



Identità
Aziendale



Dimensione
Economica



Dimensione
Sociale



Obiettivi
Futuri

BILANCIO DI MISSIONE SOCIALE 2008

ALER Sondrio



Regione Lombardia
Casa e Opere Pubbliche

BILANCIO DI MISSIONE SOCIALE 2008



INTRODUZIONE

Saluti del Presidente di Regione Lombardia	1
Saluti Assessore alla Casa e Opere Pubbliche	2
Lettera del Presidente dell'ALER di Sondrio	3
Premessa	4
Il Gruppo di Lavoro	5



Identità Aziendale

L'ISTITUZIONE

Assetto istituzionale	6
Il Territorio di competenza	8
Il Patrimonio Immobiliare	9
L'Azienda	11



Dimensione Economica

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE ED ECONOMICO FINANZIARIA

Stato Patrimoniale riclassificato	15
Conto Economico riclassificato	16
Determinazione e distribuzione del valore aggiunto	17
Indicatori di Bilancio e di efficienza gestionale	18



Dimensione Sociale

DIMENSIONE SOCIALE

Le aspettative degli Stakeholders	19
Utenti e Clienti	20
I Sindacati e l'Utenza	24
Il Personale	25
I Finanziatori	25
La Pubblica Amministrazione	26
La Collettività e la Sussidiarietà	26
I Fornitori	27
ALER e l'Ambiente naturale	28
Il fabbisogno abitativo	30
L'attività costruttiva e altri interventi	30
ALER e la sicurezza nei quartieri	31



Obiettivi Futuri

OBIETTIVI FUTURI

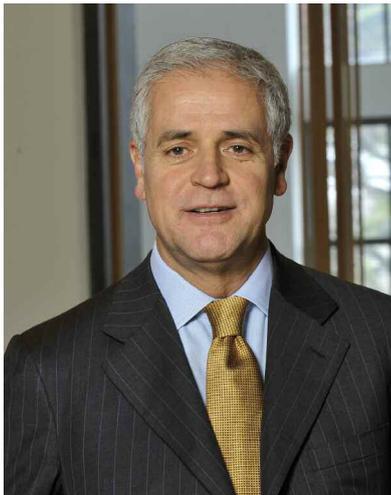
Obiettivi	32
Obiettivi ambientali	32
Obiettivi economici	33
Obiettivi realizzativi	33



CONCLUSIONI

Lettera del Direttore Generale ALER Sondrio	34
GLOSSARIO	35

“ La capacità di un’Azienda di produrre ricchezza nell’interesse dei propri cittadini ”



Tenacia e costanza sono fondamentali per ottenere risultati importanti soprattutto quando gli obiettivi riguardano gli interessi di un’azienda e quelli dei cittadini. Una buona Azienda si riconosce da questa grande capacità di mettersi sempre più in sintonia con i propri interlocutori e di rispondere efficacemente alle loro aspettative.

In tal senso il Bilancio di Missione Sociale non rappresenta semplicemente uno strumento di rendicontazione finanziaria ma l’epilogo di un percorso intrapreso con impegno, portato avanti con **determinazione** e costanza per il raggiungimento di risultati comuni.

Siamo consapevoli dell’importante ruolo svolto dalle ALER lombarde nel territorio: un’azione caratterizzata dalla costante attenzione nel cogliere le situazioni di precarietà, spesso molto drammatiche, delle componenti più deboli e fragili della comunità locale e soprattutto la straordinaria capacità nel rispondere alle loro esigenze abitative in modo concreto ed efficace.

Oggi, a fronte di un disagio sociale diffuso che ha portato alla progressiva vulnerabilità di strati di popolazione sempre più ampi, il problema della casa pone una sfida che deve essere affrontata come specchio di un cambiamento che è innanzitutto sociale e quindi della persona.

Ed è proprio questa l’anima inequivocabile di un’Azienda. La straordinaria capacità di produrre valore per i propri beneficiari ma anche di saper affrontare con prontezza i cambiamenti sociali e di rispondere a questi con azioni tempestive, concrete ed efficaci.

Il percorso intrapreso fino ad oggi dalle ALER lombarde è frutto del costante lavoro di professionisti che con **competenza**, responsabilità e dedizione hanno dimostrato la strategicità e l’importanza di questa azienda nelle politiche abitative regionali.

Sono lieto dunque di presentare l’edizione 2008 del Bilancio di Missione Sociale quale riconoscimento di un percorso che rappresenta il vero valore dell’ALER. La capacità multidimensionale di garantire da una parte un **costante impegno** in termini di gestione e **valorizzazione del patrimonio** immobiliare e dall’altra di offrire risposte sempre più in linea con le crescenti e complesse esigenze sociali.

Roberto Formigoni
Presidente Regione Lombardia

“Impegno e responsabilità per rispondere alle nuove esigenze e migliorare la qualità della vita”



E' un vero e proprio onore per me presentare l'edizione 2008 del Bilancio di Missione Sociale delle ALER lombarde, testimonianza di un "modus operandi" che non si basa soltanto sul perseguimento degli interessi stabiliti ma che attraverso la condivisione dei programmi e dei risultati raggiunti, si pone l'obiettivo di contribuire a migliorare la qualità della vita dei propri utenti.

Le scelte, così come le iniziative intraprese, sono state infatti puntualmente condivise e sviluppate attraverso le relazioni intessute con il territorio, con i propri utenti, con le imprese e le istituzioni.

Una fitta rete di rapporti hanno sostenuto le ALER nel ricercare **strumenti** idonei e **soluzioni** in grado di soddisfare le diverse esigenze e di raggiungere quindi la propria missione.

Da qui la definizione di Bilancio di Missione Sociale, un documento attraverso il quale l'ALER oggi è in grado di presentare con responsabilità e consapevolezza, il percorso intrapreso e fondato sulla piena condivisione dei programmi e dei **risultati**. Un percorso in cui la comunicazione, il confronto e lo scambio di opinioni rappresentano valori fondamentali e leve strategiche per il miglioramento e la crescita aziendale e per lo sviluppo delle relazioni sociali.

Il Bilancio di Missione Sociale ancora una volta ci chiama a proseguire su questa strada, nel pieno rispetto delle esigenze presenti in un territorio dinamico come quello lombardo. Non più soltanto semplice gestione bensì **valorizzazione del patrimonio**, sicurezza dei quartieri, qualità della vita, integrazione sociale. Un ruolo determinante che richiede **costante impegno e responsabilità**.

Un ringraziamento particolare agli interlocutori esterni, ovvero i rappresentanti della comunità locale di riferimento, che con grande professionalità hanno collaborato alla realizzazione di questa edizione contribuendo affinché i risultati fossero il più possibile rispondenti in termini di quantità e qualità.

Mario Scotti

Assessore alla Casa e Opere Pubbliche

“Lettera del Presidente”



Questa seconda edizione del Bilancio di Missione Sociale rappresenta la continuazione di una volontà e di un metodo di lavoro che il Consiglio di Amministrazione di ALER Sondrio persegue in modo convinto.

Riteniamo che un Bilancio di Missione Sociale consenta a noi “in primis” e a tutti i nostri interlocutori nel campo dell’edilizia residenziale pubblica, di migliorare la qualità del nostro lavoro rendendolo più trasparente, più percepito e quindi più utile.

Il confronto, la misurazione dei dati ultimi con quelli precedenti, il procedere nell’applicazione delle nuove normative, i nuovi temi e le nuove sfide in materia di Social Housing valutati e confrontati con tutti gli Stakeholders diventano, attraverso questo strumento, occasione e stimolo a fare meglio e possibilmente a fare di più.

L’anno in corso ha visto l’applicazione della l.r. n. 27/2007 in materia di canoni, la distribuzione agli Utenti più bisognosi del “Contributo di solidarietà” e la predisposizione da parte di ALER Sondrio di un piano di vendite di parte degli alloggi di proprietà, al fine di ottenere un più razionale uso di tale patrimonio.

I proventi che incasseremo ci permetteranno di valorizzare e riqualificare buona parte del patrimonio con l’incremento delle risorse a favore della manutenzione e con un ambizioso progetto d’investimento teso al risparmio energetico che potrà generare, una volta attuato, delle significative economie per l’inquinato.

Certo viviamo tempi difficili, tempi di crisi e ristrettezze, ma proprio per questo occorre lavorare al meglio, occorre lavorare in sinergia con tutti coloro che possono dare un contributo, occorre sostenere il più possibile chi ha veramente bisogno evitando sprechi, assistenzialismi fini a se stessi.

Auspichiamo per questo che chi ci conoscerà anche attraverso questo strumento possa essere convinto della bontà del nostro operare, dell’utilità sociale delle aziende come ALER che, ne siamo convinti, proprio in momenti difficili come questi potranno e dovranno essere protagonisti.


Gildo De Gianni
Presidente ALER Sondrio

“Premessa”

LA RESPONSABILITÀ SOCIALE

La principale missione dell'ALER è di provvedere al bisogno di casa delle cosiddette "fasce deboli" della popolazione, costituite dai cittadini più poveri, o comunque non benestanti ma cittadini, quindi con gli stessi diritti degli altri, compreso appunto il diritto a un'abitazione dignitosa a misura d'uomo. L'ALER del presente e ancor più l'ALER del futuro, stante le scarse risorse finanziarie disponibili, ha il dovere di migliorare il patrimonio immobiliare esistente e di dare eccellenza al nuovo.

È per questo che ALER Sondrio, consapevole di un ruolo sociale prioritario sul territorio, ha attivato le seguenti iniziative volte a proteggere le "fasce deboli" e a migliorare il proprio patrimonio:

- attivazione del cosiddetto "Contributo di Solidarietà", previsto dalla l.r. n. 27/2007 con il quale i Comuni, nell'ambito delle proprie competenze in materia di politica sociale e le ALER, sostengono economicamente gli assegnatari che non sono in grado di far fronte al pagamento del canone di locazione o dei servizi prestati dall'ente proprietario;
- attivazione di un piano di manutenzione straordinaria sugli edifici di proprietà finalizzato principalmente al risparmio energetico e consistente prevalentemente nella sostituzione di vecchi serramenti a "vetro semplice" con nuovi serramenti dotati di vetro a termocamera e nella sostituzione di vecchi generatori di calore con nuovi ad alta efficienza, funzionanti a metano.

FINALITÀ DEL BILANCIO DI MISSIONE SOCIALE

Il Bilancio di Missione Sociale rappresenta uno strumento di comunicazione ad ampia diffusione



Sede ALER Sondrio

redatto secondo criteri di trasparenza, comprensibilità, chiarezza e attendibilità, il cui obiettivo primario è quello di offrire una chiara rappresentazione dei valori e dei principi che sono alla base dell'operare di un'Azienda.

L'obiettivo che ALER Sondrio persegue nella stesura del suo secondo Bilancio di Missione Sociale è fornire ai propri 'portatori di interesse' (Stakeholders) le informazioni necessarie a consentire una valutazione, sotto il profilo dell'efficacia ed efficienza, dell'attività da essa svolta nell'anno 2008.

METODOLOGIA DI STESURA E STRUTTURA

La realizzazione del presente Bilancio di Missione Sociale si è sviluppata attraverso le seguenti fasi operative:

- individuazione degli Stakeholders;
- individuazione e definizione dei contenuti;
- raccolta dei dati (qualitativi e quantitativi);
- aggregazione dei dati raccolti ed elaborazione degli stessi da parte del Gruppo di Lavoro;
- stesura dei testi;
- definizione del progetto grafico.

I contenuti, accompagnati da informazioni storiche reperite nell'archivio dell'ente e da dati riguardanti l'esercizio desunti da specifici report, sono stati scelti con l'obiettivo di rappresentare chiaramente la realtà aziendale. Nelle prossime edizioni del proprio Bilancio di Missione Sociale, l'ALER Sondrio cercherà di migliorare costantemente il modello di presentazione dei dati e informazioni riguardanti gli anni futuri con

l'intento di rappresentare, con sempre maggiore chiarezza, l'impegno che sarà profuso dall'Azienda nel migliorare il suo ruolo e soddisfare quindi le necessità dei propri portatori d'interesse.

Il Bilancio di Missione Sociale è suddiviso come segue:

- **Introduzione;**
- **Identità aziendale** (con riferimenti ad aspetti istituzionali e aziendali);
- **Dimensione Economica** (rappresentazione del Conto Economico e dello Stato Patrimoniale aziendale secondo criteri Regionali);
- **Dimensione Sociale** (informazioni ritenute importanti per i portatori d'Interesse);
- **Obiettivi futuri;**
- **Conclusioni;**
- **Glossario.**

Gli Stakeholders individuati e coinvolti nella elaborazione del presente documento sono i seguenti:

- **PUBBLICA AMMINISTRAZIONE COMUNE DI SONDRIO** sig. Carlo Ruina, ing. Sergio Spolini, dott. Luca Verri.
- **RAPPRESENTANTI DEGLI INQUILINI** - sig.ra Rosa Borzaga Autelitano
- **SINDACATI DEGLI INQUILINI - SICET** - sig. Mario Scherini,
- **UNIAT** - sig. Adelino Tralli,
- **SUNIA** - dr.ssa Laura Lanzini.
- **FINANZIATORI - BANCA POPOLARE DI SONDRIO** dott. Sergio Piero, rag. Fulvio Morella.
- **ORGANIZZAZIONI SUL TERRITORIO - ARPA LOMBARDIA** dr.ssa Teresa Magnani
- **FORNITORI - EDIL TECNO SERVICE SRL** - sig. Stefano Moretti
- **RAPPRESENTANTI DEL PERSONALE** - sig.ra Paola Villa.

“ Il Gruppo di Lavoro ”



Ufficio Utenza
ALER Sondrio

Il Gruppo di Lavoro che si è occupato della stesura, discussione e redazione finale del Bilancio di Missione Sociale dell'ALER di Sondrio per l'anno 2008 è il seguente:

Gruppo di Progetto:

<i>Direttore Generale</i>	ing. Walter Songini
<i>Responsabile Amministrativo</i>	dr.ssa Cristina Sala Danna
<i>Responsabile Utenza e Patrimonio</i>	rag. Barbara Bordoni
<i>Responsabile Tecnico</i>	arch. Lino Antonio Saligari
<i>Ufficio Amministrativo</i>	rag. Vincenzo Medori
<i>Direzione</i>	sig.ra Paola Villa

Comitato Stakeholders

Comune di Sondrio

sig. Carlo Ruina
ing. Sergio Spolini
dott. Luca Verri

Banca Popolare di Sondrio

dott. Sergio Piero
rag. Fulvio Morella

ARPA	dr.ssa Teresa Magnani
SICET	sig. Mario Scherini
UNIAT	sig. Adelino Tralli
SUNIA	dr.ssa Laura Lanzini

Rappresentante degli Utenti/Inquilini

sig.ra Rosa Borzaga Autelitano

Ediltecno Service Srl

sig. Stefano Moretti

Rappresentante del Personale

sig.ra Paola Villa



Regione Lombardia
Casa e Opere Pubbliche

Direttore Generale

Maria Pia Redaelli

Responsabile del progetto

Stefania Aresi

Comunicazione e grafica

Cinzia Tripi
Rosaria Conti
Angela Giannella

Comitato Tecnico Scientifico

Alberto Salsi

Coordinatori ALER

Giacomina Bozzoni
Claudia Terragnoli

Componenti gruppo di lavoro

Andrea Benna
Marina Paleari

“ Assetto istituzionale ”

NATURA E FINALITÀ

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER) è un Ente Pubblico di natura economica dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale, organizzativa, patrimoniale e contabile, munito di un proprio Statuto e di una Carta dei Servizi.

L'Azienda ha sede a Sondrio in P.zza Radovljica n. 1 e svolge la propria attività in ambito provinciale.

Compito principale è quello di attuare azioni che tendano a risolvere positivamente la domanda di abitazioni da parte delle categorie sociali più deboli, le quali riescono con difficoltà a reperire alloggi nel mercato privato.

L'ATTIVITÀ DELL'ALER E LE AREE DI INTERESSE

Le macrocategorie di attività sono due:

- Costruzione e vendita di alloggi: acquisto, costruzione e recupero di abitazioni, acquisto di terreni, progettazione;
- Gestione di alloggi: raccolta dati utenza, gestione canoni, gestione richieste varie da parte dell'utenza.

ORGANI E STRUTTURA DI GOVERNO

Gli organi principali dell'ALER di Sondrio sono i seguenti:

- **il Consiglio di Amministrazione** composto, nell'anno 2008, da: Presidente - rag. Gildo De Gianni, Vice Presidente - dott. Silvano Pas-

samonti, Consiglieri - arch. Corrado Canali, dr.ssa Silvia Ceruti, geom. Fermino Conforti, sig.ra Lorena Moretti, ing. Gianluca Venturini

- **il Presidente**, rag. Gildo De Gianni;
- **il Direttore**, ing. Walter Songini;
- **il Collegio dei Sindaci**, composto da: rag. Giovanni Cioccarelli (presidente), dott. Marco Antonio Dell'Acqua, dott. Giovanni Bartoli (Sindaci).

LO STATUTO

Lo Statuto dell'ALER individua chiaramente la missione sociale dell'Azienda.

Le principali attività, contenute nello Statuto stesso, sono:

- attuare interventi di edilizia residenziale sovvenzionata;
- acquistare, nell'ambito dei fini istituzionali, terreni fabbricabili necessari all'attuazione degli interventi programmati;
- progettare programmi integrati, programmi di recupero urbano;
- svolgere attività per nuove costruzioni;
- gestire il patrimonio proprio e di altri enti pubblici;
- stipulare convenzioni con gli enti locali;
- aderire ad associazioni regionali e/o nazionali che abbiano per fine la promozione d'interessi dell'Azienda stessa;
- formulare proposte sulle localizzazioni degli interventi di edilizia residenziale pubblica.



La fontana di piazza Radovljica – Sondrio



Il Presidente ALER Sondrio rag. Gildo De Gianni



Il Direttore ALER Sondrio ing. Walter Songini



dott. Marco Antonio Dell'Acqua, geom. Fermino Conforti, sig.ra Lorena Moretti, arch. Corrado Canali, rag. Gildo De Gianni, dr.ssa Silvia Ceruti, dott. Silvano Passamonti, rag. Gianni Cioccarelli, dott. Giovanni Bartoli, ing. Gianluca Venturini

FEDERCASA

Federcasa nasce nel 1996 come trasformazione dell'Associazione nazionale Istituti Autonomi per le Case Popolari (ANIACAP) costituita nel 1950.

La Federazione associa 114 enti che, in tutta Italia, da quasi un secolo costruiscono e gestiscono abitazioni sociali realizzate con fondi pubblici, ma anche con fondi propri e con prestiti agevolati.

Gli associati sono ex Istituti autonomi per le case popolari (trasformati in Enti Regionali per l'Edilizia Residenziale – in Lombardia ALER) e aziende che gestiscono un patrimonio di oltre 850 mila alloggi destinato ad un'utenza con reddito basso o medio.

Federcasa partecipa alla definizione degli obiettivi e degli strumenti della politica abitativa, promuove lo sviluppo di nuovi mezzi d'intervento nel campo dell'Edilizia Residenziale Pubblica mirando a favorire la qualità dell'abitare e della vita sociale, lavora per migliorare l'efficacia della gestione del patrimonio immobiliare pubblico, rappresenta gli associati nelle organizzazioni nazionali e internazionali.

Con essa l'ALER Sondrio agisce in maniera sinergica per raggiungere gli obiettivi posti alla base del proprio operare.

LA NOSTRA STORIA

L'Istituto Autonomo per le Case Popolari (IACP) della Provincia di Sondrio fu costituito il 7 dicembre del **1937** con atto a rogito Notaio Francesco Cao ed eretto in "Ente Morale" con decreto Reale del 31 marzo **1938**. I soci fondatori furono la Provincia e il Comune di Sondrio che conferirono al nuovo Ente la somma di Lire 200 mila ciascuno, a titolo di capitale di dotazione.

Pari importo fu versato dal capo del governo, Mussolini.

L'attività dell'Ente prende subito avvio, ma la Seconda Guerra Mondiale, che tormenterà l'Europa nei successivi anni, non permetterà all'Istituto di iniziare una seria attività edilizia poiché tutto il Paese, e quindi la sua economia, erano allo sbando e gli sforzi erano concentrati nella produzione bellica.

Dal **1948**, con la nascita di INA -CASA destinataria d'ingenti finanziamenti, allo IACP è affidato il

compito di realizzare buona parte del piano costruttivo che interessò la provincia di Sondrio.

Iniziò un'attività che permise all'Istituto di diventare il protagonista dello scenario provinciale nel campo edilizio degli anni '60 – '70.

Successivamente, il patrimonio immobiliare s'irrobustisce ulteriormente e permette un'ulteriore evoluzione che caratterizza gli anni '70; in quel periodo, infatti, sono costruiti 258 edifici, per un totale di 2.778 alloggi.

L'allora IACP partecipò anche alla ricostruzione che seguì la disastrosa alluvione verificatasi in Valtellina nel luglio **1987**.

L'Istituto ebbe un ruolo importante e attivo nel ridare una casa e un'immediata speranza a molte persone che in quell'evento luttuoso persero tutto, realizzando in tempi da record case prefabbricate che sono tuttora abitate comodamente.

Nel giugno del **1996**, la Regione Lombardia, emana una legge che trasforma gli IACP della nostra regione in Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER), Enti pubblici economici.

L'intenzione del legislatore fu di dare agli Istituti un'impronta aziendale caratterizzata da efficacia, efficienza ed economicità.

In quest'ottica, negli ultimi anni, anche a seguito della scarsità di finanziamenti da destinare all'edilizia sociale, si sviluppa in Azienda la ricerca d'iniziativa sempre nuove, quali la realizzazione d'interventi costruttivi destinati alla vendita e alla locazione permanente (canone moderato), cui si aggiunge il progetto di proporsi sul mercato anche come Amministratore di condominio.



Prime realizzazioni ALER del quartiere "La Piastra" di Sondrio

“ Il Territorio di competenza ”

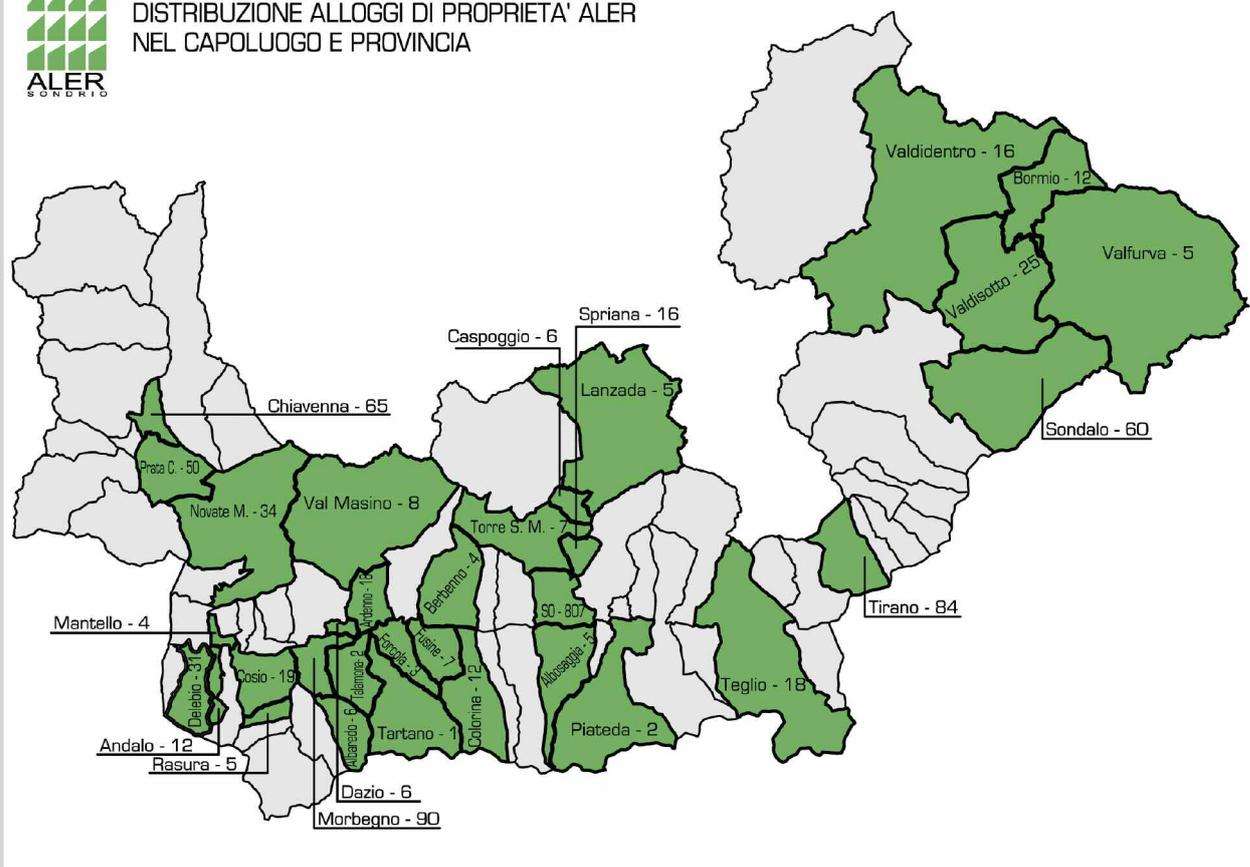
ALER di Sondrio svolge la propria attività nell'intera provincia di Sondrio.

Seguendo la toponomastica in uso nel territorio, il bacino d'influenza è stato idealmente suddiviso in quattro zone:

- Valchiavenna;
- Bassa Valle;
- Centro Valle;
- Tirano e Alta Valle.



DISTRIBUZIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' ALER NEL CAPOLUOGO E PROVINCIA



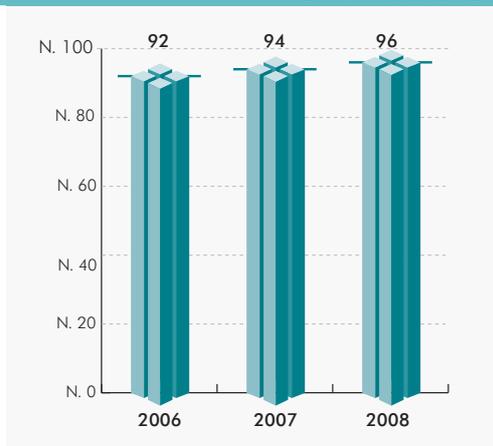
Le quattro aree comprendono i seguenti Comuni.

- **Valchiavenna:** Campodolcino, Chiavenna, Gordona, Madesimo, Menarola, Mese, Novate Mezzola, Piuro, Prata Camportaccio, Samolaco, San Giacomo Filippo, Verceia, Villa di Chiavenna.
- **Bassa Valle:** Albaredo per San Marco, Andalo Valtellino, Ardenno, Bema, Buglio in Monte, Cercino, Cino, Civo, Cosio Valtellino, Gerola Alta, Dazio, Delebio, Dubino, Forcola, Mantello, Mello, Morbegno, Pedesina, Piantedo, Rasura, Rogolo, Talamona, Tartano, Traona, Valmasino.
- **Centro Valle:** Albosaggia, Berbenno di Valtellina, Caiolo, Caspoggio, Castello dell'Acqua, Castione Andevenno, Cedrasco, Chiesa in Valmalenco, Chiuro, Colorina, Faedo Valtellino, Fusine, Lanzada, Montagna in Valtellina, Piateda, Poggiridenti, Ponte in Valtellina, Postalesio, Sondrio, Spiriana, Torre di Santa Maria, Tresivio.
- **Tirano e Alta Valle:** Aprica, Bianzone, Bormio, Grosio, Grosotto, Livigno, Lovero, Mazzo di Valtellina, Sernio, Sondalo, Teglio, Tirano, Tovo di Sant'Agata, Valdidentro, Valdisotto, Valfurva, Vervio, Villa di Tirano.

“ Il Patrimonio Immobiliare ”

L'ALER di Sondrio, come detto, opera nell'intero territorio provinciale. Di seguito sono proposte alcune tabelle esplicative, riguardanti il patrimonio immobiliare dell'azienda.

FABBRICATI DI PROPRIETÀ ALER SUL TERRITORIO DI COMPETENZA



DISTRIBUZIONE ALLOGGI DI PROPRIETÀ E IN GESTIONE COMPLETA AD ALER NEL CAPOLUOGO E PROVINCIA

ANNO	CAPOLUOGO		PROVINCIA		TOTALE
	N°	%	N°	%	N°
2006	798	57,25	596	42,75	1.394
2007	798	56,20	622	43,80	1.420
2008	804	54,77	664	45,23	1.468

IL PATRIMONIO GESTITO

Al 31/12/2008 ALER Sondrio aveva in gestione 2805 unità immobiliari (alloggi e box) suddivise in 96 fabbricati di proprietà ALER e 23 di proprietà comunale.



Intervento in locazione da 60 alloggi in via Paribelli a Sondrio

PIANI VENDITE

L'ALER di Sondrio, a seguito della l.r. n. 27/2007 che prevede la possibilità, da parte degli enti proprietari, di procedere alla vendita di unità abitative esclusivamente per esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio nella misura massima del 20% delle unità abitative esistenti al momento delle entrate in vigore della legge stessa, sta approntando il piano delle vendite che avrà i suoi primi effetti nel corso degli anni 2009/2010.

Tale piano vendite ipotizza l'alienazione di 18 unità immobiliari con un introito complessivo di € 1.100.000, somma che sarà destinata prioritariamente per le seguenti finalità:

- valorizzazione e riqualificazione del patrimonio di ERP consistente principalmente nella trasformazione di centrali termiche da gasolio a gas metano, con posa di generatori di calore ad alta efficienza e nella trasformazione d'impianti termici con impianti ad utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili (biomasse) mediante allacciamento alla rete del teleriscaldamento;
- interventi sugli impianti volti alla messa in sicurezza degli inquilini mediante una campagna di verifica della tenuta dei serbatoi interrati per lo stoccaggio di combustibile;
- riqualificazione del patrimonio di ERP mediante la sostituzione dei serramenti esterni, a vetro semplice, con infissi a più battute dotati di vetrate isolate e installazione di impianto fotovoltaico con potenza pari a 15 KW in Sondrio per ridurre la bolletta dell'energia elettrica degli edifici riguardo ai servizi condominiali.

Nell'anno 2008, l'ALER di Sondrio non ha venduto alcun alloggio alle famiglie, in attesa del Piano Vendita.

GESTIONI DEGLI ALLOGGI PER CONTO TERZI

Dal 1995 ALER Sondrio gestisce alloggi per conto dei Comuni.

Tali gestioni sono disciplinate da apposite convenzioni sottoscritte dai Comuni proprietari degli alloggi e dall'ALER di Sondrio.

A seguito della convenzione il Comune conferisce all'ALER di Sondrio un mandato con rappresentanza per la gestione degli immobili comunali destinati a Edilizia Residenziale Pubblica.

L'ALER agisce quindi in nome e per conto dei vari Comuni, stipulando contratti di locazione, calcolando il canone e le spese accessorie ed eseguendo gli interventi di manutenzione ordinaria che si dovessero rendere necessari.

LINEE DI SVILUPPO

L'ALER, durante l'anno 2008, nell'ottica di dare delle risposte concrete al problema sociale della casa e nel rispetto della programmazione stabilita, ha portato avanti iniziative edilizie destinate all'affitto e alla vendita, siano esse di ultimazione e completamento che di progettazione.

In particolare sono stati terminati gli interventi sui programmi sia di affitto che vendita nei cantieri di Sondrio in Via Gianoli, a Morbegno via Llanberis e a Cosio Valtellino.

Nel 2008 sono terminati anche i lavori per 6 villette in Comune di Castione Andevenno con realizzazione al rustico, mentre in Comune di Madesimo sono stati portati a una fase prossima alla conclusione i lavori di 6 unità immobiliari; in entrambi i casi, gli interventi sono destinati alla vendita.

Alla fine dell'anno 2008 sono stati cantierati gli interventi di edilizia sociale nei comuni di Chiavenna e Tirano.

Tali realizzazioni, per complessivi 33 alloggi, saranno ultimate entro la fine del 2009 in attuazione del programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007/2009, così come previsto dall'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale sottoscritto il 24 gennaio 2008 dai rappresentanti della Regione, dell'ALER e dei Comuni interessati.

Nello specifico gli alloggi in fase di realizzazione sono così dislocati:

- **Comune di Tirano:** 21 alloggi (16 nel cantiere in loc. Porta Milanese e 5 in Fraz. Cologna)
- **Comune di Chiavenna:** 12 alloggi in via Mosca.

La struttura tecnica dell'Azienda ha inoltre provveduto a sviluppare la progettazione delle prossime iniziative in previsione, in particolare nei Comuni a vocazione turistica di Campodolcino (6 alloggi), Madesimo (12 alloggi) e Bormio (12 alloggi), ove le alte rendite degli immobili non consentirebbero alle fasce più deboli in cerca della prima abitazione di affacciarsi sul mercato immobiliare.



Intervento in vendita di 6 unità immobiliari a Castione Andevenno



Intervento in vendita di 21 unità immobiliari a Morbegno via Llanberis

ALLOGGI IN PROGETTAZIONE, IN CORSO DI REALIZZAZIONE, IN RISTRUTTURAZIONE, ULTIMATI

LEGENDA: NC nuova costruzione RE recupero/ristrutturazione		2006	2006	2007	2007	2008	2008
		NC	RE	NC	RE	NC	RE
IN CORSO DI PROGETTAZIONE	N°	41	-	46	0	58	5
IN CORSO DI COSTRUZIONE	N°	98	-	64	0	92	-
ULTIMATI	N°	16	-	46	0	52	3



Intervento in vendita di 5 unità immobiliari a Cosio Valtellino.

“ L’Azienda ”

MISSION

Principi guida

L’ALER di Sondrio ha individuato i principi guida che sovrintendono alla gestione delle attività svolte e li ha inseriti, con criteri di chiarezza e trasparenza, nella propria **“Carta dei Servizi”**; gli stessi sono sinteticamente di seguito enunciati:

- rendere più efficace, efficiente e chiara l’attività dell’ALER;
- garantire agli utenti un servizio migliore, stabilendo contestualmente tempi certi per lo svolgimento delle attività che competono all’ALER;
- garantire il rispetto delle tempistiche relative agli adempimenti che l’ALER deve attuare nei confronti degli utenti.



Utenti allo sportello

rimuovere eventuali inefficienze e ad attuare iniziative idonee a facilitare l’**utilizzo** dei servizi alle categorie più deboli (anziani, portatori di handicap, etc.).

È garantita la continuità dei servizi erogati adottando, nei casi d’interruzione non dipendenti dall’Azienda, misure necessarie per evitare o ridurre i disagi.

Ogni utente può avanzare suggerimenti o richiami che il personale ALER è impegnato a soddisfare, nei limiti e con le modalità espresse nella Carta dei Servizi.

L’ALER cura la formazione costante del proprio personale affinché lo stesso adotti verso l’utente comportamenti professionali che facilitino la comunicazione.

L’Azienda è impegnata in modo particolare a garantire che i rapporti tra il proprio personale e gli utenti siano improntati a cortesia.

L’ALER è attenta a porre il massimo impegno nel rendere chiari e comprensibili i propri provvedimenti e più in generale tutte le comunicazioni che emana, disponendo anche di spazi idonei per i colloqui con gli inquilini che hanno bisogno di particolare riservatezza.

L’ente pone inoltre in essere procedure che evitano, durante i periodi d’attesa, affollamenti e contestazioni. Nelle relazioni con gli inquilini, soprattutto se di età avanzata o con difficoltà motorie, è spesso privilegiato l’uso del telefono.

In sostanza si può affermare che l’ALER di Sondrio, nel perseguire i propri obiettivi secondo i principi sopra indicati, instaura un dialogo costante con tutti gli attori del sistema attraverso una politica di sinergie e interazioni con il territorio.

Valori ed obiettivi

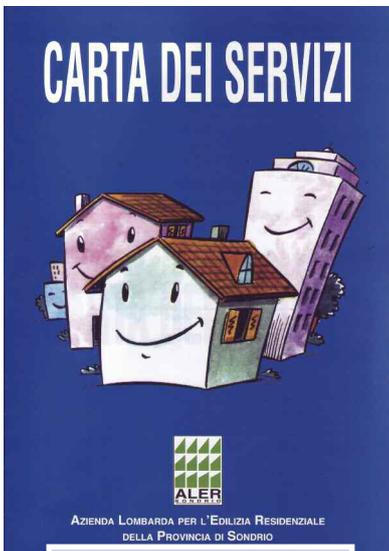
L’obiettivo dell’Azienda è dunque rivolto al soddisfacimento del bisogno primario della casa per tutti coloro che hanno difficoltà ad accedere al libero mercato.

I valori in cui L’ALER di Sondrio crede e nel rispetto dei quali opera sono:

- centralità e attenzione alla persona;
- disponibilità, collaborazione e trasparenza con gli utenti;
- attenzione al territorio e rispetto dell’ambiente;
- valorizzazione delle risorse umane.

STRATEGIE, POLITICHE, OBIETTIVI

Il nuovo Consiglio di Amministrazione, insediatosi nell’aprile del 2008, ha dato grande importanza alla riqualificazione del patrimonio edilizio dell’Azienda implementando gli stanziamenti destinati alla manutenzione e dedicandosi ad un ambizioso progetto d’investimento finalizzato al risparmio energetico, la



La Carta dei Servizi di ALER Sondrio

In questo documento, vincolante per l’ALER, vengono anche definiti, secondo il principio della **“Centralità della Persona”**, i diritti degli Utenti, cioè di tutti coloro che fruiscono dei servizi proposti dall’azienda.

L’ALER di Sondrio, nella gestione delle proprie attività, s’ispira a criteri di equità e imparzialità nei confronti dei propri interlocutori, senza alcuna discriminazione di carattere geografico o di categoria, impegnandosi a



cui realizzazione permetterà congrui risparmi nelle spese dell'inquilinato.

Nel campo dell'edilizia destinata alla locazione a canone sociale, emerge una preoccupante carenza di fondi pubblici che rende difficile, se non impossibile, affrontare investimenti in quest'ambito sia pure in presenza di una crescente richiesta di alloggi, in particolare nel capoluogo.

La difficile situazione economica rende la problematica della casa particolarmente delicata; si auspica una concreta politica governativa nazionale e regionale senza la quale le Aziende non potranno intervenire. Sono proseguite comunque le realizzazioni finanziate negli esercizi precedenti e nel 2008 si è potuto dar corso alle consegne di alloggi locati a canone sociale.

Forte impulso è stato dato alle costruzioni in edilizia convenzionata in vendita con particolare riguardo anche alle zone turistiche della nostra Provincia caratterizzate da prezzi di mercato notevolmente elevati, tali da rendere difficile l'acquisto della prima casa di abitazione per i giovani residenti in questi comuni, costretti ad emigrare verso il fondo valle.

La delicata situazione economica globale rende però sempre più difficile "acquistare casa", anche per un irrigidimento nella concessione del credito.

Il Consiglio di Amministrazione di ALER Sondrio si sta comunque impegnando per favorire l'accesso alla casa da parte di chi ne ha la necessità e l'azione avviata continuerà a perseguire quest'obiettivo.

COMUNICAZIONE

Diverse sono i modi con cui ALER Sondrio informa la propria Utenza e gli operatori di Settore.

La **Carta dei Servizi**, recentemente aggiornata e rinnovata, costituisce in primis il "patto" tra l'Utenza e l'Azienda; in essa sono chiaramente indicati e messi "neri su bianco" i diritti e i doveri reciproci.

Il **sito internet** aziendale www.aler.so.it inizierà a breve una ristrutturazione e un ampliamento; lo stesso rap-

presenta comunque da anni una fonte rapidamente consultabile per tutte le informazioni utili e necessarie.

AlerinForma, notiziario d'informazione dell'Azienda avente cadenza quadrimestrale, è uno strumento di ascolto e dialogo che raggiunge non solo l'inquilinato, ma anche gli Enti Locali, le Istituzioni e i mass media.

All'occorrenza ALER ricorre anche allo strumento d'informazione più rapido è sicuro che consiste nell'invio di lettere e circolari che sono recapitate direttamente agli interessati **a mezzo posta**.

Conferenze stampa, strumenti televisivi, affissione di manifesti e pubblicità su giornali e TV sono utilizzati in caso di avvenimenti particolari, consegne di fabbricati o sponsorizzazione di nuovi interventi in vendita. Le conferenze stampa, in particolare, hanno una frequenza media costante al fine di informare non solo l'Utenza, ma l'intera popolazione, sull'attività di ALER.

La nascita del Bilancio di Missione Sociale ha poi rappresentato un nuovo e più diretto sistema di coinvolgimento dei "portatori d'interesse", che sono chiamati a rapportarsi concretamente e costrut-

tivamente con l'Azienda.

Il Bilancio di Missione Sociale è veicolato attraverso l'house organ aziendale per raggiungere tutti gli interlocutori ALER ed è adeguatamente divulgato attraverso mass media e incontri di presentazione. All'occorrenza anche la cosiddetta "**customer satisfaction**", è utilizzata attraverso la compilazione di questionari, da parte degli inquilini o dei collaboratori, con lo scopo di migliorare e perfezionare i rapporti reciproci e le attività.

Ultimamente Regione Lombardia ha vivamente posto l'accento sull'importanza della "comunicazione" per le Aziende Lombarde e ha avviato un progetto/programma destinato a consolidare e perfezionare le metodologie di comunicazione.

Scopo del progetto è di favorire la costruzione di una rete di referenti della comunicazione presso le ALER che portino a favorire la coerenza, l'efficacia e l'efficienza delle azioni di comunicazione in relazione ad un'immagine coordinata in Regione

L'ALER DI SONDRIO È APERTA AL PUBBLICO NEI SEGUENTI ORARI:

Lunedì

dalle ore 8,30 alle ore 12,00 e dalle ore 14,15 alle ore 16,45

Martedì

dalle ore 8,30 alle ore 12,00

Mercoledì

dalle ore 8,30 alle ore 12,00 e dalle ore 14,15 alle ore 16,45

Giovedì

dalle ore 8,30 alle ore 12,00

Venerdì

dalle ore 8,30 alle ore 12,00

NUMERI TELEFONICI:

Centralino

Tel. 0342-512999

Amministratore di Condominio

Tel. 0342-518077

Fax 0342-512430



Il nostro periodico Aziendale

TIPOLOGIA ASSISTENZA AGLI UTENTI

	SITO INTERNET ALER	PUBBLICAZ. PERIODICO	CALL CENTER	PORTIERATO	MEDIAZ. SOCIALE	U.R.P.
ANNO	SI/NO	SI/NO	SI/NO	SI/NO	SI/NO	SI/NO
2006	SI	SI	NO	NO	NO	SI
2007	SI	SI	NO	NO	NO	SI
2008	SI	SI	NO	NO	NO	SI



ASSETTO ORGANIZZATIVO

L'ALER di Sondrio è suddivisa in Servizi che svolgono funzioni diverse, ognuno con proprie caratteristiche, competenze e responsabilità, coordinati e guidati dalla Direzione Generale.

Nell'anno 2008 la struttura dei settori è stata la seguente:

- **Direzione Generale**, formata dal Direttore Generale e da cinque dipendenti, sovrintende all'indirizzo e controllo delle attività svolte dai vari servizi e sviluppa alcune altre funzioni peculiari di carattere specifico (gestione delle procedure di appalto, attuazione di provvedimenti propri della

Direzione e/o emessi dal Consiglio di Amministrazione, gestione delle attività di comunicazione aziendale, gestione del protocollo e dei servizi generali dell'Azienda).

- **Servizio Tecnico/Manutenzione**, composto da un responsabile e da sette dipendenti, si occupano di tutte le fasi legate alla progettazione e costruzione di nuovi edifici, della ristrutturazione del patrimonio immobiliare esistente e della manutenzione (ordinaria e straordinaria) del patrimonio stesso.

- **Servizio Utente/Patrimonio e Amministrazione Condomini**, composto anch'esso da un responsabile e da quattro dipendenti; il servizio svolge le attività connesse alla gestione dell'utenza (bollettazione affitti e spese

servizi a rimborso, consegna e ritiro alloggi, anagrafe utenza, bandi per assegnazione alloggi, contributo di solidarietà, morosità e contenzioso) e quelle concernenti la funzione di Amministratore di Condomini.

- **Servizio Amministrativo**, formato da un responsabile e tre dipendenti, si occupa della gestione amministrativa dell'Azienda (contabilità, controllo di gestione, qualità aziendale, gestione paghe e presenze, adempimenti fiscali, etc.).

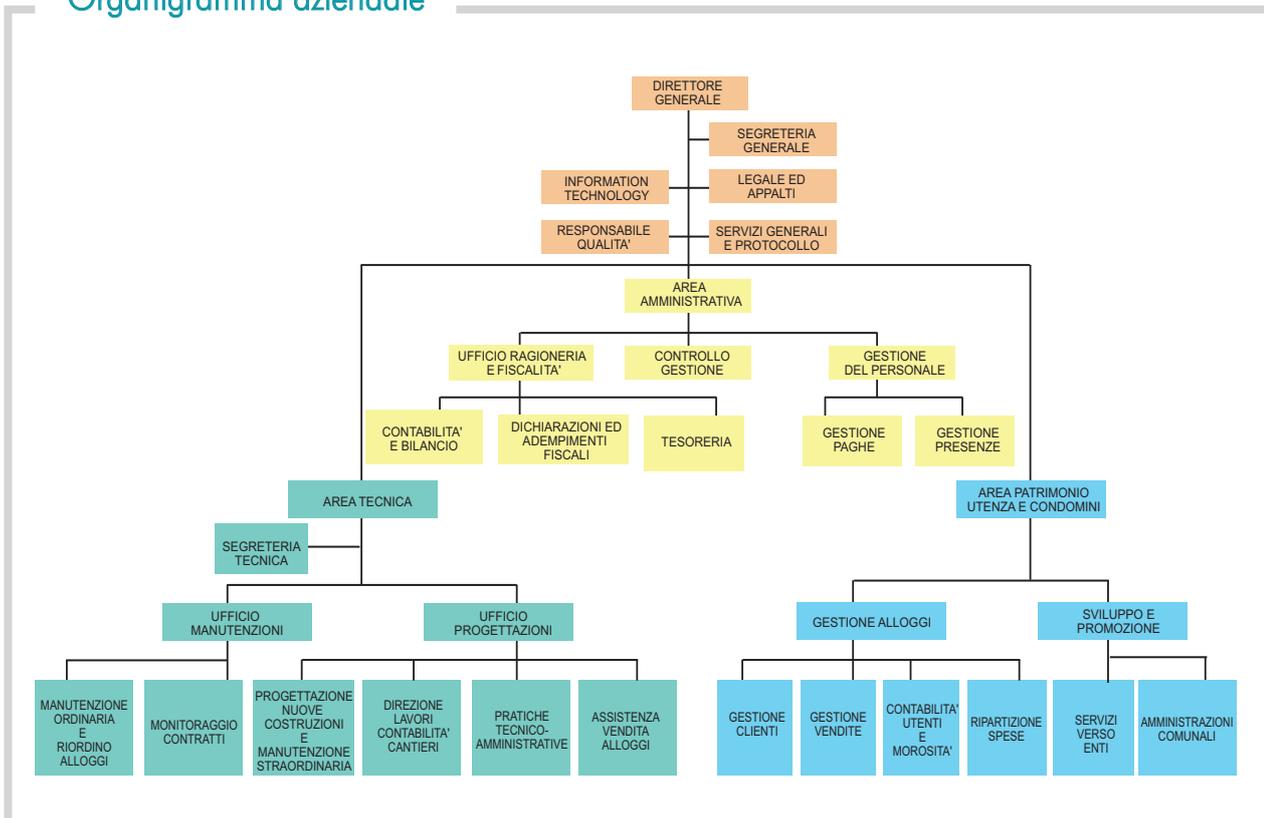
Tutti i settori dell'ALER di Sondrio operano tra di loro in modo sinergico, attuando una politica di completa apertura verso gli utenti e, più in generale, nei confronti di tutti i soggetti esterni con cui l'Azienda ha rapporti.

Le risorse umane e la pianta organica

Al 31/12/2008 l'organico dell'ALER di Sondrio era composto da 23 dipendenti.

Durante l'anno è stata completata la riorganizzazione interna avviata nel 2007. L'attuale pianta organica è composta dal Direttore Generale, da tre capi servizio (quadri) e da diciotto impiegati (tecnici e amministrativi). La seguente tabella espone la suddivisione interna dei servizi e le attività svolte dagli stessi.

Organigramma aziendale



Progetti per il miglioramento organizzativo interno



La certificazione di Qualità

ALER Sondrio ha ottenuto già dal dicembre 2001 la Certificazione di Qualità di cui alla norma ISO 9001:2000 che garantisce l'efficacia e l'efficienza delle procedure e delle metodologie adottate in Azienda.

Annualmente gli uffici sono sottoposti a un'approfondita verifica da parte dell'ente di certificazione che garantisce il mantenimento dell'efficienza gestionale.

Anche i Bilanci Aziendali sono annualmente verificati e certificati da una società esterna che attesta la correttezza e la trasparenza degli stessi.

L'efficacia dell'organizzazione è garantita, oltre che dalla professionalità del personale, anche da supporti informatici sempre aggiornati ed efficienti sia per quanto riguarda le apparecchiature che per quanto concerne i programmi utilizzati, che interagiscono tra loro permettendo una perfetta corrispondenza tra i dati e l'attività svolta da ogni singolo ufficio e settore dell'Azienda.

È inoltre in fase di studio e di predisposizione anche un'apposita "Area Utenti" all'interno del sito aziendale www.aler.so.it che permetta non solo la consultazione della propria situazione economica, com'è attualmente possibile previa registrazione, ma una maggiore interattività che consenta, entro certi ambiti, di interagire con ALER da casa senza doversi necessariamente recare presso gli uffici.

L'Attività Tecnica e progettuale

Il Servizio Tecnico è composto dal Settore Progettazione e dal Settore Manutenzione.

Schematicamente l'attività tecnico/progettuale del Settore Progettazione è svolta attraverso le seguenti fasi o processi:

- Programmazione;
- Progettazione;
- Esecuzione;
- Collaudo;
- Sicurezza.

In sintesi, la struttura tecnica, seguendo le linee dettate dalla programmazione degli interventi, si occupa della progettazione degli stessi, della gestione dell'appalto in sinergia con l'ufficio gare, della direzione lavori in fase di esecuzione e della fase finale di collaudo delle opere con le molteplici attività tecnico/amministrative connesse, ivi comprese l'attuazione e il rispetto delle norme in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Con riguardo anche alle linee guida indicate dal CdA, particolare importanza è data al Settore Manutenzione ove le attività principali si possono ricondurre alla gestione intervento e manutenzione ordinaria, gestione dei servizi, ritiro e riconsegna alloggi e unità diverse, gestione pratiche tecnico/amministrative connesse.

Tutte le fasi operative, sia del Settore Progettazione che del Settore Manutenzione sono sviluppate seguendo le Istruzioni Operative che fanno parte del Sistema Qualità, a garanzia dell'efficacia delle procedure e del mantenimento dell'efficienza gestionale.



Cantiere in Morbegno



“La situazione patrimoniale ed economico finanziaria”

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

Con riferimento al triennio 2006-2008, i dati di seguito riportati evidenziano, in particolare, un trend in costante crescita della voce immobilizzazioni materiali dovuto ai nuovi interventi realizzati e ai lavori di manutenzione straordinaria eseguiti e capitalizzati.

I nuovi interventi costruttivi in corso di realizzazione hanno prodotto inoltre un notevole incremento della voce passività a breve termine, quest'ultima accoglie i capitali presi a prestito e destinati alle nuove costruzioni.

STATO PATRIMONIALE: PROSPETTO SINTETICO

	2006	2007	2008
Attività immobilizzate			
Immobilizzazioni immateriali	14.875	27.836	28.726
Immobilizzazioni materiali	35.381.840	37.119.994	38.255.933
Immobilizzazioni finanziarie	394.547	370.322	151.407
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	35.791.262	37.518.152	38.436.066
Attività a breve			
Rimanenze	2.322.575	4.103.106	3.822.724
Crediti	1.171.329	1.356.658	1.649.625
Liquidità	1.021.647	6.446	8.147
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	4.515.551	5.466.210	5.480.496
Ratei e risconti attivi	90.527	14.440	3.844
TOTALE ATTIVO	40.397.340	42.998.802	43.920.406
Passività a breve termine			
Debiti con scadenza entro 12 mesi	1.889.791	4.802.045	4.808.232
Ratei e risconti passivi	12.040	1.388	1.426
Fondo per rischi e oneri	124.574	264.616	494.616
TOTALE PASSIVITÀ A BREVE TERMINE	2.026.405	5.068.049	5.304.274
Passività a medio-lungo termine			
Debiti con scadenza oltre 12 mesi	2.753.800	1.824.278	1.990.099
Fondi per rischi ed oneri a medio-lungo termine	-	-	-
Ratei e risconti passivi oltre 12 mesi	-	-	-
TOTALE PASSIVITÀ A MEDIO-LUNGO TERMINE	2.753.800	1.824.278	1.990.099
Capitale proprio (Capitale Sociale+Riserve+Utile)	35.617.135	36.106.475	36.626.033
TOTALE PASSIVO	40.397.340	42.998.802	43.920.406



CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

L'analisi del conto economico nel triennio 2006-2008 consente di rilevare un andamento crescente del risultato dell'attività caratteristica.

I ricavi derivanti dalla cessione degli immobili destinati alla vendita e i canoni di locazione degli alloggi ERP evidenziano per l'esercizio 2008 un trend in crescita.

CONTO ECONOMICO: PROSPETTO SINTETICO

	2006	2007	2008
A) Ricavi delle vendite e delle prestazioni			
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.396.790	6.305.968	7.175.363
Variazioni rimanenze e incrementi immob.ri per lavori interni	1.884.187	1.623.068	200.563
Altri ricavi e proventi	581.949	715.145	640.374
TOTALE A	6.862.926	8.644.181	8.016.300
B) Costi della produzione			
Materie prime, sussidiarie e di consumo, servizi e godimento beni di terzi	4.794.601	5.881.120	5.512.874
Personale	1.122.582	1.182.913	1.022.098
Ammortamenti e svalutazioni	258.356	271.027	289.430
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-	-
Accantonamenti per rischi	-	150.000	287.600
Oneri diversi di gestione	774.464	699.058	349.190
TOTALE B	6.950.003	8.184.118	7.461.192
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	-87.077	460.063	555.108
C) Proventi ed oneri finanziari			
Proventi	81.509	73.991	22.236
Interessi ed altri oneri finanziari	-25.570	-70.976	-144.931
TOTALE C	55.939	3.015	-122.695
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Rivalutazioni	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-
TOTALE D	-	-	-
E) Proventi e oneri straordinari			
Proventi straordinari	487.463	57.477	36.969
Oneri straordinari	-72.694	-70.962	-142.215
TOTALE E	414.769	-13.485	-105.246
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	383.631	449.593	327.167
Imposte d'esercizio	370.739	267.998	214.350
UTILE D'ESERCIZIO	12.892	181.595	112.817





DETERMINAZIONE E DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

Il valore aggiunto misura la ricchezza prodotta dall'azienda nell'esercizio, con riferimento agli interlocutori che partecipano alla sua distribuzione.

Il metodo di calcolo consente di riclassificare i dati del conto economico in modo da evidenziare la produzione e la successiva distribuzione del valore aggiunto tra i soggetti individuati come destinatari.

VALORE AGGIUNTO: DETERMINAZIONE			
	2006	2007	2008
A) Valore della produzione			
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.396.790	6.305.968	7.175.363
-rettifiche di ricavo e svalutazione crediti	-	-	-
2. Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti (e merci)	1.764.480	1.483.942	-39.301
3. Variazione dei lavori in corso su ordinazione	119.707	139.126	239.863
4. Altri ricavi e proventi	581.949	715.145	640.375
Ricavi della produzione tipica	6.862.926	8.644.181	8.016.300
5. Ricavi per produzioni atipiche (produzioni in economia)	-	-	-
A) VALORE GLOBALE DELLA PRODUZIONE	6.862.926	8.644.181	8.016.300
B) Costi della produzione			
6. Consumi di materie prime, sussidiarie e di consumo, costi di acquisto di merci (o costo delle merci vendute)	1.726.582	2.844.004	2.250.526
7. Costi per servizi	3.068.019	3.037.116	3.262.348
8. Costi per godimento beni di terzi	-	-	-
9. Accantonamento per rischi	-	-	57.600
10. Altri accantonamenti	-	150.000	230.000
11. Oneri diversi di gestione	107.871	110.710	349.190
B) TOTALE COSTI INTERMEDI DELLA PRODUZIONE	4.902.472	6.141.830	6.149.664
VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO (A-B)	1.960.454	2.502.351	1.866.636
C) Componenti accessori e straordinari			
12. +/-Saldo della gestione finanziaria	81.509	73.991	-122.695
Ricavi accessori	81.509	73.991	22.236
-Costi accessori	-	-	-144.931
13. +/-saldo componenti straordinari	414.769	-13.485	-94.673
Ricavi straordinari	487.463	57.477	47.541
-Costi straordinari	-72.694	-70.962	-142.214
C) TOTALE COMPONENTI ACCESSORI E STRAORDINARI	496.278	60.506	-217.368
(A-B-C) VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO	2.456.732	2.562.857	2.084.004
14. Ammort. della gestione per gruppi omogenei beni	258.356	271.027	289.430
15. Svalutazioni per gruppi omogenei di beni	-	-	-
(A-B-C-14-15) VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	2.198.376	2.291.830	1.794.574

VALORE AGGIUNTO: DISTRIBUZIONE			
	2006	2007	2008
A) Remunerazione del personale			
Personale dipendente			
a) remunerazioni dirette	1.122.582	1.182.913	1.022.098
b) remunerazioni indirette	-	-	-
c) quote di riparto del reddito	-	-	-
Personale non dipendente	-	-	-
REMUNERAZIONE DEL PERSONALE A)	1.122.582	1.182.913	1.022.098
B) Remunerazione della pubblica amministrazione			
Imposte diretta	370.739	267.998	214.350
Imposte indirette	666.593	588.348	349.190
- sovvenzioni/contributi in c./esercizio	-	-	-
REMUNERAZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE B)	1.037.332	856.346	563.540
C) Remunerazione del capitale di credito			
Oneri per capitali a breve termine	14.739	59.460	87.818
Oneri per capitali a lungo termine	10.832	11.517	8.301
REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI CREDITO C)	25.571	70.977	96.119
D) Remunerazione del capitale di rischio			
Dividendi (utili distribuiti alla proprietà)	-	-	-
REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI RISCHIO D)	-	-	-
E) REMUNERAZIONE DELL'AZIENDA			
+/- variazioni riserve	12.892	181.594	112.817
Ammortamenti e svalutazioni	-	-	-
REMUNERAZIONE DELL'AZIENDA E)	12.892	181.594	112.817
F) Libertà esterne			
Libertà esterne (remunerazione dell'ambiente)	-	-	-
LIBERTA' ESTERNE F)	-	-	-
(A+B+C+D+E+F) VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	2.198.377	2.291.830	1.794.574



INDICI TIPICI DEL SETTORE

S'illustrano di seguito alcuni indicatori di bilancio ritenuti particolarmente significativi.

Il primo indicatore (ROE) esprime la redditività del patrimonio netto, generata dalla contrapposizione tra patrimonio netto e reddito netto.

Il secondo indicatore (ROI) evidenzia la capacità di produzione del reddito da parte della gestione caratteristica e deriva dalla contrapposizione del reddito operativo della gestione caratteristica al capitale che è investito in tale gestione.

Infine il terzo indicatore (ROS) mostra il reddito delle vendite calcolato contrapponendo il reddito operativo della gestione caratteristica ai ricavi della gestione caratteristica.

INDICATORI DI BILANCIO E DI EFFICIENZA GESTIONALE

	2006	2007	2008
Indici di redditività			
Redditività del capitale proprio	0,04	0,50	0,31
Redditività del capitale investito	-0,22	1,07	1,26
Attività caratteristica /ricavi caratteristici	-1,98	7,30	7,74



“Le aspettative degli Stakeholders”

Il Bilancio di Missione Sociale ha come principale obiettivo la semplice ed immediata comprensione, da parte di coloro che sono portatori d'interesse, delle attività svolte e dei risultati conseguiti da ALER Sondrio.

Sono definiti 'Stakeholders' (Portatori di Interesse), le seguenti categorie:

- Utenti;
- Pubblica Amministrazione;
- Istituti di Credito;
- Organizzazioni sul Territorio;
- Fornitori;
- Personale Dipendente.

La nostra Azienda ha ritenuto utile ricevere, dai vari portatori d'interesse, dei contributi personali riguardanti il BMS; per semplificare e rendere più agevole tale partecipazione, sono state formulate agli Stakeholders le seguenti domande:

- 1) Cosa ne pensa del Bilancio di Missione Sociale?
- 2) Secondo Lei perché ALER Sondrio l'ha individuata come uno dei suoi principali portatori d'interesse?
- 3) Ha qualche suggerimento da proporre per migliorare il lavoro sino ad ora svolto?

Le risposte sono state le seguenti:

- **Dott. Luca Verri**
(Comune di Sondrio – Pubblica Amministrazione)
- 1) Il BMS di Aler appare come uno strumento apprezzabile ed efficace di comunicazione all'utenza e con un alto valore di coerenza rispetto alla mission dell'Ente.
- 2) L'Ente Pubblico collabora e si confronta con ALER con assiduità e intensità. Obiettivo comune è quello di offrire un servizio essenziale alla popolazione più in difficoltà. In tal senso i rappresentanti dei comuni sono agenti di risposte e portatori di istanze della collettività.
- 3) Apprezzandone la sintesi e l'organizzazione dei contenuti per il futuro posso immaginare che potrà essere d'interesse l'introduzione di alcuni specifici approfondimenti.

- **Rag. Fulvio Morella**
(Banca Popolare di Sondrio – Istituti di Credito)

- 1) Riteniamo che il Bilancio di Missione Sociale rappresenti uno strumento di supporto all'attività istituzionale di codesta Azienda anche allo scopo di testimoniare il livello di cooperazione con i soggetti direttamente e indirettamente coinvolti. Certamente testimonia la trasparenza amministrativa e l'equilibrio dell'attività posta in essere.
- 2) Il ruolo della Banca Popolare di Sondrio, a supporto dell'attività istituzionale di codesta Azienda, si esplica nella gestione del rapporto di cassa e di riscossione dei canoni di locazione. La Banca si pone pertanto al servizio dell'Azienda e dei soggetti con i quali interagisce. Ovviamente è a disposizione per ogni esigenza di natura finanziaria, compresa l'eventuale erogazione di credito per investimenti.
- 3) Nessun suggerimento in ordine al servizio prestato, certamente in linea con il ruolo istituzionale dell'Azienda e di soddisfazione per l'utenza.

- **Sig.ra Rosa Borzaga Autelitano**
(Inquilina ALER):

- 1) Un buon strumento di dialogo tra Aler ed inquilini.
- 2) Per la mia disponibilità e per essere in una situazione di disagio familiare.

- **Geom. Stefano Moretti**
(Edil Tecno srl – Fornitori):

- 1) Penso sia uno strumento molto utile per rendere immediatamente comprensibile, ai soggetti esterni all'ente, le molteplici attività svolte.
- 2) In quanto fornitore "storico" con il quale si è instaurato un rapporto di collaborazione reciprocamente apprezzata e proficua, motivo di crescita professionale grazie al ricorrente scambio di know-how.
- 3) Considerato il difficile momento economico in cui la crisi coinvolge tutti i comparti, per poter rivaliz-

zare questo periodo incerto, si potrebbero valutare operazioni immobiliari miste pubblico-private nelle quali coinvolgere eventuali partners esterni così da condividere idee ed investimenti.

- **Dr.ssa Teresa Magnani**
(Arpa Lombardia - Organizzazioni Territoriali)

- 1) Abbiamo trovato che il vostro Bilancio di Missione Sociale, abbia correttamente rendicontato la relazione tra l'Ente e i gruppi di riferimento della collettività e che abbia delineato con trasparenza le attività dell'Ente e la strategia sociale.
- 2) Poiché nei progetti previsti dalla Regione Lombardia nelle attività d'incentivazione dell'Edilizia Sostenibile, l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente potrebbe essere o diventare un partner importante per formulare una serie di regole condivise sui parametri atti a definire la sostenibilità e la vivibilità dell'edilizia.
- 3) Concertare tavoli di lavoro con ARPA e altri Stakeholders nella verifica dei parametri utili ad elaborare l'applicazione concreta del "Green Building Book" (carichi ambientali, produzione di rifiuti liquidi, ecc.).

- **Dr.ssa Laura Lanzini**
(Sunia - Organizzazioni Territoriali)

- 1) Il BMS rappresenta uno strumento chiaro e ben strutturato per conoscere meglio l'Azienda, il suo funzionamento ed i suoi obiettivi dichiarati, che sono senz'altro condivisi.
- 2) Il Sunia di Sondrio è stato individuato come portatore di interessi, poiché rappresenta la categoria degli utenti - assegnatari, come tali direttamente interessati all'andamento ed al buon funzionamento dell'Azienda.
- 3) Il Sunia raccomanda un'attenzione sempre crescente alla manutenzione degli immobili ed una maggiore sensibilità nella determinazione dei canoni.



Dimensione Sociale

- **Sig. Mario Scherini**
(Sicet – Organizzazioni Territoriali)
 - 1) Il Bilancio di Missione Sociale rappresenta un chiaro strumento che consente di conoscere sempre più l'Aler di Sondrio e gli obiettivi prefissi.
 - 2) Il Sicet Cisl di Sondrio è stato individuato come portatore di interessi perché rappresenta la categoria degli assegnatari.
 - 3) Il Sicet raccomanda attenzione alla manutenzione degli stabili e dei singoli appartamenti ed una particolare sensibilità nella determinazione dei canoni.
- **Sig. Adelino Tralli**
(Uniat - Organizzazioni Territoriali)
 - 1) UNIAT/UIL di Sondrio ritiene che il BMS dell'Aler sia un importante strumento di comunicazione utile a informare non solo gli assegnatari ma tutti i valtellinesi e principalmente gli "Stakeholders" per consentire loro di valutare l'attività svolta.
 - 2) L'Uniat/UIL è altresì grata di essere stata individuata dall'Aler come uno dei suoi principali portatori d'interesse e poter quindi aver la possibilità di collaborare e proporre suggerimenti nell'interesse dei propri associati.
- **Sig.ra Paola Villa**
(Personale ALER)
 - 1) Lo ritengo un utile strumento di comunicazione che integra un bilancio aziendale, oggettivamente troppo tecnico.
 - 2) Perché il personale dipendente è sicuramente il primo e più diretto interlocutore di un'Azienda.
 - 3) Ritengo il BMS un elaborato ben fatto e condivido l'aver optato per l'ampliamento della versione cartacea e l'eliminazione del cd di meno immediata consultazione.

“Utenti e Clienti”



LE CARATTERISTICHE DELL'UTENZA

E' la categoria che per ALER riveste maggiore interesse in assoluto.

Alla fine del 2008 erano presenti negli alloggi ALER 3.358 persone; le unità immobiliari locatate erano 1.490, suddivise in 1.402 alloggi di proprietà dell'ALER di Sondrio e 88 alloggi di proprietà dei Comuni.

Al 31/12/2008 gli alloggi non occupati, in attesa di riassegnazione dopo i necessari lavori di riordino, erano 64 di cui 42 di proprietà ALER e 22 di proprietà Comunale.

Le seguenti tabelle raggruppano gli assegnatari delle abitazioni di proprietà ALER secondo la tipologia del reddito, per aree geografiche di nascita e fasce di ISEE-ERP.

Come evidenziato nella prima tabella e in linea con lo scopo principale dell'attività svolta dall'Ente, alle categorie dei 'Disoccupati' e dei 'Pensionati' sono assegnate in totale 725 abitazioni, che rappresentano quasi il 52% del totale alloggi.

Nell'anno 2008 non sono state effettuate vendite di unità immobiliari a famiglie di affittuari (cessioni ex-lege).



ALLOGGI SUDDIVISI PER TIPOLOGIE DI LOCATARI

ANNO	PENSIONATI		LAVORO DIPENDENTE E AUTONOMO		DISOCCUPATI		ALTRO	
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
2006	615	44,57	650	47,10	105	7,61	10	0,72
2007	645	43,91	698	47,52	112	7,62	14	0,95
2008	655	46,72	662	47,22	70	4,99	15	1,07

il dato è relativo agli assegnatari presentatori di reddito (assoluto e %)

UTENTI PER FASCE DI ISEE-ERP

2008		
FASCIA	N°	%
PROTEZIONE	708	50,50
ACCESSO	437	31,17
PERMANENZA	255	18,19
DECADENZA	2	0,14
TOTALE	1.402	

UTENTI PER AREE GEOGRAFICHE DI NASCITA

ANNO	AMBITO ALER	LOMBARDIA	ITALIA	U.E	EXTRA U.E.	TOTALE
	N°	N°	N°	N°	N°	N°
2006	825	80	355	13	107	1.380
2007	892	82	363	14	118	1.469
2008	843	84	327	14	134	1.402



ALER E GLI ANZIANI

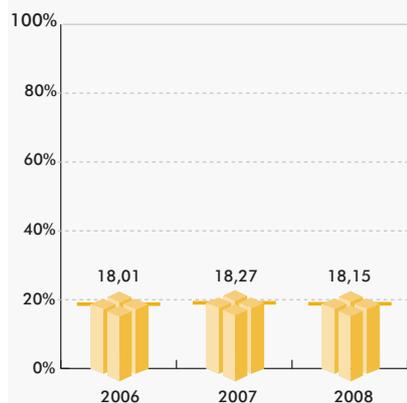


L'ALER di Sondrio pone la massima attenzione nei rapporti con le categorie di utenti che, per loro natura, sono più sensibili al problema della mancanza di alloggi; di seguito sono presentati alcuni dati riguardanti alcune di esse.

La seguente tabella fornisce una suddivisione degli assegnatari di alloggio in base alla loro età anagrafica.

ANZIANI PRESENTI NEGLI ALLOGGI

ANNO	TOT. INQUILINI	ANZIANI > 65 ANNI	
	N°	N°	%
2006	3.160	569	18,01
2007	3.251	593	18,24
2008	3.217	584	18,15



FASCIA DI ETÀ DEGLI ASSEGNATARI

ANNO	> 65 ANNI		DA 41 A 65		DA 18 A 40	
	N°	%	N°	%	N°	%
2006	412	29,86	833	60,36	135	9,78
2007	423	28,80	821	55,89	225	15,32
2008	438	31,24	718	51,21	246	17,55

il dato è relativo agli assegnatari presentatori di reddito (assoluto e %)

POPOLAZIONE CON DISABILITÀ

Le tabelle seguenti forniscono alcuni dati sulla popolazione degli anziani e dei disabili.

L'Azienda, come detto, è oltremodo attenta ai bisogni di anziani e disabili e opera in maniera tale da rispondere con sempre maggior impegno alle loro richieste.

DISABILI PRESENTI NEGLI ALLOGGI

ANNO	TOTALE DISABILI	INVALIDITA'					
		DA 67 a 99%		100% CON ASSEGNO		100% SENZA ASSEGNO	
		N°	%	N°	%	N°	%
2006	412	232	56,31	102	24,76	78	18,93
2007	430	230	53,49	119	27,67	81	18,84
2008	463	293	63,28	95	20,52	75	16,20

% di Disabili suddivisi per percentuale di invalidità



ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ANNO	INTERVENTI TOTALI	IMPORTO TOTALE	INTERV. ASCENSORI	IMPORTO ASCENSORI	INTERV. MONTASCALE E RAMPE	IMPORTO MONTASCALE E RAMPE	INTERV. INTERNI ALLOGGI	IMPORTO INTERNI ALLOGGI
	N°	€	N°	€	N°	€	N°	€
2006	3	10.728	-	-	-	-	3	10.728
2007	7	17.977	-	-	-	-	7	17.977
2008	9	38.561	-	-	-	-	9	38.561



Festa dei Nonni



I SERVIZI EROGATI ALL'UTENZA

Nella logica di prestare particolare attenzione alle esigenze della propria Utente in termini di qualità dei servizi erogati e di miglioramento dei rapporti Utente-Amministrazione, ALER Sondrio ha condotto, nel corso del 2008, una rilevazione sul grado di soddisfazione. La rilevazione ha dimostrato che il gradimento complessivo dell'Utente nei confronti dei servizi erogati è consistentemente alto: competenza del personale: 40,11% ottimo e 50,28% buono; cortesia del personale: 45,51% ottimo e 47,75% buono.

I risultati delle rilevazioni di "customer satisfaction" che ogni anno saranno condotte, costituiranno un valido strumento di riferimento e di guida per l'Amministrazione nell'individuazione di azioni di miglioramento, di priorità e di nuovi obiettivi secondo le esigenze che gli Utenti stessi hanno espresso.

I CANONI

Dal 2008 i canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica sono determinati applicando la l.r. n. 27/2007 e successive modificazioni ed integrazioni.

La legge regionale ha introdotto un nuovo sistema per determinare la capacità reddituale dei nuclei familiari degli inquilini di ERP. Si tratta dell'ISEE-ERP, un calcolo che consente di determinare la vera situazione economica delle famiglie, tenendo conto del reddito imponibile al quale vanno detratte le imposte pagate, le addizionali regionale e comunale e le spese mediche. Il risultato così ottenuto è rapportato al coefficiente stabilito dalla Regione in rapporto ai componenti del nucleo familiare con particolare riguardo alla presenza di portatori di handicap.

A livello nazionale l'ISEE è riconosciuto quale strumento per l'erogazione di servizi pubblici, come ad esempio iscrizioni alle scuole materne, pagamento di rette scola-

stiche, mensa, iscrizioni e pagamento tasse universitarie, erogazione Fondo Sostegno Affitto, erogazioni di altri sussidi da parte di Enti pubblici.

La tabella precedente propone un confronto tra i canoni di locazione applicati da ALER Sondrio e quelli del mercato libero.

INFORMAZIONE AGLI INQUILINI

Al fine di migliorare il servizio al cittadino, dal 2000 ALER Sondrio ha disposto la pubblicazione di un periodico d'informazione interno denominato "AlerinForma", concepito appunto quale strumento di comunicazione tra inquilini ed ALER per "incontrarsi, dialogare e scambiarsi informazioni". AlerinForma viene pubblicato e distribuito quattro volte l'anno e tratta temi di attualità sull'edilizia sociale, integrati a loro volta con informazioni dirette agli inquilini.

Dal 2006, inoltre, ALER Sondrio ha un proprio **sito web**: www.aler.so.it che comprende, tra le altre, un'area riservata agli utenti dedicata specificatamente alla loro situazione contabile.

Il cambio alloggio

Attraverso la gestione della mobilità, ALER esegue cambi di alloggio, intesi come trasferimenti definitivi di un nucleo familiare dall'alloggio assegnato ad un altro.

I trasferimenti possono avvenire per varie motivazioni tra cui condizioni di sovraffollamento o sotto utilizzo, gravi disagi nell'utilizzo dell'alloggio a causa di patologie di cui soffre un componente del nucleo familiare, ecc.

CONFRONTO TRA I CANONI MEDI ANNUALI AL MQ. APPLICATI DA ALER ED I CANONI DI LIBERO MERCATO

2008	PROVINCIA	CAPOLUOGO
TIPO CANONE	€/MQ ANNO	€/MQ ANNO
Canone medio sociale	20,52	28,35
Canone sociale area protezione	10,07	14,76
Canone sociale area accesso	25,38	35,83
Canone sociale area permanenza	39,15	49,26
Canone sociale area decadenza	71,44	0,00
Canone sociale area vuota	0,00	0,00
Canone moderato	0,00	0,00
Canone di mercato	64,00	52,00

CAMBI ALLOGGI: CASISTICA

	2006	2007	2008
CASISTICA	N.	N.	N.
DISAGIO SOCIALE	-	-	-
NUCLEI CON COMPONENTI PORTATORI DI HANDICAP/INVALIDI	5	-	3
SOVRAFFOLLAMENTO/SOTTOUTILIZZO	3	8	4
ANTIGIENICITA'	-	-	-
CAMBI CONSENSUALI	-	-	-
MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE	-	-	-
RAZIONALIZZAZIONE GESTIONE PATRIMONIO	-	-	-
ALTRO	5	4	5
TOTALE	13	12	12

Le domande presentate sono inserite a cura dell'apposita commissione in una graduatoria; successivamente ALER compie la ricerca dell'alloggio idoneo da proporre all'inquilino.

L'accettazione dell'alloggio proposto comporterà l'adozione del provvedimento di cambio, mentre il rifiuto non motivato porterà all'archiviazione della domanda.



ALER E LA SOCIALITA'

Il disagio: varie forme di assistenza e sostegno ad anziani e famiglie segnate da forme di degrado e di disagio di diversa natura

ALER Sondrio per migliorare la sicurezza degli alloggi occupati da inquilini ultra 65enni, ha portato a termine nel tempo complessivo di 3 anni, il progetto "Nonni sicuri".

L'iniziativa si è concretizzata con l'installazione, presso l'abitazione degli inquilini ultra 65enni, di dispositivi di rilevazione per le perdite di gas e di valvole automatiche per la chiusura dell'alimentazione, ove questo avvenisse.

Il progetto ha consentito la posa di circa 400 dispositivi per una spesa complessiva di oltre 120.000 euro.



Iniziative a favore dell'utenza

Nell'ambito delle assegnazioni in deroga alla graduatoria, che rappresentano circa il 6,38% delle assegnazioni totali del 2008, l'Ente che si avvale maggiormente di tale strumento è il Comune di Sondrio.

Il fatto che il capoluogo abbia eseguito, rispetto ad altri, più assegnazioni in deroga e pertanto risolto situazioni di bisogno urgente, è comprensibile se interpretato come indicatore tipico di una realtà urbana che, per sua natura, presenta in misura maggiore il problema della casa rispetto ai contesti periferici e di montagna.

Infatti, al di fuori del capoluogo, la tensione abitativa è minore e vi è quindi, mediamente, meno bisogno dell'intervento pubblico con azioni avente carattere di urgenza.

Nell'ambito delle iniziative a favore dell'utenza, l'Azienda adotta soluzioni atte al recupero del proprio patrimonio immobiliare con lavori di ristrutturazione, sia ordinaria che straordinaria, finalizzati alla riassegnazione di alloggi resisi liberi o al miglioramento delle condizioni di vita in alloggi occupati.

ALLOGGI ERP ASSEGNATI

IN DEROGA ALLA GRADUATORIA

	ASSEGNAZIONE A SFRATTATI	ASSEGNAZIONE AD ALTRE CONDIZIONI	ASSEGNAZIONE A FORZE DELL'ORDINE
ANNO	N°	N°	N°
2006	2	2	2
2007	-	2	1
2008	2	3	1

ALLOGGI RISTRUTTURATI

	TOTALE ALLOGGI	RISTRUTTURATI	RISTRUTTURATI SUL TOTALE
ANNO	N°	N°	%
2006	1.394	-	-
2007	1.420	-	-
2008	1.444	3	0,21





IL CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ

Nel perseguire la propria missione sociale, l'ALER di Sondrio ha fornito, negli anni, un supporto economico alle fasce di utenti particolarmente deboli.

Dal 2008 la l.r. n. 27/2007 ha stabilito che ALER e Comuni sostengano gli assegnatari di alloggi di ERP che non sono in grado di far fronte al pagamento del canone di locazione e dei servizi prestati, istituendo il "Contributo di Solidarietà".

Nel 2008, presso ALER Sondrio, si sono costituite le Commissioni d'esame formate da rappresentanti delle Amministrazioni Comunali e della stessa ALER, con la partecipazione dei rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali degli inquilini. Le Commissioni hanno esaminato 351 richieste e approvato l'erogazione, a totale carico di ALER, di € 90.000 a favore delle famiglie le cui domande sono state accolte.

LA MOROSITÀ, IL CONTENZIOSO E L'ATTIVITÀ DI RECUPERO

La morosità nel 2008, pur aumentando leggermente rispetto a quella degli anni precedenti, è sensibilmente inferiore a quella delle altre Aziende di settore; il contenzioso con l'inquilinato e gli sfratti non mostrano variazioni particolari, anche se l'azione dei solleciti di pagamento e d'ingiunzione si è fatta più intensa.

La morosità di competenza del 2008 ammonta a € 203.598,52. Il rischio di credito è costantemente monitorato e tenuto sotto controllo mediante il reperimento d'informazioni e l'invio di solleciti. L'esposizione è suddivisa tra un elevato numero di utenti nei confronti dei quali, laddove l'esposizione sia consistente, è promossa azione legale.

FONDO SOCIALE O CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ

ANNO	ALER				
	EROGATO PER SERVIZI €	UTENTI ASSISTITI N°	EROGATO PER CANONE €	UTENTI ASSISTITI N°	TOTALE UTENTI ASSISTITI N°
2006	39.041	247	26.028	-	247
2007	50.457	267	33.638	-	267
2008	52.803	351	37.197	-	351

INCIDENZA SFRATTI PER MOROSITÀ¹

SU TOTALE ALLOGGI

ANNO	TOTALE ALLOGGI LOCATI	SFRATTI	
	N°	N°	%
2006	1.494	2	0,13
2007	1.492	1	0,07
2008	1.490	3	0,20

LE OCCUPAZIONI ABUSIVE

Ad oggi ALER Sondrio non ha affrontato casi di occupazioni abusive, per assenza del fenomeno; ciò nonostante, la l.r. n. 27/2007 ha imposto comunque una riflessione sulla prevenzione dell'abusivismo.

Per questo, in linea con quanto stabilito dalla legge regionale, ALER sta predisponendo il "Piano della Sicurezza".

L'elaborato conterrà tutte le indicazioni utili per prevenire il fenomeno delle occupazioni abusive e le modalità d'intervento al fine di salvaguardare la legittima destinazione di ogni singola unità immobiliare.

“ I Sindacati e l'Utenza ”

RAPPORTI CON LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI

I Sindacati degli inquilini presenti sul territorio della Provincia di Sondrio, con cui l'ALER interagisce, sono il SICET, l'UNIAT e il SUNIA.

Con gli stessi sono affrontate le problematiche riguardanti la domanda di alloggi, alle dinamiche dei canoni di locazione e alle necessità dell'inquilinato in generale.





“ Il Personale ”

COMPOSIZIONE DELLE RISORSE UMANE

Rispetto, considerazione e tutela dei dritti e dei doveri sono solo alcune delle caratteristiche che rispecchiano il rapporto tra Azienda e Personale dipendente.

La forza lavoro è un elemento fondamentale dell'ALER.

Nel corso del 2008 la struttura organizzativa dell'ALER di Sondrio ha terminato una fase di radicale modifica, iniziata nel 2007 in seguito ad alcuni cambiamenti che hanno interessato la composizione e i ruoli del personale.

La tabella a lato fornisce la suddivisione dei dipendenti per fascia di età.



Il personale di ALER Sondrio

DIPENDENTI SUDDIVISI PER ETÀ

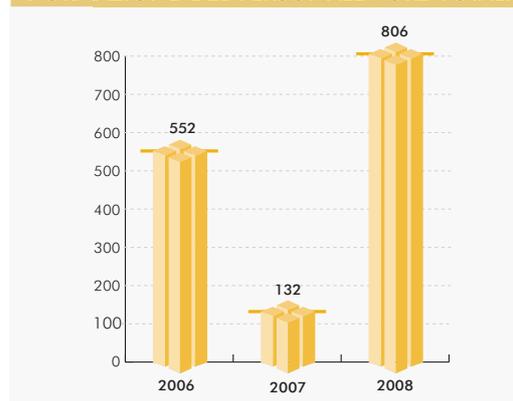
	2006		2007		2008	
	N°	%	N°	%	N°	%
< 30 ANNI	2	8	2	9	2	9
DA 31 A 50 ANNI	15	63	16	70	16	70
> 50 ANNI	7	29	5	22	5	22
TOTALE DIPENDENTI	24	100	23	100	23	100

LA FORMAZIONE DELLE RISORSE UMANE

Particolare cura è posta da ALER nella formazione del proprio personale, al quale sono riservati periodicamente corsi, sia interni che esterni all'Azienda.

Nell'anno 2008 l'attività di formazione ha coinvolto la forza lavoro secondo le specifiche contenute nella con tabella a lato.

FORMAZIONE DEL PERSONALE: ORE TOTALI



“ I Finanziatori ”

Dal 2003 il principale partner finanziario dell'ALER di Sondrio è la Banca Popolare di Sondrio che, svolgendo il ruolo di cassiere dell'azienda, gestisce MAV, mandati e reversali. La gestione delle operazioni finanziarie

a medio/lungo termine è stata sempre svolta principalmente con la Cassa Depositi e Prestiti, in virtù delle condizioni particolarmente vantaggiose offerte dall'Istituto rispetto alle usuali condizioni di mercato.

L'Azienda negli anni ha avuto rapporti finanziari anche con altre banche, soprattutto per quanto riguarda i mutui. Nel triennio 2006-2008 L'ALER Sondrio non ha acceso mutui o finanziamenti.

FINANZIAMENTI SUDDIVISI PER TIPOLOGIA

ENTE EROGATORE	2006			2007			2008			ENTE EROGATORE	
	CASSA DD.PP.	BANCHE	ALTRO	CASSA DD.PP.	BANCHE	ALTRO	CASSA DD.PP.	BANCHE	ALTRO	ANNO	REGIONE LOMBARDIA
IMPORTO FINANZIAMENTO	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	2006	€ 1.783.209
QUOTA CAPITALE	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	2007	€ 422.456
QUOTA INTERESSI	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	2008	€ 652.958
RESIDUO	€ 281.123	80.231	-	262.577	56.221	-	243.268	29.574	-		



“La Pubblica Amministrazione”

L'ALER di Sondrio è in stretto contatto, e opera in modo prioritario, sia con la Regione Lombardia che con i Comuni della provincia.

I RAPPORTI CON REGIONE LOMBARDIA

La Regione concretizza i rapporti con l'ALER di Sondrio mediante controlli periodici su delibere del CdA della stessa, mettendo a disposizione finanziamenti necessari allo sviluppo di progetti, promulgando leggi e regolamenti che disciplinano gestione e assegnazione



degli alloggi, nominando 5 membri del Consiglio di Amministrazione dell'ALER (tra cui il presidente) e determinando programmi e indirizzi riguardanti il settore dell'edilizia residenziale pubblica.

Riguardo alle attività di finanziamento esplicitate dalla Regione Lombardia in merito a programmi di costruzione attuati dall'ALER di Sondrio, di seguito sono riportati i dati riepilogativi dei contributi erogati nel triennio 2006-2008.

I RAPPORTI FINANZIARI CON GLI ENTI PUBBLICI

Negli schemi riportati a lato sono evidenziate le imposte e tasse che l'azienda ha versato nelle casse dell'Erario e degli Enti Territoriali, nel triennio 2006-2008.

I RAPPORTI CON I COMUNI

Nel corso dell'anno 2008 ALER Sondrio ha stipulato, con i comuni di Chiavenna e Tirano, un Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST) per la casa, finalizzato all'attuazione di un programma per la realizzazione in tempi definiti d'interventi di edilizia residenziale

RAPPORTI FINANZIARI CON LO STATO			
(€) <i>sul triennio</i>	ANNO 2006	ANNO 2007	ANNO 2008
IMPOSTA BOLLO E REGISTRO	186.477	110.444	128.430
IVA INDETRAIBILE	246.174	242.465	171.587
IRES	171.572	186.198	138.320
CONCESSIONI GOVERNATIVE E DEMANIALI	-	-	-
ALTRO	-	-	-

RAPPORTI FINANZIARI CON ENTI LOCALI			
(€) <i>sul triennio</i>	ANNO 2006	ANNO 2007	ANNO 2008
ICI	224.916	226.412	39.965
IMPOSTE E TASSE	9.026	9.027	9.208
IRAP	199.167	118.926	81.281
CONSORZIO DI BONIFICA	-	-	-
CONTRIBUTI CONSORTILI	-	-	-
ALTRO	-	-	-

pubblica a canone sociale, moderato o locazione temporanea.

Tali tipologie di accordi prevedono la realizzazione di una serie coordinata d'interventi, volti a incremen-

tare il patrimonio di edilizia pubblica, in rapporto al fabbisogno effettivamente rilevato nel territorio dai Comuni che hanno aderito all'AQST.



“La Collettività e la Sussidiarietà”

Nel “pensare comune” sfugge ancora il vero ruolo delle Aziende per l’Edilizia Residenziale Pubblica, che non devono rappresentare un punto di arrivo per la soluzione al problema abitativo, ma un momentaneo sostegno nella soluzione del problema casa per le famiglie in difficoltà le quali, una volta avviate verso il consolidamento della loro situazione finanziaria, dovrebbero rivolgersi al libero mercato per

dare la possibilità a nuovi soggetti, che si trovano a loro volta in difficoltà, di trovare una soluzione nell’edilizia pubblica.

INTERVENTI SOCIALI COLLETTIVI

Nel corso dell’anno 2008 L’ALER di Sondrio, in relazione alla tipologia degli interventi in itinere, non ha

avuto modo di affrontare progetti riguardanti opere di urbanizzazione secondaria e neanche realizzare impianti di servizi e d’interesse sociale quali chiese, centri culturali, impianti sportivi di quartiere, aree a verde di quartiere, mercati di quartiere, etc.).

“I Fornitori”

I rapporti tra ALER Sondrio e i propri fornitori sono regolati dalle normative vigenti in materia.

Il principale riferimento, riguardo a lavori in generale, è rappresentato dalla Legge n. 109 dell’11 febbraio 1994 “Legge Quadro” in materia di lavori Pubblici e sue successive modifiche ed integrazioni.

Per ciò che concerne i servizi, la disciplina deriva dal d.lgs. n. 157 del 17 marzo 1995 “Attuazione della direttiva 92/50/CEE in materia di appalti pubblici di servizi” ed in ordine alle forniture in generale, dal d.lgs. 24 luglio 1992 n. 358 “Testo unico delle disposizioni in materia di appalti pubblici di forniture, in attuazione delle direttive 77/62/CEE, 80/767/CEE e 88/295/CEE”.

Tali dispositivi sono stati integrati e modificati dal d.lgs. n. 163 del 12 aprile 2006 , n. 163 “Codice dei



Attività di cantiere



contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE”.

ALER Sondrio ha di recente adottato un proprio Regolamento per i lavori, servizi e forniture in economia; il Regolamento è stato approvato in data 28 febbraio 2008 (deliberazione del CdA n. SO/09/08).

I fornitori possono essere raggruppati in categorie, in base alla tipologia dei lavori/servizi che offrono all’Azienda; di seguito sono elencate le più rappresentative:

- costruzione di immobili (destinati sia alla locazione che alla vendita);
- interventi di manutenzione immobili;
- beni di consumo/attrezzature;
- consulenze e attività professionali

(fiscali, amministrative, progettazione, etc.);

- servizi vari (pulizie, manutenzione verde, etc.);
- utenze (acqua, gas, elettricità, gasolio, gpl, etc.).

Le tabelle che seguono illustrano alcuni dati relativi al fatturato dei fornitori ed alla sua suddivisione per aree geografiche, nel triennio 2006/2008.

FORNITORI: SUDDIVISIONE TIPOLOGIA

	LAVORI		FORNITURE		SERVIZI		TOTALE
	€	%	€	%	€	%	€
2006	3.711.130	91,54	207.518	5,12	135.677	3,35	4.054.325
2007	5.302.020	92,96	260.664	4,57	140.672	2,47	5.703.356
2008	3.808.624	90,31	276.697	6,56	132.027	3,13	4.217.348

FORNITORI: FATTURATO PER AREA GEOGRAFICA

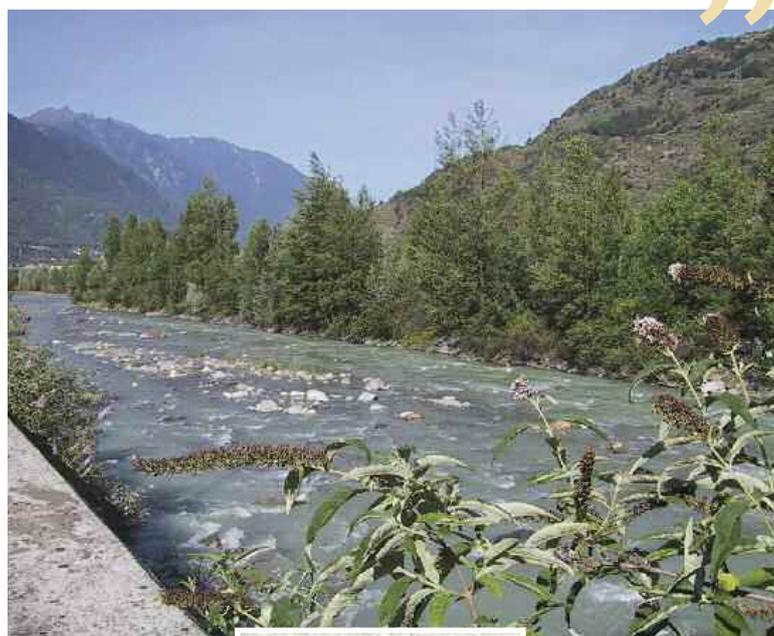
	2006		2007		2008	
	€	%	€	%	€	%
AMBITO ALER	2.956.042	72,91	3.380.310	59,27	1.053.404	24,98
LOMBARDIA	1.081.503	26,68	1.888.640	33,11	2.534.590	60,10
ITALIA	16.780	0,41	434.406	7,62	629.354	14,92
ESTERO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
TOTALE	4.054.325	100,00	5.703.356	100,00	4.217.348	100,00

“ALER e l’Ambiente naturale”

L’ALER di Sondrio, in un’epoca caratterizzata dalla costante riduzione delle riserve di petrolio e gas, nelle proprie attività di costruzione e ristrutturazione cerca di coniugare i fattori ecologici con quelli economici, tenendo nella dovuta considerazione sia il benessere delle persone che dovranno abitare gli alloggi sia un opportuno risparmio nei costi.

L’obiettivo principale è pertanto quello di garantire un modo di abitare sano con il risparmio economico ed energetico.

Sia per gli interventi di nuova costruzione che per gli interventi di riqualificazione, l’Azienda si pone e indirizza, attraverso l’utilizzo di materiali ad alta prestazione tecnico/energetica e a una corretta sostenibilità ambientale, a una gestione maggiormente rispettosa dell’ambiente e delle risorse naturali più in generale.



Torrente Mallero in Sondrio



Progettazione e realizzazione di edifici con criteri di bioarchitettura

L'ALER Sondrio, come ribadito in diversi altri capitoli del presente documento, intende implementare nei prossimi anni l'approccio ai sistemi costruttivi basati sui principi di bioarchitettura.

Fino ad oggi sono stati effettuati alcuni studi di carattere generale che consentiranno, in un prossimo futuro, di avviare realizzazioni edilizie improntate alla sostenibilità ambientale.

Sperimentazione di metodi e tecnologie per il risparmio energetico (teleriscaldamento, fotovoltaico, etc.)

L'Azienda, nel rispetto dei principi della sostenibilità e per cercare di instaurare un rapporto equilibrato tra l'ambiente e il "costruito", porta avanti iniziative che coniugano comportamento ecologico e calcolo economico.

Questo attraverso atti ed iniziative concrete quali l'allacciamento a rete di teleriscaldamento ove presente, trasformazione di Centrali Termiche da Gasolio a Gas metano, utilizzo di riscaldamento a bassa temperatura (pannelli radianti), utilizzo di pannelli solari per produzione Acqua Calda Sanitaria.

Riqualificazione energetica di impianti ed edifici (certificazione energetica)

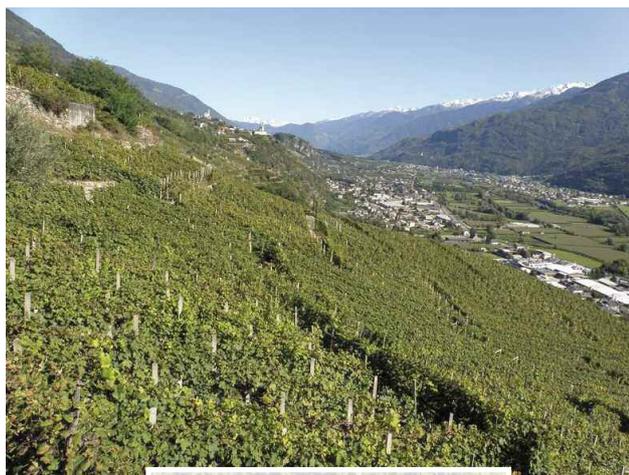
Nel corso dell'anno 2008 è stato avviato uno studio approfondito riguardo alla diagnosi energetica, che si svilupperà nel corso del 2009 interessando alcuni edifici del patrimonio aziendale. Tale studio sarà propedeutico ad interventi di riqualificazione energetica che riguarderanno sia l'involucro dei fabbricati che i loro impianti.

Sensibilizzazione alle tematiche ecologiche e formazione specifica del personale

Il personale tecnico dell'ALER partecipa annualmente ad incontri e aggiornamenti tecnico/pratici su temi e materiali che interessano la bioarchitettura o c/o strutture che fanno della sostenibilità ambientale il loro "credo" (Agenzia Casa Clima di Bolzano).

Costi per l'utilizzo di risorse naturali

Le tabelle a lato forniscono i dati relativi ai consumi di risorse naturali negli alloggi gestiti da ALER Sondrio nel corso del 2008 ed alla loro suddivisione per tipologia. Per ciò che concerne le emissioni in atmosfera generate a seguito dell'utilizzo di tali risorse, si precisa che le stesse rientrano nei parametri stabiliti dalle vigenti leggi in materia.



Panorama Valtellinese versante Retico



Fiume Adda

RISORSE NATURALI: COSTI E CONSUMI

PER ALLOGGI GESTITI

	TUTTI GLI ALLOGGI GESTITI		
	UNITA' DI MISURA	CONSUMI	COSTO €
ACQUA	LT	204.043	132.628
ENERGIA ELETTRICA	KWH	343.426	65.251
GAS METANO	MC	61.596	49.277
GASOLIO RISCALDAMENTO	LT	1.239.655	1.202.465
GPL	LT	69.198	62.278
TELERISCALDAMENTO	KWH	775.516	69.021

RISCALDAMENTO: TIPOLOGIA DI

COMBUSTIBILE IMPIEGATO

	ANNO 2008			
	IMPIANTI	ALLOGGI	CONSUMO	CONSUMO
	N°	N°	MC/LT/KWH	€
CENTR. A GASOLIO	70	959	1.239.655	1.202.465
CENTR. A GASOLIO	5	10	ND	ND
CENTR. A NAFTA	-	-	-	-
CENTR. A METANO	8	77	61.596	49.277
CENTR. A METANO	11	52	ND	ND
AUTONOMO A METANO	234	234	ND	ND
SERVIZIO ENERGIA	-	-	-	-
TELERISCALDAMENTO	5	61	775.516	69.021
TELERISCALDAMENTO	3	4	ND	ND
SENZA IMPIANTO	-	1	-	-
BIOMASSA VEGETALE	-	-	-	-
ALTRO - GPL	6	46	69.198	62.278



“ Il Fabbisogno abitativo ”

LA DOMANDA D'ALLOGGI

Per rendere esaustivo il quadro complessivo dell'attività posta in essere da ALER, viene di seguito presentata un'analisi sintetica del fabbisogno abitativo. Si ritiene, infatti, fondamentale mettere a confronto quella che nel 2008 è stata la domanda di alloggi di ERP da parte degli aventi diritto, con la risposta data alla collettività in termini di alloggi assegnati.

L'equilibrio tra domanda e offerta è, nei fatti, di difficile raggiungimento sia per la dinamicità della domanda in termini di dimensioni, struttura, età e manifestate esigenze abitative, sia per la rigidità dell'offerta: problemi urbanistici legati alla sempre

minor disponibilità di spazi con aree, riduzione finanziamenti pubblici, ecc.

Gli interventi di nuove costruzioni sono programmati e localizzati tenendo conto del fabbisogno espresso dalla collettività e rilevato nelle graduatorie comunali per l'accesso agli alloggi di ERP.

Le graduatorie sono permanenti e redatte con l'utilizzo del sistema informatico regionale e sono aggiornate annualmente con l'inserimento delle nuove domande presentate e la cancellazione di quelle soddisfatte o ritenute non più valide dal Comune che ha indetto il bando.

Nel 2008 le domande utilmente collocate in graduatoria sono state 517 e di queste 94, pari al 18,18%, sono state soddisfatte con l'assegnazione ai richiedenti di un alloggio di ERP.

I CRITERI D'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

L'assegnazione degli alloggi di ERP è disciplinata dalla normativa regionale in vigore (R.R. n. 1/2004 e successive modificazioni ed integrazioni).

Il Comune ove sono resi disponibili alloggi di edilizia residenziale pubblica, provvede alla loro rioccupazione con l'utilizzo delle graduatorie predisposte mediante il sistema informatico regionale.

Per situazioni di particolare gravità il Comune può procedere all'assegnazione in deroga alla graduatoria in vigore.

“ Attività costruttiva e altri interventi ”

L'attività dell'ALER si sviluppa principalmente con l'obiettivo di soddisfare la richiesta abitativa e il bisogno casa.

La principale attività che svolge, prevalentemente finalizzata alla funzione sociale, è pertanto quella di attuare programmi di edilizia residenziale pubblica.

Tutto ciò avviene in modo precipuo con la realizzazione di fabbricati e il recupero o riqualificazione del patrimonio esistente.



Attività di cantiere – lavori alle fondazioni

LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

L'attività di realizzazione dei lavori che interessano il patrimonio edilizio si svolge (anche nel rispetto di quanto previsto dal Codice Con-

tratti) sulla base di una programmazione triennale e di suoi aggiornamenti annuali, che l'Azienda predispone e approva nel rispetto

dei documenti programmatori e delle linee guida indicate dal CdA. La programmazione rappresenta pertanto il momento attuativo e di



sintesi dei bisogni che l'Azienda intende assumere come prioritari.

Gli studi che precedono l'atto di approvazione della programmazione, individuano i lavori strumentali al soddisfacimento dei predetti bisogni, indicando le caratteristiche funzionali, tecniche, gestionali ed economico-finanziarie degli stessi. Priorità e importanza hanno anche i lavori di manutenzione e riqualificazione dell'esistente.

Le realizzazioni

Nell'anno 2008 l'Azienda ha continuato nella sua attività d'incremento del patrimonio sia attraverso interventi di completamento dei lavori in corso, che con nuove iniziative.

In particolare si sono ultimati gli interventi sui programmi d'affitto e di vendita nei cantieri di Sondrio in Via Gianoli, a Morbegno via Llanberis e di Cosio Valtellino.

In Comune di Madesimo nel 2008 si sono portati in fase avanzata i lavori per la realizzazione di 6 unità immobiliari; sempre 6 villette con finitura al rustico sono state ultimate a Castione Andevenno, interventi questi in vendita.

Alla fine dell'anno 2008 sono stati cantierati gli interventi di edilizia sociale nei comuni di Chiavenna e Tirano per complessivi 33 alloggi, in attuazione del programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007/2009 (PRERP).

Non sono stati programmati interventi di recupero edilizio.

Gli alloggi completati o programmati rispecchiano diverse tipologie, sia per dimensioni (appartamenti di diversa metratura) che per tipologia costruttiva (appartamenti in palazzina, villette a schiera ecc.).

Attività di manutenzione

L'Ufficio Manutenzione si occupa di tutti i lavori di manutenzione ordinaria che necessitano sui fabbricati gestiti da ALER Sondrio.

Le attività di manutenzione possono essere effettuate a seguito di richieste da parte degli utenti oppure in base alla programmazione effettuata dall'Azienda.

Le opere, svolte da imprese appaltatrici, comprendono in genere lavori edili, idraulici, elettrici; le stesse possono essere realizzate, secondo necessità, sulle parti comuni degli immobili o su singoli alloggi.

L'Ufficio Manutenzione svolge anche attività di controllo rispetto ai lavori compiuti da imprese che si occupano della verifica sugli impianti di riscaldamento (rifornimento combustibili, manutenzioni sulle centrali termiche, etc.), ascensori (manutenzioni degli impianti, lavori di riparazione o sostituzione da eseguire, etc.) e antincendio.

Per i lavori citati l'Ufficio partecipa anche alla stesura di capitolati e altri documenti tecnici durante le gare di appalto, controlla e verifica i lavori eseguiti con visite nei can-

tieri, esegue controlli e liquidazioni delle fatture a essi relative.

In sinergia con l'Ufficio Utenza e Patrimonio svolge anche le attività connesse al ritiro degli alloggi sfitti e loro riconsegna a nuovi inquilini. Nel grafico riportato a fondo pagina indichiamo i dati relativi alle manutenzioni effettuate nel corso del 2008.

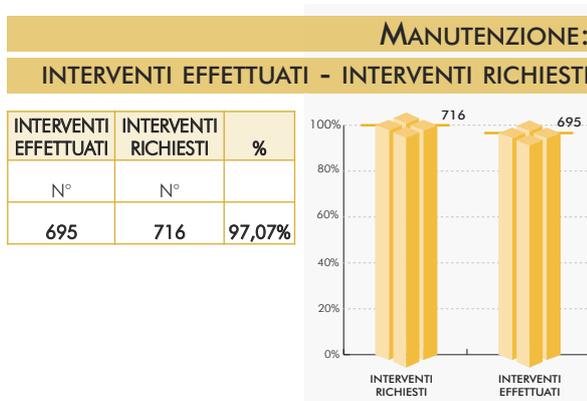
Controllo avanzamento lavori

Le fasi di realizzazione dei lavori ed il loro andamento sono monitorati e controllati nel rispetto del cronoprogramma previsto o aggiornato a seguito di riunioni periodiche o step di avanzamento.

Nell'anno 2008 il monitoraggio e i controlli effettuati non hanno evidenziato, nell'avanzamento delle lavorazioni, scostamenti significativi rispetto ai programmi previsti.

Contratti di Quartiere e Accordi di Programma

ALER Sondrio nel 2008 non ha attuato iniziative inerenti Contratti di Quartiere.



“ALER e la sicurezza nei quartieri”

Importante, per la sicurezza nei quartieri, la collaborazione dei “capi casa”, inquilini eletti dai residenti di ogni stabile. Il ruolo di “capo casa” è principalmente quello di intrattenere i rapporti con ALER per tutto quanto, riferito al fabbricato, è d'interesse generale. Il capo casa è anche la prima sentinella di malesseri, malcostumi o irregolarità che dovessero sorgere nel fabbricato. In città di Sondrio inoltre vi è la presenza del “Poliziotto di Quartiere”, una figura familiare e rassicurante che va ad affiancarsi alle volanti e alle squadre investigative, istituita per garantire sicurezza e tranquillità ai cittadini.

“Obiettivi”

La nostra Azienda è chiamata ad operare in un ambito caratterizzato da una maggiore instabilità rispetto al passato e da forti tensioni originate dalla sfavorevole congiuntura che ha oramai assunto una connotazione globale, interessando tutti i paesi maggiormente sviluppati.

L'ALER di Sondrio intende impegnarsi per ottenere, nei prossimi anni, tre differenti obiettivi; sociale, economico e ambientale. Il raggiungimento di questo risultato si potrà ottenere facendo leva sulle specifiche peculiarità di



Laghetto Alpino

un'Azienda che è sempre stata chiamata ad individuare e modulare la sua attività in relazione al modificarsi dei bisogni emergenti, per garantire l'efficienza e l'efficacia della propria offerta di servizi.

Le caratteristiche che dovranno essere maggiormente utilizzate saranno la capacità di trasformare ed innovare rispetto alle continue sfide proposte dal contesto di riferimento.

“Obiettivi sociali”

Soddisfare le esigenze degli utenti esclusi dal mercato delle case di proprietà e dell'affitto è un'esigenza che la nostra Azienda avverte, oltre che per la natura della propria *Mission*, anche per ragioni legate al ruolo che le ALER devono assumere in periodi caratterizzati da progressivo indebolimento di sempre maggiori settori sociali.

Tale obiettivo diventa un elemento distintivo anche sotto il profilo imprendi-

toriale, poiché ALER ha la prerogativa di dover soddisfare bisogni che altri soggetti operanti nel settore della casa non sono in grado di affrontare.

Il vantaggio competitivo è rappresentato dal bagaglio di conoscenza acquisita attraverso anni di esperienze sul territorio.

La volontà dell'Azienda è di studiare con attenzione i nuovi insediamenti

abitativi per far sì che corrispondano sia agli standard qualitativi prefissati che alle varie esigenze dei cittadini.

Uguale impegno sarà posto nel promuovere interventi finalizzati alla gestione e alla prevenzione dei conflitti sociali e nell'attuare una politica di miglioramento della qualità della vita nei quartieri anche, se possibile, con progetti di riqualificazione urbana.



Festa dei Vicini



“Obiettivi economici”

Per ALER Sondrio cercare di risolvere il problema casa vuol dire conciliare qualità e bassi costi di edificazione.

La ricerca continua di sistemi di costruzione innovativi che permettano di abbattere i costi di costruzione e gestione, consentirà di crescere in valore

nel mercato edilizio provinciale e ridurre il costo casa attraverso una maggior offerta di alloggi sia in vendita che in locazione.



Pizza Radovljica – Sede ALER

“Obiettivi ambientali”

La nostra Azienda si pone in maniera fortemente propositiva nell'applicare la sostenibilità ambientale nel settore dell'edilizia. La rivalutazione delle componenti ambientali, il rispar-

mio di energie ed acqua e, più in generale il miglioramento del 'vivere', assumono sempre maggiore importanza nelle scelte effettuate in sede di progettazione delle nuove abitazioni.

In sostanza lo sviluppo sostenibile dovrà diventare uno strumento che favorisca la qualità dell'abitare e promuova, nello stesso tempo, il risparmio energetico.



La Fontana di Pizza Radovljica

“Lettera del Direttore”



Questo è il secondo Bilancio di Missione Sociale di ALER Sondrio, dopo l'esordio avvenuto con il Bilancio Sociale dell'anno 2007, che rappresenta un modo di lavorare che riteniamo utile per raggiungere e implementare i livelli di qualità del nostro operare, perseguendo canoni di eccellenza, ma anche doveroso per un'Azienda, come la nostra, chiamata ad operare in un settore ad alto valore sociale dell'edilizia residenziale pubblica.

Il Bilancio Sociale 2008 che andiamo a presentare si muove in continuità e coerenza operativa con quello dell'anno precedente; riproponiamo la nostra storia, confrontiamo i dati significativi della nostra attività con quelli degli anni precedenti e diamo conto delle novità e degli sviluppi operativi. Questo strumento si conferma un metodo nuovo di comunicazione ad ampia diffusione, il cui obiettivo principale è di offrire una chiara rappresentazione dei valori e dei principi che sono alla base dell'operare di un'Azienda. Si tratta di un documento pubblico, rivolto a tutti gli interlocutori aziendali, che riferisce sui riflessi sociali e ambientali dell'attività d'impresa. Il Bilancio di Missione Sociale permette di valutare la coerenza fra i risultati raggiunti dall'impresa e gli obiettivi derivanti dai suoi valori e dalla sua *mission*.

In questo documento viene dunque rappresentata l'attività aziendale dell'anno 2008 che si è caratterizzata principalmente dall'entrata in vigore della l.r. n. 27, che ha, tra le altre cose, prescritto alle Aziende Lombarde di porre particolare attenzione alla riqualificazione del patrimonio edilizio unitamente all'attenzione verso il risparmio energetico.

Nel campo dell'edilizia destinata alla locazione a canone sociale, si è confermata invece la preoccupante carenza di fondi pubblici che rende difficile affrontare investimenti in questo campo sia pure alla presenza di una crescente richiesta di alloggi, in particolare nel capoluogo. Sono proseguite comunque le realizzazioni finanziate negli esercizi precedenti e nel 2008 si è potuto dar corso alle consegne di alloggi destinati a canone sociale.

Forte impulso è stato altresì dato alle costruzioni in edilizia convenzionata in vendita con particolare riguardo anche alle zone turistiche della nostra provincia, caratterizzate da prezzi di mercato notevolmente elevati, tali da rendere difficile l'acquisto della prima casa di abitazione per i giovani residenti in questi comuni.

Doveroso il mio ringraziamento a coloro che hanno collaborato alla realizzazione di questo Bilancio di Missione Sociale e a tutto il personale ALER per il sempre costante impegno nella loro attività e un invito ai lettori a proporre suggerimenti e commenti che ci permettano, per gli anni a venire, di realizzare un documento sempre più utile e completo.


Walter Songini
 Il Direttore Generale



ALLOGGIO ERP: alloggio realizzato o recuperato grazie all'intervento di un ente o con il concorso o il contributo dello Stato o della Regione, nonché acquisito a qualunque titolo, realizzato o recuperato da ente locale o pubblico, per le finalità sociali proprie dell'Edilizia residenziale pubblica (ERP).

Gli alloggi ERP possono essere messi a disposizione in locazione a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione e la permanenza a termine o a locazione a proprietà differita così come previsto dal regolamento regionale n.1/2004 (art.1 comma 2 - R.R. n.1/2004.)

ANAGRAFE UTENZA: archivio informatico contenente i dati anagrafici censiti dai comuni e dagli enti pubblici per documentare la situazione numerica degli inquilini assegnatari delle abitazioni di Edilizia residenziale pubblica (ERP) insieme ad una serie di altre informazioni connesse. L'Anagrafe utenza è gestita esclusivamente dalla Direzione Generale Casa e opere Pubbliche di Regione Lombardia ed è annualmente aggiornata.

ASSEGNAZIONE: la procedura con cui il Comune, su richiesta dell'interessato in possesso dei requisiti previsti dalla disciplina in materia, nel rispetto dell'ordine della graduatoria, gli attribuisce un alloggio di edilizia residenziale pubblica (ERP).

ASSEGNATARIO: soggetto titolare dell'assegnazione di un alloggio di Erp.

BANDO: atto amministrativo che fa sempre riferimento a un Programma o a una Legge Regionale/Statale in termini di obiettivi e risorse economiche. Individua i soggetti che possono presentare proposte d'intervento, i criteri e le modalità di presentazione. Identifica le procedure che consentono di individuare l'intervento, il finanziamento e il beneficiario e le modalità di erogazione del finanziamento.

BIOARCHITETTURA: l'insieme delle discipline che attuano e presuppongono un atteggiamento ecologicamente corretto nei confronti dell'ecosistema antropico-ambientale.

In una visione caratterizzata dalla più ampia interdisciplinarietà e da un utilizzo razionale e sostenibile delle risorse, la bioarchitettura tende alla conciliazione ed integrazione delle attività e dei comportamenti umani con le preesistenze ambientali e i fenomeni naturali, al fine di realizzare un miglioramento della qualità della vita attuale e futura.

La bioarchitettura, pratica architettonica rispettosa dei principi della sostenibilità, ha l'obiettivo di instaurare un rapporto equilibrato tra l'ambiente e il costruito, soddisfacendo i bisogni delle attuali generazioni senza compromettere, con il consumo indiscri-

minato delle risorse, quello delle generazioni future.

BIOEDILIZIA: insieme di accorgimenti tecnici che conducono alla realizzazione di costruzioni a basso impatto ambientale e a una riduzione dei consumi energetici, poiché prevedono l'impiego di criteri bio-edili o sostenibili ambientalmente. Tra i sistemi riconosciuti a livello internazionale, va ricordato il Protocollo ITACA, un sistema di valutazione della sostenibilità energetica e ambientale, messo a punto e approvato nel 2004, dalla Conferenza dei Presidenti delle Regioni Italiane. Il sistema, per le sue caratteristiche di validità tecnica, è individuato dall'UNEP-SBCI (l'Agenzia delle Nazioni Unite che si occupa di politiche ambientali e di edilizia sostenibile), unitamente al sistema dell'US. GBC (Leed) e con il World GBC, tra i metodi di valutazione e di certificazione delle prestazioni degli edifici.

BILANCIO DI MISSIONE: s'identifica quello realizzato da organizzazioni la cui peculiarità consiste anche nell'essere interlocutore del bisogno sociale. Questa peculiarità richiede l'adozione di strumenti e indicatori specifici, soprattutto per la misurazione del valore aggiunto creato e per la relazione con i dati di natura contabile ed economica. Il bilancio di missione riveste una particolare importanza nell'ambito della governance degli enti che operano nel Terzo settore poiché, oltre che strumento di comunicazione rappresenta una dichiarazione sui principi, i valori e l'identità dell'organizzazione, che la vincolano a specifici obiettivi. Cresce dunque la funzione di strumento di autocontrollo dell'ente svolta dal bilancio di missione.

CANONE CONCORDATO O CONVENZIONATO: è il canone previsto per i contratti di affitto che, in alternativa ai contratti così detti liberi (di mercato) devono rispettare parametri e accordi definiti a livello nazionale e recepiti a livello locale. In questi accordi sono stabiliti, in base ai suddetti parametri, il valore del canone, la durata del contratto e alte condizioni generali alle quali le parti dovranno attenersi. (Legge n. 431/98 art. 2 comma 3).

CANONE MODERATO: è il canone corrisposto dall'assegnatario di alloggi ERP realizzati, recuperati o acquisiti che copre gli oneri di realizzazione o recupero o acquisizione, nonché di costi di gestione. E' indirizzato alle famiglie che, pur non rientrando nei parametri previsti per il canone sociale, non possono affrontare i prezzi del mercato privato.

CANONE SOCIALE: è il canone corrisposto dall'assegnatario di alloggi ERP realizzati, recuperati o acquisiti che concorre alla copertura di oneri di realizzazione o recupero o acquisizione, nonché di costi di gestione. E'

indirizzato alle famiglie in stato di maggior bisogno ed è calcolato in funzione della condizione socio-economica della famiglia assegnataria.

CERTIFICAZIONE DI QUALITÀ: attestazione formale delle conformità rispetto a standard stabiliti a livello internazionale per la garanzia della qualità dei prodotti e dei processi. La certificazione di qualità è rilasciata da un ente di certificazione accreditato, una volta accertato l'effettivo possesso dei requisiti previsti dalla normativa ISO e adottata dall'UNI. La certificazione serve per accreditarsi nelle gare pubbliche (dove spesso costituisce un requisito indispensabile) e favorisce l'export perché è riconosciuta ovunque nel mondo.

CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ: sostegno finanziario per il pagamento delle spese per le famiglie particolarmente disagiate assegnatarie degli alloggi ERP. Il contributo è gestito da una Commissione ed è alimentato da fondi conferiti dal Comune e dall'ente proprietario degli alloggi.

CONVENZIONE: atto amministrativo stipulato tra il soggetto proponente e un altro soggetto per l'attuazione e la gestione di un intervento.

DECADENZA: indica la perdita di un diritto al pari della prescrizione. La sua funzione è limitare i tempi d'incertezza delle situazioni giuridiche; infatti, non sono ammesse interruzioni e sospensioni (salvo che sia diversamente disposto: art. 2964 Inapplicazione di regole sulla prescrizione). Per impedire la decadenza occorre:

1) compiere lo specifico atto prescritto dalla legge o dal negozio giuridico; 2) il riconoscimento del diritto da parte del soggetto contro il quale il medesimo diritto può farsi valere.

DESTINATARI: soggetti esterni istituzionali e non verso i quali è diretta l'azione della pubblica amministrazione o dell'azienda e nei confronti dei quali si desidera produrre effetti.

DISDETTA: dichiarazione unilaterale che impedisce la rinnovazione di un rapporto giuridico a tempo determinato, altrimenti automaticamente rinnovato. Nel contratto di locazione tale facoltà, in presenza di determinate condizioni previste dalla legge, è riconosciuta al conduttore e al locatore.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP): patrimonio immobiliare realizzato grazie all'attuazione di un insieme d'interventi finanziati da Stato, Regione o Comune, volto a soddisfare le esigenze abitative dei cittadini meno abbienti.

FASCIA: classe di appartenenza degli assegnatari di alloggi ERP secondo la normativa fissata dalla l.r. n. 91/83. In funzione della fascia di appartenenza, determinata dal livello e dalla

tipologia del reddito, si determinava l'applicazione del canone. Attualmente la fascia è sostituita dall'area, prevista dalla nuova l.r. n. 27/2007.

IDENTITÀ AZIENDALE: esplicitazione dell'identità istituzionale, della missione, dei valori etici di riferimento e degli obiettivi strategici da raggiungere.

ISEE-ERP - INDICATORE DI SITUAZIONE ECONOMICA EQUIVALENTE PER L'ERP: specificamente elaborato per misurare le condizioni economiche dei nuclei familiari che richiedono servizi abitativi e in particolare a canone sociale o moderato. L'indicatore è costruito dal reddito netto e dal patrimonio mobiliare e immobiliare del nucleo familiare, tenendo conto delle spese mediche, di quelle per il ricovero di anziani e di quelle per gli invalidi, e del numero e dell'età dei membri. Tale indicatore è utilizzato sia per fissare limiti di accesso e/o decadenza che per il calcolo dei canoni sociali.

LOCAZIONE TEMPORANEA: forma di locazione che si rivolge a chi si stabilisce temporaneamente in Regione Lombardia per lavoro, studio o ricerca.

MANUTENZIONE: opera o insieme di opere di riparazione, rinnovamento e/o sostituzione di parti degli edifici. Si parla di manutenzione ordinaria quando le opere interessino le finiture e l'integrazione o il ripristino degli impianti tecnologici di cui l'edificio è dotato; si parla invece di manutenzione straordinaria quando si rinnovino o sostituiscano parti anche strutturali degli edifici, non alterandone però i volumi, né le destinazioni d'uso.

MANUTENZIONE ORDINARIA: insieme delle azioni che hanno lo scopo di garantire il buon funzionamento senza modificare o migliorare le funzioni svolte dal sistema, né aumentarne il valore, né migliorarne le prestazioni.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA: l'insieme delle azioni migliorative, di revisione e correttive, compresa la gestione economica, di un sistema o di una sua parte, che possono aumentarne il valore e/o prolungarne la longevità.

MAY: (Pagamento Mediante Avviso) bollettino riservato ai soggetti che devono incassare somme frazionate come quote condominiali o rate scolastiche. Generalmente è emesso da alcuni enti pubblici quali scuole, amministrazioni locali, comuni ma anche da condomini e società finanziarie che gestiscono il credito al consumo.

MOROSITÀ: la morosità in genere è imposta a soggetti obbligati che non rispondono al debito entro il termine prestabilito.

PARTI SOCIALI: insieme di associazioni che rappresentano il mondo delle imprese e delle organizzazioni dei lavoratori coinvolte, da parte delle istituzioni pubbliche, in processi di consultazione, negoziazione e concertazione su determinate materie.

REGOLAMENTO REGIONALE DI ACCCESSO ALL'ERP: insieme di disposizioni che fissano i criteri per l'assegnazione e la gestione degli alloggi ERP.

RISPARMIO ENERGETICO: impiego di tecnologie atte a ridurre i consumi di energia necessaria allo svolgimento delle varie attività umane. Il risparmio può essere ottenuto sia modificando i processi in modo che ci siano meno sprechi sia utilizzando tecnologie in grado di trasformare l'energia da una forma all'altra in modo più efficiente. Uno degli esempi più comuni è dato dalla sostituzione delle lampadine ad incandescenza con quelle fluorescenti che emettono una quantità di energia luminosa, diverse volte superiore alle prime a parità di energia consumata.

RISTRUTTURAZIONE: attività di trasformazione dell'edificio che può portare a un assetto differente da quello originario, con inserimento di nuovi elementi e impianti.

STAKEHOLDER: gli Stakeholders primari, in altre parole gli Stakeholders in senso stretto, sono tutti quegli individui e gruppi ben identificabili da cui l'impresa dipende per la sua sopravvivenza: azionisti, dipendenti, clienti, fornitori, e agenzie governative. In senso più ampio, Stakeholders è ogni individuo ben identificabile che può influenzare o essere influenzato dall'attività dell'organizzazione in termini di prodotti, politiche e processi lavorativi. In questo più ampio significato, gruppi d'interesse pubblico, movimenti di protesta, comunità locali, enti di governo, associazioni imprenditoriali, concorrenti, sindacati e la stampa, sono tutti da considerare Stakeholder". Gli Stakeholders sono quindi tutti quei soggetti o gruppi che possono influenzare il successo di un'impresa o che hanno interessi nelle decisioni dell'impresa.

VALORE AGGIUNTO: è la ricchezza prodotta dall'azienda nell'esercizio, individuabile come differenza tra la produzione lorda e il consumo di beni e servizi. Per un ente pubblico può essere definito come la valutazione del livello di valore creato per la collettività amministrata e, più in generale, per chiunque operi sul suo territorio.

VALORI: motivi ispiratori delle azioni umane, ritenute moralmente buone. In un'organizzazione esplicitano la missione e, in definitiva, riflettono la cultura e la tradizione che guidano il comportamento dell'impresa e di quanti operano in essa e per essa. In particolare i valori etici definiscono doveri e responsabilità nei rapporti fra l'impresa e i suoi Stakeholders.





Regione Lombardia
Casa e Opere Pubbliche

La presente pubblicazione è
consultabile on line sul sito internet
www.casa.regione.lombardia.it

STAMPA:

Grafiche CORTELAZZI s.n.c.
20090 Fizzonasco di Pieve Emanuele (MI)
Via Campania, 101 - Tel. 02-90400626
E-mail: grafichecorte@libero.it



Elaborazione Progetto Grafico
Studio3 Comunicazione&Immagine
Roberto Mauri – Michela Aprile
E-mail: info@agstudio3.it

ALER Sondrio
Piazza Radovljica 1
23100 Sondrio
Tel. 0342-512999
Fax 0342-512430

E-mail: info@aler.so.it



www.aler.so.it