



Bilancio preventivo esercizio 2021

ALLEGATI:

PROSPETTI GESTIONALI REGIONALI 1C-2-3-3BIS-4-6-7-9

IL PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI 2021-2023

IL PROGRAMMA BIENNALE SERVIZI E FORNITURE 2021-2022

IL PROGRAMMA PER LA MANUTENZIONE

IL PIANO PER LA SICUREZZA

Relazione sulla gestione

L' "Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (A.L.E.R.) della provincia di Pavia-Lodi" è un ente pubblico di natura economica dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale, organizzativa, patrimoniale, contabile e di proprio Statuto approvato dalla Giunta di Regione Lombardia con Dgr X/3785 del 03/07/2015.

L' ALER è parte del sistema SIREG istituito con L.r. 30/2006 ed è lo strumento del quale la Regione e gli Enti Locali convenzionati si avvalgono per la gestione unitaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e per l'esercizio delle proprie funzioni nel campo della programmazione delle politiche abitative pubbliche caratterizzate da una prevalente funzione sociale.

Facendo seguito a quanto stabilito dalla Legge Regionale 17/2013 e dalla DGR X/1272 del 24/01/2014 - *disposizioni attuative della riforma alle Aler* - in data 01/12/2014 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione attraverso il quale, l'A.L.E.R. di Lodi è stata incorporata nell'A.L.E.R. di Pavia, generando un nuovo soggetto giuridico, denominato A.L.E.R. di Pavia-Lodi.

Una costante tensione finanziaria ha subito caratterizzato l'andamento dell'operatività post-fusione per incorporazione.

Partendo dalla situazione effettiva, sia gestionale che economico finanziaria, sono stati analizzati i fattori che hanno portato ad un disequilibrio non transitorio, da ricondursi anche alle minori dimensioni dell'accorpamento in termini di unità immobiliari gestite, rispetto ad altre realtà regionali. L'evidenza dei fatti ha rivelato come l'incassato sul fatturato per canoni e servizi non consentisse di generare sufficiente liquidità per far fronte a tutti gli investimenti, costringendo quindi ad un costante indebitamento sul canale bancario tramite di linee di finanziamento o anticipazioni di cassa.

Al termine dell'anno 2015, per le ragioni sopra citate, è stato presentato alla Regione Lombardia un Piano di risanamento per l'ammissione al contributo straordinario regionale per il risanamento delle Aler in situazione di disequilibrio economico-finanziario non transitorio, caratterizzato da criticità acute sia per l'esposizione finanziaria sia per la copertura dei costi aziendali, ai sensi della legge regionale 5 agosto 2014 n. 24 art. 13.

L' istanza è stata accolta dalla Regione Lombardia con Dgr. 4525 del 10 dicembre 2015.

Nel corso del triennio 2016-2018 l'Azienda si è adoperata per il raggiungimento dei risultati attesi dalle azioni di piano ; tuttavia l'analisi dell'efficacia del piano ha dimostrato la non completa adeguatezza delle misure identificate per il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario, come meglio indicato nella *Analisi del Piano di Risanamento 2016-2018 e Piano Industriale 2019-2021* trasmessa alla Regione in relazione al termine del Piano di risanamento 2016-2018

A seguito della presentazione dell'Assesment elaborato da un soggetto terzo specializzato nella materia e successivamente ad analisi e verifiche condotte dalla Direzione Generale Politiche sociali, abitative e disabilità, è emersa l'evidenza del perdurare di elementi di criticità di natura essenzialmente esogena ad ALER Pavia-Lodi, quali la percentuale di morosità nel pagamento dei canoni e spese, il basso importo dei canoni di locazione determinati a seguito di anagrafe reddituale rispetto alla media dei canoni delle Aler lombarde, la vetustà del patrimonio (tutti elementi aventi effetto diretto sulle condizioni finanziarie dell'Azienda)

Con la legge Regionale 6 agosto 2019, n. 15 - Assestamento al bilancio 2019-2021 con modifiche di leggi regionali – preso atto del perdurare delle tensioni finanziarie, al fine di garantire la continuità dei servizi offerti da ALER Pavia-Lodi e permettere una maggiore stabilità finanziaria, la Regione Lombardia ha stanziato ulteriori misure di sostegno; nel mese di dicembre dell'anno 2019 con Deliberazione n° XI / 2578 Seduta del 02/12/2019 *“Verifica attuazione del piano di risanamento 2016-2018 di Aler Pavia-Lodi, ai sensi dell'art. 13, L.R. 5 agosto 2014, n. 24 e determinazioni conseguenti all'art. 9, L.R. 6 agosto 2019, N. 15”* e successivamente con il Decreto 17793 05/12/2019 *“Impegno sul pluriennio 2019-2021 e liquidazione della quota 2019 del Contributo a favore di Aler Pavia-Lodi di cui all'art. 9, l.r. 6 agosto 2019, n. 15 e alla d.g.r. n. 2578 del 2 dicembre 2019”* ha disposto il versamento di un contributo per favorire le condizioni di riallineamento economico finanziario dell'Ente, tramite appositi indirizzi.

Regione Lombardia ha inoltre stanziato l'erogazione all'Azienda di un contributo in parte corrente di € 1.250.000,00 sul 2019, di € 2.500.000,00 sul 2020 e € 2.500.000,00 sul 2021.

Detto contributo avrebbe dovuto essere utile a garantire l'erogazione del servizio abitativo di pubblico interesse e la manutenzione al patrimonio immobiliare nel periodo 2019-21 ed a compensare il mancato gettito economico da canoni, eroso dalla morosità.

Contestualmente l'Azienda avrebbe dovuto attivarsi verso ulteriori linee di azione finalizzate ad un riallineamento economico finanziario strutturale.

Si evidenzia in questa sede, che l'impatto della pandemia da Covid_19 che ha caratterizzato di fatto l'intero anno 2020, ha condizionato l'intero sistema produttivo e di mercato rallentando, le azioni di intervento.

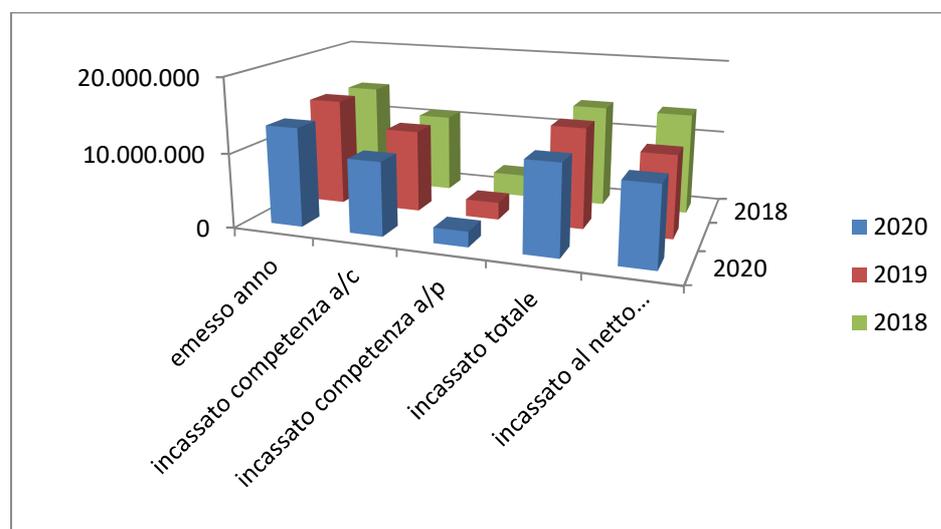
L'effetto della pandemia, per una Azienda di medio piccole dimensioni come Aler Pavia Lodi è stato principalmente di tipo finanziario ed ha inciso per lo più sulla capacità economica dell'utenza di far fronte ai pagamenti alle scadenze previste.

Gli incassi nel corso dell'anno sono stati monitorati tramite apposita reportistica mensile inviata alla Regione Lombardia; le evidenze denotano che gli incassi si sono ulteriormente contratti, anche in relazione ad un tessuto sociale e produttivo già economicamente depresso. Basti ricordare l'ambito territoriale in cui è stato riscontrato il caso del paziente 1 di Codogno (LO) e la creazione della prima zona rossa a livello nazionale.

A conferma, i dati che seguono raffrontano l'ultimo triennio con una rilevazione di 11 mesi su 12, non essendo ancora disponibili i dati degli incassi di dicembre 2020 e tengono conto di tutto l'incassato quindi sia sull'emesso corrente di competenza dell'anno che degli anni precedenti, canoni e acconti spese per servizi :

	2020	2019	2018
incassato totale	11.947.058	13.507.412	13.853.213
contributi	1.524.938	2.460.222	166.249
	10.422.119	11.047.190	13.686.964

Se si escludono i contributi ricevuti per la morosità incolpevole o per gli over70 (che comunque supportano ed attenuano lo scoperto di cassa e le difficoltà finanziarie) si può notare come l'incassato complessivo abbia avuto nel periodo 2018-2020 una netta contrazione (-23,85%) :



Valorizzazione del patrimonio aziendale

L'analisi delle criticità delle precedenti azioni 2016-2018, ha evidenziato la scarsa efficacia delle alienazioni massive di patrimonio SAP ai fini del riequilibrio economico finanziario dell'Ente.

Sussistendo un vincolo normativo di reinvestimento degli introiti delle vendite in manutenzione e recupero del patrimonio SAP, le alienazioni massive si sono dimostrate inutili per arginare la posizione finanziaria dell'Ente per via della scarsa risposta del mercato. Inoltre, l'ormai consolidato meccanismo delle vendite rateali, pur consentendo di raggiungere una maggior platea di potenziali interessati ai piani di vendita, ha limitato il *cash flow* in entrata.

Alla luce di queste considerazioni l'Azienda in data 27 Ottobre 2020 ha concordato adottato e trasmesso agli uffici di Regione Lombardia, un Programma di Alienazione e Valorizzazione del Patrimonio SAP destinato a servizi abitativi che prevede la vendita mirata di alloggi SAP sfitti, ubicati in condomini nei quali ALER detiene una minoranza millesimale e per i quali è tenuta a contribuire alle spese manutentive della parti comuni. L'obiettivo auspicato è quello di ridurre i costi pro quota che ALER deve sostenere per questo tipo di patrimonio in condominio e privo di redditività, per il sol fatto di esserne proprietaria, senza avere voce in capitolo nelle decisioni dell'assemblea.

Dalla auspicata vendita si dovrebbero reperire risorse economiche per la rimessa a reddito di alloggi con carenze manutentive ubicati in fabbricati totalmente di proprietà ALER e sui quali effettua direttamente l'attività di gestione e manutenzione, al netto dei ribassi di gara.

Gli alloggi SAP ubicati in condomini misti ed oggetto del piano vendita sono n. 137 (n. 61 nella UOG di Lodi e n. 76 nella UOG di Paivia), i ricavi delle alienazioni sono stimati in oltre 7ml di euro, con i quali si attenderebbe nel tempo alla rimessa a reddito di n. 504 alloggi non assegnabili per carenze manutentive.

Per attendere agli indirizzi sulla valorizzazione alternativa alla vendita, l'Azienda ha inoltre individuato n. 17 alloggi SAP con carenze manutentive, attualmente sfitti, per i quali si è ipotizzata l'assegnazione a soggetti intermedi e senza fine di lucro nello stato di fatto ed a scomputo canoni per finalità sociali, previo avviso per manifestazione d'interesse ai sensi dell'art 31 della L.r. 16/2016.

Si tratta di n. 8 alloggi nel centro storico di Pavia in via Cardano e via Porta Calcinara , n. 2 alloggi nel centro storico di Pavia in via Cardano e n. 7 alloggi in Lodi, in via Campo di Marte ed in via Brunetti.

Inoltre l'Azienda ha inteso contribuire alla diversificazione dell'utilizzo del patrimonio sfitto individuando n. 10 alloggi a canone moderato ed in patto di futura vendita in Lodi, zona ex Cascina Secondina, attualmente sfitti e mai assegnati per via di condizioni ambientali sfavorevoli, presentando istanza in Regione (24 novembre 2020) di cambio di destinazione d'uso.

In particolare per n. 6 alloggi è stata chiesta una destinazione d'uso per la locazione a studenti universitari della Facoltà di Veterinaria, in coerenza con l'accordo sottoscritto il 24 giugno 2020 con Regione Lombardia, l'Università Statale di Milano e ALER Milano, e per n. 4 alloggi è stata chiesta una destinazione d'uso per la locazione a operatori dei VV FF, da adibire ad alloggi di servizio per uso temporaneo in ragione della necessità del Comando dei VVFF di agevolare la permanenza abitativa del personale non residente sul territorio. Con DGR n. 4030/2020 la Regione Lombardia ha approvato tale istanza.

Si da infine notizia del fatto che si sono concluse le trattative tra l'Azienda, la Regione Lombardia, la Prefettura di Pavia ed i Comuni interessati (San Martino Siccomario e Travacò, in provincia di Pavia) per dar seguito alla cessione della Caserma dei Carabinieri, sita nel comune di San Martino Siccomario.

Con DGR n. 3943/2020 del 30.11.2020, la Regione Lombardia ha definitivamente approvato l'accordo di collaborazione interistituzionale in base al quale si concretizza la cessione per finalità pubbliche della Caserma dei Carabinieri di proprietà dell'Ente ed ubicata nel comune di San Martino Siccomario, ai comuni di San Martino Siccomario e di Travacò Siccomario, con l'impegno di questi ultimi al mantenimento dell'uso dello stabile a Caserma.

L'introito previsto per la vendita della Caserma dei Carabinieri è pari ad euro 1.276.289. Con i proventi della vendita si procederà all'estinzione del mutuo residuo, riducendo l'esposizione finanziaria dell'Ente. In questa sede si coglie l'occasione per evidenziare l'importante contributo da parte della Direzione in indirizzo e della Giunta che hanno fortemente supportato tutto l'iter burocratico necessario al perfezionamento dell'accordo

entro l'anno 2020.

La vendita trova copertura nelle disponibilità regionali per euro 844.823,20 e per la quota residua nelle disponibilità comunali dei comuni acquirenti.

L'indennità di occupazione riconosciuta ad Aler in precedenza non è stata pertanto stimata nel preventivo 2021 così come anche i costi per interessi passivi sul mutuo residuo. L'accordo ha valenza transattiva ed autorizza l'Ente allo stralcio di eventuali crediti insoluti pregressi oltre alla rinuncia, dopo la vendita, ad eventuali contenziosi ancora pendenti con il Ministero.

Gestione delle unità abitative di SAP di proprietà comunale

L'Azienda perseguirà l'obiettivo di acquisire patrimonio comunale in gestione, con primario, ma non esclusivo, riferimento ai comuni il cui patrimonio presenta una dimensione rilevante.

Gli sforzi di acquisizione sono concentrati sui Comuni capoluogo di Provincia, Pavia e Lodi.

Da una analisi del rapporto costi/benefici l'Azienda ritiene più redditizia l'acquisizione della gestione patrimoniale amministrativa conto terzi, con esclusione della gestione tecnico manutentiva, per via delle condizioni del patrimonio comunale spesso vetusto e con ingenti necessità manutentive.

Il bilancio di previsione 2021 è stato integrato dalla previsione di un introito economico ulteriore, su proiezione semestrale, riferito all'avvio della gestione amministrativa di n. 507 alloggi di proprietà del Comune di Lodi per i quali è attesa entro l'anno la deliberazione dello schema di convenzione da parte del Consiglio comunale cittadino.

Piano straordinario di recupero del patrimonio sfitto

L'Azienda, nel quadro delle Direttive regionali per il 2020, ha definito con il coordinamento della D.G. Politiche sociali, abitative e disabilità, un piano di manutenzione programmata delle unità abitative SAP, per il triennio 2021-2023, approvato con AP n.71 del 18.11.2020 e trasmesso alla Regione Lombardia.

La finalità del Piano di manutenzione programmata, che è un documento riepilogativo del fabbisogno economico aziendale, è quello di ridurre gradualmente nell'arco di un triennio il numero degli alloggi sfitti per carenze manutentive, necessità tecniche alle quali l'Azienda non era in grado di far fronte ordinariamente, nonché per il riattamenti di alloggi sfitti generati dal normale *turn over* delle unità abitative rilasciate, consentendo la riimmissione delle unità ristrutturate nel circolo della programmazione abitativa e delle assegnazioni, al fine di ottenere una maggiore redditività patrimoniale.

Si rimanda all'apposito commento nella sezione interventi.

Organizzazione

L'Aler di Pavia Lodi ha una dotazione organica con età media non elevata.

Sul finire dell'anno 2021 è prevista l'uscita di n. 2 unità senior rispettivamente con livello retributivo di quadro e di funzionario. I costi delle due unità sono comunque state interamente quotate nella proiezione annuale dei costi del personale.

Risulta evidente che, in relazione alla politica di contenimento dei costi incompressibili, eventuali nuove unità potranno essere assunte tramite mobilità interaziendale o selezione pubblica, solo a fronte di pensionamento di personale; pur segnalando alcune situazioni di criticità in alcune Aree aziendali, esse verranno temporaneamente gestite mediante l'inserimento di risorse inserite mediante stage extracurricolari, selezionati per il tramite di società specializzata con accreditamento regionale per l'erogazione della Dote unica lavoro.

Si rimanda alla sezione del personale per il dettaglio dei costi.

Morosità

Come già più volte evidenziato, l'andamento della morosità nel pagamento dei canoni di locazione è determinata da fattori socio economici peculiari del territorio pavese e lodigiano difficilmente governabili da parte dell'Azienda; a titolo esemplificativo si evidenzia l'incremento di assegnazioni di alloggi SAP a nuclei familiari a basso reddito, l'impossibilità contrattuale di richiedere a causa dei costi accessori polizze assicurative contro il rischio di inadempimento nel pagamento della locazione, la scarsa aggrèdibilità patrimoniale dei debitori; anche le rateizzazioni del dovuto mediante piani cambiari, inducono l'utenza a pagare l'effetto in scadenza e non il canone corrente, accumulando quindi ulteriore morosità; inoltre l'abbandono degli alloggi da parte di alcune tipologie di nuclei familiari che si rendono irreperibili rendono impossibile o antieconomico il recupero del credito.

A parziale ristoro della percentuale di morosità da fitti e spese è doveroso citare l'importante ruolo di sostegno della Regione Lombardia che ha garantito contributi straordinari per la copertura di parte della morosità incolpevole. Tale sostegno diventa tuttavia vitale per l'Azienda, nel contesto pandemico attuale.

L'Azienda nel corso del 2020, anche in relazione ad alcuni indirizzi ricevuti per il supporto alla fragilità dei nuclei assegnatari, aggravata dalla pandemia, in relazione alla funzione sociale rivestita verso i propri inquilini, ha parzialmente soprasseduto alle attività di sollecito e messa in mora verso gli inquilini morosi in particolari condizioni di necessità, così come alle attività di soggio.

Uno degli obiettivi aziendali comuni per il 2021 è stato individuato nella segmentazione della morosità corrente rispetto alla morosità pregressa, in particolare, sull'analisi e l'accertamento di quelle componenti economiche creditorie datate e di fatto ormai inesigibili (es. morosità legate a inquilini cessati o irreperibili) rispetto ai crediti recenti ancora di possibile recuperabilità ed esigibili, da suddividere ulteriormente tra crediti derivanti da morosità colpevole e crediti derivanti da morosità incolpevole.

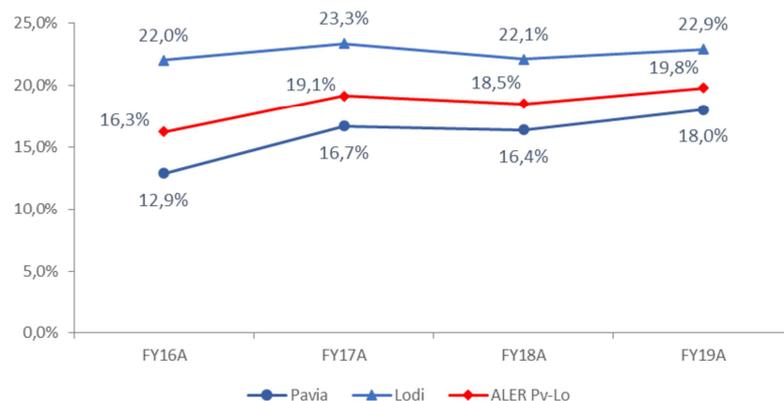
Il risultato atteso da questa segmentazione, da perseguire attraverso criteri e procedure certi ed omogenei, riguarderà, per un verso, la svalutazione dei crediti accertati e

certificati come inesigibili, per altro verso, l'attivazione di procedure condivise per il recupero di quei crediti derivanti da morosità accertata come colpevole.

L'indicazione per tutte le Aler della Lombardia sarà quindi procedere alla selezione dei soggetti qualificati per tali operazioni, prioritariamente attraverso gare pubbliche aggregate da realizzare con il supporto della centrale acquisti regionale.

Per quanto riguarda l'Azienda, il precedente Piano Industriale 2019 - 2021 fattorizzava una riduzione di 1,5% di morosità nell'arco del triennio di proiezione equivalenti a 0,5% annui, attraverso azioni di sollecito dell'utenza in ritardo o piani cambiari, ricorsi ex art 32 RD 1165/1938 ricorsi per decreto ingiuntivo. Inoltre era previsto l'ottenimento di un contributo a copertura della morosità incolpevole (Contributo di Solidarietà) riconosciuto da Regione Lombardia e pari ad Eur 1,1ml per ciascuno degli anni di Piano.

A seguire un confronto della morosità sull'emesso del periodo 2016-2019 rilevato a tre mesi della chiusura dell'esercizio:



Alla luce del trend illustrato unito alla congiuntura economica sfavorevole in corso derivante dalla pandemia da Covid 19, appare ragionevole prevedere un incremento iniziale dei livelli di morosità nell'anno 2021, ipotizzando una sua riduzione graduale negli anni 2022 e 2023, con obiettivo di rientrare ai livelli del 2019.

Operatività e IMU

Con la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 all'art. 1, comma 741, lett. c), numero 3) dopo le parole "24 giugno 2008" sono aggiunte le seguenti parole:

" i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, come integrato dall'art. 10 del Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47 convertito con modificazioni dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80"

- All'art. 1, il comma 749 è soppresso.

La suddetta detrazione si applica agli alloggi regolarmente assegnati diversi dagli alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 e successive modifiche e integrazioni, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008 e successive modifiche e integrazioni", dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati,

aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.)

La formulazione dell'articolo ai commi indicati, nella forma attualmente prevista risulta equivoca, non riconoscendo chiaramente agli alloggi di proprietà degli ex IACP la qualifica di alloggio sociale ed aprendo quindi alla concreta possibilità di un ritorno dell'applicazione dell'IMU alle ALER Lombarde.

Il comma 741, lett. c) 3) esclude dall'applicazione dell'imposta gli "alloggi sociali" di cui al Decreto Ministeriale 22 aprile 2008, senza tuttavia riferirsi alle specifiche del D.L. 28 marzo 2014, n. 47 e non considera la funzione sociale degli alloggi, anche quelli momentaneamente non adibiti ad abitazione principale (del soggetto cui vengono assegnati). L'eliminazione della specifica indicazione sulla locazione degli alloggi sociali per fruire dell'esenzione inevitabilmente comporterà l'utilizzo di risorse economiche che sarebbero state destinate a manutenzione degli alloggi stessi per incrementare lo stock a disposizione per gli avvisi d'ambito e la successiva assegnazione.

Il comma 749 precisa invece che *"La modifica all'art. 1 comma 749, intende specificare normativamente ciò che ha già manifestato il MEF con la circolare n. 1/DF del 18/03/2020 in vigore della norma oggetto di proposta di emendamento (esenzione Imu per alloggi sociali regolarmente assegnati ed applicazione IMU con detrazione di € 200 per alloggi diversi da quelli rientranti nella casistica degli alloggi sociali)."*

Viene però ampliata l'esenzione da IMU oltre agli alloggi sociali regolarmente assegnati, anche agli alloggi sociali temporaneamente non assegnati.

Viene mantenuta la tassazione IMU per gli alloggi non rientranti nella casistica degli alloggi sociali e regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica comunque denominati, applicando il beneficio della detrazione di € 200 prevista per l'abitazione principale.

La L. 80/2014, in sede di conversione del Decreto-legge n. 47/2014 (si veda art. 10, comma 3) ha precisato la qualifica di alloggio sociale nei seguenti termini:

"Si considera alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonché dall'ente gestore comunque denominato, da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato (...)"

Il mancato richiamo del comma all'art. 1, comma 741 lettera c) n. 3 della come integrato dall'art. 10 della legge 27.12.2019 n. 160 in oggetto a questa disposizione, rende applicabile alle Aziende lombarde il comma 12 che rende gli alloggi di edilizia residenziale pubblica gestiti dagli IACP comunque denominati, soggetti all'aliquota di base per l'abitazione principale, passibile della detrazione nella misura di € 200.

Qualora restasse immutata la formulazione attuale, non solo verrebbe di fatto smentito quanto previsto dalla L. 80/14, ma si correrebbe un concreto rischio di rendere insostenibile il sistema delle ALER lombarde veicolando una situazione di grave crisi finanziaria. La tematica si porrebbe anche in altre regioni italiane aventi una organizzazione delle Aziende simile a quella della Regione Lombardia.

La Regione Lombardia si è attivata per la presentazione di un emendamento per ovviare a questo rischio e per colmare questa lacuna normativa, ma in attesa dei passaggi parlamentari relativi all'emendamento, per l'azienda corre l'obbligo di pagamento a scadenza dell'imposta IMU, estendendo il calcolo e l'applicazione anche agli alloggi sociali sfitti.

Tutto ciò comporta per l' Azienda un aggravio di spesa nell'ordine di oltre 800.000 euro, che dovranno essere finanziariamente coperti attingendo alle risorse del contributo straordinario per il riallineamento economico finanziario in parte corrente di cui alla DGR 2578/2019.

Il preventivo 2021 è pertanto condizionato da questi temi e grandezze, sia nei ricavi che nei costi, poiché allo stato non vi è alcuna certezza che l'emendamento venga approvato alleggerendo l'impatto economico della fiscalità.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Il presente bilancio preventivo è stato predisposto in linea con la politica di attuazione dei criteri di riallineamento condivisi con la Regione Lombardia ed evidenzia alcune considerazioni delle quali si può dare atto al termine dell'anno 2020; le ipotesi stimate nell'aggiornamento del piano industriale 2021-2023 di prossima approvazione, sono state previste nell'ottica di un miglioramento e contenimento delle poste ivi contenute.

L'operatività per l'anno 2021 sarà improntata sia al mantenimento delle misure di riduzione dei costi già messe in atto, sia alla costante traduzione in pratica della riorganizzazione di processi e procedure individuate nell'ambito del piano industriale per il riallineamento economico finanziario. Il fine ultimo resta comunque di raggiungere una maggiore efficienza nella gestione caratteristica dell'Ente, a garanzia di una condizione di equilibrio economico finanziario maggiormente stabile nel tempo.

In questo contesto ancora condizionato dalle restrizioni imposte dalla pandemia, l' Azienda intende da un lato migliorare le proprie dinamiche gestionali in termini di efficienza, efficacia, economicità, favorendo ed implementando le iniziative in essere in tema di socialità e di servizio di presidio e prossimità per i nuclei più fragili e formati da persone anziane, attraverso nuove progettualità di ascolto attivo.

Anche per l'esercizio 2021, la Regione Lombardia ha ribadito nelle Direttive alle Aler, l'importanza del costante monitoraggio e contenimento dei costi standard, interpretando la logica sottesa, da un lato come *“ un meccanismo operativo finalizzato a definire il livello standard delle prestazioni e dei servizi da garantire in modo omogeneo sul territorio regionale”* e dall'altro come criteri diretti a *“rafforzare la responsabilizzazione delle Aler sul raggiungimento dell'equilibrio economico complessivo della gestione”*.

In quest'ottica infatti, nel corso del tempo, gli standards sono stati maggiormente calati all'interno della gestione ordinaria; gli standards sono così declinati:

- 1) Equilibrio economico-finanziario;

- 2) Costo del personale
- 3) Fondo permanente per il patrimonio
- 4) Indebitamento.

1) Raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario: condizione fondamentale per garantire alle Aler il raggiungimento delle proprie finalità istituzionali.

L'indicatore che verrà utilizzato per valutare la capacità di conseguire un livello adeguato di equilibrio economico è il margine lordo di primo livello così calcolato :

$$\frac{\text{Margine Lordo di I livello escluse le manutenzioni}}{\text{Ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni}} \geq 55\%$$

Il risultato reddituale parziale per valutare tale capacità di conseguire un livello adeguato di equilibrio economico è il margine lordo di primo livello è calcolato come:

Margine economico lordo di I livello =
Ricavi delle vendite e prestazioni (al netto dei rimborsi per manutenzione) - Costi per servizi (al netto dei costi di manutenzione)¹

Declinando tale standard con i dati del bilancio preventivo 2021:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni (rimborsi per manutenzione stabili)	15.228.490 - 22.000 <u>(a) 15.206.490</u>
Costi per servizi (costi di manutenzione)	9.106.001 - 2.760.096 <u>(b) 6.345.905</u>
<i>Margine economico lordo di primo livello (a-b)</i>	<i>8.860.585</i>

Tale margine rappresenta il valore residuo a disposizione di ciascuna Aler per la copertura dei costi del personale, degli ammortamenti, delle svalutazioni dei crediti e degli altri costi di esercizio.

Tale indicatore va "depurato" dei costi relativi alle manutenzioni e pariteticamente dei rimborsi ricevuti per tale tipologia di spesa. Ciò per evitare che le Aziende siano penalizzate proprio nello svolgimento delle loro funzioni fondamentali, ovvero quelle relative alla manutenzione e sicurezza del loro patrimonio.

Conseguentemente lo standard regionale, con i dati del bilancio preventivo 2021, assume questo valore a fronte di uno standard per Aler Pv-Lo richiesto dalle Direttive > = al 55% ;

<i>Margine economico lordo di primo livello (a-b)</i>	>=55%	<u>8.860.585</u>	58%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (al netto dei rimborsi per manutenzioni)		15.206.490	

¹ Fonte: conto economico riclassificato di cui al foglio 1C, voci A1 e B7, dei prospetti regionali allegati ai Bilanci consuntivi delle Aler.

2) Personale:

Il secondo elemento per il quale la Regione Lombardia ha definito un parametro è legato al personale.

Lo standard è articolato su due ambiti:

- costo del personale per unità immobiliare² : volto a mantenere un costo adeguato rispetto alle dimensioni del patrimonio immobiliare gestito dall'Azienda; l'importo del costo è depurato delle voci non ricorrenti derivanti da attività straordinarie o ulteriori rispetto all'ordinario³; s'intende quindi il valore iscritto nel Conto Economico classificato, comprensivo di salari e stipendi, oneri sociali, trattamento di fine rapporto e altri costi normalmente erogati con esclusione delle poste di natura straordinaria o una tantum;
- unità immobiliari gestite per dipendente : volto a mantenere l'adeguatezza del rapporto tra numero di risorse in organico rispetto al numero di uu.ii. componenti il patrimonio gestito.

L'obiettivo proposto da tale standard viene perseguito sia mediante la razionale organizzazione delle risorse umane in forza alle Aziende, sia mediante lo sforzo di incrementare, laddove possibile e in un quadro di sostenibilità per l'Azienda, il patrimonio comunale in gestione.

La conclusione del piano di risanamento 2016-2018 e l'assestamento su valori compatibili con quelli delle altre Aziende consentono, dal 2021, di sottoporre anche ALER Pavia-Lodi all'applicazione degli standards regionali in materia di personale.

Il costo del personale per unità immobiliare gestita, dovrà assumere un valore di riferimento non superiore a 280 € ; per Aler Pavia Lodi il numero di unità immobiliari gestite per dipendente almeno di 210:

$$\frac{\text{Costo del personale}}{\text{Numero di unità immobiliari gestite}} \leq 280$$

$$\frac{\text{Numero di unità immobiliari gestite}}{\text{Numero di dipendenti}} \geq 210$$

$\frac{\text{Costo del personale}^3}{\text{Numero di unità immobiliari gestite}^2}$	<=280€.	$\frac{2.821.832}{12.381}$	228€.
$\frac{\text{Numero di unità immobiliari gestite}^2}{\text{Numero di dipendenti}}$	>=210 ui	$\frac{12.381}{53}$	234 ui

² Come definito nelle Direttive 2017, DGR n. 5763/2016 il valore delle unità immobiliari totali, necessarie al calcolo di entrambi gli standard è costituito dal dato complessivo indicato nel prospetto allegato n.6, comprendendo anche le unità gestite: riguardo queste ultime esse vanno calcolate in base al grado di completezza della gestione (se l'unità è gestita solo amministrativamente, convenzionalmente indicata al 50%, l'unità pesa 0,5).

³ Come definito nelle Direttive 2017, DGR n. 5763/2016 si dà indicazione di "inserire nel conteggio del costo del personale tutte le componenti non legate ad attività straordinarie o ulteriori rispetto a quanto normalmente viene svolto dal personale: in tal senso ad esempio gli incentivi ex "Legge Merloni" sono esclusi dal costo del personale in quanto indice di una attività costruttiva variabile da anno ad anno". Si indica, tuttavia, di comprendere nel costo del personale il costo per ore di lavoro straordinario effettuato.

Come si evince dalla rappresentazione numerica per l'anno 2021 di cui sopra, i parametri sul bilancio preventivo 2021, vengono rispettati.

3) Fondo permanente per il patrimonio : per espressa previsione, trovandosi l'Azienda in una condizione finanziaria non ordinaria, si è sempre provveduto alla determinazione del fondo, nella misura dell'omesso versamento dell'IRAP; di seguito le fonti :

- ai sensi della DGR 4279/2015 "Direttive per le Aler anno 2016" [...] "Le aziende che accedono al contributo straordinario regionale, di cui all'art. 13 della Legge regionale n. 24/2014, sono dispensate dalla costituzione del fondo sino al completamento del piano di risanamento approvato dalla Giunta regionale" ; quindi nessun accantonamento;
- ai sensi della DGR 5763/2016 "Direttive per le Aler anno 2017" [...] "Le aziende che accedono al contributo straordinario regionale, di cui all'art. 13 della Legge regionale n. 24/2014, procedono all'istituzione del fondo entro il 31 marzo 2017, conferendo un importo pari al mancato gettito IRAP, calcolato sui dati di bilancio 2015" Irap 2016 redditi 2015 – IR1 VdP €. 5.625.930 per 3,90% €. 219.412;
- ai sensi della DGR 7380/2017 "Direttive per le Aler anno 2018" [...] "Per ALER MILANO ed ALER PAVIA-LODI il valore di riferimento è ancora il mancato esborso dell'IRAP a seguito della Lr n. 36/2015, calcolato sull'ultimo bilancio disponibile"; Irap 2017 redditi 2016 – IR1 VdP €. 5.290.316 per 3,90% €. 206.322;
- ai sensi della DGR XI/1554/2018 "Direttive per le Aler anno 2019" [...] "Per ALER MILANO ed ALER PAVIA-LODI anche per l'anno 2019 l'accantonamento è rappresentato dal mancato esborso IRAP, calcolato sull'ultimo bilancio disponibile"; Irap 2018 redditi 2017 – IR1 VdP €. 9.784.813 per 3,90% €. 264.607;
- ai sensi della DGR XI 2526 del 26/11/2019 "DIRETTIVE PER LE ALER ANNO 2020" [...] Tali somme comprendono, essendo di norma superiori, il mancato onere per IRAP a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 30 dicembre 2014, n. 36, "Legge di stabilità 2015". Per le ALER di Milano e Pavia-Lodi anche per l'anno 2019 l'accantonamento è rappresentato dal mancato esborso per IRAP 2019 redditi 2018 – IR1 VdP €. 6.032.727 per 3,90% €. 235.276,35
- che ai sensi della DGR XI 3897 del 23/11/2020 "DIRETTIVE PER LE ALER ANNO 2021" viene confermato quanto specificato nelle precedenti Direttive, rispetto alla destinazione annuale di una quota di risorse con vincolo di reinvestimento sul patrimonio Aziendale esistente. Detta quota è conteggiata, annualmente, in almeno il 5% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni (voce A1 del conto economico) 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 comprendono, essendo di norma superiori, il mancato onere per IRAP a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 30 dicembre 2014, n. 36, "Legge di stabilità 2015"; ALER Milano ed ALER Pavia-Lodi, in ragione della loro situazione finanziaria, hanno facoltà di limitare tale quota al mancato onere per IRAP e quindi anche per l'anno 2021, l'accantonamento sarà rappresentato dal mancato esborso per IRAP 2020 redditi 2019 – IR1 VdP €. 6.262.268,00 per 3,90% €. 244.228,45

In ottemperanza di quanto disposto nella DGR 5763/2016 “Direttive per le Aler anno 2017” [...] dove viene indicato che “A partire dall’anno solare 2017 dovrà essere dimostrato l’esaurimento di almeno l’80% delle somme accantonate entro 24 mesi dal loro versamento”, si da notizia che in relazione a quanto previsto nel Programma Triennale dei lavori, nel corso dell’anno 2021 verranno utilizzati sia gli importi di fondo residui riferiti all’ anno 2019 che quelli dell’anno 2020. Gli stessi sono infatti stati sommati e ripartiti in modo omogeneo per la realizzazione di interventi per la manutenzione dei prospetti e coperture in edifici vari, sulle provincie di Pavia e Lodi che verranno eseguiti mediante accordi quadro.

Anno	Accantonamento	IMPIEGO IN €	note
2017	219.411,23	219.411,23	interamente utilizzato
2018	206.322,32	144.211,24 62.111,08	utilizzato in fase di chiusura di utilizzo
2019	264.607,71		
2020	235.276,35		
totale	925.617,62	425.733,55	499.884,07
2021	244.228,45		entro marzo 2021
totale acc.to	1.169.846,07		

4) Indebitamento:

Nel corso degli ultimi due anni, l’Azienda non ha contratto ulteriori finanziamenti a medio lungo termine per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria coperte da erogazione del contributo regionale., eliminando anche completamente le linee di finanziamento a breve termine, utilizzate in passato per l’ anticipazione delle spese per il pagamento degli appaltatori. Il vincolo è riferito ai soli mutui.

Entro il primo trimestre del 2021 è prevista l’estinzione del mutuo bancario riferito alla realizzazione dell’intervento Caserma dei Carabinieri San Marino Siccomario (capitale residuo euro 927.310) a seguito della conclusione dell’operazione di cessione del cespite come meglio specificato in premessa.

Nel corso dell’anno 2021 potrebbero invece verificarsi (in quanto ammesse dalle stesse direttive 2021) ipotesi di accensione di nuovi finanziamenti straordinari, per gli investimenti aziendali sul patrimonio, riguardanti le agevolazioni per le Aler introdotte dal c.d. Decreto rilancio (DL 19 maggio 2020, n. 34 convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77) inerenti interventi di recupero del patrimonio edilizio pubblico finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici, compresa l’installazione di impianti solari fotovoltaici ed alla riduzione del rischio sismico (Superbonus 110%, Sismabonus, bonus facciate 90 % ecc).

Per quanto attiene invece allo sviluppo ed implementazione delle **attività volte al contenimento della morosità corrente e consolidata**, occorre premettere che tale attività nel corso dell'ultimo anno, ha subito una forte contrazione, anche in relazione alle misure di sostegno alla fragilità messe in campo dalla Regione Lombardia in occasione della pandemia da Covid 19.

Nel corso dell'anno 2020, con comunicazione alle Aler lombarde del 31/03/2020 la Direzione Generale Politiche Sociali Abitative e Disabilità ha disposto che ... *nei confronti dell'utenza più fragile, maggiormente colpita dagli effetti economici ed occupazionali di questa epidemia, le aziende attiveranno delle **misure di sostegno** quali :*

a) il differimento dell'attività stragiudiziale di sollecito e messa in mora sino al 30 giugno 2020, fatte salve le interruzioni di termini prescrizionali, salvo ulteriori proroghe delle misure per la prevenzione e contenimento dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, al fine di scongiurare ulteriore preoccupazione nell'utenza;

b) l'anticipazione della restituzione ai beneficiari degli importi dei conguagli spese reversibili annualità precedenti a credito, con decorrenza 3° trimestre 2020;

c) la posticipazione della riscossione degli importi dei conguagli spese reversibili annualità precedenti per posizioni a debito, con decorrenza 4° trimestre 2020, oltre alla possibilità di rateizzazione del dovuto in almeno n. 6 rate mensili"

Successivamente, con Deliberazione n. XI/3278 DEL 23/06/2020 veniva confermato dapprima ... **lo spostamento** termine originariamente stabilito, dal 30 giugno 2020 al 31 dicembre 2020 (ai sensi della Dgr del 23 marzo 2020, n. 2973) entro il quale ciascuna azienda definisce, attraverso un'azione coordinata dalla Direzione generale politiche sociali, abitative e disabilità, un quadro organico della natura, della consistenza e delle idonee misure di contrasto del fenomeno della morosità, da declinarsi in uno specifico piano operativo aziendale.

Con il perdurare della pandemia... *il termine è stato sospeso in considerazione dell'incremento della morosità derivante dagli effetti economici ed occupazionali dell'emergenza sanitaria, e conseguentemente, della necessità di verificare, per ciascuna azienda, entità, caratteristiche e durata del fenomeno.*

Per quanto attiene l'operatività dell'anno 2021 le Direttive alle Aler (DGR. 3897 del 23/11/2020) riprendono però il tema precisando che :

*" le Direttive regionali per l'anno 2020 hanno introdotto questo obiettivo (governo della morosità) per ridurre e governare efficacemente passato (morosità pregressa) e presente (morosità corrente) di tale fenomeno. Lo scoppio della pandemia e le connesse ricadute economiche, in termini di impoverimento delle famiglie, hanno indotto la Giunta regionale, dapprima ad una **proroga dei termini di approvazione dei piani aziendali** (Dgr 23 marzo 2020, n. 2973) e, successivamente, alla loro **sospensione** (Dgr 23 giugno 2020, n. 3278). **L'obiettivo tuttavia rimane valido ed attuale, nei termini della necessità di approntare una strategia organica per il contrasto di tale fenomeno.***

UOG	N. PRATICHE	MOTIVAZIONE	IMPORTO INESIGIBILE
PAVIA	36	DECEDUTI	145.381,53 €
	14	RIFIUTO PAGAMENTO	75.138,34 €
	321	IRREPERIBILE	1.518.085,64 €
	1	DIFFICOLTA' ECONOMICA	9.932,01 €
LODI	26	DECEDUTI	142.931,65 €
	11	RIFIUTO PAGAMENTO	34.654,87 €
	103	IRREPERIBILE	645.958,17 €
TOTALI	512		2.572.082,21 €

Per le 174 posizioni non oggetto di dichiarazione di inesigibilità certa (€ 840.177,47) l'azienda presume nel corso del tempo una recuperabilità del 10-15% per effetto di pignoramenti in corso o saldo spontaneo a seguito di sollecito o rateizzazione con cambiali. Le pratiche sono state riesaminate dagli uffici competenti e gli importi stralciati sui Bilanci consuntivi a partire dall'anno 2018.

Si ricorda comunque che a copertura di questa operazione era stato stimato un accantonamento a fondo rischi su crediti.

L'attività ha consentito di favorire una maggiore trasparenza di bilancio con la garanzia che i crediti effettivamente esposti siano recenti e di probabile maggiore recuperabilità.

Pertanto Aler Pavia Lodi, allo stato presenta a bilancio unicamente crediti derivanti da posizioni debitorie non più datate di un quinquennio attinenti a posizioni di relativamente recente formazione.

- Contributo di solidarietà e morosità incolpevole su contratti attivi – Regione

Lombardia: Regione Lombardia al fine di sostenere economicamente gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche ma con carattere transitorio, stanziava ogni anno il **Contributo Regionale di Solidarietà** che si qualifica come una misura di tipo strutturale, finalizzata a sostenere i nuclei familiari assegnatari dei servizi abitativi pubblici, impossibilitati a far fronte autonomamente ai costi della locazione sociale, intesa come somma del canone di locazione e delle spese per i servizi comuni.

Con determina n. 25 del 11/05/2020, sono stati nominati il Nucleo di Valutazione ed il RUP del procedimento per l'assegnazione del CRS 2020 .

L'evidenza delle somme stanziata a titolo di Contributo Regionale di Solidarietà dalla Regione fino alla data della presente relazione ed erogati all'utenza avente diritto delle zone di Pavia e Lodi, è illustrata nella seguente tabella :

CRS STANZIATI/EROGATI A.L.E.R. PAVIA-LODI				UTENTI BENEFICIARI UOG LODI	UTENTI BENEFICIARI UOG PAVIA	TOTALE UTENTI BENEFICIARI ALER
DGR	STANZIAMENTI R.L.	TOTALE ASSEGNATO ALER	RIMANENZA DA ASSEGNARE			
DGR 5448/2016	384.000,00 €	293.142,97 €	90.857,03 €	66	225	291
DGR 5802/2016	180.000,00 €	107.191,16 €	72.808,84 €	28	118	146
DGR 6755 e 7257/2017	1.078.749,00 €	547.207,59 €	531.541,41 €	157	357	514
DGR 601/2018	1.393.800,00 €	2.072.502,58 €	16.504,70 €	377	688	1065
DGR 2064/2019	1.241.600,00 €	719.005,74 €	522.594,26 €	154	316	470
DGR 3035/2020	1.301.700,00 €					
TOTALI	5.579.849,00 €	3.739.050,04 €	1.840.798,96 €	782	1704	2486

L'ammontare del CRS 2020 da erogare per l'anno 2020 è pari ad euro 1.840.798,96.

Per la destinazione ed erogazione del CRS, per la prima volta, dopo la fase sperimentale degli anni dal 2016 al 2019, si applicano le disposizioni contenute nel Regolamento Regionale n. 11/2019. Inoltre, quest'anno dovranno essere assegnati e rendicontati i contributi concessi ai nuovi assegnatari in condizioni di indigenza di cui all'art. 25 comma 2 della L.R. n. 16/2016 come precisato negli artt. 3 e 4 del Regolamento Regionale n. 11/2019.

Il Responsabile del procedimento entro il 30/04/2021 dovrà trasmettere tramite piattaforma SIAGE la rendicontazione alla Regione Lombardia; la procedura ha avuto inizio nel mese di settembre 2020 con la pubblicazione dell' avviso a cui è seguita la raccolta delle domande. La raccolta è terminata in data 11 dicembre 2020. Il Nucleo di Valutazione procederà alle verifiche di rito con decorrenza gennaio 2021, per concludere la procedura al più tardi entro marzo 2021.

Il numero delle domande pervenute, secondo l'ultimo rilevamento è il seguente:

<i>CRS DOMANDE PERVENUTE</i>				
UOG	U. REC. CRED.	U. LEGALE	TOTALE	
PAVIA	741	80	821	
LODI	312	83	395	
TOTALI	1053	163	1216	

Di seguito il riparto per l' assegnazione del CRS agli aventi diritto classificati indigenti:

UOG	Codice contratto	Comune	ISEE IN CORSO DI VALIDITA'	N. COMPONENTI NUCLEO	Canone annuo 2020	IMPORTO CONTRIBUTO assegnato al nucleo a copertura delle spese per servizi a rimborso	IMPORTO TOTALE CONTRIBUTO ASSEGNATO AL NUCLEO	NOTE
LODI	12378	CODOGNO	0,00	1,00	120,00 €	214,80 €	334,80 €	indigente nuova assegnazione 01/07/2020
LODI	12380	LODI	1.500,00	1,00	298,32 €	433,74 €	732,06 €	indigente nuova assegnazione 01/07/2020
LODI	12394	SOMAGLIA	486,17	1,00	167,70 €	125,00 €	292,70 €	indigente nuova assegnazione 01/08/2020
LODI	12404	CASALPUSTERLENGO	0,00	1,00	82,26 €	60,87 €	143,13 €	indigente nuova assegnazione 15/10/2020
TOTALE CRS 2020					668,28 €	834,41 €	1.502,69 €	

Ad oggi sono stati riconosciuti ai nuovi inquilini indigenti assegnatari di SAP sulla base delle nuove procedure con avvisi pubblicati in piattaforma regionale , 1.502.,69 euro a copertura di spese e servizi per l'anno 2020, per nucleo.

- attività di recupero del credito

▪ **fase stragiudiziale**

Con riferimento alla morosità, nonostante il quadro pandemico, il risultato complessivo di contenimento della morosità corrente gestionale e legale a livello finanziario si pone in linea con l'andamento rendicontato nel primo semestre 2020, mentre l'incassato mese su mese risulta in forte contrazione, a livello statistico si attesta al 15.12.2020 al **20,96 %**, grazie all'apporto del Contributo Regionale di Solidarietà.

La situazione inerente la morosità su contratti attivi al 15.12.2020 (situazione incassi al 30.11.2020 su emesso al 30.09.2020) è illustrata nella seguenti tabelle diversificate per UOG :

UOG PAVIA

Esercizio	Dovuto	Pagato	Residuo	Morosità	Morosità %
2009	6.076.335,87 €	6.072.315,90 €	4.019,97€	5.379,67€	0,07%
2010	6.828.748,29 €	6.823.445,01 €	5.303,28€	7.068,38€	0,08%
2011	7.038.755,07 €	7.031.345,80 €	7.409,27€	7.409,27€	0,11%
2012	7.162.517,78 €	7.148.403,17 €	14.114,61€	14.114,61€	0,20%
2013	7.585.837,51 €	7.567.530,55 €	18.306,96€	18.356,96€	0,24%
2014	7.688.311,53 €	7.642.218,95 €	46.092,58€	46.092,58€	0,60%
2015	8.127.381,83 €	8.023.549,92 €	103.831,91€	103.831,91€	1,28%
2016	8.094.402,41 €	7.920.257,45 €	174.144,96€	174.144,96€	2,15%
2017	8.578.111,51 €	8.226.732,61 €	351.378,90€	351.378,90€	4,10%
2018	8.661.313,70 €	8.095.912,92 €	565.400,78€	565.400,78€	6,53%
2019	9.244.285,34 €	8.122.733,01 €	1.121.552,33 €	1.125.626,99 €	12,13%
2020	6.516.021,77 €	5.309.171,13 €	1.206.850,64 €	1.206.850,64 €	18,52%

UOG LODI

Esercizio	Dovuto	pagato	Residuo	morosita	Morosità %
2009	3.258.781,55	3.162.822,05	95.959,50	106.926,92	2,94%
2010	3.409.373,89	3.245.729,47	163.644,42	168.617,48	4,80%
2011	3.474.555,16	3.242.558,21	231.996,95	262.907,93	6,68%
2012	3.628.659,07	3.310.969,92	317.689,15	321.443,87	8,76%
2013	4.026.408,84	3.514.504,81	511.904,03	518.094,12	12,71%
2014	4.012.887,16	3.485.055,90	527.831,26	527.831,26	13,15%
2015	4.026.429,93	3.502.995,15	523.434,78	526.820,90	13,00%
2016	4.138.933,83	3.533.455,10	605.478,73	605.478,90	14,63%
2017	4.672.888,21	3.976.311,19	696.577,02	696.605,98	14,91%
2018	4.825.909,41	4.002.608,47	823.300,94	823.301,05	17,06%
2019	5.334.643,69	4.219.692,62	1.114.951,07	1.114.951,17	20,90%
2020	3.404.120,28	2.607.684,66	796.435,62	796.646,91	23,40%

Resta invece elemento che genera preoccupazione poiché intensifica la sofferenza finanziaria dell' Ente per utilizzo di fido, il **ritardo cronico nei pagamenti sulle emissioni mensili, rilevato alla scadenza** dei mav al mese successivo, di seguito uno schema al lordo di eventuali eccedenze contabili :

UOG PAVIA incassi al 15/12/2020 su emesso novembre-20

Esercizio	Dovuto	pagato	residuo	morosità	Morosità %
2020	839.853,31	472.499,28	367.354,03	369.384,40	<u>43,74%</u>

UOG LODI incassi al 15/12/2020 su emesso novembre-20

Esercizio	Dovuto	pagato	residuo	morosità	Morosità %
2020	432.697,04	248.249,99	184.447,05	184.447,05	<u>42,63%</u>

La rilevazione dei dati di morosità consolidata, che ne denotano una certa stabilità negli anni, porta ad alcune riflessioni riguardo alle azioni stragiudiziali prospettate per il 2020 e rinviate a causa della pandemia ma che restano da pianificare per il 2021 : in primo luogo potrebbe essere non ulteriormente rinviabile effettuare valutazioni in ordine ad una gestione unificata del credito dal momento dell'insorgenza al momento della eventuale svalutazione in una unica area aziendale, rafforzando il numero di risorse professionali dedicate ; inoltre per attenuare l'impatto finanziario derivante dalla **cronicità nei ritardi di pagamento alla scadenza**, potrebbe essere necessario, qualora le condizioni generali lo consentano ed il quadro pandemico migliori, modificare l'approccio tradizionale delle Aler alla gestione del credito ed attivare una *task force* (anche mediante esternalizzazione del servizio) che operi in modalità **Phone collection**, in quanto l'invio di solleciti e messe in mora cartacei sembra aver esaurito la propria efficacia pratica, pur permanendo l'effetto interruttivo della prescrizione estintiva del credito.

Si tratterà di implementare una nuova comunicazione mediata tra interlocutori - tempestivamente - alla scadenza dei bollettini.

Rispetto all'obiettivo del recupero crediti tradizionale da parte di operatori fisici, la comunicazione persuasiva durante la telefonata di sollecito é una operazione delicata in quanto non offre la possibilità di percepire gli atteggiamenti della comunicazione " faccia a

faccia". Rimane tuttavia un mezzo efficace in quanto si presta bene alla trasmissione dei messaggi sia cognitivi (di contenuto razionale) sia emotivi (di contenuto irrazionale). Tale approccio potrebbe essere affrontato nel quadro dell'azione sociale per l'anno 2021 prevista dalle direttive regionali.

- **fase giudiziale**

All'attività dell'ufficio legale interno è affiancata l'attività di legali esterni selezionati mediante avviso pubblico. Nel 2021 dovrà essere aggiornato l' Elenco Avvocati esterno.

Si segnala che per effetto dei DPCM per la gestione della pandemia le attività di esecuzione sono ancora bloccate al momento della presente relazione.

La rilevazione dei dati di recupero crediti ha consolidato il trend di diminuzione dell'apporto professionale della maggior parte dei legali esterni, in quanto nel corso del tempo essi hanno limitato la propria azione ad una gestione burocratica della morosità affidata, limitando la proattività verso l'utenza.

L'attività giudiziale, qualora il quadro giuridico e pandemico lo consenta, si concentrerà nel 2021 su utenti morosi con reddito da lavoro dipendente e da pensione in ragione della loro capienza patrimoniale, attraverso sottoscrizione di piani cambiari, attivazione di procedure di mediazione ai sensi del decreto legislativo 28/2010 e s.m.i. e procedure esecutive mobiliari e pignoramento mobiliare di un quinto dello stipendio/pensione nei limiti della pignorabilità, ad esclusione delle pensioni minime .

Considerato anche i tempi delle procedure giudiziali e del blocco dell'anno 2020, si stima nel corso dell'anno 2021, il seguente recupero:

Recupero da attività giudiziale	
totale	€ . 800.000

La stima è effettuata in ragione del recupero a novembre 2020 rilevato al 15.12.2020 che si attesta ad **€ 637.826,47** esclusivamente da ricondurre ad **operatività interna**. L'obiettivo strategico per il 2021, anche per procedere alla valorizzazione delle risorse interne dell' Area legale resta la gestione sinergica del credito dal momento dell'insorgenza sino al momento della eventuale svalutazione.

La percentuale di contenimento della morosità complessiva stragiudiziale e giudiziale verrà definito in sede di redazione obiettivi 2021

- **interventi di manutenzione**: l'efficienza e l'economicità attraverso il Piano di manutenzione programmata degli interventi di manutenzione sarà uno degli obiettivi principali dell'anno 2021. L'attività manutentiva privilegerà sia gli interventi di manutenzione straordinaria oggetto di co-finanziamento sia gli interventi di manutenzione ordinaria riparativa a guasto coperte da risorse proprie e da contributi regionali appositamente stanziati per l'obiettivo "sfitti zero"

Verranno favorite le automanutenzioni, nei limiti consentiti dall'ordinamento.

La manutenzione ordinaria (pur garantendo livelli qualitativi adeguati all'utenza) dovrà essere allineata ad un rapporto costo intervento/canone alloggio, in linea agli standard proposti da Regione Lombardia.

Per attuare questa fase di contenimento sono state date alcune semplici regole: sono stati limitati gli interventi di M.O. ai lavori urgenti ed indispensabili per garantire la sicurezza (al fine di scongiurare situazioni di pericolo; eliminare le perdite; garantire l'accessibilità e la fruizione degli spazi ai portatori di handicap) e sono state favorite le assegnazioni ad inquilini disposti a realizzare direttamente i lavori (tramite Convenzione); sono inoltre stati riassegnati gli alloggi nello stato di fatto rilasciando unicamente le certificazioni di conformità impiantistiche elettriche ed idriche, e comunque con una spesa massima di € 8.000/alloggio.

- **i problemi sociali e di sicurezza** rappresentano, ormai un impegno quotidiano superiore alla originaria mission delle Aler.

La qualità dell'abitare sarà sempre più correlata anche alla vita della comunità, particolare attenzione andrà quindi rivolta agli anziani, alle nuove generazioni e alle fasce vulnerabili. Deve essere precisato che anche nel corso del 2021, si provvederà, quadro pandemico permettendo, a tenere momenti informativi anche in remoto, sia in materia di uso dell'alloggio che di manutenzione e gestione degli spazi comuni, agli assegnatari che ne faranno richiesta.

Si proseguirà nella valorizzazione della figura del " referente di caseggiato " mediante collegamenti on line, per il monitoraggio in loco delle situazioni di illegalità ed il collegamento con le FF.OO. e per diffondere le modalità di segnalazione in caso di tentate occupazioni abusive.

Nel corso del 2020, nonostante il protrarsi della pandemia da Covid_19 non si è riscontrato un incremento delle occupazioni abusive negli alloggi di proprietà Aler di

Pavia-Lodi e in quelle gestite per conto terzi. Nel corso di ogni anno sono stati circa 150 gli alloggi disponibili per la riassegnazione, anche in automanutenzione.

Nell'anno 2020 lo slogging di occupanti abusivi è stato effettuato in n. 1 unità immobiliari in Pavia, mentre nel 2021 sono programmati n.3 sloggi a Pavia, n.1 in provincia e n. 1 in Lodi.

Per prevenire il rischio di occupazioni abusive anche nell'anno 2021 verranno installate porte blindate e cancelletti antiintrusione in alloggi sfitti, nei contesti e nelle zone ritenute a rischio occupazione.

Previsione sulla gestione

Il bilancio preventivo per l'esercizio 2021 è stato redatto considerando tutte le informazioni a conoscenza dell'Azienda e attribuendo alle proiezioni valori il più possibile vicini alle concrete aspettative concrete per il prossimo esercizio.

L'utile stimato al netto delle imposte è di €. 426.054 in ragione del fatto che è stata conteggiata nei ricavi una quota contributo in conto esercizio erogato da Regione Lombardia, in relazione agli indirizzi per il riallineamento, per Euro 835.000 a copertura della quota di maggiore IMU applicata dall'anno 2020.

Per quanto riguarda l'attività principale dell'Azienda e cioè la **gestione del S.A.P** (già ERP), nella previsione per il nuovo anno, l'emesso canoni dell'anno 2021 è stato stimato sulla base di un valore reale e vicino all'importo che verrà rilevato nel bilancio consuntivo 2020, ciò a prescindere dal fatto che nel corso di quest'ultimo anno è stato effettuato il censimento anagrafico reddituale che è stato comunque valutato prudenzialmente in ragione della crisi economica derivante dalla grave pandemia che ha condizionato l'ultimo esercizio; per questo motivo non è stato previsto un incremento nel fatturato.

Per ciò che concerne gli alloggi occupati locati a canone sociale, non si è ipotizzato alcun aumento di redditività derivante dalla rimessa a reddito di nuove unità. Tale ipotesi cautelativa è da ricondurre a due elementi: (i) un patrimonio immobiliare vetusto che annualmente presenta un turn over da rilascio alloggi pari agli alloggi che vengono locati; (ii) la difficoltà di determinare al momento, con un certo grado di affidabilità, l'entità effettiva dei finanziamenti che verranno erogati all' Azienda per il recupero delle sfittanze indicate nel Piano di Manutenzione Programmata sul triennio, in quanto gli interventi ipotizzati sono legati ad ottenimento di co finanziamenti per la realizzazione delle lavorazioni, poichè l'Azienda non è in grado di effettuarli con finanza propria.

L'andamento dei canoni di locazione sugli alloggi sociali è stato allineato nella previsione ai dati del bilancio di verifica anno 2020 – inizio dicembre - e si pone largamente in linea con i dati a consuntivo degli anni 2017 e 2018. L'emesso dell'anno 2019 (e per conseguenza il preventivo 2020 riallineato ai dati di quest'ultimo) era invece stato influenzato (in aumento) dalla presenza di un cospicuo numero di utenti che a seguito della mancata presentazione dei documenti reddituali in sede di anagrafe utenza, erano stati allocati nella fascia massima (fascia 24), in attesa di essere posizionati nella fascia di appartenenza effettiva, in esito alla conclusione delle raccolte dati e delle relative verifiche da SIATEL.

Nel 2019 si è potuto rilevare un effetto distorsivo che ha determinato un maggior fatturato teorico e maggiore morosità fittizia, aspetti determinati da canoni provvisori e non corrispondenti alla reale situazione reddituale dei nuclei familiari.

Per evitare analoghi effetti distorsivi, in occasione della raccolta dati anagrafe utenza 2020 gli uffici hanno dapprima provveduto ad effettuare la verifica dei redditi in banca dati SIATEL (essendo l'anno 2018 certificato e disponibile) e successivamente ad aggiornare d'ufficio il canone da applicare, in base alla fascia di reddito corrispondente per i nuclei non rispondenti, che sarebbero stati collocati nella fascia massima.

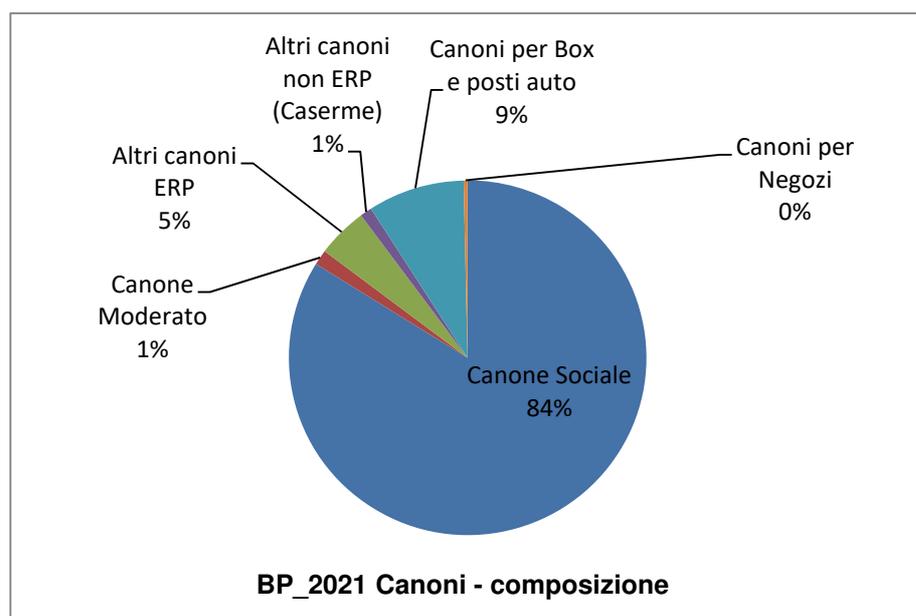
Per conseguenza il gettito canoni è risultato in linea con le proiezioni storiche.

Di seguito i dati a consuntivo dal 2017 - 2019, l'emesso canoni 2020 periodo gennaio-dicembre e la proiezione sul 2021, alla luce delle considerazioni sopra esposte:

	BC_2017	BC_2018	BC_2019	BV_2020	BP_2020	BP_2021
Totale emesso canoni	10.698.064	10.164.765	10.718.912	9.620.836	10.889.050	9.581.489
Canone Sociale	8.923.191	8.448.985	9.038.122	8.034.996	9.254.582	8.035.000
Canone Moderato	136.716	134.036	137.857	133.984	137.857	134.000
Altri canoni ERP	505.953	469.036	446.620	439.074	446.620	439.000
canoni locazione L. 431/98	365.120	339.006	317.327	310.174	317.327	310.000
ricavi da edilizia agevolata in locazione	140.833	130.029	129.294	128.900	129.294	129.000
Altri canoni non ERP	200.357	196.264	197.625	142.515	151.725	102.346
canone da loc. ad enti (housing sociale comodati)	4.879	4.279	5.958	559	5.958	5.958
canoni locazione caserma di belgioioso	90.388	90.388	90.388	90.388	90.388	90.388
canone locazione caserma di san martino	91.800	91.800	91.800	45.900	45.900	-
canone di locazione libero	13.290	9.797	9.480	5.668	9.480	6.000
Canoni per Box	898.609	883.096	864.918	836.453	864.496	837.330
canoni box in locazione	893.533	878.153	860.238	832.125	859.815	833.000
canoni posti auto	5.076	4.943	4.681	4.328	4.681	4.330
Canoni per Negozi	33.238	33.347	33.769	33.813	33.769	33.813

Di seguito un raffronto dei dati del preventivo 2021 cui sono affiancati quelli del 2020; la differenza sull' emesso da canone sociale è data da quanto sopra esposto.

Canoni di locazione	BP_2021	BP_2020
	9.581.489	10.889.050
Canone Sociale	8.035.000	9.254.582
Canone Moderato	134.000	137.857
Altri canoni ERP	439.000	446.620
Altri canoni non ERP (Caserme)	102.346	151.725
Canoni per Box e posti auto	837.330	864.496
Canoni per Negozi	33.813	33.769

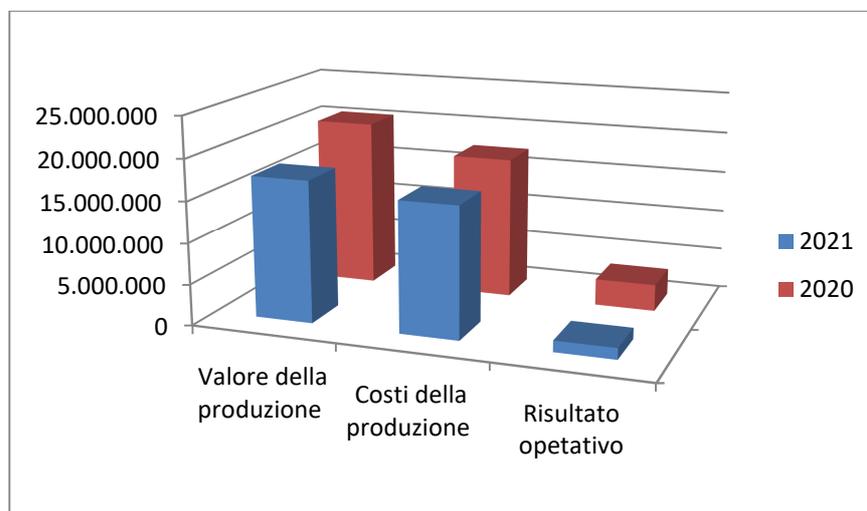


Principali dati economici

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

	BP_2021	BP_2020
A) Valore della produzione	17.297.490	20.556.573
B) Costi della produzione	15.935.653	17.327.606
Differenza tra valore e costi della produzione	1.361.836	3.228.967
C) Proventi ed oneri finanziari	- 368.782	- 410.181
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
Risultato d'esercizio prima delle imposte (A-B+C+D+E)	993.054	2.818.786
Imposte sul reddito dell'esercizio	567.000	1.150.000
Risultato esercizio	426.054	1.668.786

	2021	2020
Valore della produzione	17.297.490	20.556.573
Costi della produzione	15.935.653	17.327.606
Risultato opetativo	1.361.836	3.228.967



Il rapporto tra risultato netto e risultato operativo è il seguente:

2021		
RN	426.054	31,29%
RO	1.361.836	

Come già precisato, nella previsione effettuata per l'anno 2021, sono stati tenuti in larga considerazione i trends di ricavi e costi 2018 e 2019, valutando i riflessi che gli stessi hanno avuto nel corso dell'anno 2020 dove l'andamento dei ricavi appare significativamente ridimensionato rispetto al 2019, sia per via della ricollocazione dei nuclei di assegnatari nella corretta fascia di canone di appartenenza (a seguito delle procedure di revisione e controllo dei dati raccolti in sede di anagrafe dell'utenza) che dalle nuove richieste di ricorso e revisione del canone, a seguito degli effetti negativi della crisi economica derivante dalla pandemia da Covid 19.

Inoltre mentre in fase di redazione preventivo 2020, erano stati fatti transitare nei contributi in conto esercizio, euro 2,5ml corrispondenti all'erogazione contributo in parte corrente per l'anno 2020 (rif. Decreto 17793 05/12/2019 "Impegno *sul pluriennio 2019-2021 e liquidazione della quota 2019 del Contributo a favore di Aler Pavia-Lodi di cui all'art. 9, l.r. 6 agosto 2019, n. 15 e alla d.g.r. n. 2578 del 2 dicembre 2019*"), per quanto attiene la previsione 2021, la quota corrispondente (di pari importo) è stata fatta

transitare solo per la quota utile alla copertura dei maggiori costi per imposta IMU previsti, generando una riduzione dei contributi in previsione per euro 1.665.000.

	BP_2021	BP_2020	delta
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	15.436.490	17.015.252	-1.578.762
Ricavi da vendita immobili	208.000	808.000	-600.000
Canoni di locazione	9.581.489	10.889.050	-1.307.561
			0
Canoni diversi	15.000	4.889	10.111
Proventi per amministrazione stabili	195.233	200.500	-5.267
Rimborsi per amministrazione stabili	5.304.768	4.953.375	351.394
Rimborsi per manutenzione stabili	22.000	130.579	-108.579
Corrispettivi diversi	110.000	28.860	81.140

INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

ALTRI RICAVI E PROVENTI	1.861.000	3.541.321	-1.680.321
Rimborsi e proventi diversi	181.000	151.321	29.679
Riscatti prelazione	20.000	40.000	-20.000
Contributi in c/esercizio	1.660.000	3.350.000	-1.690.000

La scelta è legata anche alla destinazione pensata per i contributi, maggiormente diretta al sostegno della gestione caratteristica e quindi anche a supporto di interventi.

Il Piano Industriale 2019 2021, ribadiva e confermava la esplicita volontà di vendere gli immobili non ERP nel più breve tempo possibile (sperabilmente nell'arco di proiezione dello stesso), prevedendo che i ricavi di eventuali vendite venissero utilizzati per la riduzione dell'indebitamento finanziario, al fine di avvicinare ALER Pavia Lodi ai livelli di indebitamento richiesti da Regione Lombardia.

Il Piano ipotizzava inoltre come obiettivo triennale il raggiungimento di introiti per un ammontare pari al 9% del valore totale di messa in vendita degli immobili. Si stimava che dei 287 immobili inclusi nel Piano Vendite si sarebbero vendute circa 10 unità all'anno, in linea con la media dei tre anni precedenti, con introiti stimati in circa 1.700.000 euro.

Relativamente alle vendite, i risultati ottenuti nel 2019 e 2020 risultano inferiori alle attese per via delle condizioni esogene di mercato immobiliare, essendosi concretizzata la sola cessione di 4 unità con un introito pari ad Euro 385.000 oltre che di un alloggio con soluzione rateale, mentre nel 2020, in concomitanza con il quadro pandemico, non si sono registrati movimenti di alcun tipo. Gli indirizzi ricevuti da Regione Lombardia, a seguito dell'analisi per la concessione dei contributi di riallineamento finanziario,

suggeriscono che l'Azienda valuti con attenzione limitando la quantità complessiva di alloggi posti in vendita e bloccati per qualsiasi altro utilizzo nel periodo, concentrandosi sulle unità la cui alienazione risulti più probabile e utile ragion per cui anche la stima di vendita per il 2021 è stata fatta per 4 appartamenti con un una previsione di ricavo per Euro 208.000. In congruità con gli indirizzi infatti, le vendite saranno state concentrate su alloggi sfitti inagibili ubicati in condominio in cui Aler ha minoranza millesimale, privi di redditività e che implicano solo costi di mantenimento di parti comuni.

Nel preventivo 2020 veniva inoltre fattorizzata la plusvalenza stimata per la vendita della Caserma di San Martino Siccomario (PV). Tale operazione che come già precisato, ragionevolmente si concluderà entro l'anno 2020, non è stata quindi nuovamente prevista a livello di plusvalenza per il 2021, mentre non sono stati conteggiati per l'intero anno il corrispettivo da indennità di occupazione (euro 45.900 a semestre) e gli interessi passivi sul mutuo bancario (circa 60.000 euro a semestre).

L'indennità attesa dalla Caserma di Belgioioso è stata proposta, come di consueto, ridotta rispetto all'originario importo del 15%, in applicazione del disposto art. 3 comma 4 del D.L. 95/2012 ed esposti in previsione per € 90.400 l'anno.

Nei proventi per amministrazione stabili sono indicati i compensi per gestione alloggi per conto dei comuni, riferiti alle Convenzioni in essere.

In previsione sull'anno 2021 sono inoltre inseriti i compensi presunti per la stipulazione della convenzione per la gestione amministrativa di 507 alloggi del comune di Lodi. Essendo ormai in fase di definizione la convenzione con il Comune i compensi sono stati stimati per 6 mesi per un importo di 30.000 euro.

Si da inoltre notizia che nell'anno inizieranno le attività di contatto per incrementare le gestioni patrimoniali conto terzi mediante proposta di convenzionamento al Comune di Pavia; tuttavia si è preferito optare per una valutazione prudentiale non effettuando stime, al fine di non aumentare i ricavi di esercizio.

Si segnala tuttavia che gli importi delle convenzioni sono stati allineati a quanto indicato nella Dgr. X/7623 del 28/12/2017 - *Linee guida per la gestione da parte delle A.L.E.R. del patrimonio di terzi soggetti ai sensi dell'art. 8, Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16 "disciplina regionale dei servizi abitativi"*

Nei rimborsi per amministrazione stabili, incidono prevalentemente i dati per l'aggiornamento della voce riferita ai rimborsi da utenti per spese reversibili, adeguata al fine di renderla maggiormente aderente al volume economico movimentato dai rimborsi stessi, tenendo conto sia delle spese per manutenzione stimate, che dell'andamento dei

conguagli emessi ogni anno, a fine gestione.

Nei *contributi in conto esercizio* è stata iscritta una quota di contributo (a suo tempo ricevuto per gli interventi) posizionata tra i risconti pluriennali passivi e corrispondente a parte del totale ammortizzato nell'esercizio. Infatti i contributi ricevuti negli ultimi anni per gli interventi realizzati, non corrispondono al totale del costo di realizzazione, ma ad una sua percentuale (60-80%). Il valore di ammortamento dei contributi per questi ultimi sarà quindi inferiore rispetto alla quota di ammortamento finanziario del cespite (iscritta tra i costi).

E' inoltre stata iscritta in questa sezione, come detto, la quota parte dell'erogazione in conto esercizio prevista per il 2021, a seguito della Deliberazione n° XI / 2578 Seduta del 02/12/2019 "*Verifica attuazione del piano di risanamento 2016-2018 di Aler Pavia-Lodi, ai sensi dell'art. 13, L.R. 5 agosto 2014, n. 24 e determinazioni conseguenti all'art. 9, L.R. 6 agosto 2019, N. 15*" e successivamente con il Decreto 17793 05/12/2019 "*Impegno sul pluriennio 2019-2021 e liquidazione della quota 2019 del Contributo a favore di Aler Pavia-Lodi di cui all'art. 9, l.r. 6 agosto 2019, n. 15 e alla d.g.r. n. 2578 del 2 dicembre 2019*" con cui è stato alimentato il piano di riallineamento che prevede, oltre alla rinuncia da parte di Regione Lombardia alla somma di € 2.500.000,00 riferita all'anticipazione finanziaria concessa ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 5 agosto 2014, n.24 all'allora Aler di Lodi, anche l'erogazione all'Azienda di un contributo in parte corrente di € 1.250.000,00 sul 2019, di € 2.500.000,00 sul 2020 e € 2.500.000,00 sul 2021.

Rispetto all'importo residuo del contributo che verrà erogato prossimamente (2,5ML), nel preventivo sono stati postati solo euro 835.000, corrispondenti al maggior costo per il pagamento dell' imposta IMU.

Per quanto concerne i costi, a seguito di aggiudicazione della gara d'appalto aggregata, si è proceduto all'affidamento del servizio per la revisione legale e contabile del bilancio, ad una società esterna unica, per la garanzia di uniformità interpretativa dei dati delle 5 Aler Lombarde.

E' stato disposto l'affidamento dell'incarico per la consulenza fiscale ad un solo consulente esterno e per quanto attiene l'elaborazione delle paghe, è stata estesa alla UOG di Lodi la gestione interna del processo, ridimensionando il ricorso a consulenti del lavoro esterni.

I costi direttamente collegati alla gestione caratteristica sono stati considerati come strettamente connessi alla variazione dei ricavi, per cui sono stati calcolati considerando

l'incidenza media storica, ove non fosse invece già noto l'esatto importo di spesa per il 2021; per i costi considerati invece "indiretti" rispetto alla produzione, da considerarsi alla stregua di costi fissi (non essendo quantificabile la creazione di efficienze di struttura) è stata presa in considerazione l'incidenza storica media; lo stesso ragionamento è stato seguito per i costi generali ed amministrativi, sempre fatta salva l'esatta indicazione dell'importo, dove noto.

Di seguito i costi per servizi del preventivo 2021 confrontate con il preventivo dell'anno 2020:

	BP_2021	BP_2020	delta
Spese generali	778.431	878.007	-99.575
Spese di amministrazione degli stabili	1.065.016	977.551	87.465
Spese di manutenzione degli stabili	2.760.096	3.352.631	-592.536
Spese a rimborso a carico degli assegnatari	4.287.458	4.521.688	-234.230
Spese per interventi edilizi	215.000	130.000	85.000
	9.106.001	9.859.877	-753.876

Come più dettagliatamente evidenziato nella sezione che segue, per quanto attiene ai costi di manutenzione degli stabili, nell'anno 2021, per maggiore precisione espositiva, gli stessi sono stati stimati a bilancio preventivo ridotti del 20%, percentuale corrispondente allo sconto medio storico offerto in sede di aggiudicazione delle gare di appalto, rispetto agli importi stimati e posti a base di gara per i diversi servizi.

Al fine di rendere quindi omogenei e confrontabili i due anni di seguito si propone anche l'anno 2020, con l'applicazione della medesima logica espositiva e l'importo ridotto del 20%

	BP_2021	BP_2020	delta
Spese generali	778.431	878.007	-99.575
Spese di amministrazione degli stabili	1.065.016	977.551	87.465
Spese di manutenzione degli stabili	2.760.096	2.682.105 (*)	77.991
Spese a rimborso a carico degli assegnatari	4.287.458	4.521.688	-234.230
Spese per interventi edilizi	215.000	130.000	85.000
	9.106.001	9.189.350	-83.349

(*) applicazione sconto 20% come per 2021

Di seguito l'evidenza delle diverse componenti :

Spese generali:

	BP_2021	BP_2020	delta
Spese generali	778.431	878.007	-99.575
Indennità e compensi Amministratori	45.550	45.550	0
Indennità e compensi Sindaci	30.100	30.100	0
Rimborsi spese Amministratori	1.500	4.500	-3.000
Contributi previdenziali Amministratori	7.289	5.000	2.289
Spese di rappresentanza	1.500	500	1.000
Spese servizi e manutenzione sedi	115.419	121.282	-5.864
Postali e telefoniche	65.000	78.988	-13.988
Cancelleria, stampati e pubblicazioni	8.000	15.000	-7.000
Gestione automezzi	12.900	13.053	-153
Manutenzione e canoni macchine da ufficio	6.000	6.200	-200
Gestione sistema informatico	109.960	102.460	7.500
Contributi associativi diversi	29.000	30.000	-1.000
Partecipazioni a corsi, seminari e convegni	20.000	20.000	0
Consulenze e prestazioni professionali diverse	86.376	91.769	-5.393
Consulenza per Organismo di Vigilanza (L.231/01)	22.000	22.000	0
Certificazione di qualità	7.200	8.412	-1.212
Spese su depositi bancari e postali	20.008	19.895	113
Altre spese generali	9.721	22.371	-12.650
Rimborsi missione e indennità kilomtrica	5.000	14.232	-9.233
Buoni pasto	42.000	41.000	1.000
Spese varie per il personale	16.249	16.084	165
Costi personale interinale	0	0	0
Costi per la gestione delle vendite	0	0	0
Spese generali esercizi precedenti	80.000	100.000	-20.000
Assicurazioni Diverse	37.660	69.610	-31.950

Le spese generali sono previste in ulteriore lieve contrazione, confermando il trend di contenimento degli ultimi anni.

Le *spese postali e telefoniche* sono state adeguate alla spesa effettiva a consuntivo anno 2019, in ragione anche dei costi fissi per la gestione dei servizi. Alla voce sono inoltre stati aggiunti Euro 40.000 riferiti all'attivazione del progetto di Call Center tramite convenzionamento con l'Aler di Milano, già sottoscritto ma non ancora attivato nell'anno 2020 per via della pandemia da Covid 19. Il costo di attivazione di quest'ultima convenzione, troverebbe comunque compensazione dal punto di vista finanziario nel credito vantato ancora da Aler Pavia Lodi verso Aler Milano per competenze non liquidate relative alla convenzione di gestione degli alloggi dei comuni del sud Milano, stipulata con l'ex Aler di Lodi risolta nell'anno 2013 ed ammontanti a poco più di 90.000 euro.

I *contributi associativi diversi*, spesati per le associazioni di categoria nazionali e

regionali, sono stati adeguati ai conteggi di preconsuntivo.

La voci si spesa *partecipazioni a corsi seminari e convegni* è stata confermata in quanto già per l'anno precedente le indicazioni della politica aziendale prevedevano di investire sulla qualificazione del personale dipendente e dirigente con corsi di aggiornamento e formazione. Considerato che dal 2019 la partecipazione a bandi europei di formazione ha consentito all'azienda di procedere in questo senso senza alcun esborso la previsione di budget è stata ritenuta adeguata per il prossimo anno. Oltre alla formazione finanziata, in particolare, per l'anno 2021, o al più tardi per l'anno successivo, si intenderebbe investire su una attività di Coaching manageriale per lo sviluppo di soft skills personali e professionali, per dirigenti e quadri aziendali al fine di individuare un percorso condiviso con professionisti della formazione, per la gestione del periodo post Covid.

Per quanto attiene alla voce di spesa per le *consulenze e prestazioni professionali* non è stata nuovamente stimata la previsione di un affidamento ad un consulente idoneo ad assistere l'Azienda nella realizzazione di cruscotto sul controllo di gestione, in ragione delle oggettive difficoltà legate all'attuale rigidità del sistema informatico, sul quale attualmente non vengono rilasciati aggiornamenti o migliorie, in ragione del fatto che risulta di prossimo avvio una nuova gara per l'affidamento del servizio software Sireal 2.0 che comprenderà questa nuova funzionalità ; è stato invece confermato l'affidamento di un servizio per l'individuazione di consulente specializzato in procedure di gara, per l' Area contratti e appalti, oltre che di consulente legale aziendale per il pre contenzioso e la pareristica in ambito di diritto amministrativo.

	BP_2021	BP_2020	delta
Consulenze e prestazioni professionali diverse	86.376	91.769	-5.393
spese per consulenze e prestazioni professionali	-	10.000	-10.000
consulenze aziendali area appalti	40.000	20.000	20.000
consulenze per gestione del personale	2.000	2.000	0
consulenza fiscale	10.000	5.400	4.600
spese revisione bilancio	14.376	14.369	7
consulenza legale aziendale	20.000	40.000	-20.000

Nela *revisione dei bilanci* sono stati rivisti gli importi, sulla base dell'affidamento della gara aggregata tra diverse Aler ad una sola società di revisione contabile.

Le *spese per la certificazione di qualità* sono state spese in € 7.200 corrispondenti al costo di rinnovo della certificazione ISO 9001 per il 2020 da parte della ICMQ spa, e per il mantenimento della certificazione per l'anno 2021, oltre che per l' incarico di assistenza e consulenza di servizio triennale 2021-2023.

Le spese su *depositi bancari e postali* sono state stimate sulla base dei dati di preconsuntivo; stessa cosa per i *buoni pasto* e le *assicurazioni diverse*. La scelta è stata quella di stimare con maggiore aderenza possibile alle reali spese che si sosterranno.

Le spese per amministrazione stabili :

	BP_2021	BP_2020	delta
Spese di amministrazione	1.065.016	977.551	87.465
Assicurazione stabili	337.716	336.278	1.438
Bollettazione e riscossione canoni	120.000	157.173	-37.173
Contributo di solidarietà	-	-	0
Procedimenti legali	48.000	55.000	-7.000
Quote di amministrazione per alloggi in condominio	169.300	132.260	37.040
Spese per mobilità, traslochi e custodia mobilio	-	-	0
Costi per alloggi sfitti e/o non reversibili	365.000	260.000	105.000
Altre spese di amministrazione stabili	25.000	35.840	-10.840
Spese di amministrazione riferite esercizi precedenti		1.000	-1.000

risultano in leggero aumento a causa delle valutazioni effettuate sui costi per alloggi sfitti e sugli alloggi in condomini misti (specie ove Aler non detiene la maggioranza degli alloggi) che però risultano destinati alla vendita (stime sulla base del consuntivo 2019)
La rimessa a reddito degli alloggi a seguito degli interventi di manutenzione, produrrà per certo una contrazione in questa voce, ma presumibilmente sul finire del prossimo anno.

In previsione, non è più stato disposto alcun accantonamento per la voce che era denominata contributo di solidarietà (ex Fondo sociale), in quanto sostituito dalla nuova normativa sul Fondo regionale per la morosità incolpevole - DGR X/ 6755/2016 – già commentato in precedenza.

Sul punto si sottolinea inoltre che le ultime interpretazioni dell'Agenzia delle Entrate manifestate in alcuni avvisi di accertamento, assimilerebbero lo stanziamento ed il relativo utilizzo ad un costo non deducibile inducendo per certo a ritenere diseconomico questo strumento.

Spese per manutenzione degli stabili

	BP_2021	BP_2020	delta
Appalti per manutenzione stabili	2.760.096	3.352.631	- 592.536
appalti per MO stabili Pv	1.208.050	1.451.662	
appalti per MO stabili Lo	631.092	814.215	-426.736
Spese tecniche per manutenzioni stabili	44.000	55.000	-11.000
Quote manutenzione per alloggi in condominio	45.000	50.000	-5.000
spese pubblicazione bandi per appalti	10.000	10.000	
manut. comune voghera (convenzione)	-	105.579	-105.579
Costi manutenzione conto termico	240.000	600.000	-360.000
M.O. utilizzo fondo permanente per il patrimonio	199.954	134.415	
Costo per M.O. alloggi concessi in automanutenzione - conven:	62.000	131.760	
Costi di manutenzione per conto termico (sost. Caldaiette)	320.000	-	

Si evidenzia per chiarezza espositiva, che solo nella redazione del bilancio di previsione 2021, gli importi previsti a base d'appalto per gli interventi di manutenzione nel Programma Triennale dei Lavori 2021-2023 e nel Programma Biennale dei servizi 2021-2022, sono stati inseriti per la quota di competenza dell'annualità decurtati di una percentuale pari al 20%. Questa scontistica media è applicata costantemente in sede di offerta economica nelle gare di appalto dei servizi. Utilizzando tale modalità espositiva, i dati indicati nel preventivo risultano maggiormente in linea con i saldi del consuntivo. Ai fini di un opportuno confronto si propone quindi nuovamente la tabella ma con i valori di entrambe le annualità (2021 e 2020), abbattuti del 20%:

	BP_2021	BP_2020	delta
Appalti per manutenzione stabili	2.760.096	2.682.105	77.991
appalti per MO stabili Pv	1.208.050	1.161.330	46.720
appalti per MO stabili Lo	631.092	651.372	-20.280
Spese tecniche per manutenzioni stabili	44.000	44.000	0
Quote manutenzione per alloggi in condominio	45.000	40.000	5.000
spese pubblicazione bandi per appalti	10.000	8.000	2.000
manut. comune voghera (convenzione)	-	84.463	-84.463
Costi manutenzione conto termico	240.000	480.000	-240.000
M.O. utilizzo fondo permanente per il patrimonio	199.954	107.532	92.422
Costo per M.O. alloggi concessi in automanutenzione - convenzione	62.000	105.408	-43.408
Costi di manutenzione per conto termico (sost. Caldaiette)	320.000	-	320.000

Per maggiore dettaglio si presenta di seguito una analisi delle diverse voci stanziare, suddivise tra spese che rimarranno a carico dell'Azienda (evidenziate) e spese che verranno addebitate totalmente o parzialmente agli utenti nell'ambito della spesa reversibili.

Si conferma nell'esercizio la previsione di una forte attività per sostituzione caldaiette nell'ambito dell'incentivo per il conto termico GSE

AREA TECNICA MANUTENZIONE ORDINARIA UOG PAVIA

Tipologia	Descrizione Del Contratto	Importo contrattuale annuale stimato	% di ribasso a gara stimata 20%
Servizio	Manutenzione aree verdi Uog Pavia	330.000 €	264.000 €
Servizio	Spurghi Uog Pavia	150.000 €	120.000 €
Servizio	Servizio pulizie Uog Pavia	40.000 €	32.000 €
Servizio	Conduz. e manutenz. impianti di riscaldamento centralizz. + C.T. Antincendio Uog Pavia.	150.000 €	120.000 €
Servizio	Manutenzione imp. Ascensore Uog Pavia	250.000 €	200.000 €
Servizio	Sgomberi Uog Pavia	40.000 €	32.000 €
Servizio	Disinfestazione e derattizzazione Uog Pavia	10.000 €	8.000 €
Lavori	Accordo quadro Caldaiette murali , boiler e manutenzione canne fumarie Uog Pavia	400.000 €	320.000 €
Lavori	Accordo quadro m.o edili	1.010.946 €	808.757 €
Lavori	Manutenzione prospetti edifici vari provincia di pavia	249.942 €	199.954 €
Lavori	M.o. edili e affini riparativa a guasto	862.000 €	689.600 €
Servizio	Affidamento coordinatore sicurezza in fase di esecuzione m.o. opere edili e affini Uog Pavia	30.000 €	24.000 €
Servizio	Antincendio sede	5.000 €	4.000 €
Servizio	Manutenzione impianto di climatizzazione sede	2.500 €	2.000 €
Servizio	Manutenzione cancelli automatici	20.000 €	16.000 €
Servizio	Verifiche periodiche e straordinarie ascensori	7.300 €	5.840 €
Servizio	Manutenzione videosorveglianza sede	5.700 €	4.560 €
Servizio	Manutenzione linee vita edifici	5.000 €	4.000 €
MO UOG PAVIA TOTALE		3.568.388 €	2.854.711 €

AREA TECNICA MANUTENZIONE ORDINARIA UOG LODI

Tipologia	Descrizione Del Contratto	Importo contrattuale annuale stimato	% di ribasso a gara stimata 20%
Servizio	Manutenzione aree verdi Uog Lodi	250.000 €	200.000 €
Servizio	Spurghi Uog Lodi	90.000 €	72.000 €
Servizio	Servizio pulizie Uog Lodi	10.000 €	8.000 €
Servizio	Conduz. e manutenz. impianti di riscaldamento centralizzato	60.000 €	48.000 €
Servizio	Manutenzione imp. Ascensore Uog Lodi	150.000 €	120.000 €
Servizio	Sgomberi Uog Lodi	40.000 €	32.000 €
Servizio	Disinfestazione e derattizzazione Uog Lodi	10.000 €	8.000 €
Lavori	Accordo quadro Caldaiette murali , boiler e manutenzione canne fumarie Uog Lodi	300.000 €	240.000 €
Lavori	M.o. edili e affini Uog Lodi	368.000 €	294.400 €
Lavori	Accordo quadro m.o edili	474.379 €	379.503 €
Servizio	Manutenzione linee vita coperture edifici	10.000 €	8.000 €
Servizio	Antincendio	25.000 €	20.000 €
Servizio	Manutenzione videosorveglianza sede	5.000 €	4.000 €
Servizio	Verifiche biennali e straordinarie ascensori	7.000 €	5.600 €
Servizio	Affidamento coordinatore sicurezza in fase di esecuzione	20.000 €	16.000 €
MO UOG LODI TOTALE		1.819.379 €	1.455.503 €
TOTALE GENERALE		5.387.767 €	4.310.214 €

UOG PAVIA composizione lavori di MO e servizi carico Aler	
S Manutenzione aree verdi Uog Pavia	52.800
S Spurghi Uog Pavia	24.000
S Servizio pulizie Uog Pavia	6.400
S Conduz. e manutenz. impianti di riscaldamento centralizz. + C.T. Antincendio Uog Pa	24.000
S Manutenzione imp. Ascensore Uog Pavia	40.000
S Sgomberi Uog Pavia	6.400
S Disinfestazione e derattizzazione Uog Pavia	1.600
L Accordo quadro m.o.edili	566.130
L M.o. edili e affini riparativa a guasto	482.720
S Manutenzione cancelli automatici	1.600
Totale UOG PAVIA composizione lavori di MO e servizi carico Aler	1.205.650
L Accordo quadro Caldaie murali , boiler e manutenzione canne fumarie Uog Pavia	320.000
L Manutenzione prospetti edifici vari provincia di pavia	199.954
S Affidamento coordinatore sicurezza in fase di esecuzione m.o. opere edili e affini Uog Pavia	24.000
S Antincendio sede	4.000
S Manutenzione impianto di climatizzazione sede	2.000
S Manutenzione videosorveglianza sede	4.560
S Manutenzione linee vita edifici	4.000
Totale UOG PAVIA composizione lavori di MO e servizi carico Aler	558.514
Totale UOG PAVIA composizione lavori di MO e servizi carico Aler	1.764.164

UOG PAVIA composizione lavori di MO e servizi spese reversibili	
S Manutenzione aree verdi Uog Pavia	211.200
S Spurghi Uog Pavia	96.000
S Servizio pulizie Uog Pavia	25.600
S Conduz. e manutenz. impianti di riscaldamento centralizz. + C.T. Antincendio Uog Pavia.	96.000
S Manutenzione imp. Ascensore Uog Pavia	160.000
S Sgomberi Uog Pavia	25.600
S Disinfestazione e derattizzazione Uog Pavia	6.400
L Accordo quadro m.o.edili	242.627
L M.o. edili e affini riparativa a guasto	206.880
S Manutenzione cancelli automatici	14.400
S Verifiche periodiche e straordinarie ascensori	5.840
Totale UOG PAVIA composizione lavori di MO e servizi spese reversibili	1.090.547

UOG LODI composizione lavori di MO e servizi carico Aler	
S Servizio pulizie Uog Lodi	1.200
S Conduz. e manutenz. impianti di riscaldamento centralizzato	9.600
S Manutenzione imp. Ascensore Uog Lodi	72.000
S Sgomberi Uog Lodi	17.600
S Disinfestazione e derattizzazione Uog Lodi	800
L M.o. edili e affini Uog Lodi	250.240
L Accordo quadro m.o.edili	265.652
S Manutenzione linee vita coperture edifici	8.000
S Antincendio	6.000
Totale UOG LODI composizione lavori di MO e servizi carico Aler	631.092
L Accordo quadro Caldaie murali , boiler e manutenzione canne fumarie Uog Lodi	240.000
S Manutenzione videosorveglianza sede	4.000
S Affidamento coordinatore sicurezza in fase di esecuzione m.o. opere edili e affini UO	16.000
Totale UOG LODI composizione lavori di MO e servizi carico Aler	891.092
(A) Totale generale lavori e servizi a carico Aler	2.655.256
(C =A+B) Totale generale lavori e servizi previsti BP_2021	4.310.214

UOG LODI composizione lavori di MO e servizi spese reversibili	
S Servizio pulizie Uog Lodi	200.000
S Conduz. e manutenz. impianti di riscaldamento centralizzato	72.000
S Manutenzione imp. Ascensore Uog Lodi	6.800
S Sgomberi Uog Lodi	38.400
S Disinfestazione e derattizzazione Uog Lodi	48.000
L M.o. edili e affini Uog Lodi	14.400
L Accordo quadro m.o.edili	7.200
S Antincendio	14.000
S Verifiche biennali e straordinarie ascensori	5.600
L M.o. edili e affini Uog Lodi	44.160
L Accordo quadro m.o.edili	113.851
Totale UOG LODI composizione lavori di MO e servizi spese reversibili	564.411
(B) Totale generale lavori di MO e servizi addebitati nelle spese reversibili	1.654.958

Spese reversibili a carico degli inquilini

	BP_2021	BP_2020	delta
Spese a rimborso a carico degli assegnatari	4.287.458	4.521.688	- 234.230
Acqua	1.400.000	1.449.458	-49.458
Energia elettrica	320.000	320.000	-0
Riscaldamento	536.000	590.000	-54.000
Servizi in condominio e in autogestione	110.000	172.282	-62.282
Manutenzione ascensori e altri impianti	271.840	307.500	-35.660
Servizi ambientali e verde, spurgo, disinfestazione	625.200	738.950	-113.750
Imposta di bollo e registro. quota a carico degli assegnatari	136.000	155.000	-19.000
Altre spese a carico degli assegnatari	888.418	788.498	99.920

I consumi sono stati mantenuti in linea con i dati di preconsuntivo 2020; gli interventi manutentivi sono stati invece allineati ai budget previsti nel nuovo programma di manutenzione, per i quali si rinvia alle tabelle delle pagine precedenti.

Si ricorda che questi costi trovano copertura nei ricavi nell'ambito della previsione sull'emesso fatturato, mediante gli acconti richiesti in corso dell'anno agli utenti.

Interventi

Nell'ambito delle proprie attività di programmazione finanziaria, la Regione Lombardia, a partire dal 2021 ha richiesto alle ALER di elaborare uno specifico Programma di Manutenzione Programmata di validità triennale, che non costituisce un allegato al presente bilancio e che è stato già trasmesso in Regione. Il Piano ha unicamente valenza riepilogativa del fabbisogno finanziario complessivo per il riattamento del patrimonio sfitto per carenze manutentive, è volto ad identificare le azioni, le risorse e i programmi diretti a ridurre progressivamente le sfittanze per raggiungere l'obiettivo di mandato per il prossimo triennio, detto "sfitti zero". Al suo interno sono riepilogati sia gli interventi già finanziati, in via di finanziamento, finanziati con fondi propri ed effettuabili con nuove risorse regionali.

L'Azienda attendendo a quanto previsto dalla DGR 26 novembre 2019 n. 2526 relativa alle «Direttive Regionali alle ALER per il 2020» e alle linee guida per la definizione dei Piani per il triennio 2021-2023 approvate con la delibera n. XI/3814 del 9 Novembre 2020, ha quindi predisposto un proprio Piano di Manutenzione Programmata 2021-2023. Gli interventi sono stati programmati tenendo conto del numero degli alloggi sfitti alla data del 30 ottobre 2020 (1.361) suddivisi in 977 per la provincia di Pavia e 384 per la provincia di Lodi; si segnala inoltre che 675 unità della UOG di Pavia e 266 unità della UOG di Lodi presentano barriere architettoniche.

Partendo dal numero delle sfittanze rilevate, Aler ha provveduto a stimare un ragionevole turnover degli alloggi che nell'arco di un triennio verranno liberati dagli inquilini. Alla luce di questo è stata successivamente effettuata una stratificazione degli alloggi sfitti ed in via di rilascio, suddividendoli in fasce di costo di intervento manutentivo.

Da questo emergerebbe un fabbisogno finanziario non coperto da risorse Aler per circa 23ml di euro.

Complessivamente sarebbero quindi circa 12ml di euro le fonti di finanziamento disponibili per la manutenzione e il riattamento di immobili sfitti, tra programmi regionali, nazionali e comunitari che coprirebbero interventi su n. 444 unità complessive (ad un costo medio di circa Eur 27.700 ad alloggio).

Le previsioni sono che nel corso del 2021 saranno n. 161 le unità immobiliari già finanziate (sul totale di 444) che saranno pronte per essere assegnate.

Di seguito si riporta invece un prospetto delle risorse stanziare per la realizzazione degli interventi (Lavori) previsti nel Programma Triennale dei Lavori 2021-2023 :

	BP_2021	BP_2022	BP_2023	Totale
Risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge	4.402.424	16.310.583	15.899.982	36.612.989
Stanziamenti di bilancio	1.934.737	3.250.387	2.971.485	8.156.608
Risorse derivanti da trasferimento di immobili ex art. 191 d.lgs 50/2016	1.238.600	1.484.600		2.723.200
Totale	7.575.761	21.045.570	18.871.467	47.492.797

Per quanto riguarda il Programma delle manutenzioni ordinarie la previsione viene fatta sulla base della disponibilità finanziaria dell'Azienda in quanto è costituita da fondi di bilancio provenienti dai proventi dei canoni di locazione. Relativamente a questo aspetto non viene richiesto dalla Regione Lombardia uno specifico documento di programmazione.

La copertura del fabbisogno finanziario per la manutenzione ordinaria è garantita da fondi dell'ALER e dal Fondo permanente per il patrimonio per un totale pari 7.350.763 euro

Numero intervento CUI	Descrizione dell'intervento	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO			
		2021	2022	2023	totale
L00182090183202100001	MO E LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E RIPARATIVA A GUAStO PROVINClE DI PAVIA E LODI	1.230.000	1.230.000	1.230.000	3.690.000
L00182090183202100013	MO FONDO PERMANENTE PER IL PATRIMONIO UOG LODI ANNUALITA' 2019-20	249.942			249.942
L00182090183202100014	MO FONDO PERMANENTE PER IL PATRIMONIO UOG PAVIA ANNUALITA' 2019-20	249.942			249.942
L00182090183202100015	MO FONDO PERMANENTE PER IL PATRIMONIO UOG PAVIA ANNUALITA' 21		244.228		244.228
L00182090183202100016	ACCORDO QUADRO PER LAVORI MO NEGLI EDIFICI ALER PAVIA LODI		1.458.325	1.458.325	2.916.651
		1.729.884	2.932.554	2.688.325	7.350.763

Il Programma Triennale delle opere pubbliche 2021-2023 contiene anche una scheda relativa ad interventi di recupero di alloggi in fabbricati così detti “di pregio”.

Sono alloggi ubicati in fabbricati esclusi dal circuito dei SAP e gestiti ai sensi della L. 431/98 che disciplina i contratti di locazione ad uso abitativo.

La locazione di questi alloggi, una volta resi agibili, consentirebbe di ottenere un canone maggiore di quello sociale. L'intendimento dell'Azienda sarebbe quello di impegnare i fondi derivanti dalle vendite di alloggi SAP in condominio contenuti nel piano vendite mirato di cui si è accennato in precedenza, e previa autorizzazione regionale, riattarli e rimetterli nel circuito delle locazioni, destinando i proventi della locazione a finalità manutentive su alloggi SAP. Questa iniziativa, identificata in via interlocutoria, come anticipato, necessiterà comunque di una specifica autorizzazione e approvazione da parte di Regione Lombardia.

Come noto nell'allegato di conto economico del preventivo 2021 vengono indicati i soli costi d'esercizio per la manutenzione ordinaria.

Per maggiore dettaglio si rimanda al Programma Triennale 2021-2023 completo allegato al presente Bilancio.

BP_2021		BP_2022		BP_2023	
E19F19000350005	Manifestaz. Interesse 2019 recupero 22 nel comune di Pavia	670.000	Mnifestaz. Interesse 2019 recupero 22 nel comune di Pavia		Mnifestaz. Interesse 2019 recupero 22 nel comune di Pavia
E19F19000360005	Mnifestaz. Interesse 2019 recupero 14 nel comune di Lodi	330.000	Mnifestaz. Interesse 2019 recupero 14 nel comune di Lodi		Mnifestaz. Interesse 2019 recupero 14 nel comune di Lodi
E18G20000150005	MANIFESTAZIONE INTERESSE 2020 ADP MIT recupero 149 ALL SAP NEL COMUNE DI PAVIA	869.985	ADP MIT RECUPERO 149 ALL SAP NEL COMUNE DI PAVIA	1.739.970	Manifestazione interesse 2020 adp mit recupero 149 all sap nel comune di pavia
E18G20000160005	Manifestazione interesse 2020 adp mit recupero 23 all sap nel comune di lodi	325.038	Manifestazione interesse 2020 adp mit recupero 23 all sap nel comune di lodi	325.038	Manifestazione interesse 2020 adp mit recupero 23 all sap nel comune di lodi
E68G20000060002	Programmi di intervento recupero, riqualificazione e manutenz – fondo ripresa economica	1.126.732	Programmi di intervento recupero, riqualificazione e manutenz – fondo ripresa economica	1.126.732	Programmi di intervento recupero, riqualificazione e manutenz – fondo ripresa economica
E68G20000070002	Edilizia sovvenzionata, fondo globale regioni, presso cassa depositi e prestiti	523.931	Edilizia sovvenzionata, fondo globale regioni, presso cassa depositi e prestiti	523.931	Edilizia sovvenzionata, fondo globale regioni, presso cassa depositi e prestiti
E68G20000070002	Contributi per la realizzazione degli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche	225.346	Contributi per la realizzazione degli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche	225.346	Contributi per la realizzazione degli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche
PROV0000019824	Piano di manutenzione programmata 2021-2023 fabbisogno non coperto per 793 alloggi		Piano di manutenzione programmata 2021-2023 fabbisogno non coperto per 793 alloggi	11.505.000	Piano di manutenzione programmata 2021-2023 fabbisogno non coperto per 793 alloggi
PROV0000019825	Incremento riparto piani triennali di rimozione amianto	153.667	Incremento riparto piani triennali di rimozione amianto	153.667	Incremento riparto piani triennali di rimozione amianto
E11I20001690002	POR FESR MS Efficientam energet. Edificio Aler in Pavia via SCALA 20	88.306	POR FESR MS Efficientam energet. Edificio Aler in Pavia via SCALA 20	353.224	POR FESR MS Efficientam energet. Edificio Aler in Pavia via SCALA 20
E11I20001700002	POR FESR MS Efficientam energet. Edificio Aler in Pavia via SCALA 26	89.419	POR FESR MS Efficientam energet. Edificio Aler in Pavia via SCALA 26	357.675	POR FESR MS Efficientam energet. Edificio Aler in Pavia via SCALA 26
TOT. PARZ. 1		4.402.424		16.310.583	15.899.982
	Mo e lavori di pronto intervento e riparativa a guasto provincie di pavia e lodi	1.230.000	Mo e lavori di pronto intervento e riparativa a guasto provincie di pavia e lodi	1.230.000	Mo e lavori di pronto intervento e riparativa a guasto provincie di pavia e lodi
E19F19000350005	Mnifestaz. Interesse 2019 recupero 22 nel comune di Pavia	56.800	Mnifestaz. Interesse 2019 recupero 22 nel comune di Pavia		Mnifestaz. Interesse 2019 recupero 22 nel comune di Pavia
E19F19000360005	Mnifestaz. Interesse 2019 recupero 14 nel comune di Lodi	36.900	Mnifestaz. Interesse 2019 recupero 14 nel comune di Lodi		Mnifestaz. Interesse 2019 recupero 14 nel comune di Lodi
E18G20000150005	Manifestazione interesse 2020 adp mit recupero 149 all sap nel comune di pavia	44.705	Manifestazione interesse 2020 adp mit recupero 149 all sap nel comune di pavia	89.410	Manifestazione interesse 2020 adp mit recupero 149 all sap nel comune di pavia
E18G20000160005	Manifestazione interesse 2020 adp mit recupero 23 all sap nel comune di lodi	17.799	Manifestazione interesse 2020 adp mit recupero 23 all sap nel comune di lodi	17.799	Manifestazione interesse 2020 adp mit recupero 23 all sap nel comune di lodi
E68G20000060002	Programmi di intervento recupero, riqualificazione e manutenz – fondo ripresa economica	16.710	Programmi di intervento recupero, riqualificazione e manutenz – fondo ripresa economica	16.710	Programmi di intervento recupero, riqualificazione e manutenz – fondo ripresa economica
E68G20000070002	Edilizia sovvenzionata, fondo globale regioni, presso cassa depositi e prestiti	8.730	Edilizia sovvenzionata, fondo globale regioni, presso cassa depositi e prestiti	8.730	Edilizia sovvenzionata, fondo globale regioni, presso cassa depositi e prestiti
E68G20000070002	Contributi abbattimento delle barriere architettoniche	4.740	Contributi abbattimento delle barriere architettoniche	4.740	Contributi abbattimento delle barriere architettoniche
PROV0000019824	Piano di manutenzione programmata 2021-2023 fabbisogno non coperto per 793 alloggi		Piano di manutenzione programmata 2021-2023 fabbisogno non coperto per 793 alloggi	141.775	Piano di manutenzione programmata 2021-2023 fabbisogno non coperto per 793 alloggi
PROV0000019825	Incremento riparto piani triennali di rimozione amianto	11.735	Incremento riparto piani triennali di rimozione amianto	11.735	Incremento riparto piani triennali di rimozione amianto
	MO fondo permanente per il patrimonio UOG Lodi	249.942	MO fondo permanente per il patrimonio UOG Lodi		MO fondo permanente per il patrimonio UOG Lodi
	MO fondo permanente per il patrimonio UOG Pavia	249.942	MO fondo permanente per il patrimonio UOG Pavia		MO fondo permanente per il patrimonio UOG Pavia
0,00	MO fondo permanente per il patrimonio UOG Pavia-Lodi		MO fondo permanente per il patrimonio UOG Pavia-Lodi	244.228	MO fondo permanente per il patrimonio UOG Pavia-Lodi
	MO accordo quadro		MO accordo quadro	1.458.325	MO accordo quadro
E11I20001690002	POR FESR MS Efficientam energet. Edificio Aler in Pavia via SCALA 20	3.411	POR FESR MS Efficientam energet. Edificio Aler in Pavia via SCALA 20	13.644	POR FESR MS Efficientam energet. Edificio Aler in Pavia via SCALA 20
E11I20001700002	POR FESR MS Efficientam energet. Edificio Aler in Pavia via SCALA 26	3.323	POR FESR MS Efficientam energet. Edificio Aler in Pavia via SCALA 26	13.290	POR FESR MS Efficientam energet. Edificio Aler in Pavia via SCALA 26
TOT. PARZ. 2		1.934.737		3.250.387	2.971.485
E76H1000520005	M.S. Pavia e bassapavese Quart vari Vendita Alloggi all'asta	492.000	M.S. Pavia e bassapavese Quart vari Vendita Alloggi all'asta	738.000	M.S. Pavia e bassapavese Quart vari Vendita Alloggi all'asta
E74B16000210005	M.S. Piano vendite 2015	746.600	M.S. Piano vendite 2015	746.600	M.S. Piano vendite 2015
TOT. PARZ. 3		1.238.600		1.484.600	
TOT. GEN.		7.575.761		21.045.570	18.871.467

Gestione di patrimonio immobiliare conto terzi

Nell'esercizio 2021 proseguirà l'attività di gestione patrimoniale immobiliare tecnico amministrativa degli alloggi su mandato dei Comuni convenzionati.

Come già commentato in previsione, per il nuovo esercizio sono stati inseriti anche 507 alloggi del Comune di Lodi con cui è in fase di stipula una convenzione per la gestione immobiliare di alloggi comunali, di tipo amministrativo.

Per l'esercizio 2021 non sono stati previsti riattamenti da effettuarsi in nome e per conto dei Comuni, in quanto il trend degli ultimi anni ha segnato una drastica riduzione dei finanziamenti comunali destinati a questi interventi

Attività c/terzi previsione 2021	Unità
Alloggi e unità diverse gestiti da ALER in convenzione totale (amministr.+manuten.)	531
Alloggi e unità diverse gestiti da ALER in convenzione parziale (solo amministr.)	1.300
TOTALE attività c/terzi	1.831

Si precisa che, nel corso dell'anno 2018 sono stati adottati nuovi schemi di convenzione (e calcolo delle competenze) per la gestione del patrimonio di terzi, ai sensi della DGR. X/7623 del 28/12/2018 avente ad oggetto "*Linee guida per la gestione da parte delle Aler del patrimonio di terzi soggetti ai sensi dell'art. 8 della L.R. 8/07/2016 n. 16 "disciplina regionale dei servizi abitativi"*.

Tali schemi necessiterebbero alcune revisioni laddove prevedono un versamento da parte dei Comuni per la costituzione di un Fondo anticipo spese. Quest'ultimo aspetto dovrebbe coprire tutti i costi che in corso della gestione Aler si trova a dover anticipare in nome e per conto del Comune, ma tuttavia la sua applicazione pratica non ha trovato piena applicazione per via di alcune problematiche interpretative riguardo al ruolo delle Aler in ragione della loro esclusione dal D.Lgs 165/2001.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta stimata è di €. (368.782).

BP_2021	ATTIVI	PASSIVI
<i>Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni (interessi per immobili ceduti ratealmente)</i>	9.000	
<i>Proventi finanziari diversi (interessi attivi presso Banche e Posta)</i>	1.150	
Interessi bancari su prestiti ed oneri diversi		100.000
Interessi ed oneri bancari diversi (depositi cauzionali, fidejussioni)		33.130
Interessi su mutui		245.802
TOTALE	10.150	378.932

I proventi finanziari sono stati mantenuti in linea con gli esercizi precedenti, mentre gli oneri finanziari passivi sono stati previsti in generale diminuzione per il concorso di diversi

fattori:

- in primo luogo, si precisa che la gran parte dei mutui attivi essendo stati stipulati a tasso variabile, sia l'andamento del tasso euribor sia le prospettive per l'anno 2021, lasciano ben sperare per il mantenimento dei tassi ai livelli molto bassi dell'anno 2020;
- secondariamente nella previsione si è stimata la chiusura nel primo semestre 2021 del mutuo bancario riferito alla Caserma di San Martino Siccomario (PV) in relazione alla presumibile cessione del cespite entro l'anno 2020 o nel primo trimestre 2021; per l' Azienda il mantenimento in essere di tale mutuo avrebbe comportato un ulteriore costo annuo di circa 60.000 euro a titolo di interessi passivi sul debito.

Si da inoltre notizia del fatto che, in esito all'aggiudicazione della nuova convenzione di tesoreria, nel corso dell'anno 2020, l'Azienda ha raggiunto un temporaneo accordo commerciale con l'Istituto di credito, ottenendo un miglior trattamento sull'affidamento di cassa ordinario (anticipazione in uso) facendo leva sulle disponibilità liquide vincolate all'interno del conto di tesoreria (sia contributi destinati alla realizzazione di interventi in corso, sia riferiti a misure straordinarie di sostegno in parte corrente all'attività dell'Azienda promosse dalla Regione.)

Dalle proiezioni effettuate, e sulla base dei dati raccolti nel corso dell'anno 2020, secondo semestre, questa operazione potrebbe portare ad una minor incidenza del costo per oneri passivi sull' utilizzo dell' affidamento di cassa, portando ad un risparmio di almeno il 40% sulle somme richieste dalla banca a titolo di interessi passivi, con un risparmio di circa 25.000 euro/anno



Tuttavia, come già segnalato in precedenti relazioni, e come si evince dal grafico, l'Azienda è ancora esposta per quanto attiene l'indebitamento per capitale a prestito, attinto negli anni passati per la realizzazione/costruzione di interventi immobiliari.

Inoltre, a causa del mutato scenario operativo e della crisi economica generale degli ultimi anni, i quadri tecnico economici ipotizzati a copertura degli interventi, risultano ora incongrui. Per la realizzazione di tali interventi in passato l'Azienda ha dovuto richiedere finanziamenti di lungo periodo, oggi non sorretti da un gettito da canoni di locazione né sufficiente né utile in taluni casi a coprire la quota degli interessi passivi delle rate di mutuo.

A completamento di quanto esposto si forniscono alcune evidenze :

	BP_2021		BP_2020	
<u>oneri finanziari</u>	378.932		429.307	
risultato operativo	1.361.836	27,83%	3.228.967	13,30%
<u>oneri finanziari</u>	378.932		429.307	
valore della produzione	17.297.490	2,19%	20.556.573	2,09%

Personale

Il costo complessivo iscritto a bilancio è pari ad €3.036.832, cui devono essere aggiunti €42.000 stimati a titolo di buoni pasto, ma allocati tra le spese generali.

Il conteggio è stato effettuato tenendo conto della situazione al 31/12/2020 ovvero:

- 48 dipendenti in organico
- 1 unità in aspettativa non retribuita per carica pubblica elettiva (non conteggiata)
- 5 dirigenti, di cui 1 unità è stata considerata con funzioni di direttore generale (essendo in aspettativa per legge, non retribuita, per quanto attiene alle funzioni di dirigente, con presidio ad interim dell'Area Legale comunicazione ed Affari generali) e 4 unità sono state considerate in forza.

Gli importi sono inoltre stati aggiornati in ragione di alcune progressioni di carriera (passaggi interni di qualifica professionale) ed alle attribuzioni di indennità art. 70 CCNL applicate nel corso dell'anno 2020 in base all' "Accordo aziendale direzione RSU del 20/06/2019 " per la valorizzazione di risorse interne e per ovviare ad alcune azioni della precedente Governance che avevano richiesto la revoca dei passaggi disposti in precedenza in carenza di una piattaforma negoziale decentrata.

Si riporta di seguito uno schema riepilogativo della composizione del personale, prima e dopo le valorizzazioni interne intervenute in ottemperanza all'accordo tra Aler e Sindacati:

Dipendenti	mag-19	set-20	note
dirigenti	5	5	1 unità svolge funzione di DG
Q1		1	
Q2	4	3	
A	24	30	
B	17	13	+1 unità in aspettativa non retribuita per carica pubblica elettiva, non conteggiata
C	1	1	
TOTALE	51	53	inserite 2 unità a seguito di mobilità da altra Aler

<u>Totale unità premiate 2020</u>	<u>28</u>	
	PAVIA	LODI
Passaggi di area	0	1
Passaggi di area con indennità	2	0
Passaggi di livello	6	2
Passaggi di livello con indennità	3	4
Riconoscimento indennità art. 70	6	4
Unità per Sede	17	11

	BP_2021	BP_2020	delta
COSTI PER IL PERSONALE	3.036.832	2.975.475	61.357
Salari e stipendi	2.355.885	2.299.588	56.297
Retribuzioni	2.140.885	2.094.588	46.297
Lavoro straordinario	0	0	-
Premio di produttività	215.000	205.000	10.000
Premio incentivante	0	0	-
Lavoro temporaneo ed interinale	0	0	-
Oneri sociali	525.585	521.418	4.167
Accantonamento fondo T.F.R.	155.362	154.468	894

	BP_2021	BP_2020	delta
COSTI PER IL PERSONALE	3.036.832	2.975.475	61.357
Salari e stipendi	2.355.885	2.299.588	56.297
Retribuzioni	2.140.885	2.094.588	46.297
Lavoro straordinario	0	0	-
Premio di produttività	215.000	205.000	10.000
Premio incentivante	0	0	-
Lavoro temporaneo ed interinale	0	0	-
Oneri sociali	525.585	521.418	4.167
Accantonamento fondo T.F.R.	155.362	154.468	894

Si da notizia, per il prossimo anno, del possibile pensionamento di n. 2 unità non dirigenziali.

Si conferma tuttavia che gli importi di spesa sono stati stimati sulla base effettiva delle retribuzioni, mantenendo quindi l'intero costo delle n. 2 unità non dirigenziali , in quanto si presume comunque la loro presenza in organico per l'intero anno.

Si da notizia, dopo alcune interlocuzioni infruttuose intercorse nell'anno 2020, di non avere allo stato informazioni di un possibile pensionamento dirigenziale anticipato (con cd "opzione donna"); è stato pertanto mantenuto a bilancio quindi l'intero costo dell' unità dirigenziale che potrebbe fruire di un pensionamento anticipato, in quanto si presume comunque la sua presenza in organico per l'intero anno.

Pavia, dicembre 2020

Il Direttore Generale

Avv.Matteo Papagni

Il Presidente

Stefano Cavallin