



Regione Lombardia
LA GIUNTA

DELIBERAZIONE N. XII/ 4277

SEDUTA DEL 30/04/2025

Presidente

ATTILIO FONTANA

Assessori regionali MARCO ALPARONE *Vicepresidente*

ALESSANDRO BEDUSCHI

GUIDO BERTOLASO

FRANCESCA CARUSO

GIANLUCA COMAZZI

ALESSANDRO FERMI

PAOLO FRANCO

GUIDO GUIDESI

ROMANO MARIA LA RUSSA

ELENA LUCCHINI

FRANCO LUCENTE

GIORGIO MAIONE

BARBARA MAZZALI

MASSIMO SERTORI

CLAUDIA MARIA TERZI

SIMONA TIRONI

Con l'assistenza del Segretario Riccardo Perini

Su proposta dell'Assessore Paolo Franco

Oggetto

DIRETTIVE REGIONALI ALLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ALER) - ANNO 2025

Si esprime parere di regolarità amministrativa ai sensi dell'art.4, comma 1, l.r. n.17/2014:

Il Direttore Generale Giuseppe Di Raimondo Metallo

Il Dirigente Paolo Andrea Boneschi



Regione Lombardia

LA GIUNTA

VISTO l'art. 1 della L.R. 27 dicembre 2006, n. 30 che prevede, in attuazione dell'art. 48 dello Statuto di autonomia, che il sistema regionale è costituito dalla Regione e dagli enti di cui agli allegati A1 e A2;

ATTESO che le Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER), sono ricomprese nell'allegato A1, Sezione II;

VISTO l'art. 1, comma 1 ter, della L.R. 30/2006, che prevede che i compiti operativi e le attività gestionali riconducibili alle funzioni amministrative riservate alla Regione sono svolti, di norma, tramite gli enti del Sistema regionale come individuati con deliberazione della Giunta regionale, sulla base delle competenze attribuite;

VISTO l'art. 79 ter della L.R. n. 34/1978, che stabilisce che i soggetti del Sistema regionale concorrono con la Regione alla realizzazione degli obiettivi di finanza pubblica e che, a tal fine, la Giunta regionale individua gli interventi e le misure attuative necessari graduandoli in relazione alla tipologia degli enti medesimi;

VISTA la L.R. 8 luglio 2016, n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" e, in particolare:

- l'art. 2, comma 1, lett. c, che pone in capo a Regione le funzioni di coordinamento, indirizzo e vigilanza delle ALER, nonché la definizione e lo sviluppo di un sistema di standard di gestione cui le aziende uniformano la propria attività;
- il Titolo II "Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale" e, in particolare, gli articoli 11, 17 e 18;
- il comma 3, art. 11, in base al quale "Il Presidente sovrintende all'attuazione degli indirizzi stabiliti dalla Giunta regionale";
- l'art. 26 che disciplina i sistemi dei controlli sui servizi abitativi pubblici;
- l'art. 46, comma 2, in base al quale la Giunta regionale deve approvare e trasmettere al Consiglio regionale, entro il 31 luglio di ciascun anno, un rapporto annuale sull'andamento del fabbisogno abitativo, sullo stato di attuazione degli indirizzi strategici consiliari, sulle performance gestionali e di servizio delle ALER;

VISTO il r.r. n. 4/2017 Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici;

VISTA la D.c.r. del 20 luglio 2023 n. 42 di approvazione del Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile della XII legislatura che riconosce come fondamentale il ruolo delle ALER;

RICHIAMATA la D.g.r. del 5 febbraio 2024, n. 1845, "Direttive regionali alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) - anno 2024";



Regione Lombardia

LA GIUNTA

DATO ATTO che le linee direttrici delle presenti Direttive per l'anno 2025 sono state presentate ai vertici aziendali prima della loro adozione;

ATTESO che le direttive contenute nella presente deliberazione si configurano quali atti di indirizzo e programmazione ai fini e per gli effetti di cui all'art. 11 della L.R. n. 32/2008 e di stabilire, pertanto, che i Presidenti debbano prenderne formalmente atto entro 30 giorni dal presente provvedimento, attribuendo al Direttore Generale il compito di dare seguito a quanto in essa contenuto nel corso dell'annualità 2025;

RITENUTO di approvare le determinazioni contenute nell'allegato "Direttive regionali alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) – anno 2025", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

CONSIDERATO che si ritiene opportuno riservare alla Giunta Regionale un'eventuale rivalutazione di carattere straordinario dei macro-obiettivi aziendali, anche in corso d'anno, nel caso di criticità comprovate ed emergenti dalle rendicontazioni periodiche delle Aziende;

PRESO ATTO che il presente atto non è soggetto agli obblighi di pubblicità di cui agli artt. 26 e 27 del Decreto legislativo n. 33/2013 in materia di pubblicità e trasparenza;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti di qualsiasi natura, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio, a carico del bilancio dell'esercizio in corso e degli esercizi futuri di Regione Lombardia;

VISTA la legge regionale n. 20/2008 e i Provvedimenti Organizzativi della XII Legislatura;

All'unanimità dei voti espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare l'allegato "Direttive regionali alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) - anno 2025", che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di dare atto che le direttive di cui al punto 1) si configurano quali atti di coordinamento, indirizzo e vigilanza ai fini e per gli effetti di cui all'art. 11 della L.R. n. 32/2008 e all'art. 2, comma 1, lett. c della L.r. 8 luglio 2016, n. 16;
3. di stabilire che i Presidenti delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) debbano prendere atto formalmente della presente deliberazione entro 30 giorni dal presente provvedimento, attribuendo al Direttore



Regione Lombardia

LA GIUNTA

Generale il compito di dare seguito a quanto in essa contenuto nel corso dell'annualità 2025;

4. di stabilire che la Giunta Regionale si riserva un'eventuale rivalutazione di carattere straordinario dei macro-obiettivi aziendali, anche in corso d'anno, nel caso di criticità comprovate e emergenti dalle rendicontazioni periodiche delle Aziende;
5. di trasmettere il presente provvedimento ai Presidenti e ai Direttori Generali delle ALER, nonché ai Presidenti dei rispettivi Collegi Sindacali;
6. di dare atto che il presente provvedimento di approvazione non comporta riflessi diretti o indiretti di qualsiasi natura, sulla situazione economico, finanziaria o sul patrimonio, a carico del bilancio dell'esercizio in corso e degli esercizi futuri di Regione Lombardia;
7. di dare atto che il presente atto non è soggetto agli obblighi di pubblicità di cui agli artt. 26 e 27 del Decreto legislativo n. 33/2013 in materia di pubblicità e trasparenza.

IL SEGRETARIO
RICCARDO PERINI

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.



Regione Lombardia

**DIRETTIVE REGIONALI
ALLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ALER)**

ANNO 2025

Direzione Generale Casa e Housing sociale

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. IL CICLO ANNUALE DI PROGRAMMAZIONE.....	4
3. GLI STANDARD DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI.....	5
3.1. Equilibrio economico-generale.....	5
3.2. Personale.....	6
3.3. Indebitamento.....	8
4. INDIRIZZI REGIONALI ANNUALI.....	9
4.1. Obiettivi strategici di legislatura.....	10
4.2. Obiettivi Aziendali comuni per il 2025.....	12
4.3. Le relazioni sull'andamento della gestione finanziaria e sull'attuazione degli indirizzi.....	15
stabiliti dalla Giunta regionale e le relazioni sugli obiettivi.....	15
5. REGOLE DI GESTIONE.....	16
5.1. Area economico-finanziaria.....	16
5.1.1. Controllo di gestione delle ALER.....	18
5.1.2. Attestazione circa il contributo di solidarietà.....	18
5.1.3. Fidejussioni.....	19
5.2. Area organizzazione e personale.....	19
5.2.1 Trattamento di missione e rimborsi spese.....	20
5.3. Area contratti.....	21
5.3.1 Verifica delle forniture di beni e servizi.....	23
5.4. Area tecnica e patrimonio.....	23
5.4.1 Piani di alienazione, piani di valorizzazione e programmi di recupero degli.....	23
alloggi sfitti.....	23
5.4.2 Fondo permanente per il patrimonio.....	25
5.4.3 Attuazione della L.R. n. 4/2021.....	26
5.4.4 Pianificazione di accoglienza della popolazione di Pozzuoli nell'ambito.....	26
dell'emergenza.....	26
5.4.5. Pronto intervento.....	27
5.5. Area trasparenza, anticorruzione e controlli interni.....	27
5.5.1 Anticorruzione e Organismo di Vigilanza.....	28
5.5.2 Controlli interni.....	28
5.6. Comunicazione.....	30
6. INDICAZIONI PER I COLLEGI SINDACALI DELLE ALER.....	32

1. PREMESSA

Le presenti direttive, in linea con quanto previsto dalla L.R. 16/2016, in particolare, dall'art. 2, comma 1, lett. c) che pone in capo a Regione le funzioni di coordinamento, indirizzo e vigilanza delle ALER, nonché la definizione e lo sviluppo di un sistema di standard di gestione cui le Aziende uniformano la propria attività, riguardano primariamente la missione propria delle Aziende e il contributo che esse devono dare al perseguimento degli obiettivi del Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile della XII legislatura (Deliberazione Consiglio regionale 20 giugno 2023 n. XII/42). Nel programma vengono posti in particolare risalto i temi della semplificazione e accelerazione dell'assegnazione degli alloggi, della cura del patrimonio, della lotta all'abusivismo, della valorizzazione del patrimonio pubblico salvaguardandone la vocazione sociale, in modo da favorire il mix abitativo e contribuire alla sostenibilità economica degli enti proprietari.

In linea con i precedenti esercizi, si ricorda che la *compliance* normativa è diretta responsabilità degli organi aziendali preposti, indipendentemente dal loro richiamo o esplicitazione nelle presenti direttive. Pertanto, nelle presenti direttive il richiamo a normative nazionali o regionali avviene solo laddove Regione Lombardia intenda fornire indicazioni ulteriori o precisazioni nell'ambito delle proprie funzioni di cui all'art. 2, comma 1, L.R 16/2016, senza in alcun modo modificare né tantomeno superare previsioni normative già pienamente efficaci.

La Direzione Generale Casa e Housing sociale per perseguire la corretta funzionalità del sistema e comunque laddove ne evidenzi la necessità, ha facoltà di formulare alle Aziende ulteriori indicazioni operative o precisazioni sulle modalità di attuazione degli indirizzi regionali. La Direzione Generale Casa e Housing sociale si riserva di effettuare istruttorie e formulare raccomandazioni o indicazioni per suggerire alle ALER azioni migliorative, nel rispetto della loro autonomia, finalizzate al pieno rispetto delle presenti direttive ed inerenti a specifici ambiti gestionali.

Nell'ottica di perseguire un costante processo di miglioramento della funzionalità delle ALER, la Direzione Generale Casa e Housing sociale definisce, con decreto del Direttore Generale da adottare entro due mesi dall'adozione del presente provvedimento le modalità con le quali saranno attuate la vigilanza ed il monitoraggio sulle presenti direttive, eventualmente prevedendo anche ulteriori attività, in continuità con l'esercizio precedente o eventualmente di nuova introduzione, nella forma del controllo o dell'indagine conoscitiva,

finalizzate ad approfondire meglio specifici argomenti, che potranno riguardare tanto un livello sistemico, comune a tutte le Aziende, quanto singole Aziende.

Le richieste di informazioni della Direzione Generale che scaturiscono in qualsiasi modo dalle presenti direttive definiscono modalità e tempistiche per il riscontro che le ALER sono tenute a rispettare; tali richieste costituiscono debito informativo per le Aziende.

Si precisa altresì che le presenti direttive per il 2025 continuano ad applicarsi anche per il 2026, nelle more dell'adozione del relativo provvedimento regionale annuale, con l'eccezione di quanto previsto al punto 4.2 – Obiettivi aziendali.

2. IL CICLO ANNUALE DI PROGRAMMAZIONE

Le attività di indirizzo, vigilanza e controllo regionale si coordinano con le attività di programmazione annuale delle Aziende, secondo l'articolazione temporale di seguito indicata.

Termini	Attività
Entro 30 giorni dalla DGR di adozione delle direttive	I Presidenti dell'ALER adottano il provvedimento di presa d'atto delle direttive 2025 e attribuiscono al Direttore Generale il compito di dare seguito a quanto in esse contenuto.
Entro 15 giorni dall'adozione del provvedimento di presa d'atto delle direttive	Adozione e trasmissione alla Direzione Generale Casa e Housing sociale del piano degli obiettivi aziendali previsto dal sistema di valutazione delle performance dirigenziali (v. allegato F, DGR n. 3897/2020).
Entro 15 giorni dall'adozione del piano degli obiettivi	Condivisione da parte del Direttore Generale di ciascuna ALER del piano degli obiettivi con i dirigenti e, tenendo conto delle proposte di questi ultimi, definizione dei piani attuativi degli obiettivi del personale dirigente delle ALER (l'attuazione di tale adempimento deve essere comunicato alla Direzione Generale Casa e Housing sociale).
31 maggio	Approvazione da parte del Presidente dell'ALER del Bilancio di esercizio 2024 e trasmissione alla Direzione Generale Casa e Housing sociale, in base all'art. 18, co. 1, L.R 16/2016).

30 settembre	Adozione e trasmissione alla Direzione Generale Casa e Housing sociale della relazione semestrale del Direttore Generale sull'andamento della gestione finanziaria e della relazione sullo stato di attuazione degli obiettivi aziendali annuali definiti secondo le Direttive regionali (art. 18, co. 1, L.R. 16/2016).
31 dicembre	<ul style="list-style-type: none"> • Approvazione da parte del Presidente dell'ALER del Bilancio di previsione 2026 e successiva trasmissione entro 15 giorni alla Direzione Generale Casa e Housing sociale. • Verifica da parte delle ALER del conseguimento degli obiettivi assegnati alla dirigenza.
15 febbraio	Adozione e trasmissione alla Direzione Generale Casa e Housing sociale della relazione semestrale del Direttore Generale sull'andamento della gestione finanziaria e della relazione sullo stato di attuazione degli obiettivi aziendali annuali definiti secondo le Direttive regionali (art. 18, co. 1, L.R. 16/2016).

3. GLI STANDARD DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI

Le Direttive regionali definiscono, ormai da svariati esercizi, un nucleo di standard per mantenere le ALER entro parametri che assicurino l'efficienza e l'economicità della gestione aziendale¹ nella relazione al bilancio le ALER sono tenute ad indicare con chiarezza, in una sezione dedicata della relazione dell'Amministratore, il risultato raggiunto o quello atteso (a seconda che ci si trovi in sede di consuntivazione o di previsione) per ciascuno standard, dando particolare evidenza agli elementi informativi necessari in caso di mancato rispetto degli stessi.

3.1. Equilibrio economico-generale

Lo standard di equilibrio economico-generale, secondo quanto già consolidato nelle precedenti direttive regionali, è così calcolato:

¹ Per l'approfondimento degli aspetti metodologici relativi alla definizione degli standard, si rimanda al quadro dei criteri e alla definizione di "Standard" approvati con le Direttive alle ALER 2016 (D.g.r. 6 novembre 2015, n. 4279) e integrati con le Direttive alle ALER 2017 (D.g.r. 8 novembre 2016, n. 5763).

Margine lordo di I livello escluse le manutenzioni

(Ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni –
Costi per servizi al netto dei costi per manutenzioni)

Ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni

Nota metodologica: i dati sono ricavati dal bilancio CEE.

Nella tabella sotto riportata sono indicati gli obiettivi assegnati alle ALER:

ALER	OBIETTIVO
BG - LC - SO	50%
BS - CR - MN	50%
MI	50%
PV-LO	50%
VA - CO - MB - BA	50%

3.2. Personale

Il secondo elemento rispetto al quale Regione Lombardia ha definito un parametro standard² è rappresentato dal personale; tale standard, secondo la duplice articolazione consolidata con le precedenti direttive, è così definito:

- costo del personale per unità immobiliare³, volto a mantenere un costo adeguato rispetto alle dimensioni del patrimonio in carico all'Azienda; l'importo del costo è depurato delle voci non ricorrenti derivanti da attività straordinarie o ulteriori rispetto all'ordinario⁴;

² Ai fini della determinazione dello standard del personale si considera il numero delle unità di personale in forza nell'Azienda alla data del 31 dicembre, indipendentemente dall'eventuale contratto di lavoro part-time. Non sono invece conteggiate eventuali unità in somministrazione.

³ Come definito nelle Direttive 2017, DGR n. 5763/2016 il valore delle unità immobiliari totali, necessarie al calcolo di entrambi gli standard è costituito dal dato complessivo indicato nel prospetto allegato n.6, comprendendo anche le unità gestite: riguardo queste ultime esse vanno calcolate in base al grado di completezza della gestione (se l'unità è gestita solo amministrativamente, convenzionalmente indicata al 50%, l'unità pesa 0,5).

⁴ Come definito nelle Direttive 2017, DGR n. 5763/2016 si dà indicazione di "inserire nel conteggio del costo del personale tutte le componenti non legate ad attività straordinarie o ulteriori rispetto a quanto normalmente viene svolto dal personale: in tal senso, ad esempio, gli incentivi ex "Legge Merloni" sono esclusi dal costo del personale in quanto indice di una attività costruttiva variabile da anno ad anno". Si indica, tuttavia, di comprendere nel costo del personale il costo per ore di lavoro straordinario effettuato.

- unità immobiliari gestite per dipendente, volto a mantenere l'adeguatezza della numerosità dell'organico rispetto al patrimonio gestito. L'obiettivo proposto da tale standard viene perseguito sia mediante la razionale organizzazione delle risorse umane in forza alle Aziende, sia mediante lo sforzo di incrementare, laddove possibile e in un quadro di sostenibilità per l'Azienda, il patrimonio comunale in gestione.

Nel caso in cui il numero delle unità immobiliari gestite per dipendente si riducesse, ad esempio a seguito della modifica o cessazione di convenzioni sottoscritte per la gestione del patrimonio abitativo pubblico adibito a SAP, l'ALER nel passaggio di relazione sull'attuazione degli indirizzi più prossimo, semestrale o annuale, dà conto di quanto intervenuto e degli eventuali effetti sul conteggio dello standard relativo.

Le ragioni che già con le precedenti direttive alle ALER, hanno fatto optare per una maggiore apertura di spazi di assunzione sussistono anche per l'esercizio 2025, fermi restando i limiti sopra espressi, per quanto riguarda in particolare:

- gli uffici dedicati alle assegnazioni;
- l'ufficio tecnico e l'ufficio appalti, stante l'esigenza di dare attuazione ai programmi regionali e agli interventi finanziati nell'ambito del PNRR;
- gli uffici di *internal audit*;
- personale destinato a servizi di cura del patrimonio e vigilanza negli stabili;
- personale destinato all'attuazione del Programma regionale FSE+ 2021-2027 – Priorità 3 Inclusione sociale ESO 4.11 – Azione K.1. "Sostegno allo sviluppo e alla diffusione di servizi abitativi".

Nell'intento di bilanciare gli elementi poco sopra riportati, si forniscono di seguito gli obiettivi per l'esercizio:

OBIETTIVO	COSTO DI PERSONALE PER UNITA' IMM.	UNITA' IMM. GESTITE PER DIPENDENTE
BG - LC - SO	€ 290	190
BS - CR - MN	€ 290	190
PV-LO	€ 290	190
VA - CO - MB - BA	€ 290	190

Si precisa, ai fini della valutazione dei parametri sopra riportati, che, mentre il rispetto dell'indicatore di costo deve essere presidiato con attenzione ai fini di preservare la sostenibilità economico-finanziaria dell'Azienda, rispetto al parametro di unità gestite per dipendente esiste una tolleranza fino a 15 unità gestite per dipendente in meno rispetto al valore sopra indicato qualora si decida di operare assunzioni nelle aree indicate nelle presenti direttive. I valori sopra indicati si intendono al netto dal costo del rinnovo del C.C.N.L. Federcasa, dei cui impatti le Aziende informano con le relazioni semestrali sugli indirizzi.

Ai fini della valutazione dei parametri sopra riportati non si considera il personale assunto per dare attuazione al Programma regionale FSE+ 2021-2027 – Priorità 3 Inclusione sociale ESO 4.11 – Azione K.1. "Sostegno allo sviluppo e alla diffusione di servizi abitativi" per la durata del programma. I costi del personale dedicato a tale Programma sono strettamente quelli ritenuti ammissibili dal Programma.

In merito al conteggio, si precisa che, in base all'art. 32, comma 1, L.R. 27/2009, il costo dei custodi risulta a carico dell'utenza per il 90%. Pertanto, per quanto riguarda il primo indicatore, quello inerente al costo, si dispone che il conteggio comprenda esclusivamente la quota di costo del 10% a carico dell'Azienda, mentre, ai fini del secondo indicatore, tali figure sono escluse completamente dal conteggio del personale da porre in relazione alle unità gestite.

Gli standard del presente punto non si applicano ad ALER Milano, in considerazione delle peculiarità legate alla dimensione operativa, al patrimonio gestito e alle specificità dell'area metropolitana, non comparabili con quelle delle altre Aziende. Per ALER Milano valgono i limiti definiti, a regime, dalla DGR n. 7427/2017, al netto del costo del rinnovo del CCNL Federcasa e del personale assunto per dare attuazione al Programma regionale FSE+ 2021-2027 – Priorità 3 Inclusione sociale ESO 4.11 – Azione K.1, per la durata del programma.

3.3. Indebitamento

Per l'anno 2025 si riconferma l'indicazione per tutte le Aziende che, ai fini di preservare la sostenibilità finanziaria del sistema, le ALER che superino il rapporto del 100% tra debito per finanziamenti e i ricavi da canoni di locazione non potranno accendere nuovo debito sino al rientro al di sotto di tale soglia standard, fatto salvo quanto già programmato nel quadro delle misure di incentivazione nazionali per interventi di recupero del patrimonio edilizio pubblico, finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici, e il cui meccanismo

preveda, a conclusione dell'intervento stesso, la chiusura dell'eventuale debito acceso dalle Aziende senza modificarne quindi, il profilo di indebitamento a medio-lungo termine. Si ritiene, altresì, di prevedere che tale vincolo non si applichi a investimenti non superiori a 5 milioni di euro finalizzati alla valorizzazione di alloggi o fabbricati non utilizzabili per carenze manutentive che assicurino nel tempo un ritorno economico (la condizione minima è che gli introiti coprano le rate di debito e assicurino un utile ragionevole).

Per ALER Milano ed ALER Pavia Lodi, anche per l'esercizio 2025 risulta vietato l'accesso a nuovo debito per mutui (tale previsione non si applica alle anticipazioni bancarie e di tesoreria), con le seguenti eccezioni:

- azioni finalizzate alla chiusura anticipata di mutui;
- azioni finalizzate alla ristrutturazione del debito per anticipazioni o alla sua complessiva riduzione;
- debito contratto per non più di 5 milioni di euro con la finalità di recuperare e rimettere in disponibilità unità o interi fabbricati che necessitino di significativi interventi per essere valorizzati e che assicurino nel tempo un ritorno economico (la condizione minima è che gli introiti coprano le rate di debito e assicurino un utile ragionevole).

Dell'adozione di tali misure i Presidenti delle Aziende provvedono ad informare l'Assessore alla Casa e Housing sociale e ne danno atto nella relazione semestrale.

4. INDIRIZZI REGIONALI ANNUALI

In base all'art. 11, comma 3 della L.R. 16/2016, al Presidente spetta sovrintendere all'attuazione degli indirizzi stabiliti dalla Giunta regionale; conseguentemente, i Presidenti adottano, entro 30 giorni dalle presenti direttive, un provvedimento di presa d'atto delle stesse.

Gli obiettivi contenuti nei seguenti paragrafi sono attribuiti al Direttore Generale di ciascuna Azienda, con atto espresso del Presidente da adottare, entro 15 giorni dall'adozione del provvedimento di presa d'atto delle direttive regionali, nell'ambito della definizione del Piano degli obiettivi come definito nel sistema di valutazione della dirigenza.

L'elenco degli obiettivi declinati nelle presenti direttive non esaurisce l'insieme di quelli che possono essere attribuiti ai Direttori Generali, in quanto l'assegnazione degli obiettivi è

prerogativa del Presidente, e anzi, è opportuno che ad obiettivi di sistema regionali si affianchino obiettivi più specifici e tarati sulle prerogative della singola Azienda.

Anche per l'annualità 2025 le Aziende applicano il sistema di valutazione delle performance dirigenziali dettagliate nell'allegato F della DGR n. 3897/2020.

Si riassumono dunque le principali fasi del processo di attribuzione degli obiettivi e di valutazione:

- entro 15 giorni dall'adozione del provvedimento di presa d'atto delle direttive regionali, Il Presidente dell'ALER assegna gli obiettivi Aziendali annuali al Direttore generale, ivi compresi gli obiettivi prioritari definiti dalla Giunta regionale (art. 12, co. 3, lett. a) L.R. 16/2016) attraverso le direttive annuali alle Aziende. Tali obiettivi costituiscono il *Piano degli obiettivi Aziendali*, da inviarsi alla Direzione Generale Casa e Housing sociale entro i successivi 15 giorni.
- entro 15 giorni dal piano degli obiettivi, il Direttore generale condivide il piano degli obiettivi con i dirigenti e, tenendo conto delle proposte di questi ultimi, definisce i piani attuativi.
- le aziende devono, altresì, prevedere un momento di verifica intermedia sullo stato di avanzamento degli obiettivi dirigenziali.
- 31 dicembre: verifica del livello di conseguimento degli obiettivi dirigenziali delle ALER, da chiudere entro il 31 gennaio successivo.

Oltre alla materiale trasmissione del piano degli obiettivi, dell'avvenuto esperimento di ciascuno dei passaggi sopra richiamati viene data comunicazione formale alla Direzione Generale Casa e Housing sociale. Il Direttore generale di ciascuna Azienda è tenuto a segnalare tempestivamente eventuali disallineamenti rispetto ai tempi sopra riportati, dando evidenza dei motivi. Del livello di conseguimento degli obiettivi dirigenziali i Presidenti della ALER informano l'Assessore alla Casa e Housing sociale.

4.1. Obiettivi strategici di legislatura

Il Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile della XII legislatura, già richiamato nella premessa al presente allegato, pone alcuni obiettivi di Legislatura, e come tali aventi un orizzonte temporale quinquennale, rispetto ai quali viene impegnata la Direzione Generale Casa e Housing sociale.

Tali obiettivi, laddove interessino funzioni svolte dalle ALER (peraltro indicate nello stesso PRSS come enti del sistema regionale coinvolti) sono da considerarsi applicati anche alle stesse

Aziende e come tali devono essere declinati all'interno del Piano degli obiettivi sopra descritto e posti in capo al Direttore generale per il loro sviluppo operativo.

Si riassume di seguito il contenuto dei vari obiettivi strategici:

- Concorrere ad assicurare la sostenibilità economica del sistema e accelerare le assegnazioni degli alloggi: questo obiettivo strategico prevede da un lato l'incremento di assegnazioni di alloggi SAP (sul tema si rimanda anche a quanto definito nella sezione sugli obiettivi per il 2024), nonché la riduzione delle anticipazioni di tesoreria utilizzate da parte delle ALER che beneficiano della misura di compensazione di cui all'art. 16bis, L.R. n. 16/2016.

Il target di legislatura (al 2027) è indicato in un aumento delle assegnazioni del 20% rispetto al dato medio tra le assegnazioni 2021 e 2022.

Il valore delle anticipazioni di tesoreria complessive delle ALER che beneficiano della misura di compensazione deve invece attestarsi (al 2027) almeno il 10% in meno del valore del 2022.

- Qualificare il welfare abitativo: tale obiettivo prevede che le ALER presidino la corretta destinazione delle misure di welfare messe a disposizione da Regione Lombardia, nonché fare sì che, per quanto nelle competenze delle ALER, le politiche abitative risultino il fulcro di politiche urbane integrate e garantire la presenza istituzionale nei quartieri: sicurezza, sanità, servizi sociali, accompagnamento al lavoro. In tale ambito rientrano i programmi di innovazione sociale e i servizi di cura del patrimonio.

Il target di legislatura (al 2027) è indicato in un aumento del 10% dei nuclei destinatari degli interventi di welfare abitativo regionale all'anno, per quanto risulti seguito dalle ALER.

- Sostenere la cura del patrimonio e la lotta all'abusivismo: le ALER devono curare la tempestiva e corretta esecuzione degli interventi programmati di manutenzione, di efficientamento energetico, di pronto intervento manutentivo e di rimozione delle barriere architettoniche. Devono inoltre operare per il contrasto alle occupazioni abusive (si rimanda anche al punto d) degli obiettivi Aziendali comuni per il 2024). Il target di legislatura (al 2027) prevede n. 10.000 alloggi sfitti riattati (con interventi di manutenzione straordinaria).
- Promuovere la rigenerazione urbana e l'housing sociale: le ALER, sempre in coerenza con le funzioni di cui alla L.R. n. 16/2016, operano anche per sostenere la locazione di quelle famiglie che non trovano risposta né sul mercato privato né nel servizio abitativo pubblico (housing sociale pubblico). Si fa riferimento, tra gli altri, a giovani

coppie, studenti, lavoratori dei servizi essenziali e, a tal fine, va potenziato l'utilizzo dello strumento della valorizzazione, sfruttando in particolare le ultime modifiche introdotte dall'art. 17, L.R. n. 4/2023, "Legge di revisione normativa ordinamentale 2023".

Il target di legislatura (al 2027), che non è limitato alle ALER ma al quale le Aziende devono contribuire per quanto di competenza, prevede:

- n. 2.000 alloggi realizzati e/o recuperati in interventi di rigenerazione urbana;
- n. 2.000 alloggi di housing sociale realizzati e/o recuperati comprensivo di housing sociale pubblico (+ 184%);
- n. 1.000 posti alloggi universitari realizzati e/o recuperati

La relazione semestrale sull'attuazione degli indirizzi, nonché le relazioni periodiche di aggiornamento sullo stato di avanzamento degli obiettivi, devono avere cura di informare circa lo sviluppo delle suddette linee di intervento, precisando per ciascun punto i dati di avanzamento circa i vari obiettivi.

4.2. Obiettivi Aziendali comuni per il 2025

In continuità con le precedenti direttive, Regione Lombardia, nell'ambito delle proprie funzioni, definisce alcuni macro-obiettivi aziendali legati al presidio del sistema, ferma restando l'autonomia e la responsabilità dei Presidenti delle singole ALER, ai quali spetta l'attribuzione degli obiettivi ai Direttori Generali, di individuarne anche di ulteriori rispetto a quelli regionali. Si ritiene, infatti, di particolare utilità che agli obiettivi definiti da Regione Lombardia nel presente provvedimento, si affianchino obiettivi di carattere più specifico ed attinenti alla situazione della singola Azienda, ad esempio basati sulla necessità di ovviare a criticità o aree di debolezza evidenziate dagli organi di controllo (Collegio Sindacale, Organismo di Vigilanza, ufficio Internal audit, ORAC).

Nella definizione del piano obiettivi, la cui realizzazione è attribuita dal Presidente di ciascuna ALER al proprio Direttore generale, sono comprese, oltre le attività volte a completare - qualora necessario - il raggiungimento degli obiettivi assegnati per il 2024, gli obiettivi di seguito definiti:

a) Cura del patrimonio e riduzione degli alloggi sfitti: le ALER curano il completamente dei lavori previsti per gli alloggi indicati come «in ristrutturazione» nella piattaforma regionale alla data del 23 marzo u.s., sulla base dei cronoprogrammi trasmessi alla Direzione Generale Casa e Housing sociale; a tal

fine le Aziende, entro 30 giorni dalla data di approvazione delle presenti direttive, comunicano il numero minimo di alloggi e di impianti che si impegnano a ultimare nell'anno, qualora i cronoprogrammi trasmessi non prevedano già la fine dei lavori entro il 31 dicembre 2025.

Inoltre, le ALER perseguono la riduzione del 5% degli alloggi sfitti «in carenza manutentiva» indicati sulla stessa piattaforma, anche mediante l'attuazione di appositi piani di valorizzazione e di progetti da attivare mediante il meccanismo del partenariato pubblico-privato (PPP).

- b) Migliorare il soddisfacimento del fabbisogno delle famiglie a basso reddito (ISEE non superiore a 16.000€): le ALER perseguono tale finalità mediante l'aumento delle assegnazioni rispetto a quanto registrato nel 2024 (ovvero nel 2023 se il dato è più alto) del 10%, conteggiando a tal fine anche le assegnazioni effettuate nell'ambito dei programmi di valorizzazione a favore di nuclei familiari con ISEE non superiore a € 16.000.

In ogni caso, devono essere assegnati o per lo meno inseriti in avvisi tutti gli alloggi indicati in piattaforma alla data del 23 marzo u.s. come «pronti per l'assegnazione»; in mancanza di avvisi da parte degli ambiti, le ALER promuovono programmi di valorizzazione rivolti a nuclei con ISEE non superiore a 16.000.

Al fine di perseguire gli obiettivi a) e b) le ALER hanno cura di valutare puntualmente l'utilizzo di tutte le leve possibili a disposizione (riduzione tempistiche di assegnazione, assegnazione nello stato di fatto, tempestiva programmazione e svolgimento dei normali interventi manutentivi, piani di valorizzazione ex art. 28 e 31 L.R. 16/2016), valutando anche eventuali accorgimenti di tipo organizzativo.

- c) Presentazione di una misura innovativa di housing sociale per aumentare la capacità di intervento sul patrimonio abitativo pubblico. L'esperienza degli ultimi anni ha mostrato come sia necessario individuare modalità innovative in grado di aumentare la capacità di intervenire sul patrimonio abitativo sia sotto il profilo tecnico che finanziario. Le ALER sono chiamate a presentare una proposta articolata in tal senso, che a titolo di esempio potrà considerare un partenariato con operatori terzi per la riqualificazione di patrimonio inutilizzato o che necessiti di un'importante riqualificazione, con apporto di finanziamenti privati e con una tempistica ben definita, che contempa la valorizzazione con finalità di housing sociale come una leva per individuare modalità di recupero di un determinato

numero di alloggi da assegnare a Servizi abitativi pubblici o a famiglie con i requisiti economici per accedere agli stessi.

- d) Promuovere la valorizzazione del patrimonio inutilizzato per la sostenibilità del sistema mediante la presentazione di un programma prioritariamente rivolto a lavoratori nei servizi pubblici, quali sanità, giustizia, scuola e trasporti, o alle famiglie con portatori di disabilità grave.
- e) Lotta all'abusivismo: le ALER danno seguito alle iniziative promosse nel 2024, per ridurre le occupazioni consolidate e contrastare le nuove occupazioni. A tal fine per ALER Milano l'obiettivo tendenziale è di ridurre le occupazioni del 10%, mentre per le altre ALER è di azzerare o comunque ridurre quelle esistenti e, in ogni caso, di non consentirne di nuove.

Fermo restando la puntuale attenzione sul patrimonio per evitare l'insorgere di nuove occupazioni abusive, gli obiettivi sopra indicati vanno valutati compatibilmente con quanto previsto dall'art.8 della L.R. 16/2016.

Si ricorda che, ai sensi della legge n. 197 del 29 dicembre 2022, art. 1 comma 81, sono esenti dall'IMU, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'Autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del Codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

Le Aziende provvedono pertanto, con tempestività, a denunciare all'Autorità giudiziaria i predetti reati compiuti sul patrimonio abitativo pubblico.

- f) Governo della morosità: le ALER, in continuità con l'anno 2024, perseguono la riduzione della morosità mediante la puntuale segmentazione tra posizioni di natura colpevole e incolpevole, accertando le situazioni economiche della c.d. morosità incolpevole, al fine di attuare precocemente le conseguenti azioni di recupero programmate dall'Azienda nel Programma complessivo di azioni concrete finalizzate alla riduzione della morosità di cui alla DGR 1845 del 5/02/2024.

In particolare, le Aziende concludono l'esame di eventuali posizioni non ancora distinte tra colpevoli ed incolpevoli a fine 2024 e definiscono con l'utenza percorsi di rientro del debito.

Devono inoltre essere esaminate tutte le situazioni di morosità derivanti da decadenza per mancata presentazione di documentazione rilevate al 31.12.2024.

Inoltre, le ALER provvedono nel 2025 ad effettuare una ricognizione della morosità gravante su alloggi al di fuori dei SAP e sulle unità commerciali, nonché a redigere e trasmettere alla Direzione Generale Casa e Housing sociale entro 60 giorni dall'approvazione della DGR sulle presenti direttive, un piano di recupero che parta dall'analisi della situazione esistente.

- g) Razionalizzazione delle spese di funzionamento e procedure di spesa: le ALER destinatarie, nel corso del 2024, della misura di compensazione di cui all'art. 16bis, della L.R. n. 16/2016 danno attuazione, in continuità con i piani di azione già approvati nel quadro di tale misura, ai programmi presentati nel 2025 di razionalizzazione delle spese di funzionamento e delle procedure di spesa, oltre che di miglioramento organizzativo che consentano di realizzare un miglioramento della sostenibilità economico-finanziaria dell'Azienda.
- h) Rispetto dei cronoprogrammi e dei termini di rendicontazione: le ALER si impegnano al rispetto dei propri cronoprogrammi, sotto il duplice aspetto di:
- programmazione di interventi in coerenza con i provvedimenti regionali di finanziamento, anche con riferimento alle attività obbligatorie di comunicazione;
 - rendicontazione per chiusura interventi ed erogazione dei saldi a valere su stanziamenti regionali;
 - rispetto dei termini e degli adempimenti connessi alla rendicontazione dei programmi in attuazione, in particolare PNRR.

4.3. Le relazioni sull'andamento della gestione finanziaria e sull'attuazione degli indirizzi stabiliti dalla Giunta regionale e le relazioni sugli obiettivi

Le relazioni sull'andamento della gestione finanziaria e sull'attuazione degli indirizzi stabiliti dalla Giunta regionale ai sensi dell'art. 18, comma 1, L.R. 16/2016 sono trasmesse dal Presidente secondo le tempistiche definite nel ciclo della programmazione, ovvero:

- entro il 30 settembre per il primo semestre;
- entro il 15 febbraio per l'annualità precedente.

Si ribadisce che le relazioni devono avere ampio contenuto informativo, avendo cura di illustrare diffusamente sulla gestione, le attività aziendali, le tematiche di maggiore rilevanza e le eventuali criticità.

Inoltre, con cadenza quadrimestrale le Aziende provvedono a rendicontare lo stato di attuazione degli interventi sui vari obiettivi definiti dalle presenti direttive, secondo il format trasmesso in tempo utile dalla Direzione Generale Casa e Housing sociale.

In particolare, verrà richiesta entro il 31 maggio una rendicontazione con dati al 30 aprile, entro il 30 settembre con dati al 31 agosto ed entro il 31 gennaio con dati al 31 dicembre. La rendicontazione dati dovrà essere accompagnata da una sintetica relazione illustrativa dei dati stessi.

Tale relazione è sostanzialmente distinta da quella sopra indicata relativa all'andamento della gestione finanziaria e sull'attuazione degli indirizzi, di carattere più generale. Alle relazioni semestrali saranno inoltre allegati l'elenco in formato tabellare degli affidamenti di appalti del periodo di riferimento, anche nel formato Excel (.xls).

5. REGOLE DI GESTIONE

In questa sezione, articolata per aree tematiche, vengono fissate le regole cui le ALER devono obbligatoriamente conformarsi secondo le modalità ed i tempi stabiliti dalle disposizioni medesime.

5.1. Area economico-finanziaria

Le ALER hanno il seguente debito informativo:

- Trasmissione dei prospetti regionali e del piano dei conti aziendale definiti nella DGR n. 6074/2016 e nel Decreto Dirigenziale n. 5387/2017 entro il 5 giugno, da adottare con atto separato rispetto a quello del bilancio aziendale entro il 31 maggio. Detti prospetti dovranno essere obbligatoriamente trasmessi anche in formato excel (.xls).
- Trasmissione della documentazione che verrà richiesta da Regione Lombardia nell'ambito dei lavori per il consolidamento del bilancio tra Regione Lombardia e le ALER, in base al D. Lgs.118/2011, art. 11, comma 6, lett. j, secondo tempistiche che verranno comunicate in tempo utile dalla Direzione Generale. Viene prevista per marzo l'asseverazione da parte dell'organo di revisione delle ALER, in coerenza con quanto attestato in sede di riaccertamento residui, dei rapporti di debito e credito verso Regione Lombardia e tra le Aziende.

I lavori comprendono la riconciliazione delle poste debitorie e creditorie tra varie ALER, al fine di allineare le poste presenti tra tali soggetti.

- Trasmissione a cadenza trimestrale del prospetto relativo ai flussi di cassa, secondo lo schema approvato con l'allegato n. 5 alle Direttive per il 2014, a livello previsionale e consuntivo, entro il termine dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre.

La Nota Integrativa del Bilancio di Esercizio, oltre a rispettare i contenuti previsti dal Codice civile e dare informazione sulle principali voci componenti il bilancio, deve fornire puntuali informazioni su:

- composizione dei ricavi delle vendite;
- composizione dei crediti e sugli scostamenti rispetto all'anno precedente;
- composizione del debito, in particolare del debito finanziario dovuto a mutui in essere e anticipazioni bancarie e scostamento rispetto all'anno precedente;
- composizione contributi in c/capitale ed esercizio;
- motivazioni per le quali si sia fatto eventuale ricorso all'anticipazione di tesoreria;
- composizione dei fondi delle voci "Fondi per rischi e oneri" e "Altri fondi";
- composizione fondo svalutazione crediti secondo lo schema definito nell'allegato 3 delle Direttive 2017;
- composizione dei ricavi da canoni;
- composizione dei servizi a rimborso e indicazione delle modalità di ri-attribuzione agli inquilini;
- composizione degli oneri diversi di gestione;
- composizione accantonamenti;
- consulenze/prestazioni professionali in essere;
- compensi organi statutari;
- andamento della morosità;
- contributo di solidarietà ai sensi della L.R. n. 16/2016;
- andamento dei conti vincolati, della gestione speciale e dei piani di riutilizzo delle giacenze derivanti da alienazioni patrimoniali;
- numero di alloggi posti in valorizzazione ai sensi dell'art. 31, L.R. 16/2016, ricavi correlati ed eventuale morosità;
- rispetto delle indicazioni relative all'utilizzo delle somme trasferite da Regione Lombardia a valere su capitoli di investimento cosiddetti DANC esclusivamente destinati all'incremento del patrimonio del soggetto beneficiario del contributo: a seguito dell'approvazione del bilancio consuntivo le ALER trasmettono apposita attestazione circa l'avvenuta capitalizzazione in stato patrimoniale dei contributi ricevuti.

Nella relazione del Presidente a corredo del bilancio viene riportata la consistenza del patrimonio aziendale sfitto e degli oneri che restano a carico dell'azienda.

5.1.1. Controllo di gestione delle ALER

Le aziende trasmettono alla Direzione Generale Casa e Housing sociale i set di dati previsti dall'all. B alle direttive per il 2024 in allegato alla relazione annuale sull'andamento della gestione finanziaria e sull'attuazione degli obiettivi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 16/2016.

5.1.2. Attestazione circa il contributo di solidarietà

In continuità con il precedente esercizio, i Direttori Generali delle ALER, entro la data del 30 aprile, attestano e trasmettono alla Direzione Generale Casa e Housing sociale che non risulta alcuna sovrapposizione rispetto allo stesso beneficiario nello stesso anno solare tra quanto coperto mediante il contributo di solidarietà ex art. 25, L.R. 16/2016 e altre misure analoghe autonomamente attivate dall'Azienda.

Si ricorda inoltre, che Regione Lombardia, con la delibera del 25 luglio 2022 n. 6732, punto 4, atto di indirizzo per le ALER, ha stabilito che le Aziende, al fine di perseguire un'efficace gestione del contributo regionale di solidarietà di cui all'art. 23, comma 3, della L.R. n. 16/2016, individuino modalità di verifica e di determinazione del contributo avvalendosi anche del nucleo di valutazione per ridurre il rischio di comportamenti opportunistici da parte dei potenziali beneficiari.

Il "Regolamento Regionale 29 dicembre 2022, n. 13 *Modifiche al regolamento regionale 10 ottobre 2019, n. 11 - disciplina del contributo regionale di solidarietà a favore dei nuclei assegnatari dei servizi abitativi pubblici in condizioni di indigenza o di comprovate difficoltà economiche, in attuazione dell'articolo 25, commi 2 e 3, della legge regionale 16/2016*", ha previsto che al suddetto nucleo di valutazione partecipano, su richiesta dell'ente proprietario, i servizi sociali del comune.

Inoltre, il pagamento del canone di locazione o l'adesione a piani di rientro dal debito contratto possono rientrare tra i criteri di valutazione delle domande ai fini dell'assegnazione del contributo regionale di solidarietà o della determinazione del relativo importo del contributo.

Si invitano, infine, le Aziende, qualora non abbiano già provveduto, ad adottare i necessari accorgimenti tecnici affinché gli utenti possano agevolmente provvedere al pagamento del canone e delle spese anche separatamente; in ogni caso le Aziende devono disporre

di una tracciatura separata del pagamento del canone di locazione e delle spese a rimborso, al fine di consentire le necessarie verifiche rispetto al contributo di solidarietà spettante sulle singole posizioni. Si richiamano, inoltre, sul tema, le novità introdotte dalla "Prima legge di revisione normativa ordinamentale 2024", L.R. n. 11/2023.

5.1.3. Fidejussioni

Le Aziende si attengono alle indicazioni fornite da ORAC con deliberazione n. 17/2022, nonché alle indicazioni fornite da Banca d'Italia, attuando un adeguato presidio della tematica. Si ricorda che le varie autorità competenti (Banca d'Italia, IVASS, ANAC, AGCM) hanno prodotto nel tempo indicazioni utili per determinare l'autenticità della documentazione presentata (si veda, tra l'altro "[Garanzie finanziarie suggerimenti PA.pdf](#)"). Inoltre, è possibile verificare sia sul sito di Banca d'Italia ([Banca d'Italia - Consultazione albi ed elenchi di banche e altri intermediari](#)), sia sul sito dell'IVASS ([IVASS - Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni](#)) tutti i soggetti autorizzati ad operare e ad emettere le suddette garanzie.

A fini informativi, le ALER provvedono altresì ad aggiornare semestralmente (entro luglio e gennaio) il format trasmesso dalla Direzione Generale Casa e Housing sociale.

5.2. Area organizzazione e personale

Rispetto a tale ambito si ribadisce che l'applicazione dei principi di trasparenza, pubblicità, imparzialità, anticorruzione e privacy è da considerarsi imprescindibile per tutte le Aziende, come indicato dalle direttive regionali già per le precedenti annualità.

Con il presente provvedimento si conferma quanto espresso nelle precedenti direttive circa la possibilità per le Aziende di effettuare le necessarie assunzioni di personale, ferma restando una autonoma valutazione organizzativa e di sostenibilità economica, nonché il rispetto dei limiti definiti dagli standard regionali di cui al paragrafo dedicato, cui si rimanda, che la Direzione Generale provvede a verificare in sede di bilancio consuntivo.

In tema di assunzioni e fabbisogni di personale, le ALER, come stabilito dalle direttive regionali 2023 (DGR 7439/2022) e 2024 (DGR 1845/2024,) hanno adottato un piano dei fabbisogni del personale per il triennio 2024-2026. L'esercizio 2025 risulta quindi coperto dal piano attualmente in vigore; nel caso di modificazioni che interessino il piano la procedura per la sua modifica è la stessa prevista per l'approvazione con le precedenti direttive; qualora intervenissero modifiche meramente determinate dalla necessità di dare copertura ad uscite non previste, senza modificazioni sostanziali di inquadramento, si

chiede di darne comunicazione alla Direzione, senza tuttavia che si renda necessario un aggiornamento del piano.

Per l'anno 2025, fatte salve le previsioni di legge valgono per le ALER le seguenti indicazioni:

- i contratti di eventuali nuovi dirigenti delle ALER dovranno stabilire il trattamento retributivo massimo in misura inferiore almeno del 20% di quello definito per il Direttore Generale dell'ALER di riferimento da Regione Lombardia;
- restano vigenti le indicazioni dell'allegato B "Disposizioni per l'effettuazione delle procedure di selezione del personale" alla DGR n. 3897/2020, confermando che l'onere della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia delle ricerche di personale può intendersi soddisfatto anche con la pubblicazione sul BURL di un estratto, riferito al 2025, del piano di assunzioni che si intende complessivamente attuare nell'anno, in coerenza con il piano triennale dei fabbisogni vigente o di un suo aggiornamento, indicando espressamente che i singoli avvisi verranno di volta in volta pubblicati sul sito istituzionale dell'Azienda.
- rispetto alle procedure di conferimento di incarichi e consulenze restano pienamente cogenti le direttive fornite nel paragrafo n. 4.2.6 e nell'allegato D della DGR 3897/2020.

5.2.1 Trattamento di missione e rimborsi spese

In continuità con i precedenti esercizi, al Presidente spetta il rimborso solo di spese strettamente correlate ad esigenze di servizio ed esclusivamente in presenza di adeguata documentazione giustificativa (non sono quindi ammessi rimborsi in via forfetaria).

Non risultano in alcun caso rimborsabili le spese relative al tragitto dalla propria abitazione alla sede legale dell'Azienda, né può essere considerato alla stregua di missione il tragitto tra varie sedi di lavoro e la sede legale se essa costituisce la ininterrotta prosecuzione di un trasferimento originato dall'abitazione del Presidente.

Il Collegio Sindacale è chiamato a vigilare sulla correttezza del comportamento tenuto dall'Azienda rispetto ai rimborsi conferiti al Presidente.

I rimborsi spese saranno riconosciuti al Direttore Generale ed ai dirigenti e al restante personale a fronte della produzione di adeguata documentazione giustificativa. Non è consentito il rimborso delle spese relative al tragitto di trasferimento dal luogo di abitazione alla sede di lavoro.

Rispetto al trattamento di missione ed ai rimborsi spese del Presidente per missioni esterne al territorio lombardo si confermano le indicazioni dell'allegato C alla DGR n. 3897/2020.

5.3. Area contratti

In quanto enti pubblici economici appartenenti al Sistema regionale, le Aziende sono tenute ad acquisire le categorie merceologiche descritte nel DPCM del dicembre 2015, aggiornate attraverso il DPCM del 11 luglio 2018, esclusivamente tramite i soggetti aggregatori, nel quadro delle disposizioni del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, nuovo Codice degli appalti.

Le Aziende sono tenute alla programmazione degli acquisti e al suo rispetto.

Le Aziende sono tenute ad aderire alle convenzioni attivate dall'Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti S.p.a. (di seguito ARIA), tramite l'utilizzo del Negozio elettronico (NECA), agli accordi quadro e ad ogni altro strumento contrattuale attivo presso ARIA.

Qualora le procedure di acquisto necessarie non rientrino nella programmazione di ARIA S.p.a., le ALER sono tenute a valutare l'esecuzione di una gara aggregata.

Le procedure effettuate in via autonoma dalle ALER dovranno svolgersi sulla piattaforma regionale SINTEL, così come normato dall'art. 1, comma 6 della L.R. 33/2007; eventuali deroghe dovranno avere motivazioni tracciabili negli atti assunti. Tali contratti dovranno prevedere, di norma, una condizione risolutiva in caso di diniego da parte del contraente ad adeguarsi alle condizioni di maggior vantaggio economico per ALER che dovessero derivare dalla successiva disponibilità di strumenti negoziali delle riferite centrali di committenza.

Si rammenta che la L.R. 16/2016 attribuisce solo al Direttore Generale la competenza a stipulare i contratti e provvedere agli acquisti in economia e alle spese indispensabili per il normale ed ordinario funzionamento (art. 12 comma 7), intendendo incluse in dette competenze anche le valutazioni ultime in ordine alla programmazione degli acquisti ed alla necessità di acquisti specifici.

La mancata osservanza di tali disposizioni rileva ai fini della responsabilità disciplinare e amministrativa (cfr. art. 1, comma 6-bis 1, della L.R. 33/2007).

La competente struttura della Direzione Generale Casa e Housing sociale partecipa al Tavolo Tecnico degli Appalti coordinato da ARIA per gli appalti di cui all'art. 1 comma 3 ter Legge n. 33/2007 e DGR n. 3440/2015, finalizzato alla pianificazione, programmazione, gestione e controllo degli approvvigionamenti.

La Direzione Generale partecipa al tavolo al solo fine di favorire la corretta espressione dei fabbisogni da parte delle ALER ai fini della programmazione degli acquisti. In preparazione a tale momento le ALER sono, pertanto, tenute a partecipare a tutti gli incontri con ARIA e con la Direzione Generale Casa e Housing sociale, necessari a presidiare gli adempimenti più immediati in capo alle Aziende, nonché per ottimizzare l'espressione dei fabbisogni e l'aggregazione degli acquisti.

Le Aziende sono pertanto tenute:

- alla comunicazione dei fabbisogni secondo le modalità e le tempistiche comunicate da ARIA S.p.a.;
- ad eventuali collaborazioni a Gruppi Tecnici per la progettazione tecnica delle gare da parte di ARIA S.p.A.;
- a garantire la disponibilità di proprio personale alla partecipazione a commissioni di gara laddove siano richieste specifiche professionalità per la valutazione delle gare aggregate;
- a garantire la partecipazione ai corsi di formazione organizzati da ARIA S.p.a.

Le Aziende sono inoltre tenute al rispetto delle indicazioni della DGR n. 5408/2021 in tema di trasparenza e tracciabilità della fase esecutiva dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, aggiornate con la DGR. n. 6605/2022.

Le ALER, nell'ambito delle procedure di affidamento e gestione degli appalti di lavori, servizi e forniture di cui al Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, applicano il "Patto di integrità in materia di contratti pubblici della Regione Lombardia e degli Enti del sistema regionale di cui all'all. A1 alla L.R. 27 dicembre 2006, n. 30" approvato dalla Giunta regionale con DGR n. 3599/2024, che sostituisce integralmente il precedente, approvato con DGR n. 1751 del 17 giugno 2019.

I provvedimenti citati sono già stati trasmessi alle Aziende

Infine, rispetto ad elenchi e albi di professionisti, fatto salvo l'utilizzo della piattaforma SINTEL, si invita a individuare modalità di aggiornamento infrannuale, con congrue finestre temporali, al fine di assicurare la massima possibilità di partecipazione.

5.3.1 Verifica delle forniture di beni e servizi

Nell'ambito delle relazioni quadrimestrali sul raggiungimento degli obiettivi le aziende forniscono il monitoraggio delle verifiche di conformità attuate per quanto riguarda la fornitura di beni e servizi, dando evidenza delle anomalie riscontrate e delle azioni attivate, nonché degli esiti avuti.

5.4. Area tecnica e patrimonio

5.4.1 Piani di alienazione, piani di valorizzazione e programmi di recupero degli alloggi sfitti

Gli artt. da 28 a 31 della L.R. n. 16/2016, disciplinano l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio abitativo: tali strumenti costituiscono, pertanto, leve di cui gli enti proprietari possono avvalersi, entro una cornice di regole ben definita, per rendere sempre più efficiente la cura del patrimonio, concentrandosi sugli immobili di piena proprietà delle ALER.

Si invitano le Aziende a prestare la dovuta attenzione alle potenzialità che può rivestire lo strumento della valorizzazione del patrimonio alternativa all'alienazione: da una parte può, infatti, contribuire alla sostenibilità economica delle Aziende mediante la locazione a canoni calmierati, dall'altra può tutelare le finalità sociali proprie delle politiche abitative rivolgendosi a nuclei familiari con redditi medio bassi, senza dimenticare la possibilità di individuare forme di sostegno alla locazione di nuclei in condizioni di forte fragilità mediante la locazione a soggetti del terzo settore.

A tal fine si richiama l'attenzione delle ALER su eventuali avvisi che prevedono contributi per la sistemazione di unità immobiliari da destinare al c.d. housing pubblico, e alla necessità di individuare contesti idonei al successo delle iniziative, per cui occorre assicurare non solo il recupero degli alloggi ma anche la loro effettiva e tempestiva contrattualizzazione con le famiglie aventi i requisiti.

Con riferimento alle valorizzazioni destinate a soggetti in possesso dei requisiti economici per accedere ai SAP (ISEE fino a € 16.000), che in base al comma 4 bis dell'art. 31 della L.R. 16/2016 concorrono al soddisfacimento del fabbisogno abitativo dei servizi abitativi pubblici, si ricorda che:

- è indispensabile garantire che i costi locativi siano coerenti con la situazione economica degli inquilini che saranno selezionati e che i canoni garantiscano adeguata redditività all'Azienda e maggiore certezza di pagamento dei canoni stessi e delle spese

condominali reversibili. Le aziende sono quindi invitate a individuare alloggi in contesti adeguati e a selezionare inquilini per cui l'impatto dei costi di locazione dell'alloggio sul reddito disponibile non sia superiore al 35%;

- per l'individuazione del canone il riferimento è il canone concordato; qualora si riscontri che tale canone presenta valori eccessivi rispetto al contesto in cui è localizzato l'alloggio, è sempre possibile applicare un canone libero, inferiore a quello concordato e meno disarmonico a quello che sarebbe il corrispondente canone SAP, così come previsto dall'Ordine del Giorno n. 251 approvato dal Consiglio regionale il 31 ottobre 2023).
- gli avvisi dovranno essere tenuti aperti per un'adeguata finestra temporale, prevedere la presentazione di domande e preferire una modalità telematica delle comunicazioni da/con i cittadini interessati all'avviso.
- poiché i nuclei familiari, che la legge regionale intende diversamente tutelare, sono quelli presenti nelle graduatorie SAP, oltre all'emanazione di un avviso ordinario, si può considerare un'utile prassi quella di portare a conoscenza dell'iniziativa coloro che, pur avendo presentato una domanda in un avviso SAP, non siano risultati assegnatari, anche selezionando gli stessi in ordine decrescente nel quadro delle graduatorie in corso di validità, potendo attingere a tutte le graduatorie dei comuni componenti l'Ambito in cui sono localizzati gli alloggi.

In tema di piani di alienazione, si ricorda che sono numerosi i casi in cui, a fronte della presenza di condomini a proprietà mista, la decisione di intervenire sugli immobili trova nella presenza di proprietari privati un elemento di criticità: infatti, nel caso di minoranza dell'ente pubblico, lo stesso si trova spesso costretto a sopperire a spese anche non indispensabili previste dalla maggioranza condominiale.

In questi termini, è necessaria una attenta verifica da parte delle ALER nella programmazione dei piani di alienazione.

Per quanto riguarda gli adempimenti delle aziende:

- per le sole ALER di Milano e di Pavia-Lodi, in ragione delle note problematiche finanziarie, l'aggiornamento della rendicontazione dei programmi di alienazione e valorizzazione alternativa ha cadenza quadrimestrale; per le altre ALER la rendicontazione annuale, da trasmettere entro il 31 gennaio, con riferimento all'anno precedente;

- le ALER sono tenute a fornire periodicamente, con i tempi e le modalità che verranno comunicate dalla Direzione Generale Casa e Housing sociale, lo stato di aggiornamento dei programmi di recupero degli alloggi sfitti.

Si ricorda che Le Aziende sono tenute a verificare il presidio delle procedure previste dal D.lgs. 81/08 e dalle normative afferenti alla sicurezza sul lavoro, anche in ottemperanza di quanto previsto dalla legge n. 56 del 29 aprile 2024 (legge di conversione del D.L. n. 19/2024) e dai successivi decreti del Ministero del lavoro e delle politiche sociali di concerto con l'Ispettorato nazionale di lavoro. Le ALER comunicano tempestivamente eventuali tematiche di rilievo emerse, o, diversamente e con cadenza quadrimestrale, l'assenza di problematiche.

Le ALER sono inoltre tenute a curare tempestivamente l'aggiornamento della banca dati inerenti agli occupanti senza titolo di cui all'art.22, c. 3, L.R. n. 16/2016; in particolare, si chiede di prestare attenzione a quelle situazioni in cui la mancata definizione delle pendenze possa impedire l'accesso ad alloggi pubblici.

5.4.2 Fondo permanente per il patrimonio

Le ALER destinano annualmente una quota di risorse con vincolo di reinvestimento sul patrimonio abitativo aziendale esistente, allocate su specifico conto corrente dedicato. Detta quota è conteggiata, annualmente, in almeno il 5% dei ricavi iscritti nella voce A1 del conto economico, ad esclusione dei corrispettivi per servizi a rimborso e dei ricavi da vendite immobiliari, se effettuate in base a piani di alienazione di patrimonio SAP. Vanno invece ricomprese nel conteggio dei ricavi le vendite di patrimonio non appartenente ai SAP. Tali somme comprendono, essendo di norma superiori, il mancato onere per IRAP a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 30 dicembre 2014, n. 36, "Legge di stabilità 2015"; ALER Milano ed ALER Pavia-Lodi, in ragione della loro situazione finanziaria, hanno facoltà di limitare tale quota al mancato onere per IRAP.

È facoltà delle ALER svincolare le risorse già giacenti e non programmate sul fondo permanente per il patrimonio, nonché la quota da destinarsi nel 2025, a copertura dei costi dei servizi a rimborso, attesa la necessità di assicurare il soddisfacimento del servizio di riscaldamento. Di tale utilizzo le Aziende danno comunicazione alla Direzione Generale Casa e Housing sociale; inoltre, il Direttore generale di ciascuna ALER trasmette alla Direzione Generale Casa e Housing sociale, entro il 30 settembre, una relazione che attesti le movimentazioni del conto corrente inerente al fondo permanente e la programmazione

delle somme giacenti, dando conto di quanto operato rispetto alla facoltà di svincolo sopra richiamata.

Si precisa che la programmazione delle risorse giacenti è adattabile alle emergenti necessità dell'Azienda, posto che si tratta di risorse proprie delle ALER e non di trasferimenti pubblici, dandone comunicazione alla Direzione Generale Casa e Housing sociale.

5.4.3 Attuazione della L.R. n. 4/2021

ALER Milano, ai sensi della L.R. n. 4/2021, a seguito della rinuncia al credito di Regione Lombardia, di cui all'art. 2 comma 4, investe annualmente, per 10 anni, risorse proprie pari a tre milioni di euro per interventi di ristrutturazione, riqualificazione e conservazione del proprio patrimonio.

ALER Milano, come previsto dalla DGR n. 4752/2021 e ferme restando le previsioni in essa contenute, comunica annualmente a Regione Lombardia, entro il 31 dicembre, le macroaree degli interventi che intende realizzare nell'anno successivo. Entro il 31 gennaio ALER Milano provvede a trasmettere la programmazione degli interventi previsti e, qualora intervenisse la necessità di modificare detta programmazione, provvede a darne comunicazione alla Direzione Generale Casa e Housing sociale.

Al fine di mantenere un costante monitoraggio della misura, l'azienda trasmette alla Direzione Generale Casa e Housing sociale un aggiornamento infrannuale degli interventi effettuati, entro il 30 settembre.

È fatto espresso divieto di utilizzare le risorse di cui alla L.R. n.4/2021 a copertura di spese manutentive per le quali sia previsto l'addebito all'inquilino. Il Direttore Generale di ALER Milano, in sede di rendicontazione annuale, da trasmettere alla Direzione Generale Casa e Housing sociale di norma entro il 15 febbraio, attesta che le risorse utilizzate nell'anno non hanno coperto spese manutentive per le quali era previsto l'addebito all'inquilino.

5.4.4 Pianificazione di accoglienza della popolazione di Pozzuoli nell'ambito dell'emergenza

La Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24 giugno 2016 assegna a Regione Lombardia il piano di accoglienza della popolazione di Pozzuoli (NA) nell'ambito dell'emergenza per il rischio vulcanico dei Campi Flegrei. In tale eventualità, dopo una prima fase di carattere emergenziale, occorrerà, infatti, procedere a identificare le strutture residenziali per la stabilizzazione abitativa della popolazione e alla identificazione delle misure per garantire la continuità amministrativa, sanitaria e scolastica della popolazione interessata (circa 76.000 persone).

In tale contesto, alle ALER potrà essere richiesto di:

- contribuire alla fase di prima accoglienza e individuazione di alloggi temporanei;
- coordinare l'individuazione di un alloggio permanente in una seconda fase di accoglienza.

È prevedibile che già in una prima fase sarà necessario collocare almeno parte della popolazione in alloggi temporanei, per cui è necessario avere un quadro costantemente aggiornato:

- degli alloggi immediatamente assegnabili, al netto di arredi allaccio alle utenze;
- degli alloggi che possono essere messi a disposizione entro un ragionevole lasso di tempo;
- degli alloggi che richiedono tempi di sistemazione più lunghi, ma comunque idonei allo scopo.

Tali elenchi dovranno consentire l'abbinamento con i diversi gruppi familiari (e, quindi, avere chiara evidenza della metratura e della possibilità di accogliere portatori di disabilità)

Le aziende, di fronte a tale eventualità, dovranno individuare uno o più referenti in grado di coordinare l'attività operativa con la protezione civile e le Prefetture.

5.4.5. Pronto intervento

Le ALER hanno cura di individuare e mettere in atto soluzioni organizzative che garantiscano interventi manutentivi e/o di messa in sicurezza urgenti, a fronte di segnalazioni puntuali da parte degli inquilini, dando la massima visibilità ai contatti da utilizzare da parte dei cittadini (es. numero unico), in coerenza con quanto previsto dalle carte dei servizi. Delle iniziative adottate e dei risultati conseguiti viene dato aggiornamento nelle relazioni semestrali.

5.5. Area trasparenza, anticorruzione e controlli interni

Le Aziende, in quanto enti pubblici economici che perseguono finalità pubbliche, sono destinatarie dirette delle norme in materia di anticorruzione e trasparenza, ai sensi della Legge n.190/2012 e successive modifiche e integrazioni, nonché del D.lgs. 39/2013, e particolarmente dell'art. 20 comma 2. In tale ambito le ALER osservano le linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza adottate da ANAC con Determinazione n. 1134 dell'8 novembre 2017.

Le Aziende sono tenute pertanto, ed indipendentemente dalla loro segnalazione nel presente provvedimento, agli obblighi di pubblicazione ai sensi e per gli effetti di cui al D.lgs. n. 33/2013 come modificato dal D.lgs. n. 97/2016 nella sezione "amministrazione trasparente" nel proprio sito istituzionale. La pubblicazione e l'aggiornamento dei dati

devono avvenire, per ragioni di uniformità e omogeneità di lettura, secondo le modalità indicate nella citata Determinazione ANAC n. 1134/ 2017.

Al Responsabile per la prevenzione della corruzione e la trasparenza (RPCT) viene richiesta la sottoscrizione e trasmissione alla struttura regionale competente di una attestazione circa l'assolvimento degli obblighi di pubblicazione, da effettuare di norma entro il 31 gennaio con riferimento all'esercizio precedente.

Le Aziende sono altresì tenute alla pubblicazione sul sito aziendale, entro il 15° giorno del mese successivo, dell'elenco di tutti gli atti assunti dal Presidente.

Il compenso di qualsiasi natura connesso all'assunzione della carica degli organi aziendali è da pubblicare a inizio mandato e da aggiornare tempestivamente in caso di variazioni o nuova nomina (compenso stabilito per anno), nonché annualmente entro il 30 giugno. Le spese per viaggi e missioni del Presidente devono essere aggiornate mensilmente (entro il 15° giorno del mese successivo), indicando sempre importo del mese e cumulo dell'anno in corso.

5.5.1 Anticorruzione e Organismo di Vigilanza

L'attività del Responsabile anticorruzione e le misure organizzative adottate per la prevenzione della corruzione devono trovare adeguata integrazione con l'attività e i compiti dell'Organismo di Vigilanza (O.d.V.) nominato ai sensi della L. 231/2001 e con il Modello di organizzazione, gestione e controllo (MOGC).

Gli O.d.V. delle ALER provvedono a trasmettere alla Direzione Generale i verbali che essi ritengono meritevoli di segnalazione in base a quanto in essi contenuto. In tali situazioni è facoltà della Direzione Generale richiedere documentazione integrativa e/o svolgere incontri di approfondimento sia con lo stesso Organismo che con l'Azienda al fine di valutare quanto emerso.

Sono inoltre trasmesse alla Direzione Generale le relazioni semestrali redatte dall'O.d.V., con scadenza il 31 luglio e il 31 gennaio.

La Direzione Generale può, in ogni caso, attivare un'interlocuzione con l'O.d.V. finalizzata ad approfondire temi di interesse concernenti la gestione aziendale.

5.5.2 Controlli interni

La funzione Internal Audit (IA) deve essere allocata ad un livello dell'organizzazione idoneo ad assicurare autonomia, indipendenza di giudizio e obiettività delle rilevazioni, pertanto, essa è di norma collocata presso la Direzione Generale. Se l'organizzazione aziendale ha espresso un diverso posizionamento è comunque fondamentale che la funzioni riporti, in

ultima istanza, alla Direzione Generale, stante il suo ruolo di guida e governo al conseguimento di obiettivi; non è in ogni caso allocabile presso la Presidenza.

Qualora non possa farsi affidamento su risorse specifiche, l'incarico di Responsabile Internal Auditing (RIA) può considerarsi, in analogia con quanto definito dalla Giunta regionale per gli enti sanitari, compatibile con quelli, trasversali e affini, dell'anticorruzione, dell'area legale (con l'esclusione espressa del contenzioso), della qualità, del controllo di gestione, del risk management e del Data Protection Officer, con i quali peraltro il RIA opera in sinergia.

Tuttavia, la programmazione delle attività riportate ai diversi ruoli, deve necessariamente rimanere distinta, restando invece condivisibile l'obiettivo di migliorare, in efficienza ed efficacia, l'attività di controllo. L'esigenza di assicurare una adeguata segregazione delle funzioni porta ad escludere la sovrapposizione dell'incarico di RIA con incarichi di tipo gestionale ed in particolare aventi capacità di spesa.

Il RIA deve essere messo in condizione di garantire l'assolvimento dei propri compiti, compatibilmente con l'esercizio delle altre funzioni aziendali.

Costituiscono adempimenti annuali ricorrenti della funzione IA verso la Direzione Generale Casa e Housing sociale nonché la struttura di audit regionale i seguenti:

- entro il 31 gennaio, il RIA trasmette la Pianificazione per l'anno dell'attività di audit;
- entro il 31 gennaio Il RIA procede all'invio di una relazione annuale di monitoraggio delle attività di audit effettuate nell'anno precedente;
- entro il 31 luglio il RIA trasmette una relazione semestrale di monitoraggio sullo stato di attuazione delle attività di audit effettuate al 30 giugno dell'anno in corso.

Devono, inoltre, essere trasmessi prontamente da parte dei RIA gli aggiornamenti relativi alla collocazione organizzativa, alle procedure e alla dotazione della propria funzione. I format, contenuti e modalità di trasmissione dei flussi informativi sopra elencati saranno comunicati alle Aziende dalla Funzione di audit regionale.

Tali comunicazioni sono altresì effettuate alla casella di posta elettronica:

- politichesociali_abitative@pec.regione.lombardia.it

Osservatorio per la legalità e la trasparenza

Le ALER, nel corso del 2025 garantiscono lo svolgimento di almeno 2 riunioni dell'Osservatorio per la legalità e la trasparenza (art. 15 L.R. n. 16/2016). Nelle relazioni sull'andamento della gestione finanziaria e sull'attuazione degli indirizzi stabiliti dalla Giunta

regionale ai sensi dell'art. 18, comma 1, L.R. 16/2016, le ALER forniscono aggiornamenti sull'avvenuto svolgimento delle riunioni.

Riesame di provvedimenti aziendali alla luce di osservazioni da parte dell'Organismo Regionale per le Attività di Controllo (ORAC)

Qualora da deliberazioni assunte dall'ORAC emergessero osservazioni, critiche o indicazioni di modifica o integrazione rispetto ad atti già assunti dalle Aziende, le ALER sono tenute ad effettuare un riesame attento, dando evidenza all'Organismo, e per conoscenza alla Struttura regionale audit e alla Direzione Generale competente di quanto valutato in merito, ferma restando l'autonomia delle Aziende, come definita dalla L.R. n. 16/2016.

5.6. Comunicazione

Per tutte le iniziative di comunicazione pubblica, le ALER assicurano un puntuale raccordo con l'Assessorato e la Direzione Generale Casa e Housing sociale, nel rispetto degli obiettivi del Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile di Regione Lombardia e in una logica di potenziamento della presenza istituzionale sul territorio lombardo.

La comunicazione pubblica tra ALER e utenti deve essere sviluppata in un'ottica di trasparenza, di dialogo e di ascolto verso i propri utenti per favorire la partecipazione attiva, l'inclusione, la socialità, l'aggregazione.

Nel corso dell'anno le Aziende dovranno attivare iniziative di carattere sociale, divulgativo e di sensibilizzazione, finalizzate a favorire il coinvolgimento dei residenti, creando momenti di dialogo su temi quali: sicurezza, risparmio energetico, corretta gestione dei rifiuti, prevenzione della salute, legalità, promozione di comportamenti virtuosi e responsabili, ponendo al centro dell'attenzione la dimensione sociale in una prospettiva di crescita e di sviluppo della comunità dei residenti.

Al fine di promuovere un continuo miglioramento della qualità, dell'efficienza e dell'efficacia delle attività svolte e dei servizi offerti agli utenti, le Aziende dovranno ricorrere almeno una volta all'anno alla Customer satisfaction, quale strumento di indagine per misurare la percezione degli utenti rispetto ai servizi erogati dall'ALER e valutare l'impatto dei servizi erogati in una logica di crescita qualitativa dell'Azienda.

Il Direttore Generale di ciascuna ALER, in continuità con quanto stabilito nella Carta dei servizi, in sede di relazione semestrale sugli obiettivi di cui al paragrafo 4.3, trasmette alla Direzione Generale Casa e Housing Sociale una relazione che documenti: le modalità

utilizzate per la rilevazione della qualità percepita dagli inquilini (questionario di valutazione, modulistica, format, telefonata, ecc; la platea di destinatari raggiunti; le principali aree tematiche oggetto di indagine; i risultati emersi dall'indagine e le eventuali azioni che l'Azienda intende attivare per migliorare le eventuali criticità segnalate dagli utenti).

Comunicazione integrata REGIONE LOMBARDIA/ALER

Le ALER garantiscono il puntuale raccordo con Regione per:

- le azioni di comunicazione pubblica con l'apposizione dei loghi congiunti ALER/Regione Lombardia, per garantire un raccordo interistituzionale in occasione di eventi istituzionali, conferenze stampa, inaugurazioni, pubblicazioni, iniziative pubbliche di forte interesse pubblico e sociale;
- la realizzazione di iniziative e progetti di ampio impatto pubblico, mediante la visibilità del brand regionale congiunto su tutti i materiali di comunicazione;
- specifiche azioni e iniziative di comunicazione pubblica mediante l'utilizzo di strumenti di comunicazione integrata, quali: sito aziendale, House Organ, Newsletter, Social Media, materiali informativi su opportunità e i servizi offerti di interesse pubblico quali ad esempio bandi, agevolazioni, contributo di solidarietà e per tutte le iniziative di carattere pubblico e sociale di interesse degli utenti, per favorirne la conoscenza delle iniziative istituzionali a sostegno della comunità lombarda nonché il coinvolgimento e la partecipazione pubblica.

Applicazione della nuova immagine coordinata per la comunicazione di Regione Lombardia

Le Aziende devono applicare le regole approvate con Deliberazione N. 3449 del 25711/2024 relative alla nuova immagine coordinata per la comunicazione di Regione Lombardia. Il nuovo logo deve essere apposto su tutti gli strumenti e i prodotti di comunicazione delle Aziende, compresi i siti aziendali, materiali e strumenti di comunicazione pubblica, seguendo le indicazioni contenute nel relativo "Manuale del Marchio regionale e immagine coordinata di Regione Lombardia", strumento principale di riferimento per la corretta e coerente applicazione del marchio regionale su tutte le iniziative di comunicazione dell'ente.

Con riferimento all'utilizzo di Social Media quali **Facebook, Instagram e LinkedIn**, si chiede alle Aziende di adottare tali strumenti al fine di garantire una tempestiva comunicazione di interesse pubblico nel pieno rispetto dei nuovi layout grafici in linea con il rebranding

complessivo di Regione Lombardia, contenuti nelle linee guida di Regione Lombardia che forniscono regole e indicazioni utili a garantire il rispetto e la massima coerenza dell'identità visiva regionale, attraverso chiare policy di utilizzo rivolte agli Enti che a vario titolo sono autorizzati ad utilizzare il brand Regione Lombardia.

Valorizzazione degli interventi finanziati nell'ambito del "PIANO LOMBARDIA"

Al fine di dare evidenza pubblica degli interventi di edilizia finanziati con risorse regionali ed europee, tutte le Aziende, laddove previsto, devono attenersi alla corretta applicazione delle Linee guida per l'utilizzo del marchio "**Piano Lombardia**" su tutte le opere infrastrutturali in corso di realizzazione o concluse. Ai fini della corretta applicazione delle linee guida, le Aziende si impegnano a trasmettere a Regione Lombardia entro il 31.12.2025 la rendicontazione documentale e fotografica (da inviare digitalmente tramite PEC) degli edifici oggetto di finanziamento contrassegnati dall'apposizione del marchio Piano Lombardia.

6. INDICAZIONI PER I COLLEGI SINDACALI DELLE ALER

Al fine di assicurare un adeguato coordinamento delle attività, si chiede ai Collegi Sindacali delle ALER di trasmettere alla Direzione Generale i propri verbali entro 10 giorni dalla loro approvazione.

Al fine di favorire una migliore lettura si chiede che i verbali del Collegio Sindacale presentino quali elementi minimi di contenuto:

- Data della seduta;
- Data di approvazione del verbale;
- Modalità di svolgimento della seduta, se in presenza o mediante strumenti informatici da remoto;
- Presenze ed assenze, con, in quest'ultimo caso, indicazione dell'avvenuta giustificazione della propria assenza;
- Elenco dei documenti eventualmente acquisiti dall'Azienda.
- Soggetti che, invitati, sono eventualmente intervenuti alla riunione e della loro qualifica.

In sede di verbalizzazione delle attività circa i vari controlli ed affondi svolti, si chiede che venga rappresentato:

- se siano state riscontrate o meno irregolarità;

- se siano state riscontrate criticità, e in caso affermativo, le indicazioni date dal Collegio sindacale agli organi o alle strutture aziendali per il superamento di tali criticità;
- se vi siano stati seguiti alle azioni correttive attivate o meno dall'Azienda rispetto alle indicazioni date dal Collegio sindacale sulle criticità rilevate.

A seguito di quanto rilevato dal Collegio dei revisori di Regione Lombardia da una propria verifica operata sui Collegi di Enti e Società del Sistema Regionale, si invita alla cura degli aspetti formali correlati allo svolgimento del ruolo (a titolo di esempio, puntuale registrazione degli orari di inizio e fine delle riunioni, trasmissione dei verbali in copia dal Libro verbali anziché su fogli anonimi dattiloscritti e non firmati) oltre ad un adeguato livello di approfondimento e al rispetto del numero di riunioni da tenersi nel corso dell'anno.

Il Collegio Sindacale trasmette entro il 30 giugno 2025 una propria relazione riguardo alle società partecipate; in assenza di partecipazioni, si chiede di darne espressa comunicazione.

Fermi restando i rispettivi compiti svolti dal Collegio Sindacale e dalla società incaricata della revisione e certificazione dei bilanci delle ALER, si chiede altresì al Collegio, nella relazione allegata al bilancio di esercizio, di rappresentare propri elementi di valutazione, in merito ai seguenti aspetti gestionali:

- risultato di bilancio;
- gestione dei proventi derivanti da alienazione di immobili;
- utilizzo dei contributi pubblici ricevuti, in particolare regionali;
- andamento della morosità;
- avanzamento dell'attuazione dei programmi di intervento sul patrimonio;
- adeguatezza della pianta organica ed efficacia delle consulenze;
- esposizione finanziaria aziendale relativamente a mutui ed anticipazioni; rispetto a tali elementi vanno rappresentati eventuali elementi critici rispetto alla sostenibilità della gestione, anche in un'ottica non di breve ma di medio periodo;
- principali movimentazioni di cassa nel corso dell'anno e situazione a fine esercizio;
- incidenza sui saldi di bilancio delle Società partecipate, ove presenti, incentrata sull'economicità e coerenza di tali partecipazioni rispetto alla mission aziendale, ed evidenziando particolarmente gli eventuali elementi critici;
- aree di criticità in ordine alla gestione, anche in ottica prospettica;
- eventuali osservazioni e proposte del Collegio medesimo in merito agli elementi di criticità, laddove rilevati.

Il Collegio, infine, come indicato al paragrafo 5.2.1, vigila sul rispetto delle indicazioni delle presenti direttive in tema di rimborsi spese del Presidente e, particolarmente, di divieto di rimborso del tragitto casa-lavoro.