posizioni degli utenti sloggiati per i quali, dopo le valutazioni effettuate sulla recuperabilità o meno del credito (o dell'antieconomicità dell'avvio della procedura di recupero) viene decretato il passaggio a perdita.

Per quanto attiene le spese reversibili (che hanno subito un incremento notevole negli anni scorsi a causa del perdurare dell'emergenza sui costi per l'energia ed il riscaldamento) si rimanda all'apposito paragrafo. Il preventivo del 2025 è stato predisposto considerando che l'aliquota Iva delle forniture di gas non sia oggetto di agevolazioni, in continuità con il 2024. Dal 2024 infatti è stata abrogata l'aliquota agevolata del 5%.

Se evidenzia che i costi di competenza stimati sono passati da € 18.524.194 a € 19.361.785 (per il solo imponibile).

I proventi per amministrazione stabili sono stimati in aumento rispetto a quelli preventivati nel 2024 (€ 2.418.100 contro € 2.115.000 del 2024) dovuti essenzialmente all'incremento nel 2025 del numero di unità immobiliari in gestione e del relativo compenso.

I rimborsi per amministrazione stabili (costi di bollettazione e riscossione canoni e servizi, rimborsi di costi per stipula contratti, spese legali, utenze e servizi, rimborsi per bolli e altre voci) sono stimati in € 22.827.858 rispetto a € 22.422.745 del preventivo 2024 a causa degli aumenti dei costi che verranno riaddebitati all'utenza. Si prevedono in aumento soprattutto i costi per acqua potabile e i servizi derivanti da immobili in condominio mentre per quanto attiene i costi per il riscaldamento si attende una diminuzione complessiva dello stesso soprattutto in relazione alle forniture di gas. L'azienda ha infatti effettuato la adesione alla convenzione Consip per il gas da febbraio 2025 per tutte le UOG. In precedenza, l'Azienda non aveva potuto aderire in toto alla convenzione Consip per esaurimento della stessa. L'adesione era stata effettuata solo per la UOG di Monza Brianza.

I rimborsi per manutenzione stabili sono previsti in aumento a € 400.000 rispetto alla previsione 2024 di € 332.400. Trattasi di spese di manutenzione riaddebitate ad inquilini come da regolamento regionale sulle spese a carico dell'utenza.

I corrispettivi diversi (compensi tecnici per interventi di demolizione e manutenzione e concentratori) passano dalla stima del 2024 di € 291.500 a 231.500. La diminuzione è giustificata dal fatto che nel 2025 non è stato previsto il possibile incasso anticipato dell'importo relativo agli affitti che, se venisse mantenuto l'attuale contratto in essere, l'azienda percepirebbe fino al 2035 dal Ministero della Difesa per la locazione della Caserma di Gavirate. Nel Bilancio preventivo 2024 si era previsto di poter effettuare l'operazione con il comune di Gavirate per la cessazione del diritto d'uso dell'immobile concesso all'azienda. Tale previsione non si è realizzata anche per il cambio di amministrazione comunale e pertanto, prudenzialmente non si è ritenuto di valorizzare tale potenziale ricavo nel 2025.

Gli altri ricavi e proventi sono stimati in € 8.965.250 rispetto a € 7.539.600 del 2024. L'aumento di € 1.425.000 deriva, dall'aumento delle previsioni di incasso per le vendite di alloggi e box e diritti di prelazione (da € 1.661.600 a € 2.394.750) oltre alla previsione di alienazione di alcuni immobili/aree/terreni edificabili ritenuti non strategici e posti in valorizzazione.

Le previsioni di vendita sono state mantenute prudenzialmente basse a causa dell'incertezza derivante anche per il 2025 delle condizioni dell'economia in generale. L'importo è comprensivo anche dei riscatti dei diritti di prelazione su immobili già venduti e per i quali è trascorso più di un decennio dalla vendita. La voce dei contributi in conto esercizio è stimata in diminuzione da € 5.753.000 a € 5.449.000. Tale importo comprende i contributi per manutenzione degli alloggi di proprietà dell'Azienda che vengono imputati a ricavo a fronte dei relativi costi di manutenzione registrati nei "costi per servizi – spese di manutenzione stabili". Ciò deriva essenzialmente dal fatto che nel 2025 si avrà presumibilmente una minore erogazione di contributi per manutenzione in generale ovvero sia quelli che vengono erogati a fronte di interventi che presuppongono la capitalizzazione dei relativi costi – che non appaiono a conto economico, come i fondi cosiddetti DANC – sia quelli che sono erogati a fronte di interventi che non sono oggetto di capitalizzazione (esempio per riordino alloggi).

Nel 2025 dovrebbero concludersi le operazioni di collaudo degli interventi superbonus (per la parte dei lavori non rientranti nell'agevolazione fiscale ma che per motivi di opportunità/efficienza sono stati comunque eseguiti).

In queste voci sono state incluse anche le somme che verranno presumibilmente introitate dai Comuni per il riordino degli alloggi di proprietà degli stessi a fronte di una più precisa programmazione e impegno di spesa formalizzati dagli stessi

La voce relativa ai contributi in conto esercizio comprende € 1.509.000 per contributi riscotati a fronte di "finanziamenti" erogati in anni precedenti da Regione Lombardia per la manutenzione degli immobili.

I proventi finanziari hanno un valore significativo nel bilancio dell'azienda (€ 81.550) anche se in diminuzione rispetto agli scorsi esercizi € 122.280 del 2024 in quanto il trend dei tassi di interesse è in diminuzione.

Tale voce comprende anche gli interessi attivi riconosciuti dagli inquilini per acquisto di immobili (cessioni rateali).

Gli oneri finanziari sono stimati in diminuzione in quanto comprenderanno solo i costi per interessi passivi su mutui accesi in anni precedenti per finanziare alcuni interventi edilizi ed oneri relativi all'utilizzo del fido di cassa in quanto gli oneri relativi al finanziamento ponte per il pagamento dei fornitori che hanno effettuato interventi superbonus sono stati tutti regolati con l'istituto cassiere nel 2024

Non vi sono rettifiche di attività finanziarie.

2. Costi

I costi per servizi per il 2025 si stimano in aumento da € 34.037.492 a € 36.615.760.

Tale variazione deriva, essenzialmente dalla previsione di aumento per € 370.000 circa delle spese generali che passano da € 2.369.060 a € 2.743.781, di aumento per circa € 340.000 delle spese di amministrazione stabili che passano da € 3.583.464 a € 3.923.003, di aumento delle spese per manutenzione stabili che passano da € 9.340.000 a € 10.043.846 e dall'aumento delle spese per servizi reversibili (da € 18.964.194 a € 19.361.785

L'aumento delle spese per servizi reversibili deriva dagli aumenti previsti per le tariffe e i consumi di acqua potabile per la manutenzione degli ascensori e altri impianti a carico dell'utenza e dei servizi di manutenzione del verde.

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

- Costi per spese generali da € 2.369.060 a € 2.743.781, In questa voce vengono compresi i costi per gli amministratori, i sindaci, le relative spese per trasferte, le spese di manutenzione delle sedi le spese postali e telefoniche nonché quelle di cancelleria, stampati e pubblicazioni. Si rilevano anche le spese per la gestione del parco auto, la gestione del sistema informativo, le consulenze e le assicurazioni non sul patrimonio. Gli aumenti più significativi si registrano nelle spese per le manutenzioni delle sedi (soprattutto per quella di Como per la messa a norma dell'archivio), le spese telefoniche in quanto contengono anche la spesa per il servizio di call center che sarà avviato a partire da gennaio 2025, le spese per la gestione del sistema informativo che include anche i costi per l'adesione al PSN di cui si è detto nelle premesse.
- Spese di amministrazione stabili: passano da € 3.583.464 a € 3.923.003. All'interno di tale categoria di costi si annoverano:
 - Costi per assicurazioni stabili. È stato previsto l'aumento da € 320.000 a € 969.609 del 2025, del costo delle polizze assicurative sui fabbricati in base alle nuove valutazioni effettuate dal broker in merito alla base d'asta per l'affidamento del servizio. Alla data di chiusura del presente Bilancio preventivo la gara esperita per i servizi assicurativi relativi alla "globale fabbricati" è andata deserta; si è in attesa della presentazione di offerte da parte delle imprese dopo aver rimodulato le franchigie nel secondo bando di gara.
 - costi per amministrazione alloggi in condominio: si stimano in € 1.110.000 rispetto a € 1.548.464 del 2024; la diminuzione è stimata in relazione all'andamento più favorevole dei costi per i servizi a carico dell'azienda derivanti dalle proprietà in condominio e dalla progressiva riduzione delle stesse in funzione dell'avvio del nuovo piano vendite;
 - costi per alloggi sfitti: si stima, possano passare da € 1.170.000 a € 1.100.000 in relazione alle assegnazioni/valorizzazioni intraprese
- Spese per mobilità traslochi e custodia mobilio: sono state stimate in € 310.000 rispetto a € 170.000 dello scorso preventivo anche in relazione a quanto effettivamente contabilizzato per competenza nel 2024 e per affrontare eventuali maggiori oneri derivanti dallo spostamento di utenti per ristrutturazioni complete di fabbricati e dalle spese per escomi successivi a sfratti/occupazioni abusive.
- Spese per tutela patrimonio: si stimano in € 15.000;
- Sono state incluse nel preventivo 2025 anche le possibili spese relative al progetto di inserimento di community manager e delle spese per i relativi locali di appoggio nei quartieri e dei mezzi adibiti ad ufficio mobile (Piano operativo triennale per i servizi di cura e vigilanza del patrimonio SAP (DGR 1243/2023) per € 101.833. Lo scorso preventivo 2024 aveva previsto una spesa di circa € 71.000 che non è stata effettuata in quanto non sono entrati in operatività i progetti avviati.

Le spese di manutenzione degli stabili sono stimate in € 10.043.846 rispetto a € 9.340.000 del 2024. La variazione è essenzialmente dovuta dalla maggiore previsione di spesa relativa alla manutenzione ordinaria (da € 5.180.000 a € 6.516.000) e alla diminuzione delle risorse dedicate ai riordini e manutenzione straordinaria non capitalizzabile (da € 3.137.000 a € 856.000).

Sono state previste spese di manutenzione per € 115.000 sugli immobili comunali gestiti come se fossero di proprietà dell'azienda (non a rendicontazione) essenzialmente relativi alla provincia di Como, in linea con le previsioni effettuate sul 2024.

In relazione ad una più puntuale programmazione dei riordini da parte dei Comuni gestiti, sono stati inserite nel preventivo le somme da destinare al rilodino degli alloggi oggetto di specifico stanziamento di risorse da parte dei comuni stessi per € 1.633.846

Le quote di manutenzione di alloggi in condominio sono state stimate in diminuzione a € 360.000 rispetto al 2024 in cui si era preventivato l'importo di € 560.000 a causa anche dell'esaurimento degli interventi di cui al Dl 34/2020 (superbonus). La riduzione del credito d'imposta al 65% per le spese sostenute nel 2025 e le limitazioni allo sconto in fattura/cessione del credito ha come conseguenza la minore appetibilità nel sostenimento di ingenti spese di manutenzione in quanto sarebbe necessario un "cofinanziamento" da parte dei soggetti proprietari di una certa rilevanza.

I servizi a rimborso nei confronti dell'utenza (senza considerare le spese condominiali per servizi a carico dei comuni a rendicontazione) sono stimati in € 19.361.786 rispetto a € 18.694.134 del 2024

La variazione deriva dall'adeguamento dei costi per i servizi in funzione di quanto contabilizzato nell'anno 2024 e come accennato in precedenza, delle previsioni di incremento dei costi per tariffe e consumi di acqua potabile manutenzione del verde previsti per il 2024. Le spese di riscaldamento scontano anche per il 2025 la previsione di applicazione dell'aliquota 22% anziché quella del 5% in vigore fino al 2023.

Tra le varie spese per servizi si stima:

- L'aumento del costo della fornitura di acqua (€ 3.364.000 a € 3.465.000);
- Una diminuzione importante dell'imponibile dei costi di riscaldamento da € 8.365.000 a € 7.910.000; la diminuzione si stima possa derivare oltre che dal trend discendente dei costi dell'energia anche da una maggiore scontistica rispetto a prezzi di mercato realizzabile attraverso l'adesione alla convenzione Consip per l'acquisto del GAS per tutte le UOG;
- L'aumento del costo dell'energia elettrica da € 2.104.350 a € 2.250.000; nonostante le previsioni in aumento, stimate in via prudenziale, l'Azienda provvederà, anche per il servizio di fornitura dell'energia elettrica, ad aderire alla convenzione Consip in modo da cercare di massimizzare le scontistiche applicate in sede di convenzione rispetto alle tariffe applicate dai fornitori "storici";
- L'aumento dei costi per fornitura di servizi ambientali e manutenzione del verde che si è stimato possa passare da a € 2.083.300 a € 2.515.000 in virtù soprattutto dell'aumento dei costi per gli spurghi e delle parti comuni dei fabbricati.

Le spese legali da riaddebitare agli inquilini per azioni di recupero morosità sono previste in aumento in linea con quelli del preventivo 2024 (€ 450.000 rispetto a € 440.000 del preventivo 2024)

Le stime per imposta di bollo e di registro sono previste in leggera diminuzione rispetto quelle dello scorso preventivo da € 698.892 a 460.485).

Le spese per interventi edilizi sono state preventivate in € 895.599 rispetto a € 520.150 per il 2024 per tenere conto delle spese per progettazione, direzione e assistenza lavori, commissioni e collaudi relative agli interventi non coperti da finanziamento ma soprattutto dell'istituzione dei Collegi consultivi tecnici nell'ambito dei cantieri Pinqua/PNRR/PNC che potrebbero comportare esborsi di circa € 300.000 in quanto costi non coperti dalla quote degli imprevisti dei vari Quadri economici. In base al decreto "salva opere", è dovuto dalle stazioni appaltanti il pagamento del contributo dello 0,50%, del valore del ribasso offerto dall'aggiudicatario; nelle gare d'appalto di lavori il contributo è dovuto per le gare con importo a base d'asta pari o superiore a 200.000 € e per le gare relative a servizi e forniture il contributo è dovuto per le gare con importo a base d'asta pari o superiore a 100.000 €

I costi per godimento beni di terzi (Leasing operativi e locazioni finanziarie) sono stati stimati in € 105.719 rispetto a € 59.570 del 2024 in quanto riferibili alla locazione delle auto elettriche e alle stampanti multifunzione.

L'azienda già nel 2024 si era riproposta di sostituire il parco auto che ha una anzianità media di circa 9/10 anni con auto in locazione a lungo termine. Nel 2024 non si è potuto procedere all'adesione alla convenzione Consip in quanto le auto risultavano esaurite. A fine 2024 l'azienda ha effettuato l'adesione alla nuova convenzione Consip per le auto Aziendali.

Il costo stimato dal mese di aprile a dicembre 2025 è pari a € 57.400.

I costi del personale sono stati stimati in € 8.737.517 rispetto a € 8.524.584, del preventivo 2024.

Si rimanda al precedente paragrafo sul Personale per le indicazioni sulla variazione di costo tra il preventivo 2024 e 2025.

In sintesi, si evidenzia che il costo del personale è influenzato dalle cessazioni per messa in quiescenza dalle assunzioni effettuate per sostituire o potenziare aree strategiche dell'azienda e dall'applicazione del nuovo contratto di lavoro recentemente sottoscritto, che da solo, implica un aumento di costi di circa il 7%.

Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano a € 6.054.500 rispetto a € 6.003.400 del preventivo 2024. L'aumento deriva essenzialmente da maggiori ammortamenti dei fabbricati

La stima della svalutazione dei crediti non recuperabili dagli sloggati è stata quantificata in € 700.000 in linea con l'importo stanziato con il preventivo 2024.

È stato in aggiunta previsto un accantonamento per rischi di € 500 rispetto a € 405.000 del 2024 per tenere conto di eventuali cause a seguito di eventuali accertamenti IMU (per disconoscimento esenzione per alloggio sociale degli immobili di proprietà).

Negli altri accantonamenti, quantificati in € 200.000, viene rilevato l'accantonamento stimato per fronteggiare le spese relative all'incentivo previsto dalla legge sugli appalti (ex incentivo merloni) per la quota teorica di competenza del 2025. L'importo è meramente indicativo in quanto verrà definito a consuntivo 2025 in relazione alle attività effettivamente realizzate in base agli stati di avanzamento degli stessi.

Gli oneri diversi di gestione passano da € 7.677.901 a € 7.538.776

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

L'importo di Iva indetraibile è stimato in € 4.629.355 rispetto a € 4.399.000 del 2024.

L'importo relativo all'IMU corrente (€ 1.978.000) è in linea con quello preventivato nel 2024 di € 1.962.000.

Non è più prevista la TASI in quanto soppressa.

La somma algebrica tra i proventi e gli oneri finanziari è pari a meno € 399.220 rispetto a meno € 379.220 del preventivo 2024 con una diminuzione di circa € 21.000. Tale diminuzione è stata preventivata per tenere in considerazione la diminuzione dei tassi di interesse su di anticipazioni/mutui.

Le imposte sono state prudenzialmente stimate in € 269.700 in quanto i crediti fiscali da superbonus, per la quota 2025 (stimata in € 1.250.000) andranno a diminuire l'importo dovuto.

3. Risultato atteso dell'Esercizio 2025

Il risultato di esercizio per il 2025 si prevede pari a € 24.768 in diminuzione rispetto a € 59.300 del preventivo 2024.

Varese, 20/12/2024

Firmato
IL PRESIDENTE
ED AMMINISTRATORE UNICO
Dott. Stefano Cavallin