



A.L.E.R. Busto Arsizio

Azienda Lombarda Edilizia Residenziale

Via Luigi Einaudi 4 – 21052 BUSTO ARSIZIO (VA)

C.FISCALE, P.IVA e n. iscrizione Registro Imprese di Varese 00216180125

Tel. 0331/652611 fax 0331/634478 mail: info @alerbusto.it – www.alerbusto.it

Bilancio Preventivo

anno 2010

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI AL BILANCIO DI PREVISIONE DELL'ESERCIZIO 2010

Il presente Bilancio di Previsione 2010 viene sottoposto all'approvazione del Consiglio di Amministrazione nei termini statutari (previsti dalla delibera di Giunta Regionale n° VII/13046 del 16/05/03).

Prima di affrontare l'analisi del presente Bilancio Preventivo si ritiene opportuno ricordare, come già segnalato nella relazione accompagnatoria ai Bilanci di Previsione 2008 e 2009, che i canoni di locazione sono stati determinati applicando la L.R. 27/2007 entrata in vigore il 1/01/2008, che prevede un regime transitorio applicabile fino al 31/12/2010 in virtù del quale, al fine di garantire un progressivo adeguamento alle nuove modalità di determinazione del canone, se la variazione del canone determinato secondo le disposizioni della legge 27/2007 eccede del 50% il canone previgente, l'aumento è graduato in tre anni.

Nella determinazione dei canoni previsionali si è anche tenuto conto dell'attuale crisi economica e delle richieste di riduzione pervenute dagli assegnatari che stanno autocertificando, ai sensi del DPR 445/2000, il possesso di redditi più bassi per l'anno in corso.

Una prevedibile riduzione dei canoni di locazione accompagnata da un prevedibile aumento della morosità hanno imposto, ove possibile, scelte di contenimento dei costi ed un uso il più razionale possibile del proprio patrimonio, come risulta da alcune iniziative di gestione sviluppate nel prosieguo.

OBIETTIVO 1°)

Contenere e ridurre i costi di gestione/ amministrazione del patrimonio di ERP

In un'ottica di contenimento dei costi di gestione del patrimonio di ERP l'ente ha deciso di tenere internamente alcune funzioni tra cui la gestione delle vendite degli alloggi ai sensi delle L.R. 6/07 e 27/07 e l'attività di progettazione e direzione lavori. Per queste ragioni è stato assunto a tempo determinato un architetto in possesso dell'abilitazione professionale e dell'iscrizione all'albo dei

certificatori energetici a cui affidare le pratiche per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica prescritto dalle leggi regionali vigenti.

Inoltre si sta valutando la possibilità, a partire dal secondo semestre 2010, di assumere un operaio specializzato a cui affidare i lavori di manutenzione, prevalentemente edile, sugli stabili di terzi. Questa scelta non comporterà alcun aggravio di costi per i comuni in quanto l'Aler fatturerà gli interventi sulla base dei prezzi per opere edili adottato dall'ente per le gare di appalto, a cui verrà applicato lo stesso ribasso offerto dalle imprese appaltatrici, mentre permetterà all'azienda di beneficiare delle economie derivanti dal differenziale fra il costo dell'operaio e i prezzi ricavati dal listino prezzi e dello sconto sull'acquisto diretto dei materiali edili.

Sempre in tema di alloggi di ERP di proprietà di terzi - a differenza di altre Aler, questa Azienda ha un'incidenza considerevole del numero di alloggi gestiti per conto dei comuni sul proprio patrimonio – si stanno rivedendo, man mano che giungono a scadenza, le convenzioni con le amministrazioni comunali a cui si sta proponendo un compenso per l'attività di gestione calcolato in percentuale sul canone di competenza anziché con il criterio di un prezzo fisso per alloggio che non consente di coprire i costi fissi, rendendo la gestione non remunerativa.

OBIETTIVO 2°)

Contenere, ridurre e recuperare la morosità

I dati sulla morosità evidenziano un aumento importante della stessa nel corso del 2009 rispetto all'anno 2008. Come già detto in precedenza, la non facile situazione economica tanto attuale quanto prospettica, l'aumento del numero di famiglie monoreddito che hanno difficoltà a rispettare le scadenze di pagamento del canone di affitto, una crescente richiesta agli inquilini morosi dei rimborsi per lavori di ripristino di appartamenti riconsegnati in evidente stato di degrado, l'assegnazione a famiglie prive di reddito fanno ritenere che il trend sia in crescita anche per l'anno 2010.

L'azienda sta monitorando con costanza ed assiduità i crediti in sofferenza e mettendo in essere tutte le azioni tese al recupero degli stessi.

È stato istituito un recente accesso alla banca dati dell'INPS al fine di ottenere indicazioni sullo stato patrimoniale dei richiedenti e perseguire le eventuali false

dichiarazioni. Proseguono, inoltre, le collaborazioni già avviate con le forze dell'ordine e la Guardia di Finanza.

OBIETTIVO 3°)

Promozione di iniziative atte a promuovere, a favore dell'utenza, l'attività delle diverse Amministrazioni Pubbliche e private operanti nella propria realtà

Il Bilancio di Missione Sociale è divenuto ormai uno strumento consolidato di dialogo con la collettività al fine di contribuire alla diffusione della cultura della responsabilità sociale

Proseguono, inoltre, gli interventi del "Contratto di Quartiere II°", più dettagliatamente descritto oltre, che prevedono la realizzazione di azioni, volte a favorire la socialità degli individui all'interno del quartiere. Queste iniziative si svilupperanno nel prossimo quinquennio, in collaborazione con l'ENAIP di Busto Arsizio.

Le spese di gestione di queste attività sono a carico dell'Amministrazione Comunale.

OBIETTIVO 4°)

Sviluppare iniziative atte a promuovere il miglioramento della qualità dei propri prodotti/attività e l'efficienza nella fornitura dei medesimi, anche in confronto con altre realtà simili.

La Regione Lombardia, a partire dal Bilancio Consuntivo dell'esercizio 2008, ha imposto alle Aler la predisposizione di un Programma di Manutenzione del proprio patrimonio. Recentemente, con Decreto n. 12650 del 26/11/2009, la Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche ha definito le linee guida per la sua predisposizione. Dal decreto si evince come la Regione Lombardia voglia disporre di un'informazione analitica degli interventi di manutenzione che devono essere dettagliati per fabbricato in sede di bilancio preventivo e per unità immobiliare in sede di bilancio consuntivo. Un'analisi così articolata non può essere gestita se non da un'adeguata piattaforma informatica concepita per gestire una contabilità

analitica. Per questo motivo l'Aler ha avviato nel corso del 2009 alcuni contatti con delle software house al fine di acquisire dei preventivi per lo sviluppo di un sistema edp. Nel corso del 2010 l'azienda è orientata ad abbandonare gli attuali software per dotarsi di un sistema integrato che permetta una maggior interazione fra i dati contabili e i dati gestiti dall'ufficio manutenzione e la gestione di un sistema di contabilità analitica a cui associare in futuro il controllo di gestione.

OBIETTIVO 5°)

Diversificare le entrate rispetto a quelle riferite ai canoni di locazione alloggi ERP.

L'ALER si propone ai vari Comuni con iniziative volte sia alla riqualificazione del loro patrimonio immobiliare, sia attraverso deleghe all'azienda per l'effettuazione dei bandi per i cambi di alloggi e per le assegnazioni.

OBIETTIVO 6°)

Attività imprenditoriali per promuovere e sviluppare il campo di azione e di reperimento delle fonti di finanziamento per dare vita a tali attività.

PRINCIPALI INVESTIMENTI DA REALIZZARSI NELL' ANNO 2010

➤ ***Accordo di programma di via Magenta***

Nel fabbricato di via Magenta 12 l'azienda è ancora proprietaria di un magazzino, di due box e di un negozio. Il magazzino verrà ceduto nei primi giorni del prossimo anno, mentre ci si auspica di riuscire a vendere i rimanenti immobili nel 2010 in quanto l'ultimazione dell'albergo e la sistemazione delle opere di urbanizzazione potrebbero renderli più appetibili.

Con il Comune di Busto Arsizio sono in corso trattative per la definizione delle opere di urbanizzazione da completare e la regolamentazione delle aree pubbliche e in servitù di uso pubblico.

L'impresa Begnini, che ha realizzato l'albergo, ha manifestato la propria intenzione di voler gestire sia la Sala Polifunzionale che il parcheggio interrato. Nel corso del 2010 dovrebbero essere perfezionati gli atti di trasferimento della proprietà al Comune di Busto Arsizio e sottoscritte le convenzioni di gestione.

➤ ***Nuova Costruzione fabbricato Viale Boccaccio 86 e 88***

Proseguirà la costruzione dei due fabbricati di proprietà dell'ALER ubicati in viale Boccaccio 86-88. Per tale intervento la Regione Lombardia, con deliberazione VIII/005908 del 21 novembre 2007, ha concesso un finanziamento di € 2.207.701,96. =. Il costo complessivo dell'intervento ammonta ad € 2.824.000,00.= circa. La differenza verrà coperta con fondi provenienti dalla L. 560/93.

➤ ***Ristrutturazione alloggi via Costa 8-10***

Nel corso del 2010 dovrà partire la ristrutturazione della villetta sita in via Costa. Visto il pregio dell'immobile che è una villa dei primi anni 20 progettata dall'Arch. Gambini e considerato che il fabbricato non è un edificio di Edilizia Residenziale Pubblica non essendo stato costruito con fondi pubblici, l'Azienda sta valutando la possibilità di ristrutturarla per realizzare degli uffici da locare. Tenuto conto che la ristrutturazione dovrà essere finanziata con l'accensione di un mutuo, questa ipotesi assicurerebbe all'azienda dei canoni di locazione decisamente più alti di quelli ottenibili da una locazione abitativa ai sensi della L. 431 e, conseguentemente, una miglior redditività dell'investimento.



➤ ***Interventi di Manutenzione Straordinaria***

Per il programma di manutenzione del patrimonio dell'ALER di Busto Arsizio, così come previsto al comma 4) dell'art. 5 della legge regionale n. 27/07, si rimanda al prospetto "*Programma di Manutenzione del Patrimonio A.L.E.R.*" allegato al presente bilancio, che illustra dettagliatamente gli interventi previsti per l'anno 2010.

OBIETTIVO 7°)

Cedere del patrimonio per il recupero di risorse finanziarie per programmi da intraprendere/promuovere.

➤ ***Cessione di aree edificabili***

In un'ottica di gestione efficiente del proprio patrimonio sono in corso due trattative per la cessione di un'area edificabile di proprietà dell'ALER in via Espinasse.

➤ ***Piano di vendita degli alloggi vuoti in condominio e di altri alloggi di ERP***

In data 27/02/08 l'azienda ha sottoposto alla Giunta Regionale Lombarda, per esigenze di razionalizzazione del proprio patrimonio, il piano di vendita di nr. 24 alloggi liberi in condominii ove l'Aler è in minoranza. Il piano è stato predisposto ai sensi della L.R. 6/2007 ed in data 20/06/2008 è stato approvato dalla Regione Lombardia, che ha rilasciato l'autorizzazione a vendere. Il valore a base d'asta dell'intera operazione è pari a € 1.554.921,35.= . Il piano di vendita prevede la suddivisione degli alloggi in 3 lotti e l'alienazione mediante l'indizione di bandi separati. In data 13 ottobre 2009 è stato indetto il primo bando che è andato deserto.

Nel prossimo anno l'azienda ha deciso di indire un'unica asta comprendente tutti e tre i lotti e di dare maggiore pubblicità promuovendo tale iniziativa sia sulla propria rivista, sia sui giornali di settore. Considerata la crisi e gli investimenti che devono essere effettuati sugli alloggi in vendita per poterli abitare – molti sono privi di impianti di riscaldamento e necessitano di interventi di ristrutturazione - si è ipotizzato di vendere nel 2010, a titolo cautelativo, una quota di alloggi non superiore al 30% del totale con un ricavo di circa € 457.000,00. L'ufficio Tecnico dell'ALER ha ipotizzato un programma di reinvestimento del ricavato delle vendite da destinare al recupero di 21 alloggi situati in via Otto Martiri 5 e 7. L'importo stimato per il recupero completo è pari a € 1.662.900,00.

L'eventuale costo dell'intervento non coperto dal ricavato delle vendite verrà finanziato con fondi provenienti dalla L. 560/93.

Inoltre lo scorso mese di novembre il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda ha approvato un ulteriore piano di vendita di alloggi vendibili ai sensi della L.R. 27/2007. Questo piano prevede l'alienazione di ulteriori 81 alloggi ed è stato trasmesso alla Regione Lombardia per l'approvazione. Di questi ultimi non è prevista alcuna vendita entro l'anno 2010.

➤ ***Ampliamento sede ALER***

Per contenere i costi, si sta valutando di ampliare la nuova sede dell'ALER accorpendo due alloggi di ERP adiacenti alla sede, prevedendo altresì una ristrutturazione dell'attuale sede. Di tale iniziativa è già stata informata la Regione, la quale ha dato un preventivo assenso, in attesa degli atti formali necessari per estrapolare gli alloggi in questione dall'ERP.

➤ ***Acquisizione Gratuita alloggi della Regione Lombardia***

La Regione Lombardia, con Delibera n° VIII/09377 del 6 Maggio 2009, ha autorizzato il trasferimento alle ALER degli immobili di proprietà Regionale destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica, con l'intento di mantenere in capo alla Regione le sole proprietà immobiliari sede di funzioni istituzionali. Il patrimonio che la Regione dovrebbe trasferirci ammonta a n. 20 alloggi e relative pertinenze.

In data 28/09/2009 il Consiglio di Amministrazione dell'ALER ha accettato il trasferimento degli immobili, a condizione che la cessione da parte della Regione avvenga a titolo gratuito e che la delibera di Giunta Regionale in oggetto sia legittima anche per le ALER che non abbiano fatto espressa richiesta, in quanto l'ALER di Busto Arsizio non aveva inoltrato alcuna domanda, così come invece indicato nella Delibera di Giunta Regionale.

Tale acquisizione permetterà all'ALER di incrementare, anche se in minima parte, il gettito dei canoni, oltre ad aumentare il valore del proprio patrimonio.

➤ **Piano per la Sicurezza**

L'Azienda ha predisposto il Piano per la Sicurezza, il cui scopo è quello di adottare qualunque iniziativa volta a prevenire e reprimere il fenomeno delle occupazioni abusive. Le azioni intraprese sono ampiamente descritte nel Piano allegato al presente bilancio.

Il presente Bilancio Preventivo chiude con utile di Euro 685,00.=, al netto di imposte sul reddito presunte in € 370.000,00.=. Si procede ora ad illustrare i dati più significativi.

VALORE DELLA PRODUZIONE (€ 5.346.655,00=)

Raffrontato con l'ammontare preventivato per l'esercizio precedente, presenta, nel suo complesso, un decremento dell' 1,58%, dovuto sostanzialmente alla differente valutazione delle Rimanenze degli immobili destinati alla vendita che non contemplano più costi per l'edificazione di una palazzina in Via Espinasse. Altre macro voci di ricavi, tra cui "Canoni di locazione", "Rimborsi e proventi per amministrazione e manutenzione stabili", "Corrispettivi diversi", "Incrementi di immobilizzazione per lavori interni" evidenziano invece un incremento rispetto ai dati previsionali per l'esercizio 2009.

La voce **1) "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" (€ 6.037.039,00=)** comprende:

- i *Ricavi delle vendite* (€ 1.195.909,00.=) derivanti:
 - dalla previsione di cessione delle unità immobiliari site in Via Magenta 2° lotto rimaste invendute al 31/12/2009 (€ 240.000,00.=), consistenti in un negozio, due box ed un locale ad uso magazzino;
 - dalla previsione di cessione della Sala Polifunzionale (€ 955.909,00.=) al Comune di Busto Arsizio evidenziata anche nel preventivo per l'es. 2008, ma non realizzatasi nonostante i reiterati solleciti ;

- i *Canoni di locazione* (€ 2.736.350,00.=) di cui € 2.350.000,00.= per alloggi, € 348.350,00.= per autorimesse e posti auto ed € 38.000,00.= per negozi;
- i *Rimborsi e proventi per amministrazione stabili* (€ 378.780,00.=), riferiti a compensi per amministrazione di stabili di terzi (€ 166.100,00.=), a rimborsi per stipulazione contratti di locazione di alloggi ed unità diverse e per bolli (€ 95.000,00.=), per spese di amministrazione (€ 78.000,00.=) e per procedimenti legali (€ 31.500,00.=), oltre a rimborsi e compensi diversi (€ 8.180,00.=);
- i *Rimborsi e proventi per manutenzione stabili* (€ 191.000,00.=);
- i *Corrispettivi diversi* (€ 1.535.000,00.=), comprendenti i rimborsi da inquilini per servizi (€ 1.400.000,00.=), nonché i compensi tecnici per interventi di recupero su stabili di terzi "Contratti di quartiere" e Via Magenta7 (€ 135.000,00.=);

La voce **2) "Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti"** (- € 1.146.095,00.=) apporta una riduzione al Valore della Produzione, poiché presenta un saldo negativo, corrispondente alla differenza algebrica tra:

- il valore delle rimanenze finali e quelle iniziali relative all'intervento immobiliare di Via Magenta, già ultimato. Come già segnalato nel commento alla voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" si prevede di cedere nel 2010 le residue unità immobiliari invendute al 31/12/09 in Via Magenta 2° Lotto e la Sala Polifunzionale (Variazione negativa rispettivamente di - € 190.186,00.= e - € 955.909,00.=);

La voce **4) "Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni"** (€ 275.800,00.=) rileva la capitalizzazione delle spese tecniche e generali relative:

- ad interventi edilizi in programma per l'esercizio 2010, tra cui la costruzione di due fabbricati in V.le Boccaccio 88 per complessivi 33 alloggi, la ristrutturazione di una villetta in Via Costa 8/10 e diversi interventi di manutenzioni straordinarie capitalizzabili per complessive € 265.800,00.=
- alla produzione di software da parte di personale interno per € 10.000,00.=

La voce **5) “Altri ricavi e proventi diversi” (€ 179.911,00.=)** accoglie:

- *i contributi in conto esercizio dello Stato per complessive € 137.751,00.=, di cui € 17.670,00.= a fronte mutui ed € 120.081,00.= a copertura dell’ammortamento finanziario.*
- *contributi in conto esercizio di altri Enti (cassiere) per € 5.160,00.=;*
- *rimborsi e proventi diversi per € 37.000,00.=*

COSTI DELLA PRODUZIONE (€ 5.101.050,00.=)

Rispetto ai costi preventivati per l’esercizio 2009, presentano complessivamente un decremento del 1,33%, pari ad € 68.860,00.=. Analizzando le macro voci dei costi emerge che solo le voci “Costi della produzione per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci” ed “Altri accantonamenti” evidenziano decrementi, in particolare la prima per la mancata previsione dell’edificazione di una palazzina in Via Espinasse, come già segnalato nel commento alla Voce “Valore della produzione”.

Nella voce **7) “Costi per servizi” (€ 2.870.500,00.=)** sono ricomprese le:

▪ spese generali	€ 576.900,00.=
▪ spese di amministrazione degli stabili	€ 232.500,00.=
▪ spese di manutenzione degli stabili	€ 593.500,00.=
▪ spese per i servizi a rimborso	€ 1.310.500,00.=
▪ spese per gli interventi edilizi	<u>€ 157.100,00.=</u>
TOTALE	<u>€ 2.870.500,00.=</u>

L’ammontare preventivato per le “Spese generali” e per le “Spese di amministrazione degli stabili” non subisce sensibili scostamenti rispetto a quello riferito all’esercizio 2009. Le “Spese per gli interventi edilizi” presentano un decremento di € 48,400.00.=, mentre sia le “Spese di manutenzione degli stabili”, che le “Spese per servizi a rimborso” rilevano un incremento, le prime perché stimate in coerenza con il programma manutentivo predisposto dall’ALER e dettagliato nella relazione e nei prospetti relativi al “Programma di Manutenzione del Patrimonio A.L.E.R”, le seconde perché stimate in base ai costi sostenuti nell’esercizio precedente ed in quello ancora in corso.

La voce **9) "Costi per il personale" (€ 1.319.850,00.=)** evidenzia i costi suddivisi tra:

▪ retribuzione ed indennità	€	849.000,00.=
▪ lavoro straordinario	€	12.000,00.=
▪ premio incentivante	€	72.000,00.=
▪ compenso incentivante per progett. L.109/94	€	20.000,00.=
▪ oneri sociali	€	281.450,00.=
▪ T.F.R.	€	81.400,00.=
▪ Trattamenti di Quiescenza e simili (compresi i contributi per previdenza complementare)	€	<u>4.000,00.=</u>
TOTALE	€	<u><u>1.319.850,00.=</u></u>

Nel preventivare tali costi che, rispetto alla previsione per l'esercizio 2009, si incrementano di € 121.210,00.=, si è tenuto conto, oltre che degli aumenti contrattuali, dei maggiori oneri derivanti dalle variazioni della pianta organica recepite dal C.d.A. nel corso dell'esercizio 2009, dall'assunzione a tempo determinato di un architetto presso l'ufficio tecnico, nonché dalla previsione di assunzione di un operaio specializzato ipotizzata a partire dal secondo semestre 2010.

Lo stato del personale dipendente risulta esaustivamente illustrato dal "**Prospetto n. 9**".

La voce **10) "Ammortamenti e svalutazioni" (€ 205.700,00.=)** accoglie gli ammortamenti previsti per le immobilizzazioni immateriali (€ 38.500,00.=), più elevati rispetto a quelli dello scorso esercizio per fronteggiare i costi dei nuovi software che l'Azienda intende acquistare, come evidenziato nella prima parte della presente relazione, e materiali (€ 167.200,00.=). Rilevante è l'importo dell'ammortamento finanziario (€ 134.700,00.=) calcolato sugli immobili costruiti su aree in diritto di superficie e quasi interamente coperto da contributi dello Stato, come segnalato nel commento alla voce 5) "Altri ricavi e proventi diversi".

La voce **12) "Accantonamento per rischi" (€ 50.000,00.=)** è riferita ai rischi connessi all'esigibilità dei crediti vantati nei confronti di inquilini morosi, che si trovano in situazione debitorie ad alto rischio di insolvenza.

La voce **13) "Altri accantonamenti" (€ 70.000,00.=)** prevede un fondo destinato ad interventi di manutenzione da eseguire su stabili diversi, ai sensi dell'art. 5, comma 1 della L.R.27/07.

La voce **14) "Oneri diversi di gestione" (€ 585.000,00.=)** risulta suddivisa in:

▪ imposta di bollo	€ 61.000,00.=
▪ imposta di registro	€ 95.000,00.=
▪ I.C.I.	€ 17.000,00.=
▪ imposte varie	€ 12.000,00.=
▪ I.V.A. indetraibile	€ <u>400.000,00.=</u>
TOTALE	€ <u>585.000,00.=</u>



La **"GESTIONE FINANZIARIA"** chiude con un saldo negativo di **€ 20.493,00.=** quale differenza tra interessi passivi (€ 46.120,00.=) ed interessi attivi (Euro 25.627,00.=). Tra gli interessi passivi figurano gli interessi per mutui precedentemente contratti (€ 34.120,00.=) ed interessi diversi (€ 12.000,00.=). Rispetto al Preventivo per l'es. 2009 diminuiscono gli interessi passivi sui mutui, a seguito della naturale scadenza di uno di essi.



La **"GESTIONE STRAORDINARIA"** mostra un saldo positivo di **€ 145.573,00.=**. da attribuire essenzialmente alla previsione di una plusvalenza legata alla cessione di un terreno sito in Via Espinasse (€ 150.000,00.=).

E' stata inoltre ipotizzata la cessione di circa il 30% delle unità immobiliari rientranti nel piano di vendita redatto ai sensi della L.R. n. 6/07, prevedendo una plusvalenza per € 457.000,00.=.

A tali proventi sono stati contrapposti "Oneri Straordinari" pari ad € 461.427,00.=, riferiti alle somme ricavate dalle suddette vendite e dai pagamenti rateali di assegnatari alloggi a riscatto, somme che dovranno essere reinvestite per interventi di incremento e/o di recupero del patrimonio di E.R.P..



Al risultato prima delle imposte (pari ad € 370.685,00.=) sono state apportate le rettifiche fiscali, che hanno comportato un onere presunto di **€ 370.000,00.=**, di cui **€ 200.000,00.= a titolo di Imposte sul reddito IRES** ed **€ 170.000,00.= a titolo IRAP**.

I dati di bilancio sopra esposti sono stati disaggregati come risulta dal Prospetto n. 1C "Riallocazione dei valori del Conto Economico", Prospetto n. 2 "Conto economico per attività istituzionali", Prospetto n. 3 "Prospetto dimostrativo dell'equilibrio tra costi e ricavi dell'attività di manutenzione e amministrazione della gestione immobiliare ad uso abitativo", Prospetto n. 3 bis "Prospetto dimostrativo dell'equilibrio tra costi e ricavi dell'attività di manutenzione e amministrazione della gestione E.R.P.", Prospetto n. 4 "Raggiungimento dell'equilibrio costi - ricavi di gestione degli alloggi a canone sociale", Prospetto n. 4bis "Individuazione maggiori risorse ex L.R. 27/2007 art. 11 c. 3b)", Prospetto n. 6 "Entrate da canoni di locazione per titolo giuridico", Prospetto n. 7 "Entrate da canone sociale secondo le aree di appartenenza", Prospetto n. 9 "Numero dipendenti e costi per attività", Prospetto n. 10 "Prospetto dell'utilizzo del Patrimonio locato a canone sociale", Prospetto n. 11 "Programma Triennale", Prospetto n. 13 "Monitoraggio risorse relative al Piano della sicurezza", Prospetto "Programma di Manutenzione del Patrimonio A.L.E.R.".



ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI

CANONI DI LOCAZIONE

Il patrimonio immobiliare dell’Azienda é complessivamente composto da 2.419 unità e precisamente da:

n.	1.381	alloggi di E.R.P.;
n.	26	alloggi di Edilizia Agevolata;
n.	1.005	autorimesse e posti auto;
n.	6	negozi.
n.	1	spazio sociale

I canoni previsti ammontano ad € 2.736.350,00.= di cui Euro 2.350.000,00.= per gli alloggi, € 348.350,00.= per le autorimesse e i posti auto ed Euro 38.000,00.= per i negozi. Alla determinazione dei canoni degli alloggi si è giunti applicando i criteri stabiliti nella Legge n. 27 del 8/11/2007 della Regione Lombardia. La voce “Canoni di locazione” è già stata inoltre oggetto di commento alla pag. 1 della presente relazione.

GESTIONE IMMOBILIARE PER CONTO TERZI/CONSULENZE

L’Azienda ha attualmente in corso consulenze e gestione stabili dei seguenti Comuni e/o Enti:

Gestione Utenza e Manutenzione

n.	17	alloggi di proprietà della Regione Lombardia
n.	509	alloggi di proprietà del Comune di Busto Arsizio
n.	56	alloggi di proprietà del Comune di Cerro Maggiore
n.	29	alloggi di proprietà del Comune di Magnago
n.	44	alloggi di proprietà del Comune di Parabiago
n.	105	alloggi di proprietà del Comune di Olgiate Olona
n.	37	alloggi di proprietà del Comune di Marnate
n.	58	alloggi di proprietà del Comune di Rescaldina
n.	15	alloggi di proprietà del Comune di Castano Primo
<u>n.</u>	<u>14</u>	<u>alloggi di proprietà del Comune di Buscate</u>
<u>n.</u>	<u>884</u>	<u>TOTALE</u>

Gestione Utenza

n.	36	alloggi di proprietà del Comune di Turbigo
n.	<u>22</u>	alloggi di proprietà del Comune di Somma Lombardo
n.	<u>58</u>	<u>TOTALE</u>

Con detti Enti sono in atto apposite convenzioni che prevedono la corresponsione all'Azienda di un compenso complessivo di € 166.100,00.= per la gestione ordinaria del patrimonio di loro proprietà.

E' inoltre in corso, sino al 31/12/2010, una convenzione con la Società Castellanza Servizi, che prevede un compenso annuo di € 6.000,00.= per l'utilizzo di software prodotto dal personale interno all'Azienda.

**INTERVENTI EDILIZI E MANUTENZIONI**

I programmi edilizi e di manutenzione straordinaria avviati o programmati dall'Azienda per suo conto e per conto terzi risultano riepilogati nelle "**Schede del Programma Triennale**". e del "**Programma di manutenzione del Patrimonio A.L.E.R.**".

In conclusione, riteniamo di aver esaurientemente illustrato il contenuto del bilancio di Previsione 2010 che andremo ad approvare e ringraziamo la direzione generale e tutto il personale per il lavoro svolto.

Busto Arsizio, 2 dicembre 2009

II PRESIDENTE

Avv. Luca Capodiferro

A.L.E.R. di Busto Arsizio
Conto Economico di previsione per l'esercizio 2010
(valori espressi in unità di Euro)

A) Valore della produzione

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		€	6.037.039
2) Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione semilavorati e finiti		-€	1.146.095
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione		€	-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		€	275.800
5) Altri ricavi e proventi diversi:			
a) rimborsi e proventi diversi	€	37.000	
b) rimborsi Stato (CER) per Gestione Speciale	€	-	
c) contributi in conto esercizio	€	142.911	€ 179.911

Totale Valore della Produzione (A)		€	5.346.655
---	--	---	------------------

B) Costi della produzione

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		€	-
7) Per servizi		€	2.870.500
8) Per godimento di beni di terzi		€	-
9) Per il personale:			
a) salari e stipendi	€	953.000	
b) oneri sociali	€	281.450	
c) trattamento di fine rapporto	€	81.400	
d) trattamento di quiescenza e simili	€	4.000	
e) altri costi	€	-	€ 1.319.850
10) Ammortamenti e svalutazioni:			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€	38.500	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€	167.200	
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	€	-	
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	€	-	€ 205.700
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie di consumo e di merci		€	-
12) Accantonamento per rischi		€	50.000
13) Altri accantonamenti		€	70.000
14) Oneri diversi di gestione		€	585.000

Totale costi della Produzione (B)		€	5.101.050
--	--	---	------------------

Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)		€	245.605
---	--	---	----------------

C) Proventi ed oneri finanziari

15) Proventi da partecipazioni:			
a) in imprese controllate	€	-	
b) in imprese collegate	€	-	
c) in altre imprese	€	-	€ -
16) Altri proventi finanziari			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	€	-	
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	€	-	
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	€	-	
d) da proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate	€	25.627	€ 25.627

da riportare

€	25.627
---	---------------

A.L.E.R. di Busto Arsizio
Conto Economico di previsione per l'esercizio 2010
(valori espressi in unità di Euro)

	<i>riporto</i>		€	25.627
17) Interessi e altri oneri finanziari verso:				
a) imprese controllate	€	-		
b) imprese collegate	€	-		
c) altri	€	12.000		
d) interessi su mutui	€	34.120	€	46.120
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 -17)			-€	20.493
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie				
18) Rivalutazioni:				
a) di partecipazioni	€	-		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	€	-		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	€	-	€	-
19) Svalutazioni:				
a) di partecipazioni	€	-		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	€	-		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	€	-		
d) altre	€	-	€	-
Totale rettifiche (18 - 19)			€	-
E) Proventi ed oneri straordinari				
20) Proventi straordinari:				
a) plusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali	€	607.000		
b) sopravvenienze attive / insussistenze passive	€	-		
c) quota contributi in conto capitale	€	-		
d) altri	€	-	€	607.000
21) Oneri straordinari:				
a) minusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali	€	-		
b) sopravvenienze passive / insussistenze attive	€	-		
c) altri	€	461.427	€	461.427
Totale oneri e proventi straordinari (20 - 21)			€	145.573
Risultato prima delle imposte (A - B + C + D + E)			€	370.685
22) Imposte sul reddito d'esercizio				
Imposte correnti	€	370.000		
Imposte differite (anticipate)	€	-	€	370.000
23) Utile (perdita) dell'esercizio			€	685

PIANO DELLA SICUREZZA

allegato al Bilancio Preventivo 2010

(comma 1, art. 6 L.R. 27/2007)

L'art. 6 comma 1, della L.R. n. 27 dell'8 novembre 2007 impone l'adozione di un piano della sicurezza volto a prevenire le occupazioni abusive e ad agire immediatamente per salvaguardare la legittima destinazione degli alloggi di ERP, avvalendosi anche della collaborazione con le forze dell'ordine.

Oltre all'adozione di ogni iniziativa preventiva, l'ente proprietario, in caso di occupazione, deve denunciare sia in sede penale che amministrativa ogni violazione di cui sopra.

L'Attività di prevenzione e di segnalazione delle occupazioni abusive (ove ve ne siano) avviene secondo una pluralità di canali:

- con il coinvolgimento degli altri inquilini residenti nel fabbricato o in quelli limitrofi;

gli inquilini possono segnalare le eventuali occupazioni abusive in forma anonima lasciando un messaggio in una casella vocale attivata sul numero di telefono dell' Aler;

- tramite segnalazioni provenienti dalle forze dell'ordine;
- su indicazioni dei nostri fornitori che si trovano a lavorare o di passaggio nelle immediate vicinanze del fabbricato occupato;
- attraverso l'attività di un ispettore esterno all'ente.

Quando giunge all'Azienda una segnalazione di avvenuta occupazione personale interno, allertate le forze dell'ordine, esce immediatamente e si reca sul posto accompagnato da una volante della forza pubblica. Con loro verificano l'effettiva presenza degli abusivi, e fanno sgomberare i locali stroncando sul nascere il fenomeno. Immediatamente viene dato ordine ai fornitori di ripristinare la messa in sicurezza dell'edificio con i lavori del caso come, ad esempio, la posa di lastre in lamierato sugli accessi, la muratura di porte e finestre ai piani bassi.

Inoltre, al fine di assicurare il pieno ed efficace utilizzo delle unità abitative rese libere per sfratti o riconsegne, è stato attuato un protocollo comportamentale che prevede la messa in sicurezza degli stessi, al fine di

predisporre, nel più breve tempo possibile, l'assegnazione di tali alloggi agli eventi titolo.

In questo piano per l'esercizio 2010 sono stati previsti i seguenti interventi:

1. per n. 10 alloggi posti al piano terra la sostituzione di serrature e l'installazione di blocchi alle finestre: spesa prevista **€ 3.000,00.=**
2. per n. 16 alloggi collocati nei piani alti degli edifici la sostituzione delle serrature con una spesa prevista di **€ 2.400,00.=;**
3. per n. 8 alloggi che si presume saranno riconsegnati a seguito di sfratti esecutivi nel corso dell'anno 2010 la sostituzione di serrature e l'installazione di una piastra in ferro all'ingresso: spesa prevista **€ 3.600,00.=;**
4. per n. 10 alloggi non riassegnabili e , perché ad esempio privi di impianto di riscaldamento, la sostituzione delle serrature con una spesa prevista **€ 1.500,00.=;**
5. per alcuni degli ~~g#~~ alloggi liberi da porre in vendita (Legge regionale 6/06) sono state previste la sostituzione delle serrature e, per gli alloggi posti al piano terra, l'installazione di blocchi alla finestra con una spesa stimata in **€ 4.500,00**

con una spesa complessiva prevista di **€ 15.000,00.**

PROGRAMMA DELLA MANUTENZIONE
allegato al Bilancio Preventivo 2010 – ALER Busto Arsizio
(comma 4, art. 5 L.R. 27/2007)

RELAZIONE FINALE

ai sensi del Decreto DG Casa e Opere Pubbliche n. 12650 del 26 novembre 2009

Con la d.g.r. del 30/03/2009, n. 8/9203 ad oggetto “Programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica 2007-2009 – Secondo programma annuale (art. 3, comma 52, lett. b), l.r. n. 1/2000)”, la Giunta Regionale ha dettato le modalità per la comunicazione del Programma di Manutenzione, che costituisce allegato al bilancio, sia preventivo che consuntivo.

In particolare con DGR n. VIII/10281 la Giunta Regionale ha stabilito che l’obiettivo generale della “messa in sicurezza degli edifici” costituisce la prima priorità e che il risparmio energetico ed il rispetto ambientale costituiscono la seconda.

Il Decreto DG Casa e Opere Pubbliche richiamato in oggetto prevede:

- che i dati riportati nel presente programma abbiano a riferimento esclusivamente gli immobili locati a canone sociale;
 - che venga esplicitata la modalità con cui l’Azienda intende accertare l’esecuzione delle opere manutentive indicate nel Bilancio di Previsione e gli esiti dell’avvenuto accertamento nel Bilancio Consuntivo, specificando con quale criterio avviene l’attività di controllo.
- Infine, con lo stesso provvedimento, vengono rivisti i prospetti a compendio del PM che pertanto sono:

- QUADRO DI DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE (ordinaria e straordinaria)
- QUADRO SINOTTICO IMPIEGO RISORSE FINANZIARIE
- QUADRO DI SINTESI DEI RISULTATI

Viene richiesta la presente relazione finale contenente:

- I. la stima dei fabbisogni relativi alle priorità indicate;
- II. gli importi dei fabbisogni prioritari copribili con le risorse disponibili nell’esercizio;
- III. gli importi delle opere correlate agli interventi prioritari che per esigenze di economicità e razionalizzazione, vengono eseguiti contemporaneamente ai citati interventi prioritari;
- IV. gli eventuali importi relativi alle priorità che non trovano copertura nelle disponibilità dell’ente nel bilancio in corso;
- V. le giustificazioni circa il rimando ad esercizi successivi.

Già con la d.g.r. del 27/06/2008, n. 8/7555 ad oggetto “Programma Regionale per l’Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009 (PRERP) – Primo Programma Annuale (art. 3, comma 52,

lett. b), l.r. n. 1/2000)” veniva altresì stabilito che la redazione del PM da parte degli Enti proprietari avvenisse con la classifica del patrimonio in termini dimensionali e di qualità per consentire l’analisi multi criterio finalizzata a supportare l’individuazione delle priorità per investire le maggiori risorse derivanti dall’applicazione della L.R. n. 27/2007 e dei cofinanziamenti regionali.

In fase di stesura del bilancio di previsione, a partire dal 2009 e nel rispetto del dettato normativo, l’Azienda ha avviato un nuovo percorso metodologico mirato ad integrare l’attività manutentiva ordinaria di tipo riparativo con un’attività manutentiva programmata di tipo preventivo definita in relazione al quadro esigenziale complessivo ed articolato secondo un ordine di priorità definito in conformità alle disposizioni della L.R. 27/07.

La programmazione della manutenzione è stata effettuata per il 2010 e per gli anni successivi sulla scorta di informazioni sul patrimonio attinte da una base dati estrapolata dall’analisi dei risultati elaborati dalla procedura EPIQR e con l’implementazione e l’analisi degli stessi con il software INVESTIMMO, che rappresenta uno strumento di supporto alle scelte strategiche finalizzate alla programmazione degli investimenti.

I. STIMA DEI FABBISOGNI RELATIVI ALLE PRIORITÀ INDICATE

L’art 5 comma 4 della L.r. 27/07, come modificato con L.r. n. 36/08, prevede che gli Enti proprietari redigano il Programma di Manutenzione del patrimonio da allegare al Bilancio.

La seconda priorità è costituita dal risparmio energetico e dal rispetto ambientale.

In conclusione gli obiettivi di investimento definiti con la d.g.r. del 27/06/2008, n. 8/7555, successivamente trasformati in priorità con il Decreto 12650 del 26/11/2009, che possono essere considerati o dal punto di vista qualitativo o attribuendo loro valori di soglia, sono:

1. AMIANTO
 - a. Non confinato
 - b. Confinato
2. MESSA A NORMA IMPIANTI E SICUREZZA
 - a. Impianto elettrico
 - b. Impianto antincendio
 - c. Impianto ascensore
 - d. Impianto riscaldamento
3. IMPIANTO RISCALDAMENTO E SMALTIMENTO FUMI
 - a. Riscaldamento
 - b. Smaltimento fumi
4. BARRIERE ARCHITETTONICHE
 - a. Parti comuni
 - b. Interno alloggi
5. RISPARMIO ENERGETICO E RISPETTO AMBIENTALE
 - a. Risparmio energetico

- b. Diminuzione emissione CO₂
- 6. REDDITIVA'
 - a. Incremento valore catastale
 - b. Incremento valore locativo

La valutazione del Programma di Manutenzione è stata fatta anche sulla scorta di una divisione per tipologie di opere, così come dettato dalle richieste della Regione.

1. RIMOZIONE ELEMENTI IN FIBRE D'AMIANTO

Sulla base di un censimento degli elementi costruttivi contenenti amianto effettuato relativamente al patrimonio dell'Aler di Busto Arsizio, ad oggi il problema dell'amianto risulta circoscritto in limitati casi.

Tuttavia, sulla base dei dati noti ed acquisiti nell'ordinaria attività manutentiva, con il programma di manutenzione allegato al bilancio di previsione 2010 è stata condotta la seguente stima:

1.a. Non confinato - Via Lamarmora n. 18 – Busto Arsizio

smaltimento copertura in amianto da rimuovere e sostituire con materiale idoneo e a norma e rifacimento box.

QUADRO ECONOMICO:

1a	smaltimento copertura in amianto e rifacimento box via Lamarmora 18	
	opere	€ 54.054,06
	imprevisti	€ 2.702,70
	spese esterne per la sicurezza	€ 4.226,53
	IVA (su opere e imprevisti)	€ 5.675,68
	spese tecniche interne	€ 3.341,04
	TOTALE	€ 70.000,00

Importi stimati sulla base di consuntivi per lavori analoghi già realizzati in passato presso altri immobili dimensionalmente simili. Le spese tecniche comprendono l'onorario per la redazione della pratica edilizia e per l'incarico di coordinatore per la sicurezza.

1.a. Non confinato - Via Rossini n. 84 Azimonti n.17 – Busto Arsizio

1a	smaltimento copertura in amianto e rifacimento via Rossini 84 e Azimonti 17	
	opere	€ 112.032,37
	imprevisti	€ 5.601,62
	spese esterne per la sicurezza	€ 6.394,38

	spese esterne per la sicurezza in corso d'opera	€ 2.477,05
	spese tecniche interne	€ 11.731,18
	IVA (su opere e imprevisti)	€ 11.763,40
	TOTALE	€150.000,00

2. MESSA A NORMA IMPIANTO ELETTRICO

I lavori di adeguamento sono stati previsti in ottemperanza alle disposizioni della legge 46/90 e s.m.i. ed hanno riguardato interventi, eseguiti negli anni precedenti, sulle parti comuni degli edifici e l'installazione del "salva vita" (interruttore magnetotermico/differenziale) in ogni singola U.I..

I lavori di adeguamento degli impianti elettrici all'interno delle singole U.I. vengono di norma effettuati nell'ambito dell'attività di rimessa in ripristino degli alloggi in riassegnazione (circa 50 all'anno) o nel caso di specifici interventi di manutenzione straordinaria.

3 IMPIANTO RISCALDAMENTO E SMALTIMENTO FUMI

Per quanto concerne i condotti di smaltimento fumi, oltre a quanto già indicato al punto relativo all'eliminazione dell'amianto, l'azienda provvede alla pulizia dei condotti da fumo.

Il servizio, ai sensi del regolamento delle spese manutentive, risulta a carico dell'assegnatario, pertanto, viene reso dall'azienda per tutti i condotti di tipo collettivo ramificato, mentre viene offerto su attivazione a richiesta da parte dell'inquilino, nel caso di condotti di tipo singolo.

3a. Impianto di riscaldamento - Via Bellotti n. 11/15

3a	canne fumarie via Bellotti 11/15	
	opere	€ 9.233,78
	spese esterne per la sicurezza	€ 3.550,12
	spese tecniche interne	€ 1.292,72
	IVA (su opere e imprevisti)	€ 923,38
	TOTALE	€ 15.000,00

3a. Impianto di riscaldamento – Viale Giotto 17 ter

3a	canne fumarie boiler + cappe viale Giotto 17 ter	
	opere	€ 54.054,06
	impresvisti	€ 2.702,70
	spese esterne per la sicurezza	€ 4.226,52
	spese tecniche interne	€ 3.341,04
	IVA (su opere e imprevisti)	€ 5.675,68
	TOTALE	€ 70.000,00

4 ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nell'ottica di eliminare la presenza delle barriere architettoniche negli stabili dell'Azienda, l'Aler ha la necessità di inserire nel Programma di Manutenzione alcuni interventi atti ad adeguare gli alloggi secondo la necessità ed urgenza.

In taluni casi si interverrà anche nell'abbattimento delle b.a. nelle parti comuni dei fabbricati.

4a	adeguamento barriere architettoniche	
	opere	€ 67.796,61
	spese esterne per la sicurezza in fase di progettazione	€ 1.410,48
	spese esterne per la sicurezza in corso d'opera	€ 1.862,46
	spese tecniche interne	€ 6.218,58
	IVA (su opere e imprevisti)	€ 2.711,87
	TOTALE	€ 80.000,00

5. RISPARMIO ENERGETICO E RISPETTO AMBIENTALE

5a	via Rossini 69-69bis-69ter-69quater-75-77-111-111s-111ter-111ter sistemazione balconi, facciate e sostituzione serramenti e vani scale	
	opere	€ 30.136,13
	impresvisti	€ 1.506,81
	spese esterne per la sicurezza	€ 6.394,38
	spese tecniche interne	€ 8.798,39
	IVA (su opere e imprevisti)	€ 3.164,29
	TOTALE	€ 50.000,00
5a	Via Rovato gronde ballatoi e chiusura vani scale	
	opere	€ 61.837,12
	impresvisti	€ 3.091,86
	spese esterne per la sicurezza	€ 4.837,02
	spese tecniche interne	€ 3.741,10
	IVA (su opere e imprevisti)	€ 6.492,90
	TOTALE	€ 80.000,00
5b	via Rodari 37 adeguamento ct + autorimesse	
	opere	€ 123.552,12
	impresvisti	€ 6.177,61
	spese esterne per la sicurezza in fase di progettazione	€ 3.232,67
	spese esterne per la sicurezza in corso d'opera	€ 4.319,58

	spese tecniche interne	€ 9.745,05
	IVA (su opere e imprevisti)	€ 12.972,97
	TOTALE	€160.000,00
5b	rimozione serbatoi, stabili vari	
	opere	€ 21.703,42
	impresvisti	€ 1.085,17
	spese esterne per la sicurezza	€ 2.464,95
	spese tecniche interne	€ 2.467,60
	IVA (su opere e imprevisti)	€ 2.278,86
	TOTALE	€ 30.000,00

6. REDDITIVITA'

6.a. Reddittività a incremento valore catastale – V.le Boccaccio 88 – realizzazione n. 33 alloggi

6a	viale Boccaccio 88 - GARA nuova costruzione	
	opere	€ 466.899,23
	spese tecniche interne	€ 65.365,89
	urbanizzazioni e allacciamenti	€ 28.013,95
	rilievi e indagini	€ 9.337,98
	IVA (su opere e imprevisti)	€ 46.689,95
	TOTALE	€616.307,00
6a	viale Boccaccio 88 - nuova costruzione	
	opere	€ 325.097,49
	impresvisti	€ 16.254,87
	spese tecniche interne	€ 45.513,63
	urbanizzazioni e allacciamenti	€ 19.505,84
	rilievi e indagini	€ 6.501,95
	IVA (su opere e imprevisti)	€ 34.135,22
	TOTALE	€447.009,00

BUONA CONSERVAZIONE IN SICUREZZA

Al di fuori delle priorità indicate dalla Regione ed in relazione al quadro esigenziale manutentivo complessivo del patrimonio dell'azienda, sono inserite alla classificazione "buona conservazione in sicurezza" le seguenti tipologie di intervento:

- Adeguamento impianti ascensori
- Adeguamento impianti antincendio
- Lavori di adeguamento impianti tecnologici all'interno delle singole U.I. nell'attività di riassegnazione delle stesse.

Adeguamento Impianti Ascensori

Trattasi di interventi correlati alle prescrizioni rilasciate dagli enti certificatori a seguito delle verifiche ispettive biennali di legge e per la maggior parte dei casi, inerenti alla sostituzione di funi, argani, quadri elettrici di manovra e interventi per adeguamenti alle normative.

Adeguamento Impianti Antincendio

Per quanto riguarda l'adeguamento degli impianti antincendio l'azienda intende avviarne la pianificazione in ragione delle risorse disponibili nei rispettivi esercizi.

Trattasi di lavori necessari al mantenimento dei certificati di prevenzione incendi per le attività previste dalle norme vigenti.

Lavori di adeguamento impianti tecnologici all'interno delle singole U.I. nell'attività di riassegnazione delle stesse

Questa tipologia di lavori è stata inserita nella presente categoria di priorità anche se comporta lavori classificabili in base ad altre priorità come ad esempio l'adeguamento impianti elettrici. Nell'attività manutentiva propedeutica alla riassegnazione degli alloggi, i lavori di adeguamento degli impianti rappresentano spesso la voce più rilevante ma lo scorporo degli stessi dall'importo complessivo, ai fini di una più corretta classificazione, non risulta immediato e pertanto si è ritenuto di rappresentare dette lavorazioni raggruppandole in un'unica categoria.

Con riferimento alla stima di un numero medio annuale di alloggi in riassegnazione pari a circa 50, l'importo relativo a questa tipologia di interventi ammonta indicativamente a € 100.000,00.

LAVORI VARI

Per quanto concerne gli interventi con priorità bassa, per lo più riferibili a manutenzioni varie, alla sistemazione delle infiltrazioni nei box interrati, alle tinteggiature nelle parti comuni ed alle opere di urbanizzazione richieste dal comune, la pianificazione degli stessi andrà effettuata alla luce dei risultati dei piani di valorizzazione e quindi con riferimento all'assetto finale del patrimonio ed alle risorse effettivamente disponibili, tenuto conto della forte rilevanza degli investimenti necessari.

Priorità	tipo	tipo intervento		
	finanziamento			
	fondi ALER	accantonamenti manutenzioni varie		
		opere	36.363,64	
		IVA (su opere e imprevisti)	3.636,36	10,00%
		importo richiesto	40.000,00	
	fondi ALER	infiltrazioni box cascina Borghetto		
		opere	55.437,17	
		impresvisti	2.771,86	5,00%
		spese esterne SICUREZZA	4.433,68	
		spese tecniche interne	6.536,39	19,79%
		IVA (su opere e imprevisti)	5.820,90	10,00%
		importo richiesto	75.000,00	
	fondi ALER	infiltrazioni box via d'Azeglio/viale Lombardia		
		opere	26.142,13	
		impresvisti	1.307,11	5,00%
		spese esterne SICUREZZA	4.026,20	
		spese tecniche interne	5.779,64	37,51%
		IVA (su opere e imprevisti)	2.744,92	10,00%
		importo richiesto	40.000,00	
	fondi ALER	via Magenta urbanizzazioni		
		opere	24.045,35	
		spese esterne SICUREZZA	3.550,12	
		IVA	2.404,53	10,00%
		importo richiesto	30.000,00	
	fondi ALER	tinteggiature vani scale via Cattaro 1/3/5		
		opere	13.636,36	
		IVA	1.363,64	10,00%
		importo richiesto	15.000,00	
	fondi ALER	Manutenzione alloggi in condominio	164.500,00	
		importo richiesto	164.500,00	

III. GLI IMPORTI DELLE OPERE CORRELATE AGLI INTERVENTI PRIORITARI CHE PER ESIGENZE DI ECONOMICITÀ E RAZIONALIZZAZIONE, VENGONO ESEGUITI CONTEMPORANEAMENTE AI CITATI INTERVENTI PRIORITARI

Non sono previste opere correlate agli interventi prioritari, che per esigenze di economicità e razionalizzazione potrebbero essere eseguite contemporaneamente agli stessi.

Per maggior chiarezza si fornisce di seguito un prospetto di raccordo fra i dati risultanti negli allegati "Quadri di dettaglio degli interventi di manutenzione ordinaria - straordinaria – sinottico impiego risorse finanziarie – sintesi dei risultati" e quelli riportati nel prospetto n.4, riga 22 "Quota destinata a manutenzione, recupero e sviluppo".

DESCRIZIONE	Importi	Importi	Importi
- da QUADRO DI DETTAGLIO degli interventi di manutenzione ordinaria			
Totale Riattamento alloggi	€ 146.671,00		
Totale manutenzione riparativa e/o guasto	€ 224.780,00		
Totale manutenzione ordinaria programmata	€ 722.781,00	€ 1.094.232,00	
a sommare			
- da QUADRO DI DETTAGLIO degli interventi di manutenzione straordinaria (capitalizzati)			
Rigo Iva indetraibile relativa ad interventi capitalizzati - importo dell'anno - ed interventi in corso (trattasi di interventi non finanziati la cui IVA indetraibile è contabilizzata a conto economico). Non considerati gli importi corrispondenti ai costi, in quanto trattasi di costi capitalizzati, che non transitano nel conto economico		€ 22.680,00	
- da PROSPETTO n. 3 bis, rigo 19, colonna 43 - costo del personale interno		€ 191.345,00	
- da PROSPETTO n. 3 bis, rigo 26, colonna 43 - accantonamento a fondo manutenzione		€ 70.000,00	
a dedurre			
- da QUADRO SINOTTICO Impiego risorse finanziarie			
costo interventi coperti mediante utilizzo del fondo manutenzione ex artt. 5 e 11 L.R. 27/07 -	-€ 70.962,00		
costo interventi coperti mediante utilizzo del fondo manutenzione straordinaria -	-€ 225.000,00	-€ 295.962,00	
TOTALE COME importo quota destinata a manutenzione, recupero e sviluppo - PROSPETTO n. 4, rigo 22			€ 1.082.295,00