



Identità
Aziendale

Dimensione
Economica

Dimensione
Sociale

Obiettivi
Futuri

BILANCIO DI MISSIONE SOCIALE 2009

ALER Sondrio



RegioneLombardia
Casa

BILANCIO DI MISSIONE SOCIALE 2009



INTRODUZIONE

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



L'ISTITUZIONE

Assetto istituzionale	6
Il Territorio di competenza	9
Il Patrimonio Immobiliare	10
L'Azienda	13



LA SITUAZIONE PATRIMONIALE ED ECONOMICO FINANZIARIA

Stato Patrimoniale riclassificato	17
Conto Economico riclassificato	18
Determinazione e distribuzione del valore aggiunto	19



DIMENSIONE SOCIALE

Le aspettative degli Stakeholders	20
Utenti e Clienti	23
I Sindacati e l'Utenza	28
Il Personale	28
I Finanziatori	29
La Pubblica Amministrazione	29
La Collettività e Sussidiarietà	31
I Fornitori	31
ALER e l'Ambiente naturale	32
Il fabbisogno abitativo	35
L'attività costruttiva e altri interventi	36
ALER e la sicurezza nei quartieri	37



OBIETTIVI FUTURI

Obiettivi	38
Obiettivi sociali	38
Obiettivi economici	39
Obiettivi ambientali	39



CONCLUSIONI

Lettera del Direttore Generale ALER Sondrio	40
GLOSSARIO	41

“ Saluto del Presidente ”



Il Bilancio di Missione Sociale delle ALER è uno strumento per avvicinare l'istituzione e i propri cittadini, che unisce obiettivi e risultati raggiunti e dà attuazione alla coerenza, alla condivisione, alla trasparenza e alle scelte istituzionali intraprese. E' il frutto di un lavoro comune al quale funzionari, interlocutori del territorio, cittadini, rappresentanti della società, danno ogni giorno il proprio contributo per rendere concreti gli obiettivi posti dalle aziende.

L'attuale contesto economico e sociale chiede sempre più alle ALER lombarde di affrontare il fenomeno pressante del fabbisogno abitativo delle città. Un fenomeno in crescita e preoccupante, che coinvolge nuove fasce di povertà. Un compito al quale noi politici in prima persona siamo chiamati ad intervenire con scelte istituzionali tempestive, concrete e il più possibile compatibili con i bisogni del territorio. Non è facile ma con l'aiuto di tutti è possibile.

Il cambiamento parte dal cuore delle città, dai quartieri, dalle nostre case. Solidarietà, convivenza, uguaglianza, hanno da sempre caratterizzato la Lombardia e ancora oggi rappresentano la base sulla quale la crescita è possibile, dove lo sviluppo non è solo una promessa ma la legittima aspettativa di chi chiede una qualità migliore della vita individuale e urbana, dove la casa rappresenta da sempre oltre che un diritto, il luogo solido e necessario di riferimento per tutti e per ciascuna famiglia.

Nella missione delle ALER, sta anche la capacità di mantenere una relazione costante con le famiglie basata sull'ascolto e il dialogo, per conoscere le reali aspettative sociali e saper meglio rispondere alle attese dei cittadini, nell'esclusivo interesse della comunità. Un compito al quale sono chiamate a operare ogni giorno con determinazione e grande senso della responsabilità. In questo senso, la partecipazione alla redazione del Bilancio di Missione Sociale anche da parte degli utenti, assume un'importanza fondamentale perché determina attenzione, trasparenza, partecipazione e condivisione delle scelte aziendali attuate.

Desidero esprimere la mia gratitudine a tutti coloro che con consapevolezza e impegno hanno contribuito, con la propria partecipazione, alla rilevazione dei bisogni presenti nella società e all'individuazione delle soluzioni abitative, al fine di arricchire l'offerta edilizia e rispondere alle nuove esigenze della collettività, in una prospettiva comune di crescita qualitativa e sviluppo sostenibile delle nostre città.

Roberto Formigoni
Presidente Regione Lombardia

“Saluto dell'Assessore”



Questo importante documento rappresenta l'insieme delle azioni e delle scelte aziendali realizzate attraverso la partecipazione e la consultazione delle istituzioni e dei soggetti sociali coinvolti, nel pieno rispetto del principio di sussidiarietà. In particolare, è l'espressione congiunta, di ALER e di Regione Lombardia, di un impegno responsabile per attivare azioni sinergiche per la riqualificazione del patrimonio edilizio, la gestione di servizi abitativi e la realizzazione di nuovi interventi di edilizia sociale.

Il Bilancio di Missione Sociale rendiconta e racconta della capacità e della volontà delle ALER di essere attente e compatte come una squadra in cui ogni componente svolge un ruolo specifico e unico. Un valore imprescindibile se si vogliono raggiungere responsabilmente le mete poste.

E' la storia trasparente di un'Azienda capace di generare benefici per tutta la comunità in un'ottica di collaborazione e partecipazione condivisa alla realizzazione degli obiettivi ma anche di crescita e di sviluppo per la realtà sociale lombarda.

Attraverso la restituzione dei risultati è possibile percepire come le ALER si confermano aziende capaci di sostenere un dialogo continuo con i propri utenti e di saper tessere le opportune relazioni con i soggetti sociali, civili e finanziari e con le istituzioni del territorio al fine di rendere sempre più efficienti i servizi abitativi ed aumentare l'offerta di nuovi alloggi in un contesto sociale ed economico, come noto, assai difficile e sfidante. In questo senso le ALER si sono rivelate innovative nel sapere mantenere un raccordo sempre più attivo e responsabile con gli operatori e gli imprenditori del territorio per favorire l'integrazione di risorse pubbliche e private e offrire una maggiore disponibilità di alloggi alle nuove fasce sociali emergenti.

Un sentito ringraziamento va a tutti coloro che, con responsabilità e impegno hanno affiancato le ALER nel loro percorso e si sono resi partecipi di questo importante lavoro di trasferimento della conoscenza dei bisogni e di condivisione delle scelte aziendali, sempre più volte a soddisfare in modo tempestivo i nuovi bisogni sociali emergenti per la crescita e il benessere comune.

Domenico Zambetti
Assessore Regionale alla Casa

“Lettera del Presidente”



Il Bilancio di Missione Sociale di ALER Sondrio giunge alla sua terza edizione e prosegue la linea già intrapresa dalle precedenti stesure improntandosi sulla volontà degli Amministratori di rendere sempre migliore la qualità del lavoro in ALER dando primaria importanza a criteri fondamentali come la trasparenza dell'operare, ma soprattutto l'efficienza e l'efficacia dei servizi.

Altra valutazione che riveste particolare importanza per l'Amministrazione è il riscontro di quanto questo modo di lavorare di ALER sia percepito dai portatori di interesse, i cosiddetti Stakeholders, che interagiscono con ALER e quanto la collaborazione con l'Azienda li soddisfi.

Confrontarsi di anno in anno con il lavoro, i riscontri e i dati del passato, è il sistema più immediato di verifica della correttezza dell'operare di ALER e il Bilancio di Missione Sociale, raggruppando sinteticamente tutti questi elementi, diventa lo strumento più immediato per questa verifica.

L'anno 2009 ha visto ALER Sondrio proseguire una intensa attività costruttiva e il concretizzarsi di un piano di vendita degli alloggi locati agli inquilini assegnatari in un'ottica di razionalizzazione del patrimonio voluta della L.R. n.27/2007.

Quest'ultima attività ha permesso ad ALER di disporre di consistenti entrate finanziarie che sono state prontamente reinvestite dal Consiglio di Amministrazione in un programma che prevede numerose azioni volte alla riqualificazione del patrimonio già esistente, con particolare attenzione ad interventi rivolti al contenimento energetico.

Continuiamo a vivere tempi difficili e mai come ora è quindi necessario dare il massimo, lavorare al meglio e in sinergia con tutti coloro che possono dare i loro contributi.

Mai come ora è necessario dare assistenza ai più bisognosi, siano essi già inquilini in situazioni di difficoltà, o persone ancora prive del bene primario della casa. Di questo deve e vuole occuparsi al meglio ALER evitando sprechi di risorse o assistenzialismi fini a se stessi.

Chi ci conosce, sa che questo è il nostro modo di operare e chi non ci conosce, ci può scoprire anche attraverso lo strumento del Bilancio di Missione Sociale toccando con mano e in concreto tanto l'attività di ALER Sondrio quanto gli scopi che persegue.

A handwritten signature in black ink, reading "Gildo De Gianni".

Gildo De Gianni
Presidente ALER Sondrio

“ Premessa ”

Case popolari in Sondrio,
zona del Grosso/Lambertenghi, anno 1955.



LA RESPONSABILITÀ SOCIALE

La principale missione dell'ALER è di provvedere al bisogno di "Casa" delle cosiddette "fasce deboli" della popolazione, costituite dai cittadini meno benestanti ma titolari degli stessi diritti di ciascun altro, compreso il diritto fondamentale e prioritario di risiedere in un'abitazione dignitosa e a "misura d'uomo".

ALER da sempre assolve nel miglior modo possibile questa missione e si adopera per mantenere al meglio il suo patrimonio immobiliare e realizzare con eccellenza quello nuovo. In aggiunta a tutto questo, coerentemente con il suo ruolo sociale di primaria importanza nel territorio, ALER ha attivato altre iniziative finalizzate sia alla protezione delle cosiddette "fasce deboli" che al costante miglioramento del proprio patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

ALER ha, infatti, attivato il "Contributo di Solidarietà", previsto dalla Legge Regionale 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.

Prosegue poi l'attuazione di un piano di manutenzione straordinaria sugli edifici di proprietà, finalizzato principalmente al risparmio energetico che consiste 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

Il Bilancio di Missione Sociale è lo strumento con cui l'Azienda rende conto dei risultati raggiunti in rapporto agli obiettivi prefissati. È un documento strutturato, annuale, logicamente e funzionalmente coordinato con il bilancio di esercizio; è soprattutto uno strumento di divulgazione a larga diffusione, compilato seguendo criteri di trasparenza, comprensibilità e attendibilità. Il Bilancio di Missione Sociale deve rappresentare chiaramente i principi e i valori posti a base delle attività dell'Azienda.

ALER Sondrio, giunta alla terza esperienza di redazione del suo Bilancio di Missione Sociale, desidera ancora una volta proporre ai propri 'portatori di interesse' (Stakeholders) tutte le informazioni utili affinché possano valutare l'attività da essa svolta nell'anno 2009.

METODOLOGIA DI STESURA, STRUTTURA E SVILUPPO

Il Bilancio di Missione Sociale 2009 dell'ALER Sondrio è stato preparato seguendo le fasi di seguito elencate:

- identificazione e precisazione degli argomenti;
- scelta degli Stakeholders;
- raccolta dati;
- aggregazione ed elaborazione dei dati raccolti;
- preparazione dei contenuti;
- definizione della grafica.

Il criterio impiegato nella stesura del presente Bilancio di Missione Sociale, che sarà utilizzato anche nelle prossime edizioni del documento, prevede di migliorare costantemente lo schema di presentazione delle informazioni in modo da far percepire sempre più, ai suoi portatori d'interesse, il livello di impegno che l'Azienda pone nel perseguire i propri scopi e di conseguenza nel soddisfare le loro aspettative.

Il Bilancio di Missione Sociale è composto dalle seguenti sezioni:

- **Introduzione;**
- **Identità aziendale;**
- **Dimensione Economica;**
- **Dimensione Sociale;**
- **Obiettivi futuri;**
- **Conclusioni;**
- **Glossario.**

Gli Stakeholders che hanno partecipato alla elaborazione del 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, sig. Mario Cecchini.
- **SINDACATI DEGLI INQUILINI – SICET** sig. Mario Scherini,
UNIAT sig. Adelino Tralli,
SUNIA dott.ssa Laura Lanzini.
- **FINANZIATORI - BANCA POPOLARE DI SONDRIO** dott. Sergio Piero, rag. Fulvio Morella.
- **ORGANIZZAZIONI SUL TERRITORIO – ARPA LOMBARDIA**
dott.ssa Teresa Magnani
- **FORNITORI – EDIL TECNO SERVICE SRL** – sig. Stefano Moretti
- **RAPPRESENTANTI DEL PERSONALE** – sig.ra Paola Villa.

“ Il Gruppo di Lavoro ”

Ingresso sede ALER Sondrio



Il Gruppo di Lavoro che ha contribuito alla stesura, disamina e valutazione finale del Bilancio di Missione Sociale dell'ALER di Sondrio per l'anno 2009, è elencato di seguito:

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

Pubblica Amministrazione:

Comune di Sondrio	sig. Carlo Ruina
	ing. Sergio Spolini
	dott. Luca Verri

Organizzazione sul Territorio:

ARPA	dr.ssa Teresa Magnani
-------------	-----------------------

Sindacati degli Inquilini:

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

Rappresentanti degli Utenti/Inquilini:

sig.ra Rosa Borzaga Autelitano
sig. Mario Cecchini

Istituti di Credito:

Banca Popolare di Sondrio	dott. Sergio Piero
	rag. Fulvio Morella

Fornitori:

Ediltecno Service Srl	sig. Stefano Moretti
------------------------------	----------------------

Rappresentante del Personale:

sig.ra Paola Villa

“Assetto istituzionale”



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

NATURA E FINALITÀ

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER), Ente Pubblico di natura economica dotato di personalità giuridica, autonomia organizzativa, imprenditoriale, patrimoniale e contabile, ha sede a Sondrio in P.zza Radovljica n. 1 ed esplica la propria attività nel territorio della provincia medesima.

L'Azienda ha un proprio Statuto, approvato dal Consiglio Regionale e una Carta dei Servizi.

E' suo compito porre in essere azioni che risolvano in modo positivo la domanda di alloggi delle categorie sociali più deboli che, in particolar modo nell'attuale periodo, hanno difficoltà a soddisfare il bisogno primario di una casa in cui abitare.

ATTIVITÀ DELL'ALER E LE AREE DI INTERESSE

Le principali attività svolte dall'Azienda sono le seguenti:

- costruzione, progettazione e vendita di alloggi; acquisto, costruzione e recupero di abitazioni e acquisto di terreni;
- gestione di alloggi: controllo ed elaborazione dei dati relativi agli utenti, determinazione e riscossione dei canoni di affitto, coordinamento ed esame delle richieste proposte dall'utenza.

ORGANI E STRUTTURA DI GOVERNO

Gli organi dell'ALER Sondrio sono i seguenti:

- **il Consiglio di Amministrazione**, composto nell'anno 2009 da:
Presidente rag. Gildo De Gianni
Vice Presidente dott. Silvano Passamonti
Consiglieri arch. Corrado Canali, dott.ssa Silvia Ceruti, geom. Fermino Conforti, sig.ra Lorena Moretti, sig. Angelo Costanzo;
- **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 determina in modo chiaro la "Mission aziendale". Le attività, contenute nello stesso, sono:

- attuare interventi di Edilizia Residenziale Sovvenzionata, Agevolata e Convenzionata mediante l'acquisto, la costruzione e il recupero di abitazioni e di immobili di pertinenza anche attraverso programmi integrati e programmi di recupero urbano (PII), e programmi di Edilizia Residenziale Pubblica;

- acquistare, nell'ambito dei fini istituzionali, terreni fabbricabili necessari all'attuazione degli interventi previsti nello Statuto, con facoltà di alienarli quando siano esuberanti o inutilizzabili per i bisogni dell'Azienda;
- progettare programmi integrati, programmi di recupero urbano, programmi di edilizia residenziale e/o eseguire opere di edilizia e di urbanizzazione proprie o per conto di enti pubblici o privati;
- svolgere attività per nuove costruzioni e/o recupero del patrimonio immobiliare esistente, collegate a programmi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- gestire il patrimonio proprio e di altri enti pubblici comunque realizzato o acquisito, nonché svolgere ogni altra attività di Edilizia Residenziale Pubblica rientrante nei fini istituzionali e conforme alla normativa statale e regionale;
- stipulare convenzioni con gli enti locali e con altri operatori pubblici o privati per la progettazione e/o l'esecuzione delle azioni consentite dallo Statuto;
- aderire ad associazioni regionali e/o nazionali che abbiano per fine la promozione d'interessi dell'Azienda stessa;
- intervenire, mediante l'utilizzazione di risorse proprie non vincolate ad altri scopi istituzionali, con fini calmieratori sul mercato edilizio, realizzando abitazioni anche per mezzo di piani di lottizzazione, allo scopo di localle o venderle a prezzi economicamente competitivi;
- formulare proposte sulle localizzazioni degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- svolgere ogni altro compito attribuito da leggi statali o regionali.



Il Presidente
ALER Sondrio
rag. Gildo De Gianni



Il Direttore
ALER Sondrio
ing. Walter Songini



La fontana di piazza Radovljica – Sondrio.

FEDERCASA

FEDERCASA, nasce nel 1996 come trasformazione dell'Associazione Nazionale Istituti Autonomi per le Case Popolari (ANIACAP) costituita nel 1950. La Federazione associa 114 soggetti che, in tutta Italia, da quasi un secolo costruiscono e gestiscono abitazioni sociali realizzate con fondi pubblici, con fondi propri e con prestiti agevolati. Si tratta di Istituti Autonomi per le Case Popolari (trasformati in Enti Regionali per l'Edilizia Residenziale – in Lombardia ALER), enti in via di trasformazione 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 dispositivi 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.

In questa prospettiva aderisce a varie associazioni e istituti di ricerca nel settore dell'edilizia e dell'urbanistica. In particolare collabora con Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, CNEL, CNR, ENEA e varie amministrazioni comunali; è associata ad ANCSA, CRESME, INU, IN/ARCH,

RUR e ad altri organismi nazionali; è tra i soci fondatori del CECODHAS, "Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social", che rappresenta gli interessi degli associati di ventidue paesi presso le istituzioni e gli organi dell'Unione Europea, e di EUROPAN, concorsi europei per nuove architetture. L'ALER Sondrio agisce a stretto contatto con FEDERCASA, per ottenere gli obiettivi oggetto della propria "Mission".

LA NOSTRA STORIA

L'Istituto Autonomo per le Case Popolari (IACP) della Provincia di Sondrio fu costituito il 7 dicembre del 1937 e trasformato in "Ente Morale" con Decreto Reale del 31 marzo 1938. I soci fondatori, la Provincia e il Comune di Sondrio e l'allora capo del Governo Mussolini, conferirono al nuovo Ente la somma di Lire 200 mila ciascuno, a titolo di capitale di dotazione. L'attività prende subito avvio, ma la Seconda Guerra Mondiale, che tormenterà l'Europa nei successivi anni, non permise all'Istituto di iniziare una seria attività edilizia, stante l'economia di guerra che caratterizzò il Paese nell'intero periodo. Nel decennio (1930-1939) furono realizzati 30 alloggi, tutti nel comune di Sondrio.

Dal 1948, con la nascita di INA – CASA, destinataria d'ingenti finanziamenti, allo IACP fu affidato il compito di realizzare buona parte

del piano costruttivo che interesserà, negli anni seguenti, la provincia di Sondrio. Nell'immediato dopoguerra, l'Istituto avviò più compiutamente l'attività che gli permise di diventare il protagonista dello scenario provinciale in campo edilizio nei successivi anni '60 – '70. Negli "anni '40" furono realizzati ulteriori 65 alloggi; le edificazioni interessarono, oltre al capoluogo, anche i comuni di Chiavenna, Sernio e Tirano.

Negli "anni '50" si assiste ad una inversione di tendenza rispetto ai due decenni precedenti e inizia una fase caratterizzata da un notevole incremento costruttivo nell'intero territorio provinciale. Nel decennio 1950-1959, furono realizzati 489 alloggi. I comuni maggiormente interessati furono quello di Sondrio con 185 alloggi, di Chiavenna con 64, di Morbegno con 62 e di Tirano con 45. Le costruzioni riguardarono inoltre i comuni di Albosaggia, Andalo Valtellino, Ardenno, Bormio, Buglio in Monte, Caspoggio, Chiesa in Valmalenco, Colorina, Cosio Valtellino, Delebio, Dubino, Gerola, Grosio, Novate Mezzola, Piateda, Prata Camportaccio, Samolaco, Sondalo, Talamona, Teglio, Tresivio, Valdisotto, Valfurva e Villa di Tirano.

Gli "anni '60", conosciuti per il boom economico che riguardò l'intera nazione, sono il periodo nel quale furono costruiti in assoluto il maggior numero di alloggi; nel territorio provinciale ne furono, infatti, realizzati 963. Di questi, la maggior parte erano dislocati nei comuni di Sondrio (471), Chiavenna (114), Tirano (93) e Morbegno (65); i restanti si edificarono nei comuni di Colorina, Grosio, Novate Mezzola, Prata Camportaccio, Sondalo, Spriana, Talamona e Valfurva.



Realizzazioni ALER del 1960 in via Reghenzani, Sondrio.

Gli **"anni '70"** furono caratterizzati da fasi ricorrenti d'instabilità politica ed economica che coinvolsero i paesi maggiormente sviluppati.

La fine della convertibilità in oro del dollaro che segnò l'inizio di un lungo periodo di variabilità e disordine monetario, il cosiddetto "shock petrolifero", causato dalla decisione dei paesi produttori di petrolio di quadruplicare il costo di questa materia prima e la conseguente crisi delle industrie, portò a un brusco calo dei prezzi, ad una forte inflazione e soprattutto ad una crescita notevole della disoccupazione.

Tutto ciò influì negativamente anche sull'attività costruttiva dell'ALER in provincia di Sondrio, che comunque proseguì, anche se con minore intensità.

In questo decennio (1970-1979) si edificarono 745 alloggi; di questi, 345 nel comune capoluogo, 76 a Tirano, 69 a Morbegno, 51 a Chiavenna ed i restanti nei comuni di Bormio, Cosio Valtellino, Delebio, Novate Mezzola, Prata Camportaccio, Sondalo, Teglio e Valdisotto.

La progressiva diminuzione nella costruzione di nuovi alloggi proseguì nei successivi decenni; negli **"anni '80"** gli alloggi furono 579 (304 a Sondrio e gli altri suddivisi, più o meno equamente, nei comuni di Albaredo, Andalo Valtellino, Ardenno, Caspoggio, Colorina, Delebio, Fusine, Madesimo, Morbegno, Novate Mezzola, Prata Camportaccio, Sondalo, Spriana, Teglio, Torre di Santa Maria, Traona, Valdisotto, Valfurva e Valmasino).

L'allora IACP partecipò alla ricostruzione che seguì la rovinosa alluvione verificatasi in Valtellina nel **luglio 1987**. L'Istituto realizzò in tempi da record case prefabbricate nei comuni di Fusine, Torre di Santa Maria e Sondalo. Negli **"anni '90"** gli alloggi costruiti scesero a 391, quasi la metà dei quali a Sondrio (166); i restanti furono edificati a Tirano (37), Morbegno (20), Ardenno, Bema, Cosio Valtellino, Dazio, Delebio, Madesimo, Prata Camportaccio, Rasura, S. Giacomo Filippo, Sondalo, Talamona, Traona, Valdisotto, Valmasino.

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 **"anni 2000"**, anche a seguito della scarsità di finanziamenti da destinare all'edilizia sociale, l'Azienda ricerca nuove iniziative privilegiando interventi costruttivi destinati alla vendita e alla locazione permanente (canone moderato); in **"questi anni"**, l'ALER di Sondrio si propone sul mercato anche come Amministratore di condominio.

Nel decennio 2000-2009 gli alloggi costruiti furono 241, dei quali 71 a Sondrio, 50 a Chiavenna, 47 a Morbegno ed i restanti nei comuni di Andalo Valtellino, Berbenno, Forcola, Lanzada, Mantello, e Valfurva.



“ Il Territorio di competenza ”

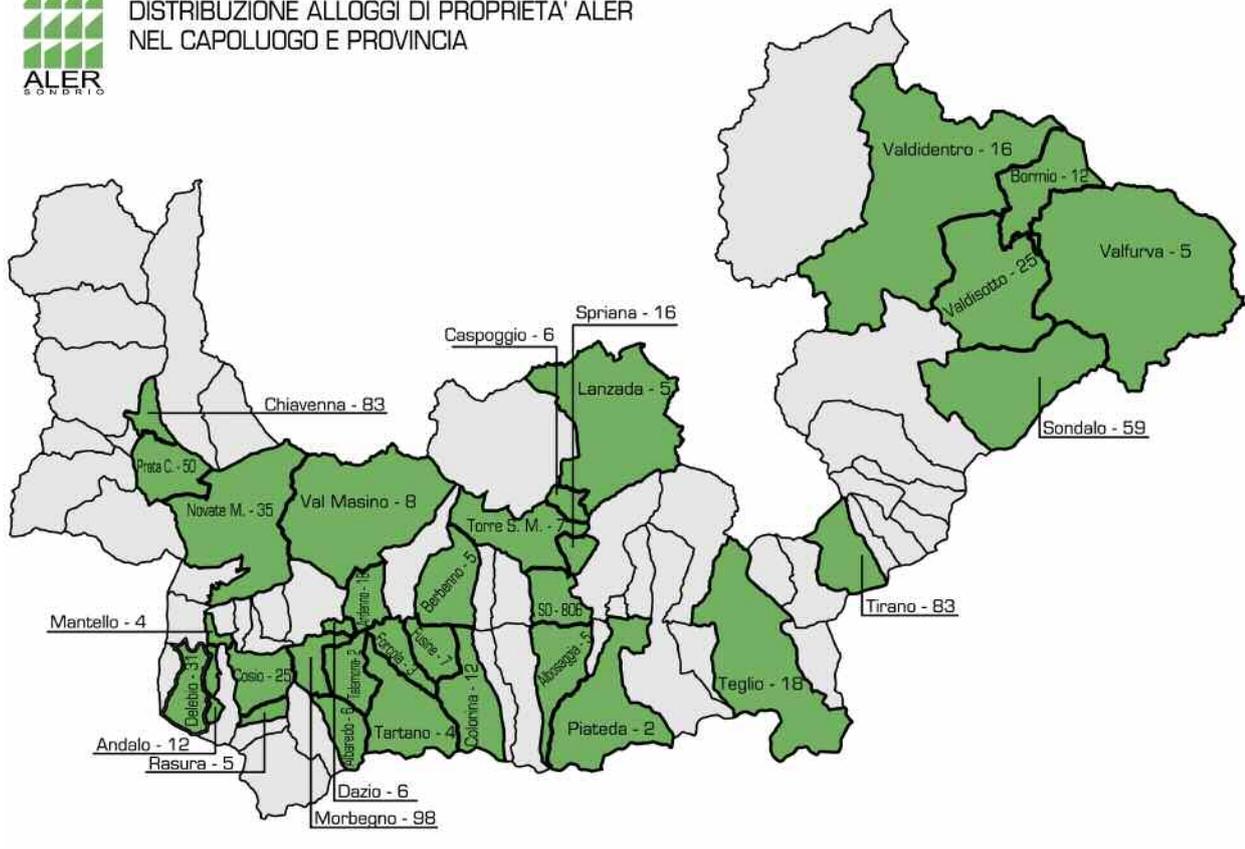
L'ALER di Sondrio svolge la propria attività nell'intera provincia di Sondrio.

Le zone d'influenza, presenti nella suddivisione toponomastica del territorio, sono:

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



DISTRIBUZIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' ALER
NEL CAPOLUOGO E PROVINCIA



Le quattro aree includono i seguenti Comuni.

- **Valchiavenna:** Campodolcino, Chiavenna, Gordona, Madesimo, Menarola, Mese, Novate Mezzola, Piuro, Prata Camporotaccio, 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 Val-

tellina, Piateda, Poggiridenti, Ponte in Valtellina, Postalesio, Sondrio, Spriana, Torre di Santa Maria, Tresivio.

- **Tirano e Alta Valle:** Aprica, Banzzone, 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 ”



Torre 'Nord Ovest' in via Maffei a Sondrio.

Le tabelle esplicative che seguono propongono alcuni dati riguardanti il patrimonio immobiliare dell'Azienda, dislocato nel territorio provinciale.

IL PATRIMONIO GESTITO

Al 31/12/2009 ALER Sondrio aveva in gestione 2.827 unità immobiliari (alloggi e box) suddivise in 97 fabbricati di proprietà ALER e 23 di proprietà comunale.

PIANI VENDITE

Il Consiglio di Amministrazione dell'ALER di Sondrio ha deliberato in data 17 giugno 2009 con provve-

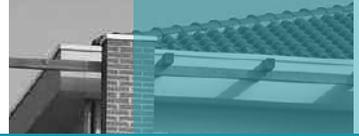
dimento SO/34/09, il 1° stralcio del Piano di Vendite previsto dalla Legge Regionale n.27/2007.

Il Piano Vendite è stato quindi trasmesso alla Regione Lombardia per gli adempimenti di competenza. La Giunta Regionale con delibera n. VIII/10129 del 7 agosto 2009 ha approvato il Piano ed autorizzato la vendita degli alloggi previsti e il rein-

vestimento degli introiti per la valorizzazione del patrimonio esistente. Il Piano Vendite prevede nella prima tranche, la vendita di 14 alloggi posti in fabbricati a regime condominiale, dove ALER è ancora proprietaria di 1 o 2 unità immobiliari, la cui vendita consentirà di introitare € 854.750, che saranno utilizzati per la valorizzazione e riqualificazione del patrimonio di ERP, come segue:

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

ANNO	CAPOLUOGO		PROVINCIA		TOTALE
	N°	%	N°	%	N°
2007	798	56,20	622	43,80	1.420
2008	804	54,77	664	45,23	1.468
2009	803	54,29	676	45,71	1.479



- Trasformazione della centrale termica da gasolio a gas metano con posa di generatore di calore ad alta efficienza e sostituzione delle apparecchiature vetuste al fine del miglioramento dell'efficienza complessiva dell'impianto.

€ 215.000 * 11 fabbricati

- Sostituzione del generatore di calore con posa di nuova caldaia ad alta efficienza e sostituzione delle apparecchiature vetuste al fine del miglioramento dell'efficienza complessiva dell'impianto.

€ 62.000 * 7 fabbricati

- Trasformazione dell'impianto termico e utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili (biomasse) mediante allacciamento alla rete di teleriscaldamento

€ 50.000 * 2 fabbricati

- Verifica della tenuta dei serbatoi interrati per lo stoccaggio di combustibile, bonifica e recupero dei serbatoi deteriorati, dismissione e inertizzazione delle cisterne in disuso a seguito di allacciamento degli edifici alle reti

€ 84.050 * 51 fabbricati

- Sostituzione serramenti esterni a vetro semplice con adozione di infissi a più battute dotati di vetrate isolanti

€ 323.700 * 12 fabbricati * (37 alloggi)

- Installazione di impianto fotovoltaico su un fabbricato a Torre in Sondrio, con potenza pari a 15KWp. L'energia prodotta sarà utilizzata per ridurre le spese energetiche negli edifici in città di Sondrio e pertanto beneficiari saranno i residenti in alloggi di ERP del capoluogo

€ 120.000

Nell'anno 2009 ALER ha stipulato 4 atti di vendita, come indicato nella tabella che segue.

UNITÀ IMMOBILIARI CEDUTE ALLE FAMIGLIE	
ANNO	N°
2007	-
2008	-
2009	4

GESTIONE 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 co-

muni destinati a Edilizia Residenziale Pubblica e pertanto ALER, agisce in nome e per conto dei vari Comuni.

ALER Sondrio è quindi l'unico interlocutore nel settore ERP, garantendo in questo modo una gestione omogenea e razionale del patrimonio (proprio e gestito per conto dei comuni), nonché efficiente ed economica in termini di risorse finanziarie e umane.

Le Amministrazioni Comunali che hanno sottoscritto la convenzione con ALER, decidendo in tal modo di avvalersi delle competenze specifiche dell'Azienda, sono garantite nella gestione amministrativa dei contratti di locazione, dell'anagrafe dell'utenza, della gestione contabile delle spese reversibili, nell'attività di recupero dei crediti - compresi gli atti legali, nella gestione della manutenzione ordinaria.

LINEE DI SVILUPPO

L'ALER, durante l'anno 2009, ha portato a termine le iniziative edilizie destinate all'affitto e alla vendita cantierate, negli anni precedenti.

Si è proceduto all'ultimazione, nel rispetto dei tempi programmati con la Regione, degli alloggi in affitto in Chiavenna Via Mosca e Tirano fraz. Cologna per complessive 17 unità immobiliari in attuazione del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) 2007/2009, così come previsto dall'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST) sottoscritto il 24 gennaio 2008 dai rappresentanti della Regione, dell'ALER e dei Comuni interessati.

Si è inoltre provveduto alla consegna di 6 alloggi in locazione in Comune di Cosio Valtellino.

Nel Comune di Madesimo si è proceduto a consegnare 6 unità immobiliari in vendita.

La struttura tecnica dell'Azienda ha inoltre provveduto a sviluppare in modo compiuto la progettazione delle prossime iniziative, in particolare nei Comuni a vocazione turistica di Campodolcino (6 alloggi), Madesimo (8 alloggi) e Bormio (12 alloggi), dove le alte rendite degli immobili non consentirebbero alle fasce più deboli in cerca della prima abitazione di affacciarsi sul mercato immobiliare.

In attuazione del "Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009: Programma Regionale Emergenza Casa - PREC", è stato predisposto e approvato il progetto per la realizzazione a Sondrio di 10 alloggi a canone sociale in via Scamozzi.



Intervento in locazione Tirano – Fraz. Cologna



Intervento in vendita
Madesimo – Via De Giacomi



Intervento in vendita
Campodolcino – Via Tini

“ L’Azienda ”

MISSION

Principi guida

I principi guida che sovrintendono la gestione delle attività svolte da ALER Sondrio, sono individuati e inseriti, in modo chiaro, nella “**Carta dei Servizi**” approvata con delibera SO/192/99 del 22 dicembre 1999 e modificata con delibera SO/14/09 dell’11 marzo 2009. In sintesi, l’Azienda pone particolare attenzione a:

- rendere più efficiente, chiara ed efficace la propria attività istituzionale;
- fornire agli utenti un servizio migliore, fissando altresì tempi certi per lo svolgimento delle attività che le competono;
- assicurare che le tempistiche riguardanti gli adempimenti relativi alle richieste o procedure nei confronti degli utenti siano rispettati.

Il documento, vincolante per l’ALER Sondrio, è fortemente orientato al rispetto dei diritti di tutti coloro che fruiscono dei servizi proposti dalla stessa ed è redatto secondo il principio della “Centralità della Persona”.

L’intera attività di ALER Sondrio è svolta secondo criteri di equità e imparzialità nei confronti dei propri interlocutori, evitando discriminazioni di carattere geografico o di categoria; si pone inoltre particolare attenzione nell’attuare iniziative idonee a facilitare l’utilizzo dei servizi alle categorie più deboli (portatori di handicap, anziani, etc.). L’Azienda è altresì attenta a eliminare eventuali inefficienze che si dovessero manifestare nelle attività esplicite.

In caso d’interruzione dei servizi per cause non dipendenti dall’Azienda, è comunque garantita l’erogazione degli stessi attraverso l’adozione di misure necessarie a evitare o ridurre i disagi per l’utenza.

Il personale di ALER Sondrio è attento ai suggerimenti o richiami che



Utenti Aler Sondrio.

gli utenti dovessero proporre e si impegna a soddisfarli nei limiti e con le modalità espresse nella Carta dei Servizi.

Comportamenti professionali e che facilitino la comunicazione del proprio personale verso l’utenza, sono oggetto di formazione costante da parte dell’Azienda; allo stesso modo si verifica che i rapporti tra il personale e gli utenti siano improntati a cortesia.

Si cura in particolar modo che i provvedimenti e più in generale tutte le comunicazioni che l’Azienda emana, siano chiari e comprensibili; nel caso in cui l’interlocuzione con i propri utenti rivesta carattere di riservatezza sono a disposizione idonei spazi per i colloqui.

Nelle relazioni con utenti di età avanzata o con difficoltà motorie, è privilegiato l’uso del telefono.

L’ALER di Sondrio persegue quindi i propri obiettivi seguendo i principi sopra indicati; il dialogo costante con tutti gli attori del sistema è instaurato attraverso una politica di forte interazione con il territorio.

VALORI E 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.

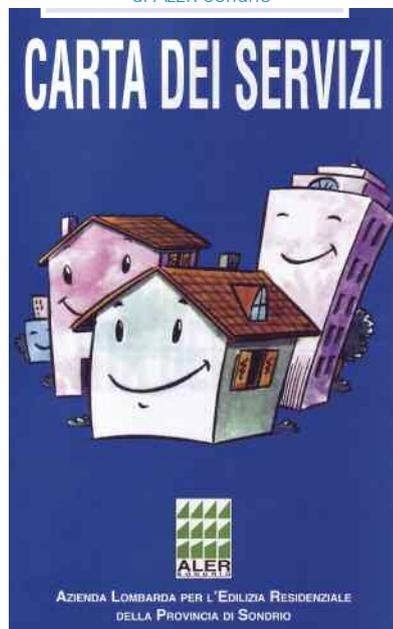
I valori in cui l’ALER di Sondrio crede e nel rispetto dei quali opera, sono:

- 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

L’attuale Consiglio di Amministrazione, che si è insediato nell’aprile del 2008, ha posto particolare attenzione alla riqualificazione del patrimonio edilizio dell’Azienda, implementando gli stanziamenti destinati alla manutenzione e dedicandosi a un ambizioso progetto d’investimento finalizzato al risparmio energetico, la cui realizzazione permetterà congrui risparmi nelle spese dell’inquinato.

La Carta dei Servizi di ALER Sondrio



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

La difficile situazione economica rende la problematica della casa, particolarmente delicata, impossibile da risolvere senza una concreta politica governativa sia a livello nazionale che regionale.

Sono proseguite comunque le realizzazioni finanziate negli esercizi precedenti e nel 2009, si è potuto dar corso alle consegne di alloggi locati a canone sociale.

Il Consiglio di Amministrazione di ALER Sondrio continuerà con impegno a perseguire l'obiettivo di consentire l'accesso alla casa a chi ne ha la necessità.

COMUNICAZIONE

Il passaggio di informazioni corretto ed esauriente è il presupposto fondamentale per il buon funzionamento di un ente e per la sua interazione con i fruitori dei propri servizi.

Nel 2009 il **Sito Internet** dell'Azienda è stato completamente rinnovato; in un'epoca dove la comunicazione a livello informatico è forse la principale e più immediata, ALER Sondrio ha ritenuto indispensabile rivedere il proprio portale ed ha impostato il nuovo su criteri di semplicità, completezza ed immediata consultabilità.

Altro strumento fondamentale di comunicazione, adottato da ALER fin dal 1999, è la **Carta dei servizi**, che costituisce il "patto" tra l'Utenza e l'Azienda e nella quale sono chiaramente indicati e dichiarati i diritti e i doveri tanto di ALER quanto degli Utenti.

"ALERinForma", il notiziario d'informazione dell'Azienda avente cadenza quadrimestrale, è edito dal 2000 e da allora ricopre il ruolo di strumento fondamentale di informazione capillare, oltre che di ascolto e dialogo, che raggiunge prioritariamente l'inquilinato, ma anche gli Enti Locali, le Istituzioni e i mass media. Oltre a questi strumenti fissi e periodici di informazione, costantemente aggiornati e rinnovati, quando occorre dare immediatezza all'informazione o in



Intervento in locazione di 6 unità immobiliari in Cosio Valtellino.

occasione di eventi eccezionali e straordinari, ALER Sondrio utilizza strumenti d'informazione più tradizionali e immediati sia ricorrendo all'invio di lettere e circolari **a mezzo posta**, sia indicando **conferenze stampa** che divulgano le informazioni a mezzo TV e carta stampata, sia infine mediante **affissione di manifesti**, soprattutto in occasioni particolari come 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 ultimo, nuovo e diretto sistema di informazione dedicato ai "portatori d'interesse", che sono chiamati a rapportarsi concretamente e costruttivamente con l'Azienda. Il Bilancio di Missione Sociale è veicolato attraverso la sua pubblicazione sul sito dell'Azienda e la sua edizione è adeguatamente divulgata con comunicazione ai "mass media" e incontri di presentazione.

All'occorrenza, anche la cosiddetta "**customer satisfaction**", consistente nella compilazione di questionari da parte degli inquilini o dei collaboratori, assolve lo scopo di comunicazione finalizzata al miglioramento dei rapporti reciproci e delle attività aziendali.

Nell'ultimo periodo, anche Regione Lombardia ha evidenziato l'importanza della "comunicazione" per le ALER Lombarde e ha avviato un progetto/programma che sta tuttora proseguendo, con lo scopo di consolidare e perfezionare le metodologie comuni e integrate di comunicazione, anche attraverso una rete di referenti della comunicazione presso le ALER, che favoriscano 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

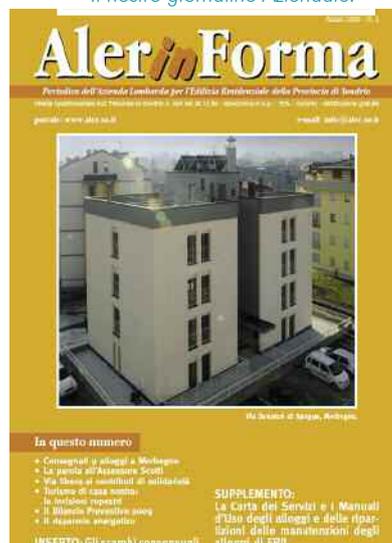
Tel. 0342-512999

Amministratore di Condominio

Tel. 0342-518077

Fax 0342-512430

Il nostro giornalino Aziendale.



In questo numero

- Consegna di alloggi a Mollegno
- La parca all'Alfama Scali
- Via Sesto ai conculati di solidarietà
- Istituto di casa nostra: le nostre opere
- Il Bilancio Preventivo 2009
- Il mercato energetico

SUPPLEMENTO:

La Carta dei Servizi e i Manuali d'Uso degli alloggi e delle realizzazioni delle manutenzioni degli alloggi di ERP

INSERTO: Gli scambi consensuali



ASSETTO ORGANIZZATIVO

L'ALER di Sondrio è composta da Servizi che sviluppano funzioni diversificate; ognuno di essi sovrintende ad aree aventi proprie caratteristiche, competenze e responsabilità. Il coordinamento e la guida dei Servizi sono affidati alla Direzione Generale. Nell'anno 2009 le attività svolte dai vari settori sono state le seguenti.

- **Direzione Generale**, formata dal Direttore Generale e da quattro dipendenti, ha governato e controllato le attività svolte dagli altri servizi e ha sviluppato alcune 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 otto dipendenti, si è occupato 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 ha svolto 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 Condominio.

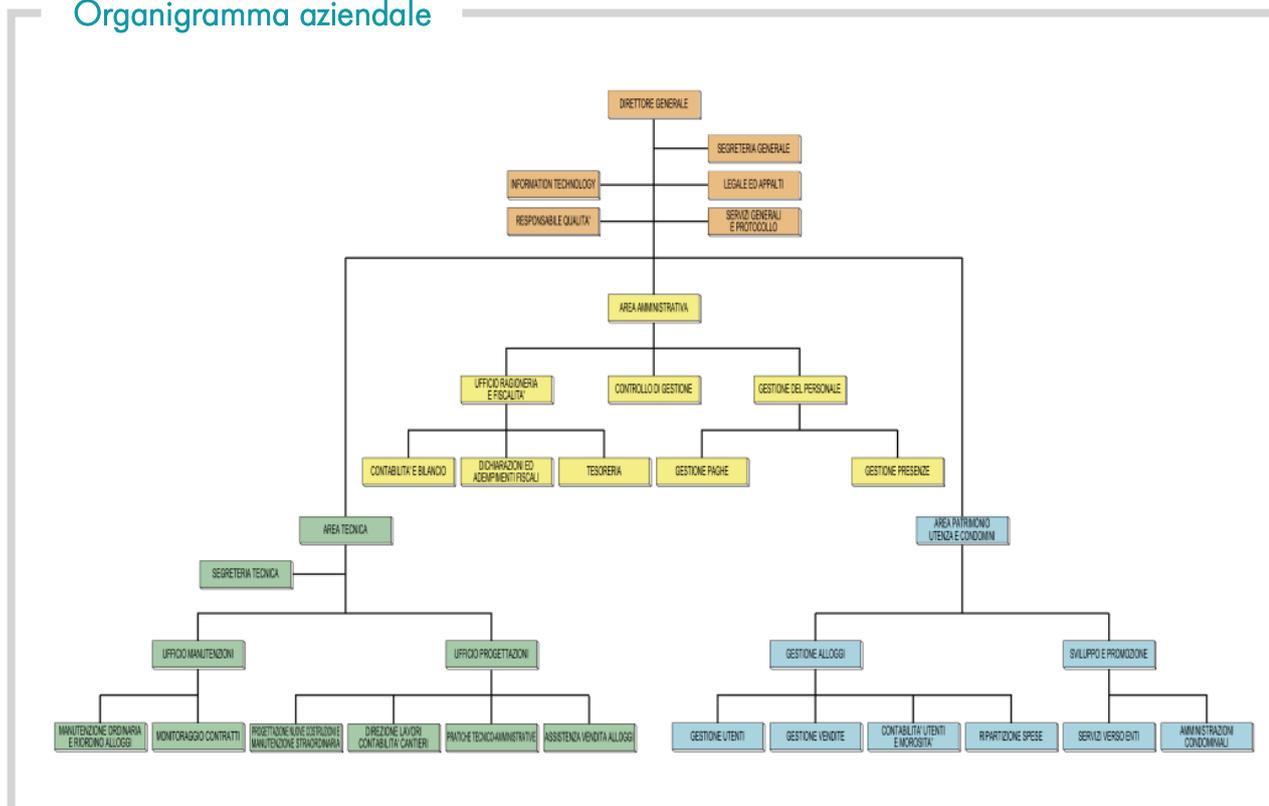
- **Servizio Amministrativo**, formato da un responsabile e quattro dipendenti (di cui uno per sostituzione di maternità), si è occupato della gestione amministrativa dell'Azienda (contabilità, controllo, qualità aziendale, paghe e presenze, adempimenti fiscali, etc.).

I vari Servizi dell'ALER di Sondrio agiscono a stretto contatto e sviluppano sinergie, ottimizzando la gestione delle attività nel loro insieme. La filosofia di lavoro prevede un'attenzione particolare nei confronti degli utenti e, in generale, verso tutti i soggetti esterni con cui l'Azienda ha rapporti.

Le risorse umane e la pianta organica

Al 31/12/2009 l'organico dell'ALER di Sondrio era composto da 24 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 venti 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

ALER Sondrio ha ottenuto già dal dicembre 2001 la Certificazione di Qualità di cui alla norma ISO 9001:2000, oggi ISO 9001:2008, che garantisce l'efficacia e l'efficienza delle procedure e delle metodologie adottate in Azienda.

Annualmente, gli uffici sono sottoposti alla 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 ciò che riguarda i programmi utilizzati, i quali interagiscono tra loro permettendo una perfetta corrispondenza tra i dati e l'attività svolta da ogni singolo ufficio e settore dell'Azienda.

L'Attività Tecnica e progettuale

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

Schematicamente, l'attività tecnica/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



Cantiere in Sondrio area 'Ex Ipsia'

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, 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.



La certificazione di Qualità



“La situazione patrimoniale ed economico finanziaria”



Dalla relazione del Presidente dell'ALER di Sondrio al Bilancio Consuntivo 2009:

*“L'ALER di Sondrio ha chiuso il bilancio d'esercizio 2009 con un risultato positivo pari ad Euro 246.820. L'anno 2009 ha visto l'ALER di Sondrio portare avanti una intensa ed importante attività sia per quanto riguarda la vendita di edifici costruiti in edilizia convenzionata, in particolare nei comuni di Morbegno e Cosio Valtellino, sia per la **vendita di alloggi locati ad inquilini in un'ottica di razionalizzazione del patrimonio ai sensi della L.R. n.27/2007.***

Queste ultime vendite saranno effettuate avvalendosi della deroga normativa da noi richiesta ed otte-

nuta per gli immobili siti in piccoli comuni di montagna, operazione questa che ha lo scopo di favorire la permanenza in questi territori difficili di popolazione che altrimenti potrebbe emigrare verso il fondo valle con delicate ricadute socio-economiche sui comuni montani.

Accanto a queste considerazioni, le suddette operazioni di vendita hanno consentito importanti disponibilità finanziarie che il Consiglio di Amministrazione ha prontamente programmato di reinvestire in parte in nuove costruzioni in zone dove maggiore è la domanda di case a prezzi contenuti ed in parte in un imponente programma di intervento di riqualificazione del patrimonio esistente, con particolare riguardo ad

interventi rivolti al miglioramento energetico.

Si è pertanto effettuato un approfondito studio (audit) delle condizioni di vari edifici di proprietà in varie località della provincia e di diversi anni di costruzione.

Tale studio, unitamente alle valutazioni tecniche dei nostri uffici, ha visto programmare e ora realizzare una serie di interventi (sostituzione serramenti e vetri in vari edifici, sostituzione di centrali termiche e realizzazione di cappotti) che avrà sicuramente una ricaduta positiva sia in termini di risparmio sulle bollette energetiche dei nostri inquilini, sia in termini di maggior rispetto dell'ambiente”.

STATO PATRIMONIALE: PROSPETTO SINTETICO

	2007	2008	2009
Attività immobilizzate			
Immobilizzazioni immateriali	27.836	28.726	34.018
Immobilizzazioni materiali	37.119.994	38.255.933	39.757.771
Immobilizzazioni finanziarie	370.322	151.407	233.902
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	37.518.152	38.436.066	40.025.691
Attività a breve			
Rimanenze	4.103.106	3.822.724	2.663.512
Crediti	1.356.658	1.649.625	1.416.384
Liquidità	6.446	8.147	320.272
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	5.466.210	5.480.496	4.400.168
Ratei e risconti attivi	14.440	3.844	11.394
TOTALE ATTIVO	42.998.802	43.920.406	44.437.253
Passività a breve termine			
Debiti con scadenza entro 12 mesi	4.802.045	4.808.232	1.379.818
Ratei e risconti passivi	1.388	1.426	2.833
Fondo per rischi e oneri	264.616	494.616	910.420
TOTALE PASSIVITÀ A BREVE TERMINE	5.068.049	5.304.274	2.293.071
Passività a medio-lungo termine			
Debiti con scadenza oltre 12 mesi	1.824.278	1.990.099	3.365.396
Fondi per rischi ed oneri a medio-lungo termine	-	-	-
Ratei e risconti passivi oltre 12 mesi	-	-	-
TOTALE PASSIVITÀ A MEDIO-LUNGO TERMINE	1.824.278	1.990.099	3.365.396
Capitale proprio (Capitale Sociale+Riserve+Utile)	36.106.475	36.626.033	38.778.786
TOTALE PASSIVO	42.998.802	43.920.406	44.437.253



CONTO ECONOMICO: PROSPETTO SINTETICO

	2007	2008	2009
A) Ricavi delle vendite e delle prestazioni			
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.305.968	7.175.363	8.527.142
Variazioni rimanenze e incrementi immob.ri per lavori interni	1.623.068	200.563	-2.352.981
Altri ricavi e proventi	715.145	640.374	709.908
TOTALE A	8.644.181	8.016.300	6.884.069
B) Costi della produzione			
Materie prime, sussidiarie e di consumo, servizi e godimento beni di terzi	5.881.120	5.512.874	3.806.931
Personale	1.182.913	1.022.098	1.037.607
Ammortamenti e svalutazioni	271.027	289.430	295.858
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-	-
Accantonamenti per rischi	150.000	287.600	576.650
Oneri diversi di gestione	699.058	349.190	443.709
TOTALE B	8.184.118	7.461.192	6.160.755
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	460.063	555.108	723.314
C) Proventi ed oneri finanziari			
Proventi	73.991	22.236	31.691
Interessi ed altri oneri finanziari	-70.976	-144.931	-69.877
TOTALE C	3.015	-122.695	-38.186
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Rivalutazioni	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-
TOTALE D	-	-	-
E) Proventi e oneri straordinari			
Proventi straordinari	57.477	36.969	55.863
Oneri straordinari	-70.962	-142.215	-80.470
TOTALE E	-13.485	-105.246	-24.607
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	449.593	327.167	660.521
Imposte d'esercizio	267.998	214.350	413.701
UTILE D'ESERCIZIO	181.595	112.817	246.820



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			
	2007	2008	2009
A) Valore della produzione			
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.305.968	7.175.363	8.527.142
-rettifiche di ricavo e svalutazione crediti	0	0	0
2. Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti (e merci)	1.483.942	-39.301	-2.434.112
3. Variazione dei lavori in corso su ordinazione	139.126	239.863	81.131
4. Altri ricavi e proventi	715.145	640.375	709.908
Ricavi della produzione tipica	8.644.181	8.016.300	6.884.069
5. Ricavi per produzioni atipiche (produzioni in economia)	-	-	-
A) VALORE GLOBALE DELLA PRODUZIONE	8.644.181	8.016.300	6.884.069
B) Costi della produzione			
6. Consumi di materie prime, sussidiarie e di consumo, costi di acquisto di merci (o costo delle merci vendute)	2.844.004	2.250.526	780.317
7. Costi per servizi	3.037.116	3.262.348	3.026.614
8. Costi per godimento beni di terzi	-	-	-
9. Accantonamento per rischi	-	57.600	5.800
10. Altri accantonamenti	150.000	230.000	570.850
11. Oneri diversi di gestione	110.710	349.190	74.798
B) TOTALE COSTI INTERMEDI DELLA PRODUZIONE	6.141.830	6.149.664	4.458.379
VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO (A-B)	2.502.351	1.866.636	2.425.690
C) Componenti accessori e straordinari			
12. +/-Saldo della gestione finanziaria	73.991	-122.695	31.691
Ricavi accessori	73.991	22.236	31.691
-Costi accessori	-	-144.931	-
13. +/-saldo componenti straordinari	-13.485	-94.673	-24.607
Ricavi straordinari	57.477	47.541	55.863
-Costi straordinari	-70.962	-142.214	-80.470
C) TOTALE COMPONENTI ACCESSORI E STRAORDINARI	60.506	-217.368	7.084
(A-B-C) VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO	2.562.857	2.084.004	2.432.774
14. Ammort. della gestione per gruppi omogenei beni	271.027	289.430	295.858
15. Svalutazioni per gruppi omogenei di beni	-	-	-
(A-B-C-14-15) VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	2.291.830	1.794.574	2.136.916

VALORE AGGIUNTO: DISTRIBUZIONE			
	2007	2008	2009
A) Remunerazione del personale			
Personale dipendente			
a) remunerazioni dirette	1.182.913	1.022.098	1.037.607
b) remunerazioni indirette	-	-	-
c) quote di riparto del reddito	-	-	-
Personale non dipendente			
	-	-	-
REMUNERAZIONE DEL PERSONALE A)	1.182.913	1.022.098	1.037.607
B) Remunerazione della pubblica amministrazione			
Imposte diretta	267.998	214.350	413.701
Imposte indirette	588.348	349.190	368.911
- sovvenzioni/contributi in c./esercizio	-	-	-
REMUNERAZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE B)	856.346	563.540	782.612
C) Remunerazione del capitale di credito			
Oneri per capitali a breve termine	59.460	87.818	65.839
Oneri per capitali a lungo termine	11.517	8.301	4.038
REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI CREDITO C)	70.977	96.119	69.877
D) Remunerazione del capitale di rischio			
Dividendi (utili distribuiti alla proprietà)	-	-	-
REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI RISCHIO D)	-	-	-
E) REMUNERAZIONE DELL'AZIENDA			
+/- variazioni riserve	181.594	112.817	246.820
Ammortamenti e svalutazioni	-	-	-
REMUNERAZIONE DELL'AZIENDA E)	181.594	112.817	246.820
F) Liberalità esterne			
Liberalità esterne (remunerazione dell'ambiente)	-	-	-
LIBERALITA' ESTERNE F)	-	-	-
(A+B+C+D+E+F) VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	2.291.830	1.794.574	2.136.916



“Le aspettative degli Stakeholders”



Nel 1963, lo Stanford Research Institute ha formulato il concetto di Stakeholder per indicare tutti coloro che hanno un interesse nell'attività di un'azienda e senza il cui appoggio un'organizzazione non è in grado di sopravvivere, includendo tra essi anche i soggetti non legati da un rapporto economico con l'azienda.

La definizione attualmente più utilizzata è quella di Robert Edward Freeman (1984): *“Gli Stakeholders primari, ovvero 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 Stakeholder è ogni individuo ben identificabile che può influenzare o essere influenzato dall'attività di un'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 Stakeholders”.*

Gli Stakeholders sono quindi tutti quegli individui o gruppi che possono influenzare il successo di un'impresa o che hanno interessi nelle decisioni della stessa.

Recentemente, il concetto di Stakeholder è stato esteso anche a tutti quei soggetti portatori di interessi potenziali per

un'azienda, cioè persone o gruppi che possono avere esigenze, diritti, interessi o titoli di proprietà, relativi ad un'impresa ed alle sue attività (Max B. E. Clarkson, 1995).

Le principali categorie di “Stakeholders” dell'ALER di Sondrio sono le seguenti:

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

Così come per la passata edizione, anche in occasione della preparazione del Bilancio di Missione Sociale 2009 si è data la possibilità, ai rappresentanti degli Stakeholders, di esprimere la propria opinione su alcune tematiche trattate nel documento.

Sono stati loro proposti i seguenti quesiti:

- 1) **Se dovesse descrivere l'ALER di Sondrio e le attività svolte dall'azienda, cosa direbbe?**
- 2) **Dato il Suo ruolo di Stakeholder, quali ulteriori informazioni o dati vorrebbe trovare nel Bilancio di Missione Sociale dell'Aler di Sondrio?**
- 3) **Quale suggerimento vorrebbe dare alla nostra azienda?**

Le risposte sono state le seguenti:



Dott. Luca Verri (Comune di Sondrio – Pubblica Amministrazione)

- 1) Nell'ambito dell'ottima collaborazione instauratasi tra amministrazione comunale e ALER di Sondrio mi viene naturale, per descrivere l'ALER, richiamare la finalità istituzionale: ALER Sondrio è un ente pubblico che ha il compito di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, soprattutto per le persone meno abbienti. In questo momento di crisi economica la cooperazione tra ALER e Comune di Sondrio dovrebbe sempre più concentrarsi su questa finalità e realizzare una politica della casa che tenga conto delle esigenze e delle caratteristiche locali in un'ottica di sussidiarietà.
- 2) Oltre a presentare in modo esaustivo i dati economici e quelli riferiti alle caratteristiche dell'utenza, ritengo che un elemento qualificante del bilancio sociale possa essere la presentazione delle prospettive e degli impegni futuri, in termini di responsabilità sociale d'impresa, che ALER intende assumere in relazione alle problematiche abitative della città/provincia.
- 3) In tema di gestione del patrimonio richiamo due questioni più volte discusse che auspico possano diventare anche prospettive di lavoro comune e azioni efficaci intraprese da ALER:
- a) in termini di riduzione delle spese condominiali che gravano pesantemente sul bilancio familiare degli inquilini ALER è necessario un forte investimento sull'efficiamento energetico degli alloggi.
- b) come evidente da un'analisi della graduatoria d'accesso all'ERP è necessario investire nella costruzione di alloggi di piccoli dimensioni destinati a canone sociale e, la dove possibile, al frazionamento degli alloggi di grandi dimensioni.

Dott. Sergio Piero - Rag. Fulvio Morella (Banca Popolare di Sondrio – Istituti di Credito)

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, portatori di interesse, direttamente e indirettamente coinvolti. Certamente testimonia la trasparenza amministrativa e l'equilibrio dell'attività posta in essere e l'attenzione a perseguire un elevato livello di soddisfazione delle controparti.

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 l'Azienda medesima interagisce. Ovviamente è a disposizione per ogni esigenza di natura bancaria finanziaria, compresa l'eventuale erogazione di credito per investimenti.

Allo stesso modo si pone come interlocutore delle controparti interessate per qualsiasi esigenza di natura bancaria. Nessun suggerimento in ordine al servizio prestato, certamente in linea con il ruolo istituzionale dell'Azienda e più che adeguato al livello di soddisfazione dell'utenza.

Sig.ra Rosa Borzaga Autelitano (Inquilina ALER)

- 1) E' un'Azienda che risponde adeguatamente al soddisfacimento del bisogno primario dell'abitazione per le persone che si trovano in difficoltà.
- 2) Ritengo sufficientemente chiari i dati contenuti nel bilancio.
- 3) Auspico che venga data maggior priorità possibile alle esigenze delle famiglie aventi nel proprio nucleo portatori di handicap; la loro problematica è drammaticamente incombente ogni giorno. Per quanto riguarda la manutenzione degli appartamenti e spazi comuni, riterrei opportuno che l'ALER intervenisse ogni volta che viene segnalata una necessità.

Sig. Mario Cecchini (Inquilino ALER)

- 1) Credo di poter affermare che l'ALER di Sondrio è quell'inostituibile "strumento" che viene incontro alle necessità abitative delle componenti più deboli e fragili della nostra comunità. Inoltre, in questo momento in cui la precaria situazione congiunturale attanaglia il nostro Paese, l'ALER accresce il suo ruolo e le sue responsabilità.
- 2) Trovo completezza di informazioni e dati riportati nel Bilancio di Missione Sociale.
- 3) A dire il vero due sono i suggerimenti:
- a) in considerazione del fatto che l'Azienda pone un costante impegno e responsabilità in tema di qualità della vita e di integrazione sociale, suggerisco che nelle realtà urbane, dove sono presenti appartamenti ALER, si promuovano e si sostengano, nelle forme che si ritiene necessarie, quelle Associazioni che si occupano delle citate tematiche sociali;
- b) nei luoghi dove la densità abitativa è molto alta (si pensi al quartiere sud ovest della città di Sondrio) si può ipotizzare la realizzazione di un ufficio periferico dell'Azienda.



Geom. Stefano Moretti (Edil Tecno Service srl – Fornitori)

Ritengo che l'ALER della provincia di Sondrio offra agli utenti abitazioni più che dignitose a prezzi assolutamente equilibrati e compatibili con l'offerta. Da questa efficiente gestione ne consegue un positivo effetto calmieristico sia sul prezzo di acquisto delle abitazioni che sui canoni di

affitto, contribuendo così a ridurre le speculazioni nel mercato immobiliare.

Altro compito egregiamente assolto dall'ALER è la tempestiva gestione degli interventi di manutenzione, sempre puntualmente organizzati e volti ridurre al mi-

nimo eventuali disagi per gli inquilini. Investendo sia in nuove abitazioni che in opere di mantenimento delle esistenti, ne consegue un'altra importantissima funzione assolta dall'ALER, quella di creare indotto in un periodo di crisi come l'attuale.

Dr.ssa Teresa Magnani (Arpa Lombardia – Organizzazioni Territoriali)

1) La Vs. Azienda è conosciuta come un Ente pubblico che ha il compito di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, soprattutto per le persone meno abbienti, con la stessa intratteniamo rapporti tramite le periodiche riunioni

istituite dal SIREG (Sistema Regionale).

2) Sugeriamo di inserire nel Bilancio di Missione Sociale eventuali dati riguardanti le bonifiche effettuate prima di costruire nuovi alloggi in eventuali siti precedentemente in-

quinati, e o informazioni relative all'impatto ambientale che tali stabili hanno sul territorio di destinazione.

3) Non vi sono ulteriori suggerimenti aggiuntivi.

Dr.ssa Laura Lanzini (Sunia – Organizzazioni Territoriali)

L'ALER di Sondrio, per il SUNIA, rappresenta un interlocutore necessario ed affidabile per la risoluzione delle problematiche relative alla casa.

Al momento, il bilancio di missione sociale presenta obiettivi senz'altro condivisi. In ogni caso, il Sunia raccomanda un'attenzione sempre cre-

scente alla manutenzione degli immobili ed una maggiore sensibilità nella determinazione dei canoni.

Sig. Mario Scherini (Sicet – Organizzazioni Territoriali)

1) L'ALER di Sondrio svolge un ruolo importante nel settore abitativo della provincia applicando a parere della nostra Organizzazione Sindacale un'attenzione particolare nei confronti dei vostri utenti meno abbienti e con

problematiche varie, si auspica un prosieguo in tale direzione.

2) Le informazioni e i dati forniti negli anni precedenti sono stati esaurienti.

3) Il suggerimento che posso dare è di proseguire nella direzione e

nell'impegno fin qui svolto mettendo possibilmente a bilancio negli anni a venire stanziamenti maggiori per la realizzazione di nuovi alloggi, la manutenzione e la cura degli immobili.

Sig. Adelino Tralli (Uniat – Organizzazioni Territoriali)

1) Si ritiene che l'ALER di Sondrio possa ritenersi un'Azienda attenta alle problematiche che riguardano la casa e l'ambiente in modo preciso e puntuale.

2) Come portatori d'interesse vorremmo trovare nel Bilancio di Missione Sociale i dati comparativi con tutte le ALER regionali.

3) Pur ritenendo l'ALER di Sondrio molto efficiente e attenta si po-

trebbe consigliare di effettuare una campagna di diffusione, a tutti gli inquilini e non, sul risparmio energetico e sulle opportunità legislative che potrebbero essere utilizzate per ottenerlo.

Sig.ra Paola Villa (Personale ALER)

1) Un Ente efficiente e moderno che cerca di dare la migliore risposta possibile ad un problema sociale ancora molto presente come quello dell'Edilizia Pubblica, fornendo il bene primario dell'abitazione a co-

loro che sono impossibilitati a provvedervi da soli.

2) Ritengo che il Bilancio di Missione Sociale che redige ALER Sondrio sia esauriente, esauritivo, ampio e quindi completo.

3) Ritengo che l'attività di ALER sia improntata al meglio su criteri di efficacia, efficienza ed economicità che lasciano poco margine a significativi ulteriori miglioramenti.



“Utenti e Clienti”

LE CARATTERISTICHE DELL'UTENZA

L'Utenza è la categoria che per ALER riveste maggiore interesse in assoluto. Alla fine del 2009 erano presenti negli alloggi ALER 3.423 persone; le unità immobiliari locatate erano 1.495, suddivise in 1.412 alloggi di proprietà dell'ALER di Sondrio e 83 alloggi di proprietà dei Comuni.

Al 31 dicembre 2009 gli alloggi non occupati, in attesa di riassegnazione dopo i necessari lavori di riordino, erano 70 di cui 43 di proprietà ALER e 27 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 740 abitazioni, che rappresentano il 52% del totale alloggi.

Nell'anno 2009 sono state effettuate 4 vendite di unità immobiliari a famiglie di affittuari (cessioni ex-legge n.27/2007).

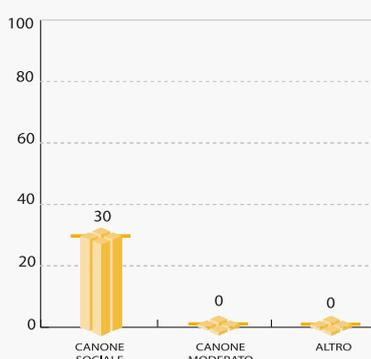


ALLOGGI SUDDIVISI PER TIPOLOGIE DI LOCATARI

ANNO	PENSIONATI		LAVORO DIPENDENTE E AUTONOMO		DISOCCUPATI		ALTRO		TOTALE
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°
2007	645	43,91	698	47,52	112	7,62	14	0,95	1.469
2008	655	46,72	662	47,22	70	4,99	15	1,07	1.402
2009	659	46,67	657	46,53	81	5,74	15	1,06	1.412

ALLOGGI A DISPOSIZIONE PER L'ASSEGNAZIONE

ALLOGGI A DISPOSIZIONE: 30



UTENTI PER FASCE DI ISEE-ERP

2009		
FASCIA	N°	%
PROTEZIONE	669	47,38
ACCESSO	448	31,73
PERMANENZA	295	20,89
DECADENZA	-	-
TOTALE	1.412	100,00

UTENTI PER AREE GEOGRAFICHE DI NASCITA

ANNO	AMBITO ALER	LOMBARDIA	ITALIA	U.E.	EXTRA U.E.	TOTALE
	N°	N°	N°	N°	N°	N°
2007	892	82	363	14	118	1.469
2008	843	84	327	14	134	1.402
2009	833	99	296	16	168	1.412



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.

L'Azienda, come detto, è oltremodo attenta ai loro bisogni e opera in maniera tale da rispondere con sempre maggior impegno alle richieste degli stessi. La tabella seguente fornisce alcuni dati sulla popolazione degli anziani.



FASCE DI ETÀ DEGLI ASSEGNATARI

ANNO	> 65 ANNI		DA 41 A 65		DA 18 A 40		TOTALE
	N°	%	N°	%	N°	%	
2007	423	28,80	821	55,89	225	15,32	1.469
2008	438	31,24	718	51,21	246	17,55	1.402
2009	418	29,60	765	54,18	229	16,22	1.412

ANZIANI PRESENTI NEGLI ALLOGGI

ANNO	TOT. INQUILINI	ANZIANI > 65 ANNI	
	N°	N°	%
2007	3.251	593	18,24
2008	3.217	584	18,15
2009	3.256	582	17,87



DISABILI PRESENTI NEGLI ALLOGGI

ANNO	TOTALE DISABILI	INVALIDITA'					
		DA 67 a 99%		100% CON ASSEGNO		100% SENZA ASSEGNO	
		N°	%	N°	%	N°	%
2007	430	230	53,49	119	27,67	81	18,84
2008	463	293	63,28	95	20,52	75	16,20
2009	456	290	63,60	90	19,74	76	16,67

ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ANNO	INTERVENTI TOTALI	IMPORTO TOTALE	INTERV. ASCENSORI	IMPORTO ASCENSORI	INTERV. MONTA-SCALE E RAMPE	IMPORTO MONTA-SCALE E RAMPE	INTERV. INTERNI ALLOGGI	IMPORTO INTERNI ALLOGGI
	N°	€	N°	€	N°	€	N°	€
2007	7	17.977	-	-	-	-	7	17.977
2008	9	38.561	-	-	-	-	9	38.561
2009	8	19.447	-	-	-	-	8	19.447

POPOLAZIONE CON DISABILITÀ

Nel 2009, la popolazione con problemi di disabilità è leggermente diminuita rispetto al 2008; nel corso dell'anno, per favorire sia i disabili che gli anziani, sono stati eseguiti vari interventi atti a risolvere problematiche legate alle barriere architettoniche.



I SERVIZI EROGATI ALL'UTENZA

Nella logica di prestare particolare attenzione alle esigenze della propria Utenza in termini di qualità dei servizi erogati e di miglioramento dei rapporti Utente-Amministrazione, ALER Sondrio, anche nel corso dell'anno 2009, ha condotto una rilevazione sul grado di soddisfazione. La rilevazione ha dimostrato che il gradimento complessivo dell'Utenza nei confronti dei servizi erogati è consistentemente alto: competenza del personale: 49,33% ottimo e 46,00% buono; cortesia del personale: 47,33% ottimo e 47,03% buono.

Nel corso del 2009 sono state inoltre condotte indagini con le Amministrazioni Comunali per le quali ALER gestisce gli alloggi di loro proprietà e con i residenti in fabbricati a gestione condominiale, per i quali ALER ha assunto l'incarico di Amministratore Condominiale.

- Amministrazioni Comunali: per quanto riguarda la competenza e la cortesia del personale addetto, la risposta è stata unanime: il 100% ha risposto con un giudizio più che positivo (competenza: 65,71% ottimo e 34,29% buono; cortesia: 80% ottimo e 20% buono).

- Residenti in Condominio: per quanto riguarda la competenza e la cortesia del personale addetto: 35,29% ottimo e 58,82% buono.

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

I CANONI

Dal 2008 i canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica sono determinati applicando la Legge Regionale 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 (compresa quella patrimoniale) delle famiglie, tenendo conto del reddito imponibile al quale vanno detratte le imposte pagate, le addizionali regionali e comunali 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 scolastiche, mensa, iscrizioni e pagamento tasse universitarie, erogazioni di altri sussidi da parte di Enti pubblici. La seguente tabella propone un confronto tra i canoni di locazione applicati da ALER Sondrio e quelli del mercato libero.

ALER Sondrio, come previsto dalla normativa in vigore, provvede ogni due anni a richiedere ai propri inquilini e agli inquilini degli alloggi di proprietà dei comuni che hanno dato in gestione il loro patrimonio, la documentazione relativa alla situazione reddituale e patrimoniale (Anagrafe Utenza).

Quest'attività è fondamentale perché consente di rivedere le fasce di

reddito a cui ogni nucleo familiare appartiene e di conseguenza permette di adeguare il canone di locazione al variare in negativo o positivo della situazione familiare.



INFORMAZIONE AGLI INQUILINI

Il rapporto con gli utenti avviene attraverso il contatto diretto agli sportelli. Gli utenti si possono rivolgere all'Ufficio Utenza e Patrimonio per qualsiasi quesito che riguardi le nuove assegnazioni, i rinnovi dei contratti di locazione, il canone applicato, i cambi e i problemi condominiali. Al medesimo ufficio ci si può rivolgere per ogni problema inerente i pagamenti, le modalità di addebito automatico in conto corrente, i piani di rientro dalla morosità.

Per i problemi manutentivi, l'inquilino si può rivolgere all'Ufficio Manutenzione nei giorni e negli orari di apertura al pubblico. L'ufficio è inoltre dotato di numero telefonico con segreteria telefonica, sulla quale, in assenza di personale, l'utente può lasciare un messaggio.

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 è 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 specificamente alla loro situazione contabile.

CONFRONTO TRA I CANONI MEDI ANNUI AL MQ.

APPLICATI DA ALER ED I CANONI DI LIBERO MERCATO

2009	PROVINCIA	CAPOLUOGO
TIPO CANONE	€/MQ ANNO	€/MQ ANNO
Canone medio sociale	22,29	27,63
Canone sociale area protezione	10,72	13,99
Canone sociale area accesso	26,62	35,80
Canone sociale area permanenza	40,09	49,75
Canone sociale area decadenza	-	-
Canone sociale area vuota	-	-
Canone moderato	-	-
Canone di mercato	64,00	52,00



CAMBI ALLOGGIO

Attraverso la gestione della mobilità, l'ALER esegue cambi 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..

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 (in condizione di pagamenti regolari dei canoni), mentre il rifiuto non motivato, porterà all'archiviazione della domanda.

ALER E LA SOCIALITA'

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, in caso di anomalia – bisogno.

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

INIZIATIVE A FAVORE DELL'UTENZA

Il Regolamento Regionale n. 1/2004 e successive modifiche ed integrazioni, consente ai Comuni di consegnare in via d'urgenza alloggi adeguati ai nuclei familiari che si trovano in gravi situazioni, per esempio nuclei familiari sottoposti a sfratto o famiglie che necessitano di sistemazione abitativa urgente a seguito di gravi eventi lesivi dell'integrità psicofisica e personale, con particolare riguardo alle donne e ai minori.

Nel 2009 sono state effettuate 5 assegnazioni in deroga alla graduatoria. 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 molto 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 aventi 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.

Nel 2009, ALER Sondrio ha effettuato la ristrutturazione di 2 alloggi, in funzione della loro riassegnazione a nuovi locatari; i lavori si sono resi necessari in parte per l'eccessivo degrado d'uso che gli immobili avevano subito negli anni ed in parte per adeguamenti normativi degli impianti (elettrico, idrico, etc.).

ALLOGGI RISTRUTTURATI

	TOTALE ALLOGGI	RISTRUTTURATI	RISTRUTTURATI SUL TOTALE
ANNO	N°	N°	%
2007	1.420	-	-
2008	1.444	3	0,21
2009	1.479	2	0,14

CAMBI ALLOGGI: CASISTICA

	2007	2008	2009
CASISTICA	N.	N.	N.
DISAGIO SOCIALE	-	-	-
NUCLEI CON COMPONENTI PORTATORI DI HANDICAP/INVALIDI	-	3	3
SOVRAFFOLLAMENTO/SOTTOUTILIZZO	8	4	1
ANTIGIENICITA'	-	-	-
CAMBI CONSENSUALI	-	-	1
MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE	-	-	-
RAZIONALIZZAZIONE GESTIONE PATRIMONIO	-	-	3
ALTRO	4	5	-
TOTALE	12	12	8

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
2007	SI	SI	NO	NO	NO	SI
2008	SI	SI	NO	NO	NO	SI
2009	SI	SI	NO	NO	NO	SI

ALLOGGI ERP ASSEGNATI IN DEROGA ALLA GRADUATORIA

	ASSEGNAZIONE A SFRATTATI	ASSEGNAZIONE AD ALTRE CONDIZIONI	ASSEGNAZIONE A FORZE DELL'ORDINE
ANNO	N°	N°	N°
2007	-	2	1
2008	2	3	1
2009	1	4	-



IL CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ

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

Dal 2008 la Legge Regionale 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".

Per quanto riguarda l'anno 2009 Aler Sondrio ha stanziato ed erogato come Contributi di Solidarietà € 100.000 di cui € 80.000 utilizzati a copertura di affitti e spese arretrate di inquilini morosi.

Sempre nell'anno 2009, ALER Sondrio ha partecipato ad un bando della Fondazione Pro-Valtellina denominato "Sostegno alle famiglie residenti in alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica sottoposte ad azione di sfratto" del valore di totale di € 50.000, di cui € 25.000 erogati da Pro-Valtellina.

Il progetto, che avrà sviluppi economici nel 2010, consente, con il pagamento di €. 50.000 di affitti e spese arretrate, di azzerare le posizioni debitorie di 7 utenti e di chiudere le azioni legali intraprese.

Nella tabella seguente sono riepilogati i dati relativi alle erogazioni del Contributo di Solidarietà negli ultimi tre anni; tutti gli utenti indicati (assistiti) hanno fruito di erogazioni sia per "servizi" che per "canone".

LA MOROSITÀ, IL CONTENZIOSO E L'ATTIVITÀ DI RECUPERO

La morosità nel 2009, pur aumentando leggermente rispetto a quella degli anni precedenti, è sensibilmente inferiore a quella delle altre Aziende di settore; il contenzioso con l'inquinato e gli sfratti non mostrano variazioni particolari, anche se l'azione dei solleciti di pagamento e di ingiunzione si è fatta più intensa. Al 31 dicembre 2009, la morosità di competenza dell'anno ammontava a € 306.504.

L'attività di monitoraggio dei crediti e del recupero della morosità, non-



FONDO SOCIALE O CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ

ANNO	ALER				
	EROGATO PER SERVIZI €	UTENTI ASSISTITI N°	EROGATO PER CANONE €	UTENTI ASSISTITI N°	TOTALE UTENTI ASSISTITI N°
2007	50.457	267	33.638	-	267
2008	52.803	351	37.197	-	351
2009	58.670	207	41.330	-	207

INCIDENZA SFRATTI PER MOROSITÀ SU TOTALE ALLOGGI

ANNO	TOTALE ALLOGGI LOCATI	SFRATTI	
	N°	N°	%
2007	1.492	1	0,07
2008	1.490	3	0,20
2009	1.436	1	0,07

ché del suo contenimento, è uno degli obiettivi prioritari di ALER Sondrio.

Dal punto di vista operativo, gli interventi sulla morosità consistono:

- nel controllo mensile degli incassi;
- nella trasmissione agli utenti morosi dei solleciti;
- nel contatto con i Servizi Sociali di riferimento per il confronto sull'effettiva situazione familiare ed economica degli utenti morosi;
- nel consentire, agli inquilini che ne fanno richiesta, il pagamento rateale del debito pregresso.

Quando le azioni di sollecito non portano al recupero del credito, si trasmette la pratica ad un legale di fiducia, fino ad esperire un'azione giudiziale di sfratto per morosità.

Il titolo giudiziale dà diritto all'Azienda di recuperare coattivamente la disponibilità dell'immobile e in un secondo tempo di agire per il recupero dei crediti, con la celerità che contraddistingue i procedimenti speciali d'ingiunzione.

Il monitoraggio costante dei pagamenti effettuati dagli utenti costituisce una solida base per garantire interventi capillari al fine di limitare le posizioni di inadempimento contrattuale.

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 ha predisposto il "Piano della Sicurezza".

L'elaborato contiene 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, le dinamiche dei canoni

di locazione e le necessità dell’inquilinato in generale.

L’ALER Sondrio riconosce alle organizzazioni sindacali degli inquilini una rilevante funzione sociale.

L’interlocuzione con SICET, UNIAT e SUNIA, è basilare per la gestione dei rapporti con gli utenti; la collaborazione è strumentale al raggiungimento del comune obiettivo di

migliorare i servizi resi agli assegnatari di alloggi. Le tematiche affrontate sono quelle inerenti l’applicazione delle nuove normative e regolamenti in materia di canoni, il bisogno di nuovi alloggi e le erogazioni del Contributo di Solidarietà, per le quali i rappresentanti delle OO.SS. dell’Utenza assistono alle riunioni delle competenti Commissioni.

“ Il Personale ”

COMPOSIZIONE DELLE RISORSE UMANE

ALER Sondrio è fermamente convinta che lo sviluppo aziendale non possa prescindere dalla costante crescita professionale del personale dipendente.

I dipendenti, lavorando a stretto contatto con l’utenza, in alcuni casi con funzioni di vero e proprio sostegno, dimostrano competenza, senso di responsabilità, capacità professionale oltre che apprezzabili doti umane.

Lo sforzo che l’Azienda esprime, anche attraverso l’adozione di strumenti di formazione, è diretto a rendere consapevoli i propri dipendenti del ruolo fondamentale che assumono le tematiche riguardanti la centralità della persona e l’attenzione ai bisogni dei singoli.

La tabella che segue fornisce la suddivisione dei dipendenti per fascia di età.

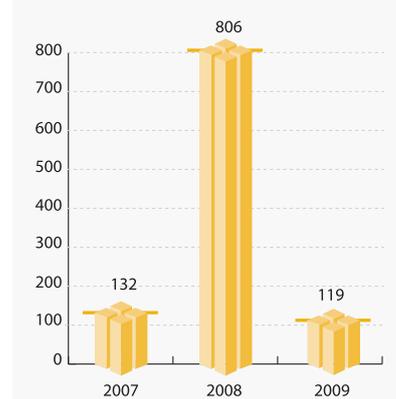


DIPENDENTI SUDDIVISI PER ETÀ

	2007		2008		2009	
	N°	%	N°	%	N°	%
< 30 ANNI	2	9	2	9	4	17
DA 31 A 50 ANNI	16	70	16	70	17	71
> 50 ANNI	5	22	5	22	3	13
TOTALE DIPENDENTI	23	100	23	100	24	100

FORMAZIONE DEL PERSONALE: ORE TOTALI

	2007	2008	2009
	N° ORE	N° ORE	N° ORE
TUTTO IL PERSONALE	132	806	119





“ I Finanziatori ”

Le categorie dei finanziatori di ALER Sondrio sono due: quella dei soggetti Istituzionali (Regione – Stato) e quella individuata con procedure di evidenza pubblica (Banche – Istituti di Credito a Medio Lungo – Termine).

In quest'ultima categoria rientra la Banca Popolare di Sondrio che, dal

2003, si occupa anche della gestione di tesoreria per conto dell'Azienda.

L'ALER Sondrio negli ultimi tre anni non ha fatto ricorso a finanziamenti di medio – lungo periodo (mutui).

“ La Pubblica Amministrazione ”

I rapporti con la Pubblica Amministrazione sono essenzialmente di natura finanziaria e si concretizzano con il versamento di imposte e tasse, sia di carattere locale (regionali e comunali) che nazionale.

I RAPPORTI CON REGIONE LOMBARDIA

La modifica del titolo V° della Costituzione Italiana ha delegato alle Regioni, tra le altre materie, anche quella riguardante la Casa. Per questo motivo il ruolo che Regione Lombardia svolge in quest'ambito è decisivo; ne consegue che, in questi ultimi anni, le relazioni con le ALER hanno acquisito sempre maggior importanza. Ricordiamo alcune funzioni sviluppate dalla Regione:

- L.R. n.13/1996 istituzione delle ALER mediante trasformazione degli IACP;
- approvazione dello Statuto delle ALER;
- nomina del Consiglio di Amministrazione (Presidente e quattro membri) e del Collegio Sindacale (Presidente e un membro), delle ALER;
- L.R. n.30/2006 inserimento delle ALER nel "Sistema Regionale";
- regolamentazione e controllo delle principali attività esplicitate dalle ALER;



- determinazione dei canoni locativi di ERP;
- regolamenti sugli accessi agli alloggi di ERP;
- finanziamenti ERP e per l'edilizia sociale in generale.



Dimensione Sociale

La tabella che segue riporta i dati riepilogativi dei contributi erogati da Regione Lombardia ad ALER Sondrio nel triennio 2007-2009, in relazione ai programmi di costru-

zione dalla stessa attuati. Per lo stesso periodo la tabella mostra anche l'andamento dell'indebitamento a "medio - lungo termine" nei confronti di Istituti di Credito;

negli ultimi anni ALER Sondrio non ha contratto mutui, quindi i dati riportati sono relativi ai residui di operazioni di finanziamento accese in passato.

FINANZIAMENTI SUDDIVISI PER TIPOLOGIA

ENTE EROGATORE	2007			2008			2009			ENTE EROGATORE	
	CASSA DD.PP.	BANCHE	ALTRO	CASSA DD.PP.	BANCHE	ALTRO	CASSA DD.PP.	BANCHE	ALTRO	ANNO	REGIONE LOMBARDIA
IMPORTO FINANZIAMENTO	€	-	-	-	-	-	-	-	-	2007	€ 422.456
	%	-	-	-	-	-	-	-	-	2008	€ 652.958
QUOTA CAPITALE	€	18.546	24.009	-	19.309	26.647	-	20.433	29.574	2009	€ 1.672.767
QUOTA INTERESSI	€	4.703	4.448	-	3.626	3.279	-	2.515	1.314		
RESIDUO	€	262.577	56.221	-	243.268	29.574	-	222.835	-		

I RAPPORTI FINANZIARI CON GLI ENTI PUBBLICI

Negli schemi seguenti sono evidenziate le imposte e tasse che l'Azienda ha versato nelle casse dell'Erario e degli Enti Territoriali, nel triennio 2007 - 2009.

I RAPPORTI CON I COMUNI

Il rapporto con i comuni della provincia di Sondrio è presente, oltre che per le iniziative edilizie, anche nell'attività di gestione degli alloggi comunali per 110 alloggi in 13 comuni e nella collaborazione che ALER fornisce, attraverso apposite convenzioni, per la predisposizione dei bandi per l'assegnazione degli alloggi ed il supporto nella compilazione delle graduatorie.

Nel corso del 2009 ALER Sondrio ha stipulato, con i comuni di Chiavenna e Tirano, un Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale per la casa (AQST) finalizzato all'attuazione di un programma per la realizzazione in tempi definiti d'interventi di Edilizia Residenziale Pubblica a canone sociale, moderato o locazione temporanea.

Tali tipologie di accordi prevedono la realizzazione di una serie coordinata d'interventi volti a incrementare il Patrimonio di Edilizia Pubblica in rapporto al fabbisogno effettivamente rilevato nel territorio dei Comuni che hanno aderito all'AQST.



RAPPORTI FINANZIARI CON LO STATO NEL TRIENNIO

	ANNO 2007	ANNO 2008	ANNO 2009
IMPOSTA BOLLO E REGISTRO	110.444	128.430	182.578
IVA INDETRAIBILE	242.465	171.587	137.286
IRES	186.198	138.320	261.570
CONCESSIONI GOVERNATIVE E DEMANIALI	-	-	-
ALTRO	-	-	-
TOTALE	539.107	438.337	581.434

RAPPORTI FINANZIARI CON GLI ENTI LOCALI NEL TRIENNIO

	ANNO 2007	ANNO 2008	ANNO 2009
ICI	226.412	39.965	39.069
IMPOSTE E TASSE	9.027	9.208	9.978
IRAP	118.926	81.281	152.131
CONSORZIO DI BONIFICA	-	-	-
CONTRIBUTI CONSORTILI	-	-	-
ALTRO	-	-	-
TOTALE	354.365	130.454	201.178



“ La Collettività e la Sussidiarietà ”

Ancora oggi, come in passato, il vero ruolo di ALER, come già quello di IACP, non sempre è stato colto nella sua vera essenza. L'Edilizia Residenziale Pubblica, infatti, non rappresenta e non deve rappresentare un punto di arrivo per la soluzione ai problemi abitativi di chi ha necessità di ricorrere all'Edilizia Pubblica per risolvere un momento di disagio economico e sociale, ma deve essere una soluzione temporanea al problema abitativo.

Le famiglie in momentanea difficoltà, una volta avviate verso la risoluzione delle loro difficoltà e una volta raggiunta la stabilità economica, dovrebbero, infatti, rivolgersi al libero mercato per dare così la possibilità a nuovi individui che si trovano a loro volta in difficoltà, di trovare disponibilità di alloggi di Edilizia Pubblica permettendo loro di risolvere così almeno questo grave problema.

INTERVENTI SOCIALI COLLETTIVI

Nel corso dell'anno 2009, come per i due anni precedenti, 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 pubblico, mercati di quartiere, etc..

“ I Fornitori ”

Il principale riferimento normativo che regola i rapporti tra ALER Sondrio e i propri fornitori, 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.

Relativamente ai servizi, la disciplina è contenuta nel D.lgs. n. 157 del 17 marzo 1995 "Attuazione della direttiva 92/50/CEE in materia di appalti pubblici di servizi"; per ciò che attiene 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".

L'integrazione e la parziale modifica di tali dispositivi è stata realizzata dal D.lgs. 12 aprile 2006, n.163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione



Attività di cantiere – Realizzazione "cappotto termico".

delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE". ALER Sondrio ha adottato nel 2008 un proprio Regolamento per i lavori, servizi e forniture in economia (deliberazione del CdA n.SO/09/08).

I fornitori sono raggruppati in categorie, in base alla tipologia dei lavori/servizi che offrono all'Azienda:

- costruzione di immobili (destinati sia alla locazione che alla vendita);



- interventi di manutenzione immobili;
- forniture 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.).

E' utile sottolineare che nell'attuale periodo di criticità economica le opportunità di lavoro per le imprese che operano nel campo dell'edilizia ed in quello dei servizi ad esso collegati, rappresentano un valido sostegno all'impresitoria.

Le realizzazioni che ALER Sondrio ha effettuato nel corso del 2009 hanno concorso a rafforzare l'economia locale.

Le tabelle seguenti propongono i dati del triennio 2007/2009 relativi al fatturato dei fornitori ed alla sua suddivisione per aree geografiche.

FORNITORI: SUDDIVISIONE TIPOLOGIA

	LAVORI		FORNITURE		SERVIZI		TOTALE
	€	%	€	%	€	%	€
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
2009	2.570.363	85,86	217.612	7,27	205.643	6,87	2.993.618

FORNITORI: FATTURATO PER AREA GEOGRAFICA

	2007		2008		2009	
	€	%	€	%	€	%
AMBITO ALER	3.380.310	59,27	1.053.404	24,98	2.077.003	69,38
LOMBARDIA	1.888.640	33,11	2.534.590	60,10	594.827	19,87
ITALIA	434.406	7,62	629.354	14,92	321.788	10,75
ESTERO	-	-	-	-	-	-
TOTALE	5.703.356	100,00	4.217.348	100,00	2.993.618	100,00

“ALER e l'Ambiente naturale”

ALER da sempre cerca di dare risposte concrete al problema casa, nel rispetto dell'ambiente e del benessere delle persone.

Nella consapevolezza che chi costruisce produce “fatti” che durano generazioni, l'ALER di Sondrio parte dal concetto che SCELTE TECNICHE SBAGLIATE lasciano segni duraturi nell'ambiente e incidono in maniera negativa sui costi gestionali dell'immobile.

Pertanto, nel lungo periodo, chi costruisce in modo energeticamente consapevole risparmia denaro ed aumenta il valore economico dell'edificio.

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



Montagne a Bormio.

Sia per gli interventi di nuova costruzione che per gli interventi di riqualificazione, l'Azienda si pone e indizza, 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.

La sostenibilità ambientale è un obiettivo che si pone e indizza, 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.



Montagne
Valtellinesi
all'alba.

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.



Fiume Adda

SPERIMENTAZIONE DI METODI E TECNOLOGIE PER IL RISPARMIO ENERGETICO (teleriscaldamento, fotovoltaico, ecc.)

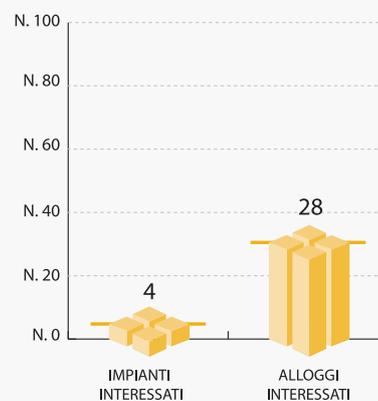
L'Azienda, nel rispetto dei principi della sostenibilità e per cercare di instaurare un rapporto equilibrato tra l'ambiente e il "costruito", porta avanti iniziative che coniugano comportamento ecologico e calcolo economico.

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.

A titolo esemplificativo si è provveduto alla progettazione, con cantiabilità prevista nel 2010, di un impianto fotovoltaico da 15 Kwp da installare presso un edificio in Sondrio i cui benefici economici andranno a diminuire la bolletta energetica dell'inquilinato ALER oltre che le immissioni in atmosfera di inquinanti.

RISPARMIO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

RISPARMIO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	
2009	
N. EDIFICI INTERESSATI	N° ALLOGGI INTERESSATI
4	28



RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI IMPIANTI ED EDIFICI (certificazione energetica)

Nel corso dell'anno 2009 si è ulteriormente sviluppato e approfondito lo studio riguardo alla diagnosi energetica interessando alcuni edifici del patrimonio aziendale.

Tale studio sarà propedeutico a 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 a incontri e aggiornamenti tecnico/pratici su temi e materiali che interessano la bioarchitettura o presso strutture che fanno della sostenibilità ambientale il proprio "credo" (Agenzia Casa Clima di Bolzano).



COSTI PER L'UTILIZZO DI RISORSE NATURALI

Nel 2009 i consumi di risorse naturali negli alloggi gestiti da ALER Sondrio sono stati sostanzialmente simili a quelli sostenuti nell'anno precedente; si sono verificate alcune variazioni nell'utilizzo dei combustibili per riscaldamento, in relazione al differente andamento climatico della stagione invernale.

La tabella che segue propone una sintesi dei consumi e la loro suddivisione per tipologia.

Le emissioni in atmosfera generate a seguito dell'utilizzo di risorse energetiche, rientrano nei parametri stabiliti dalle vigenti leggi in materia.



Installazione impianto di riscaldamento a pavimento.

RISCALDAMENTO: TIPOLOGIA DI COMBUSTIBILE IMPIEGATO

N.D. = non disponibile	ANNO 2009			
	IMPIANTI N°	ALLOGGI N°	CONSUMO LT/MC/KWH	CONSUMO €
CENTR. A GASOLIO	60	839	643.191	623.831
CENTR. A GASOLIO	9	48	N.D.	N.D.
CENTR. A METANO	12	113	100.604	80.483
CENTR. A METANO	11	52	N.D.	N.D.
AUTONOMO A METANO	244	244	N.D.	N.D.
SERVIZIO ENERGIA	-	-	-	-
TELERISCALDAMENTO	9	114	879.607	78.285
TELERISCALDAMENTO	3	7	N.D.	N.D.
SENZA IMPIANTO	-	-	-	-
BIOMASSA VEGETALE	-	-	-	-
ALTRO - GPL	6	46	47.574	42.817

RISORSE NATURALI: COSTI E CONSUMI PER ALLOGGI GESTITI

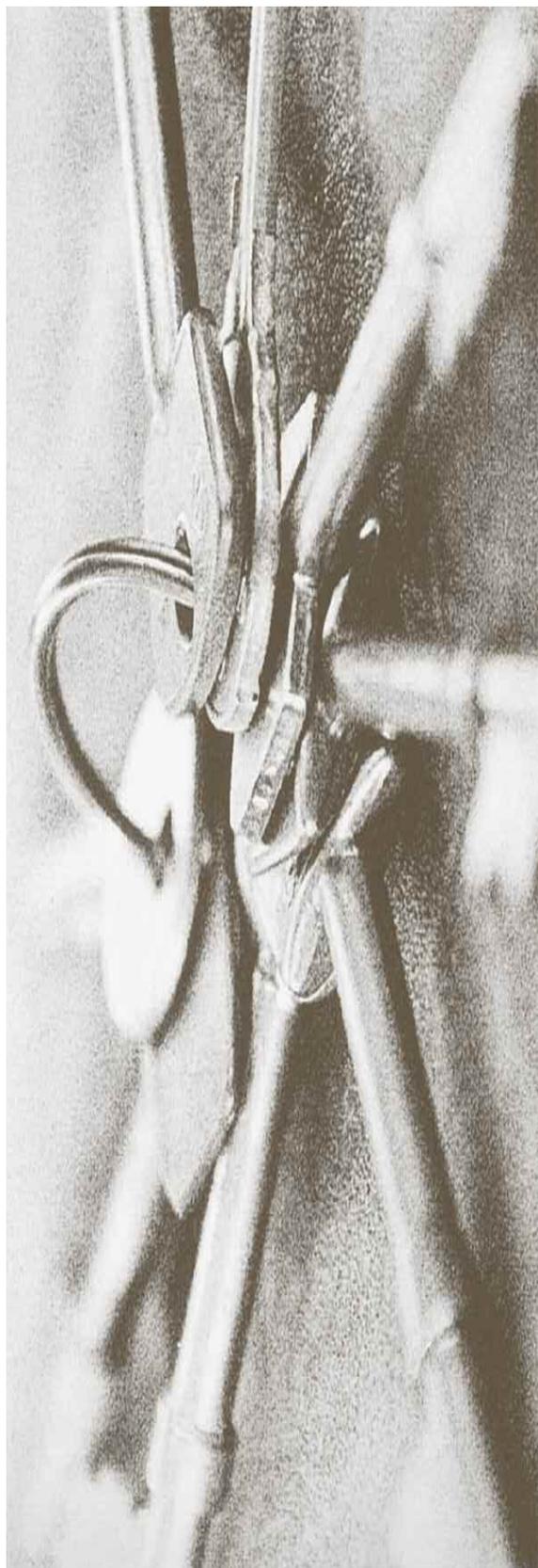
	TUTTI GLI ALLOGGI GESTITI		
	UNITA' DI MISURA	CONSUMI (stimati)	COSTO €
ACQUA	Mc.	182.794	118.816
ENERGIA ELETTRICA	Kwh.	358.895	68.190
GAS METANO	Mc.	100.604	80.483
GASOLIO RISCALDAMENTO	Lt.	643.191	623.831
GPL	Lt.	47.574	42.817
TELERISCALDAMENTO	Kwh.	879.607	78.285



Intervento in locazione Tirano - Fraz. Cologna, particolare della copertura



“ Il fabbisogno abitativo ”



LA DOMANDA D'ALLOGGI

Per rendere esaustivo il quadro complessivo dell'attività posta in essere dall'ALER, viene di seguito presentata un'analisi sintetica del fabbisogno abitativo. Si ritiene fondamentale, infatti, mettere a confronto quella che nel 2009 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 2009 le domande utilmente collocate in graduatoria sono state 588 e di queste 70, pari al 12%, 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 dove 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.



“ L'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 svolta, prevalentemente finalizzata alla funzione sociale, è pertanto quella di attuare programmi di edilizia residenziale. Tutto ciò avviene in modo precipuo con la realizzazione di fabbricati e il recupero o riqualificazione del patrimonio esistente.

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 Contratti) sulla base di una programmazione triennale e di suoi aggiornamenti annuali, che l'Azienda predispose 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

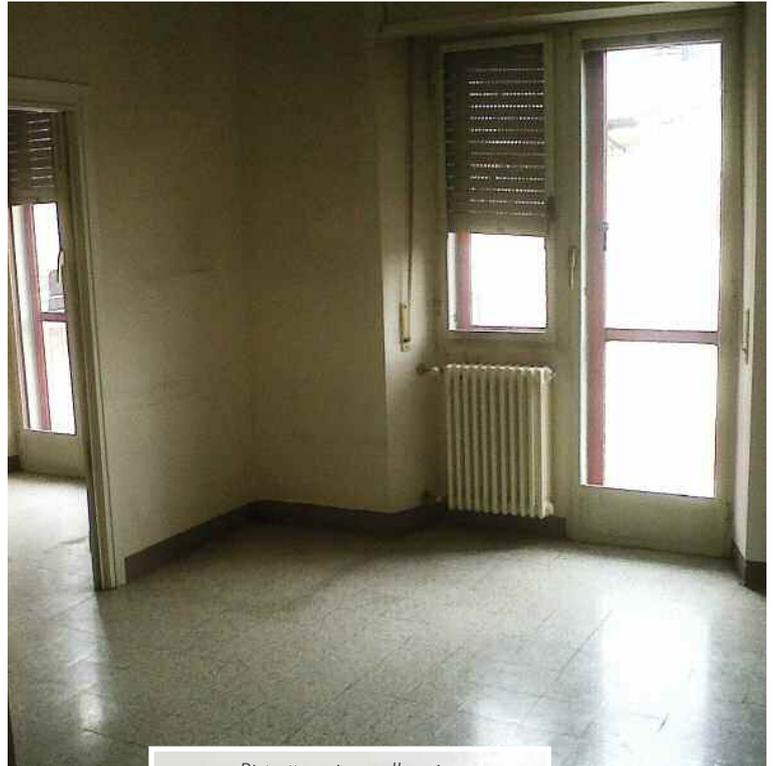
Nell'anno 2009, l'Azienda ha continuato nella sua attività d'incremento del patrimonio sia attraverso interventi di completamento che con nuove iniziative.

In particolare sono stati ultimati gli interventi sui programmi di affitto e di vendita nei cantieri di Cosio Valtellino, Tirano Frazione Cologna e Chiavenna Via Mosca.

In Comune di Madesimo si sono ultimati i lavori di realizzazione di 6 unità immobiliari in vendita.

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.).



Ristrutturazione alloggio
(prima e dopo).





ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE

I lavori di manutenzione ordinaria che sono effettuati sui fabbricati gestiti da ALER Sondrio sono curati dall'Ufficio Manutenzione.

Le attività, realizzate da imprese appaltatrici, hanno generalmente ad oggetto opere idrauliche, edili ed elettriche e sono compiute sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati.

Gli interventi manutentivi sono avviati in funzione di specifiche richieste presentate dagli assegnatari oppure in seguito a pianificazione stabilita da ALER Sondrio.

All'Ufficio Manutenzione compete anche il controllo delle varie attività eseguite sugli impianti di riscaldamento (manutenzioni sulle centrali termiche, rifornimento combustibile, etc.), ascensori (lavori di riparazione o sostituzione, manutenzioni degli impianti, etc.) e antincendio.

Il Personale dell'Ufficio Manutenzione prende anche parte alla stesura di capitolati e altri documenti tecnici du-

rante le gare di appalto relative ai lavori citati, verifica e liquida le fatture degli stessi, esegue visite nei cantieri. Inoltre, insieme all'Ufficio Utenza e Patrimonio, si occupa delle attività connesse al ritiro degli alloggi sfitti e loro riconsegna a nuovi inquilini.

Nella tabella che segue, sono indicate le manutenzioni effettuate nel corso del 2009.

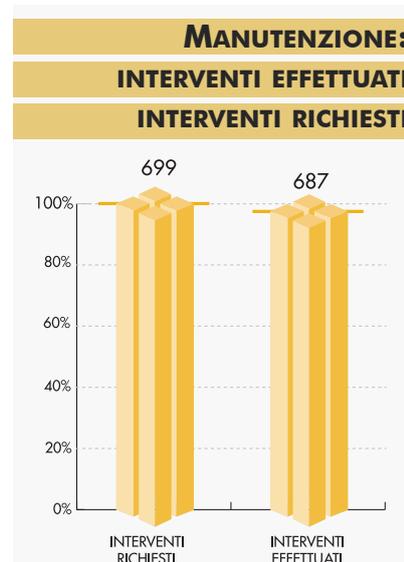
CONTROLLO AVANZAMENTO LAVORI

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 2009 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 2009 non ha attuato iniziative inerenti Contratti di Quartiere.



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

AVVIO EFFETTIVO LAVORI		TIPO LAVORI	ALLOGGI SUDDIVISI PER TIPO LAVORI	RESIDUI ANNI PRECEDENTI	IN CORSO DI COSTRUZIONE	ULTIMAZIONE LAVORI		TOTALE A PAREGGIO
ANNO DI RIFERIMENTO	N° ALLOGGI PROGETTATI					ANNO	N° ALLOGGI	
2007	6	NC	6	119	6	2007	61	
		RE	-	-	-	2007	-	
2008	35	NC	35	64	34	2008	65	
		RE	-	-	-	2008	-	
2009	5	NC	-	34	-	2009	18	23
		RE	5	-	-	2009	5	

“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 sen-

tinella 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.

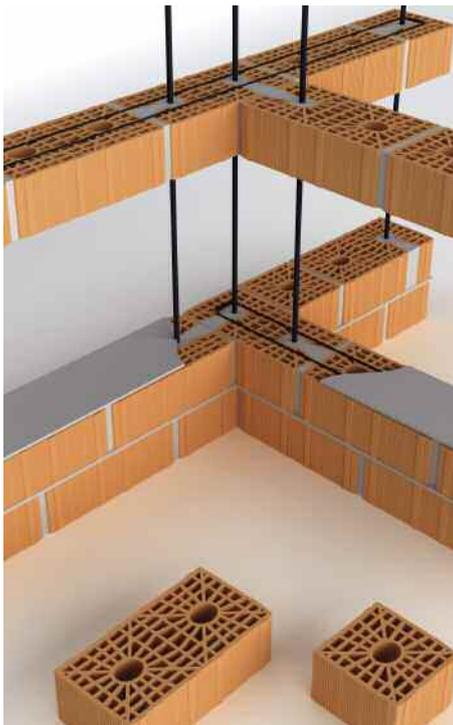
“Obiettivi”



La nostra Azienda ha continuato, con rinnovato impegno, a perseguire gli obiettivi indicati nell'ultimo BMS pubblicato, sebbene la congiuntura sfavorevole che aveva caratterizzato l'anno 2008 sia proseguita anche nel 2009, senza significativi segnali di inversione di tendenza.

Il miglioramento, seppur lieve in alcuni casi, di determinati indici numerici riferibili alle tipologie di obiettivi sotto indicati, testimonia la volontà e gli sforzi compiuti nel corso dell'anno.

“Obiettivi sociali”



In relazione alla necessità di soddisfare maggiormente le esigenze degli utenti esclusi dal mercato delle case di proprietà e dell'affitto, segnatamente per ciò che riguarda le categorie più deboli, si evidenzia che nel 2009 la popolazione totale presente negli alloggi ALER ha subito un lieve incremento (circa il 2%) rispetto al 2008, passando da 3.358 a 3.423 residenti. Stesso "trend" è segnalato per il numero di abitazioni a disposizione di "Pensionati" e "Disoccupati", che variano da 725 dell'anno 2008 a 740 del 2009.

Identica tendenza è riscontrabile nelle dotazioni stanziare come supporto economico agli utenti particolarmente deboli; il "Contributo di Solidarietà" è stato aumentato da €.90.000 del 2008 a €.100.000 del 2009. Si è inoltre posta particolare attenzione nella progettazione degli insediamenti abitativi che saranno realizzati nel prossimo futuro, per far sì che corrispondano a standard qualitativi sempre migliori e che soddisfino maggiormente le varie esigenze dei cittadini.

Uguale impegno è stato posto nella prevenzione dei conflitti sociali e nel miglioramento della qualità della vita nei quartieri, accrescendo la collaborazione con i "Capi Casa".



“Obiettivi economici”



Conciliare qualità e bassi costi di edificazione rappresenta per ALER Sondrio un imprescindibile strumento per risolvere il problema “Casa”.

Nelle edificazioni ultimate nel corso del 2009, così come in quelle avviate nel medesimo periodo, si è privilegiata la ricerca e l'adozione di sistemi di costruzione maggiormente innovativi rispetto al passato.

Tutto ciò in funzione di una crescita in valore nel mercato edilizio provinciale e di una progressiva riduzione del costo casa attraverso una migliore offerta di alloggi, sia in vendita che in locazione.

“Obiettivi ambientali”

La sostenibilità ambientale nel settore dell'edilizia, intesa come rivalutazione delle componenti ambientali, il risparmio di energie ed acqua e, più in generale, il miglioramento della 'Qualità della vita', sono tra i più importanti obiettivi della nostra Azienda.



Nel 2009 sono state avviate una serie di iniziative, che saranno completate nel 2010, volte a conseguire sia un risparmio energetico che un diverso e più ragionevole consumo delle risorse naturali.

Nello specifico gli interventi hanno riguardato la sostituzione di alcuni generatori di calore che utilizzano una tecnologia vetusta con altri ad alta efficienza energetica, la trasformazione di centrali termiche alimentate a gasolio con nuove alimentate a gas metano, la modifica di impianti termici con allacciamento degli stessi a reti di teleriscaldamento che utilizzano energie rinnovabili (biomasse), il

miglioramento dell'isolamento termico di alcuni fabbricati mediante la sostituzione di serramenti esterni a vetro semplice con l'adozione di infissi multi - battuta dotati di vetrate isolanti.

L'impegno nei confronti dell'ambiente, in definitiva, ha riguardato anche diverse scelte orientate verso una migliore sostenibilità costruttiva, operate in sede di progettazione delle nuove abitazioni.

“ Lettera del Direttore ”



ALER Sondrio realizza per il terzo anno il Bilancio di Missione Sociale che si conferma un indispensabile strumento che ci consente di rispettare e incrementare quei livelli di qualità che distinguono l'attività della nostra Azienda e ci permette di puntare all'eccellenza, condizione doverosa per un Ente pubblico che, come il nostro, è chiamato ad agire in un ambito di altissimo valore sociale qual è quello dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Questa terza edizione del Bilancio Sociale prosegue coerentemente la linea già intrapresa dalle precedenti stesure e si apre con la presentazione storica dell'Azienda per proseguire con il confronto dei dati significativi della nostra attività dell'anno 2009 con gli esercizi precedenti per dare quindi conto delle novità e degli sviluppi operativi, ma sempre confermandosi come 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 dell'Azienda permettendo di valutare la coerenza fra i risultati raggiunti, gli obiettivi derivanti dai suoi valori e dalla sua "Mission".

In questo nuovo documento è presentata l'attività di ALER Sondrio riferita all'anno 2009, anno denso di attività che ha visto il concretizzarsi del programma delle vendite di diversi alloggi condominiali, di cui alla L.R. n.27/2007 – 1° stralcio – che hanno reso disponibili risorse finanziarie che il Consiglio di Amministrazione ha prontamente programmato di reinvestire in un importante programma di intervento di riqualificazione del patrimonio esistente, con particolare riguardo a interventi rivolti al contenimento energetico.

Nel 2009 sono proseguite le attività edilizie avviate, tanto su interventi per la vendita che su interventi per la locazione, si è proceduto all'acquisizione di aree nei comuni di Madesimo e Campodolcino e alla definizione dei relativi progetti, per un numero di alloggi rispettivamente di 8 e 6 e in comune di Bormio è in fase avanzata la progettazione di 12 alloggi in Via Tazzoli; si è anche dato corso ad una nuova iniziativa edilizia destinata alla locazione a canone sociale da realizzarsi sull'area "Ex Ipsia" nel comune di Sondrio, in attuazione del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

ALER Sondrio ha proseguito inoltre nella sua attività di adesione ad iniziative sociali volte a reperire risorse da destinare agli inquilini in situazioni di difficoltà attraverso la costituzione di uno specifico fondo in collaborazione con la Fondazione Pro-Valtellina e intenso è stato il lavoro delle Commissioni per la concessione dei Contributi di Solidarietà previsti dalla normativa.

Doveroso, come sempre, anche il mio ringraziamento a tutti quelli che hanno collaborato alla realizzazione di questo Bilancio di Missione Sociale e al personale ALER per il suo fattivo e costante impegno nell'attività e un invito a tutti gli interlocutori dell'Azienda e a chi leggerà questo Bilancio di Missione a proporre suggerimenti e commenti che ci permettano in futuro di migliorare sempre più la nostra attività e a realizzare un documento sempre più utile e esaustivo.


Walter Songini
 Il Direttore Generale

ABUSIVO: soggetto che occupa impropriamente, senza averne i requisiti, un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

ACCORDO DI PROGRAMMA: strumento con il quale sono stabiliti congiuntamente tra il Governo e la Giunta di ciascuna regione o provincia autonoma gli obiettivi da conseguire ed i settori nei quali è indispensabile l'azione congiunta per la realizzazione di opere pubbliche e infrastrutture al servizio della comunità.

Previsto dall'art. 27 Legge 8 giugno 1990 n. 142 e successive modificazioni, l'accordo di programma, una volta formalizzato, può valere anche come variante dei piani urbani per le aree interessate. L'accordo di programma è promosso dall'ente territoriale cui spetta in modo prevalente la competenza per la realizzazione delle opere e deve prevedere modalità, tempi di attuazione, nonché fonti di finanziamento adeguate. Se comporta la partecipazione di più regioni, deve essere promosso dalla Presidenza del Consiglio. Non è prevista, in modo esplicito, la partecipazione di soggetti privati. L'accordo di programma si distingue nettamente da altre tradizionali forme di cooperazione quali la convenzione ed il consorzio.

Rispetto alla convenzione ha maggiori possibilità d'intervento e ad esso può partecipare un maggior numero di soggetti. A differenza dei consorzi, inoltre, non richiede l'istituzione di una struttura organizzativa stabile e duratura.

La normativa di riferimento che disciplina gli accordi di programma in Regione Lombardia è l'art. 6 della L.R. n.2/2003.

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 Lom-

bardia ed è annualmente aggiornata.

AREA: classe di appartenenza degli assegnatari ERP secondo la normativa fissata dalla L.R. n.27/2007 in funzione della fascia di appartenenza, determinata dal valore dell'ISEE_ERP del nucleo familiare. In base alla classe di appartenenza è possibile determinare l'applicazione del canone di locazione, consistente in una quota percentuale del valore locativo dell'immobile.

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 indiscriminato 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 Sociale.

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 altre condizioni generali alle quali le parti dovranno attenersi. (Legge n.431/1998 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.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO: la riclassificazione del bilancio di esercizio è una procedura utilizzata per meglio comprendere ed interpretare i fatti fondamentali della gestione aziendale che non possono essere estrapolati dagli schemi tradizionali di bilancio previsti dalla normativa civilistica. La riclassificazione del Conto Economico lo rielabora in modo da distinguere le varie aree aziendali (operativa, finanziaria, straordinaria, tributaria) e di ottenere risultati parziali ritenuti particolarmente importanti per fornire informazioni di dettaglio sulla realtà aziendale.

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 Inapplicabilità 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.91/1983. In funzione della fascia di appartenenza, determinata dal livello e dalla tipologia del reddito, si determinava l'applicazione del canone. Ora 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 rinnovano o sostituiscono 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.

MAV: (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.

MISSION: rappresenta l'orientamento di un'azienda verso i macro obiettivi recepiti e coniuga l'interesse per la migliore performance economica aziendale con quello di contributo alla collettività, in termini di accrescimento del benessere, della qualità della vita e dell'integrazione sociale.

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 ACCESSO 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 Stakeholders". Gli Stakeholders sono quindi tutti quei soggetti o gruppi che possono influenzare il successo di un'Azienda o che hanno interessi nelle decisioni dell'Azienda stessa.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO: la riclassificazione del bilancio di esercizio è una procedura utilizzata per meglio comprendere ed interpretare i fatti fondamentali della gestione aziendale che non possono essere estrapolati dagli schemi tradizionali di bilancio previsti dalla normativa civilistica. La riclassificazione dello Stato Patrimoniale risulta indispensabile per derivare non solo i flussi finanziari dell'azienda, ma anche per determinare i principali indici di bilancio.

UTENZA: i destinatari ultimi di un bene o di un servizio, in particolare il pubblico, i cittadini.

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 esplicano 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

Mario Nova - *Direttore Generale*

Emilia Benfante - *Direttore Vicario*

Stefania Aresi

P.O. Controlli sulle Aler e raccordi con il Sireg

Tommaso Mazzei

*Dirig. Struttura Comunicazione,
Programmazione e Rapporti Territoriali*

Cinzia Tripi - *P.O. Comunicazione*

***Hanno collaborato
per l'impostazione e le linee guida:***

Marina Paleari

Andrea Benna

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

STAMPA:

Nome

Indirizzo.....

Tel. 000000000000000

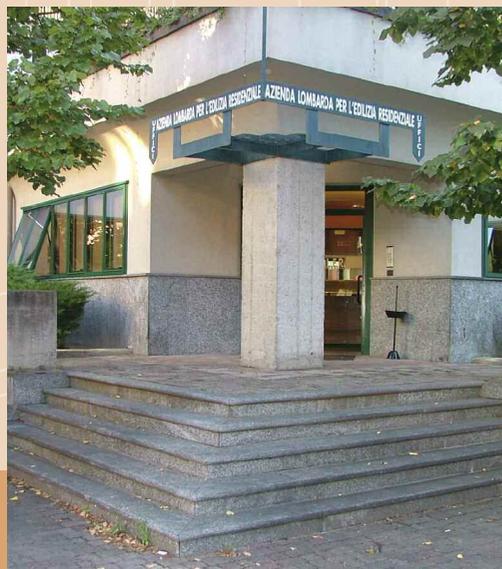
E-mail:





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

E-mail: info@aler.so.it



www.aler.so.it