



Identità
Aziendale



Dimensione
Economica



Dimensione
 Sociale



Obiettivi
Futuri

BILANCIO DI MISSIONE SOCIALE 2009

ALER Lecco



Regione Lombardia
Casa

BILANCIO DI MISSIONE SOCIALE 2009



INTRODUZIONE

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



L'ISTITUZIONE

Assetto istituzionale	6
Il Territorio di competenza	8
L'Azienda	10



LA SITUAZIONE PATRIMONIALE ED ECONOMICO FINANZIARIA

Conto Economico riclassificato	14
Stato Patrimoniale riclassificato	15
Determinazione e distribuzione del valore aggiunto	16



DIMENSIONE SOCIALE

Le aspettative degli Stakeholders	17
Utenti e Clienti	17
I Sindacati e l'Utenza	26
Il Personale	27
La Pubblica Amministrazione	27
I Fornitori	29
I Finanziatori	29
ALER e l'Ambiente naturale	30
L'attività costruttiva e altri interventi	32



Obiettivi
Futuri

OBIETTIVI FUTURI

Obiettivi37



CONCLUSIONI

Lettera del Direttore Generale ALER Lecco 38

GLOSSARIO 40

“ 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,”



È ormai diventato un appuntamento fisso per ALER presentare il Bilancio di Missione Sociale attraverso il quale l'Azienda offre un'immagine completa della propria attività di servizio su tutto il territorio provinciale e contemporaneamente rafforza e sviluppa il dialogo con i numerosi portatori d'interessi con cui costantemente si confronta, dai nostri assegnatari alla Regione Lombardia di cui le ALER sono il braccio operativo per quanto riguarda l'attuazione delle Politiche della Casa, all'Istituzioni Locali con cui l'Azienda è in quotidiano contatto, fino ai fornitori di servizi e alle imprese appaltatrici di costruzione

La solidità della nostra Azienda, in questo periodo di congiuntura economica e sociale molto difficile, ci permette di guardare con serenità al futuro sia per quanto riguarda gli investimenti nelle costruzioni e nell'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria sia nel svolgere un ruolo molto importante a fianco delle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e delle Amministrazioni Comunali per quanto riguarda il sostegno e l'aiuto dei nuclei famigliari, in difficoltà socio economica.

A riprova di ciò in questi ultimi mesi sono stati stretti accordi con il Sindacato degli inquilini per quanto riguarda l'accoglimento tempestivo delle richieste di variazione dei canoni presentate a seguito di perdita di posto di lavoro ovvero cassa integrazione avvenuta durante l'anno. In questo modo si sta dando una risposta concreta alla nuova situazione di emergenza che la crisi ha introdotto nel mondo del lavoro.

Altro sforzo importante che l'Azienda sta sostenendo, è quello relativo all'accoglimento delle domande di Contributo di Solidarietà da parte degli assegnatari. Anche in questo caso l'Azienda sta facendo la sua parte mettendo a disposizione risorse finanziarie mirate, in stretta collaborazione con i Servizi Sociali dei Comuni.

Avremmo desiderato che la crisi economica fosse ad una svolta, purtroppo i segnali di ripresa stentano ad esserci, se non in alcuni settori in misura non sufficiente, tuttavia è nostra convinzione che l'unico modo per affrontare questo periodo di difficoltà grave sia quello dell'impegno e della collaborazione fra le Istituzioni e le Parti Sociali. ALER da parte sua è impegnata su un duplice fronte quello della costruzione di nuovi alloggi da offrire a canone sociale e quello di aiutare gli assegnatari in difficoltà con gli strumenti messi a disposizione della normativa regionale, con il supporto dei Servizi Sociali.

E' una sfida difficile che dobbiamo affrontare e vincere.

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Antonio Piazza".

Antonio Piazza
Presidente ALER Lecco

“Premessa”

Il Bilancio di Missione Sociale è uno strumento di rendicontazione delle attività realizzate nel corso dell'esercizio, considerate sotto il profilo economico - sociale, che analizza i rapporti fra l'ALER e i propri Stakeholders di riferimento ed espone sinteticamente i risultati ottenuti in relazione agli impegni ed ai programmi, cercando di esprimere gli effetti dell'attività realizzata verso ogni categoria di interlocutori.



Lecco - Lungolago

LA RESPONSABILITÀ SOCIALE

Il Bilancio di Missione Sociale mette in rilievo la capacità dell'ALER di Lecco di svolgere con responsabilità ed impegno le proprie funzioni istituzionali, ma soprattutto la volontà di voler incidere in modo significativo nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica, interpretando così il nuovo corso di "Politica della Casa" inaugurato negli ultimi anni da Regione Lombardia. Una politica della casa tesa a dare risposte concrete a tutti coloro che appartengono ai ceti meno abbienti ed in difficoltà economiche. Questo impegno sociale trova massima espressione nella collaborazione intensa e proficua con i propri Stakeholders, al fine di sviluppare ogni azione capace di migliorare il "Sistema Aler".

METODOLOGIA

Il Bilancio di Missione è uno strumento di comunicazione, predisposto prendendo a riferimento lo schema tipo proposto dalla Regione Lombardia e Federcasa, a sua volta coerente con i "Principi di Redazione del Bilancio Sociale" elaborati dal Gruppo di Studio per il Bilancio Sociale (GBS), redatto

nell'anno 2001 e con le Linee Guida allegate alla Direttiva del 17 febbraio 2006 emanata dal Ministero della Funzione Pubblica sulla "Rendicontazione Sociale delle Amministrazioni Pubbliche".

Il documento è redatto secondo i principi di chiarezza, di trasparenza, di completezza e di semplicità espositiva, al fine di soddisfare la maggior parte possibile di esigenze informative espresse dagli Stakeholders che interagiscono con la struttura aziendale, ed ai quali il documento è rivolto.

Per raggiungere questo obiettivo il Bilancio di Missione Sociale lo affianca ai tradizionali documenti di carattere strettamente contabile per integrare, nella comunicazione verso l'esterno, i dati economico-finanziari con quelli extra contabili di natura sia quantitativa sia qualitativa.

Il Bilancio di Missione Sociale è costituito da tre dimensioni fondamentali:

- **la Dimensione Aziendale** che comprende la parte più istituzionale dell'Azienda, informazioni e dati relativi agli organi ed alla struttura dell'Azienda, nonché l'evoluzione della gestione patrimoniale di proprietà e per conto terzi;

- **la Dimensione Economica** che parte dall'analisi dei conti economico-patrimoniale riclassificati, per poi evidenziare la capacità dell'Azienda di creare valore aggiunto in termini globali e nello specifico ai vari portatori di interessi;
- **la Dimensione Sociale** fornisce tutte le informazioni ritenute significative e di interesse per le varie categorie di portatori di interessi.

FINALITÀ DEL BILANCIO DI MISSIONE SOCIALE

L'obiettivo principale del Bilancio di Missione Sociale è la rappresentazione dei valori e degli effetti che l'attività dell'ALER produce sul territorio e sui nostri Stakeholders mediante:

- valutazione efficacia politiche aziendali da implementare;
- valutazione efficacia attività svolte per raggiungimento obiettivi.

“ Il Gruppo di Lavoro ”



La redazione del Bilancio di Missione Sociale 2009 dell’Aler di Lecco è stata possibile grazie al contributo di tutta la struttura aziendale che ha creduto nel progetto e senza risparmio di energie ha collaborato fattivamente alla sua realizzazione, in particolare:

**Gruppo di Progetto:
coordinamento**

*Maria Grazia Maffoni
Massimo Ronchetti
Laura Garzoni
Francesca Ronchetti
Rossana Molinari
Sara Negri
Elena Valsecchi
Caterina Pilò*

COMITATO STAKEHOLDERS

Gli Stakeholders sono tutti coloro che hanno un interesse nei confronti di un’organizzazione e che con il loro comportamento ne influenzano l’attività. Essi sono identificabili negli utenti, cioè negli inquilini di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, nelle Amministrazioni Comunali, nei Dipendenti dell’Azienda, nei Fornitori e Finanziatori e nei Rappresentanti delle categorie degli inquilini.

Nel corso di questi mesi sono stati disputati diversi incontri specifici in cui hanno partecipato l’Assessore dei Servizi Sociali del Comune di Mandello, un rappresentante del sindacato degli inquilini, un funzionario del Comune di Lecco, un funzionario della Banca Popolare di Sondrio, un rappresentante del Consiglio di Amministrazione ed uno del personale ALER.

La finalità di questi confronti è stata quella di approfondire la conoscenza ed i rapporti di collaborazione fra le parti accogliendo importanti suggerimenti, osservazioni e talvolta critiche durante la disamina di problematiche tecniche manutentive, piuttosto che gestionali o amministrative.

Assessore Comune di Mandello	Michela Maggi
Comune di Lecco	Ruggero Plebani
Vice presidente ALER Lecco	Giuseppe Canali
Studio Negri Associati	Massimo Borsani
Zicaro srl	Pasquale Zicaro
Finanziatori	Banca Popolare di Sondrio
Sunia	Giacomo Emanuele
Personale	Massimo Ronchetti

“Assetto istituzionale”



Il Consiglio di Amministrazione

L'ALER di Lecco è stata istituita e disciplinata con la L.R. n.13/1996; è un ente pubblico di natura economica, dotato di personalità giuridica, autonomia imprenditoriale, organizzativa, patrimoniale e contabile.

L'ALER svolge la propria attività sul territorio provinciale nell'ambito dei poteri di coordinamento, indirizzo e di controllo esercitati da Regione Lombardia e, con lo Statuto, definisce i propri compiti ed i propri ambiti operativi.

Ai sensi della L.R. n.30/2006, le ALER fanno parte del Sistema Regionale Allargato (SI.RE.AL.).

ATTIVITÀ DELL'ALER

Le attività e le competenze dell'ALER di Lecco sono definite, oltre che dalla legge regionale, dallo Statuto che indica l'ambito operativo dell'Azienda e i propri fini istituzionali con criteri di efficacia ed efficienza ed economicità, di seguito riportati:

a) attuare interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata e convenzionata, mediante l'acquisizione, la costruzione ed il recupero di alloggi, immobili anche attraverso programmi integrati e programmi di recupero

urbano, nonché programmi di edilizia residenziale, con finanziamenti propri/pubblici;

b) acquistare, nell'ambito dei fini istituzionali, terreni e fabbricabili necessari all'attuazione degli interventi, con facoltà di alienarli, quando risultino esuberanti o inutilizzabili per i bisogni dell'Azienda;

c) progettare programmi integrati, programmi di intervento di recupero del patrimonio immobiliare esistente, collegate a programmi di Edilizia Residenziale Pubblica;

d) gestire patrimonio proprio e di altri enti pubblici comunque realizzato ed acquisito, mediante stipula di convenzione nonché svolgere ogni altra attività di Edilizia Residenziale Pubblica rientrando nei fini istituzionali e conforme alla normativa statale e regionale;

e) stipulare convenzioni con gli enti locali e con altri operatori pubblici o privati per la progettazione e/o esecuzione delle azioni consentite ai sensi dello Statuto;

f) aderire ad associazioni regionali e/o nazionali che abbiano per fine la promozione di interessi dell'Azienda stessa;

g) intervenire, mediante l'utilizzazione di risorse proprie non vincolate, ad altri scopi istituzionali,

con fini calmieranti sul mercato edilizio realizzando abitazioni anche per mezzo di piani di lotizzazione, allo scopo di localarle e di venderle a prezzi economicamente competitivi;

h) formulare alla Regione ed agli enti locali proposte sulle localizzazioni degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica;

i) svolgere ogni altro compito attribuito da leggi statali e regionali.

ORGANI E STRUTTURA DI GOVERNO

Gli organi dell'ALER di Lecco, come previsto da Statuto, sono i seguenti:

- Consiglio di Amministrazione
- Presidente
- Collegio dei Sindaci
- Direttore Generale

Il Consiglio di Amministrazione (CdA), nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale, opera nell'ambito degli indirizzi stabiliti dal Consiglio Regionale, in accordo con la programmazione degli Enti territoriali. Esso svolge attività di programmazione e d'indirizzo gestionale ed amministrativo; dura in carica 5 anni, attualmente i membri sono 7.

Con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4122 del 23 aprile 2008, integrato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4803 del 13 maggio 2008, sono stati nominati i signori:

Presidente

ANTONIO PIAZZA

Vice Presidente

GIUSEPPE CANALI

Consiglieri

LUCA RONZONI

PIERANGELO COLOMBO

FEDERICO PENNATI

LUCIANO CECCHI

LUIGI MAGGI

Il **Presidente** è il legale rappresentante dell'ALER, convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione, assicura l'attuazione degli indirizzi fissati dal Consiglio, sovrintende al buon funzionamento dell'Ente e vigila sull'esecuzione delle deliberazioni. Il Presidente esegue gli incarichi affidatigli dal Consiglio di Amministrazione e, in caso di necessità ed urgenza, adotta, sotto la

propria responsabilità, i provvedimenti di competenza del Consiglio che devono essere sottoposti alla ratifica del Consiglio stesso nella prima adunanza successiva.

Il **Collegio Sindacale** svolge la funzione di controllo sulla regolarità contabile e di vigilanza sulla gestione economico - finanziaria dell'Azienda. Attualmente è composto da:

Presidente Dott. Angelo Pelucchi

Sindaci Dott. Gianfranco Fiorica

Dott. Giuseppe Parente

Il **Direttore Generale** è nominato dal Consiglio di Amministrazione su designazione del Presidente.

Al Direttore spetta la gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa, compresa l'adozione di tutti quegli atti che impegnano l'Ente verso l'esterno, mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane e strumentali e di controllo. Il Direttore è responsabile della gestione e dei relativi risultati.



Luciano Cecchi
Consigliere



Giuseppe Canali
Vicepresidente

Sirone, via Garibaldi



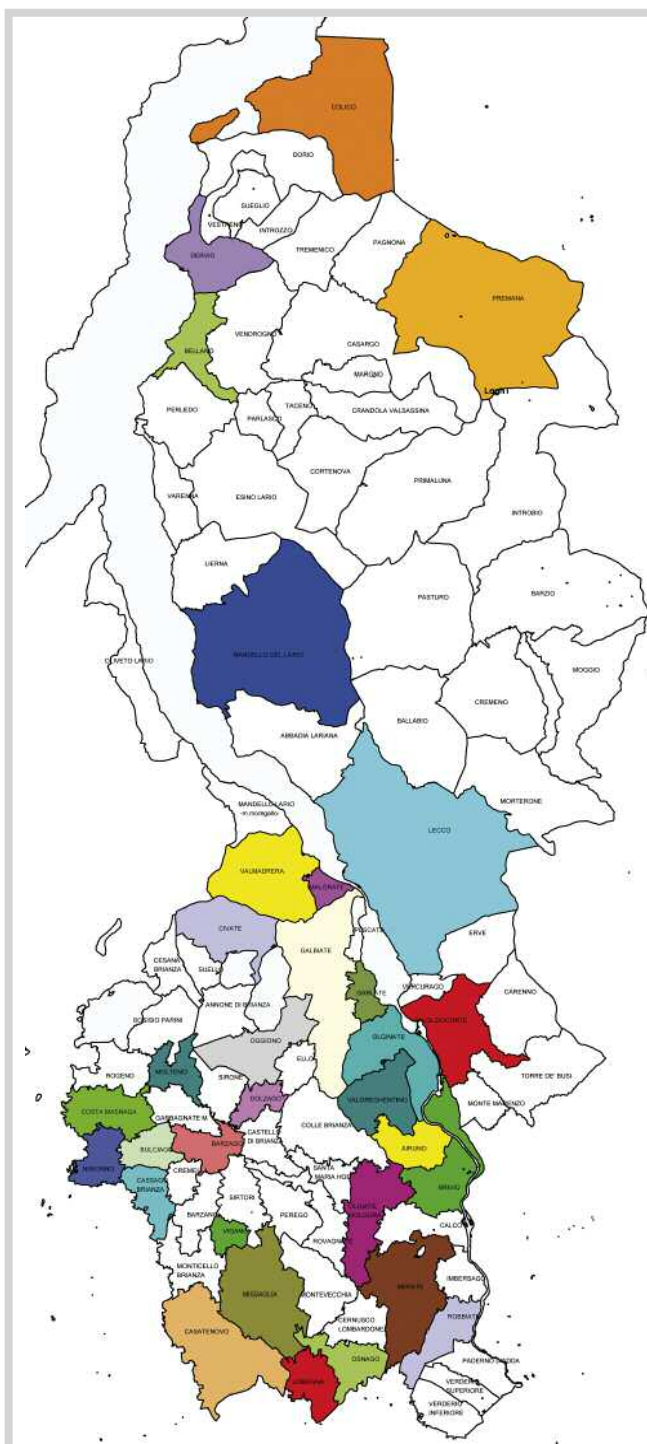
“ Il Territorio di competenza ”

LA GESTIONE DEL PATRIMONIO

Il patrimonio dell'ALER di Lecco, al 31 dicembre 2009, è così costituito:

DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO ALER

	2007		2008		2009	
	ALLOGGI N.	BOX N.	ALLOGGI N.	BOX N.	ALLOGGI N.	BOX N.
ALER LOCAZIONE	1.783	1.542	1.689	1.542	1.689	1.589
ALER NON ERP	80	60	163	60	163	60
DEMANIO	31	-	31	-	31	-
GESTIONE C/COMUNI	653	164	764	169	764	169
TOTALE	2.547	1.766	2.647	1.771	2.647	1.758

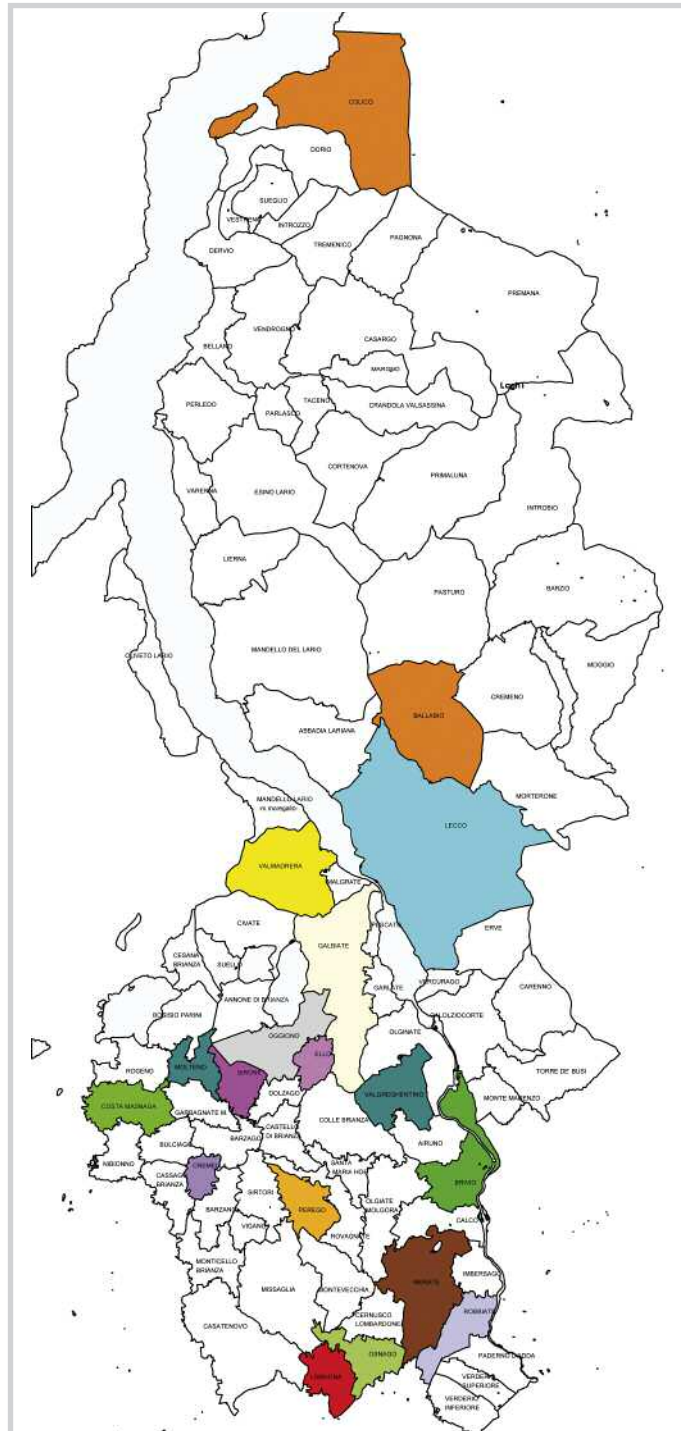


ALLOGGI DI PROPRIETA' A.L.E.R. E DEMANIO		
COMUNE	N° ALLOGGI	n° BOX
AIRUNO	53	51
BARZAGO	21	21
BELLANO	12	
BRIVIO	16	16
BULCIAGO	10	10
GALOLZIOCORTE	250	236
CASATENOVO	45	43
CASSAGO B.	15	15
CIVATE	24	24
COLICO	12	12
COSTAMASNAGA	54	32
DERVIO	8	
DOLZAGO	32	8
GALBIATE	64	64
GARLATE	28	34
LECCO	653	530
LOMAGNA	32	34
MALGRATE	36	24
MANDELLO DEL LARIO	58	6
MERATE	53	51
MISSAGLIA	19	19
MOLTENO	32	29
NIBIONNO	10	10
OGGIONO	66	58
OLGIATE MOLGORA	58	63
OLGINATE	51	41
OSNAGO	15	15
PREMANA	8	
ROBBIATE	3	3
VALGREGHENTINO	8	8
VALMADRERA	95	82
VIGANO BRIANZA	4	
TOTALE	1845	1539

LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI PER CONTO TERZI

Negli ultimi anni l'attività di gestione per conto terzi si è molto intensificata. L'obiettivo di gestire completamente il patrimonio ERP dei Comuni della Provincia è stato raggiunto. In tal modo l'ALER di Lecco è diventato l'unico interlocutore nel settore ERP, garantendo una gestione omogenea del patrimonio e razionale nonché efficiente ed economica in termini di risorse finanziarie e umane. Tutte le Amministrazioni Comunali hanno deciso di avvalersi delle competenze specifiche dell'ALER ed in particolare:

- gestione amministrativa dei contratti di locazione, dalla stipula alla registrazione;
- Anagrafe Utenza, per consentire l'applicazione della legge sui canoni di locazione (L.R. n.27/2007) per il raggiungimento delle finalità dell'Edilizia Residenziale Pubblica;
- gestione contabile – amministrativa dei canoni e delle spese reversibili;
- indizione dei Bandi di Mobilità e conseguenti adempimenti;
- gestione del Contributo di Solidarietà (ex art. 7 - L.R. n.27/2007);
- assegnazione alloggi;
- attività volte al recupero dei crediti, compresi atti legali, ovvero recupero della morosità, esecuzione di sfratti;
- gestione delle attività di pronto intervento e di manutenzione ordinaria, nonché, in accordo con il Comune, attività di manutenzione straordinaria degli immobili, allo scopo di conservare e migliorare lo stato del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica.



COMUNI	N. ALLOGGI GESTITI DA ALER	N. BOX GESTITI DA ALER
Comune di Lecco	371	60
Comune di Valmadrera	87	75
Comune di Cremella	8	-
Comune di Ballabio	4	-
Comune di Robbiate	9	-
Comune di Oggiono	16	-
Comune di Osnago	20	-
Comune di Sirone	12	-
Comuni diversi	165	20
Comune di Merate	70	14
Comune di Galbiate	62	-
Comune di Nibionno	10	-

ALLOGGI DI PROPRIETÀ COMUNI		
COMUNE	N° ALLOGGI	n° BOX
BALLABIO	4	
BRIVIO	5	
COLICO	6	
COSTAMASNAGA	8	1
CREMELLA	7	
ELLO	3	
GALBIATE	62	
LECCO	314	56
LOMAGNA	39	6
MERATE	40	14
MOLTENO	8	9
OGGIONO	11	
OSNAGO	20	
PEREGO	10	4
ROBBIATE	9	
SIRONE	12	
VALGREGHENTINO	8	
VALMADRERA	87	75
TOTALE	653	165

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

ANNO	CAPOLUOGO		PROVINCIA		TOTALE
	N°	%	N°	%	N°
2007	1.019	41,64	1.428	36,85	2.447
2008	1.039	41,33	1.475	36,98	2.514
2009	1.039	39,72	1.577	37,61	2.616

“ L’Azienda ”

MISSION

Principi guida

Soddisfazione dell’utente

La soddisfazione delle esigenze dell’utente costituisce obiettivo primario dell’ALER.

Garanzia, Trasparenza ed Imparzialità di trattamento

L’ALER si ispira, nella propria gestione, a criteri di massima trasparenza ed imparzialità nei confronti degli utenti. Garantisce l’imparzialità del trattamento a tutti gli utenti, senza alcuna discriminazione, per aree geografiche o per categorie di utenti nel rispetto delle vigenti normative. Si impegna a rimuovere eventuali inefficienze e ad attuare idonee iniziative per facilitare l’accesso ai portatori di handicap.

Garantisce inoltre parità di trattamento per gli utenti che abitano in alloggi di proprietà di altri enti e gestiti dall’ALER, nell’ambito delle convenzioni sottoscritte.

Continuità

L’ALER è impegnata a garantire la continuità, nell’ambito degli orari d’ufficio, dei servizi erogati e ad adottare forme di flessibilità nella prestazione dei servizi. Adotta inoltre le misure necessarie per evitare o ridurre disagi nel caso di interruzione di un servizio. L’eventuale interruzione di un servizio, o dell’attività di un ufficio, deve derivare da disposizioni ufficiali dell’Azienda.

Partecipazione

L’utente, anche attraverso le sue organizzazioni, ha il diritto di richiedere all’ALER le informazioni che lo riguardano, può avanzare proposte e suggerimenti ed inoltrare reclami. Tutto il personale dell’Azienda è impegnato a soddisfare le legittime richieste dell’utente e a migliorare il livello qualitativo dei servizi.



LA MISSION AZIENDALE CONSISTE NEL FORNIRE UN SERVIZIO COMPLETO ED INTEGRATO DI GESTIONE IMMOBILIARE VALORIZZANDO ED AMPIANDO IL PATRIMONIO DELL’AZIENDA PER SODDISFARE IL BISOGNO PRIMARIO DI ABITAZIONE. SIAMO RIVOLTI SOPRATTUTTO ALLE FAMIGLIE E PERSONE BISOGNOSE E MENO ABBIENTI, CHE NON SONO IN GRADO DI PRENDERE IN LOCAZIONE UN ALLOGGIO NEL MERCATO LIBERO.

L’ALER cura la formazione costante di tutto il personale affinché adotti verso il cliente comportamenti professionali che facilitano la comunicazione. I dipendenti sono tenuti a indicare le proprie generalità, sia nel rapporto personale sia telefonico con l’utenza. Essi sono dotati di tessera di riconoscimento (con nome, fotografia e numero di matricola) che l’utente può visionare in occasione di visite a domicilio.

Cortesìa

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

Efficacia ed Efficienza

L’ALER è impegnata a migliorare continuamente il livello di efficacia ed efficienza del proprio servizio, anche per quanto riguarda l’orario di apertura al pubblico. Per raggiungere tale obiettivo sono adottate le soluzioni organizzative più funzionali allo scopo.

Autocertificazione

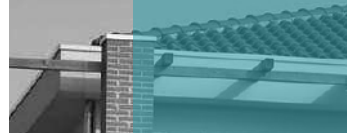
L’ALER è tenuta ad applicare le norme vigenti in materia di autocertificazione e di semplificazione delle certificazioni amministrative, assicurando la necessaria informazione e collaborazione agli utenti.

Chiarezza e Comprensibilità dei messaggi

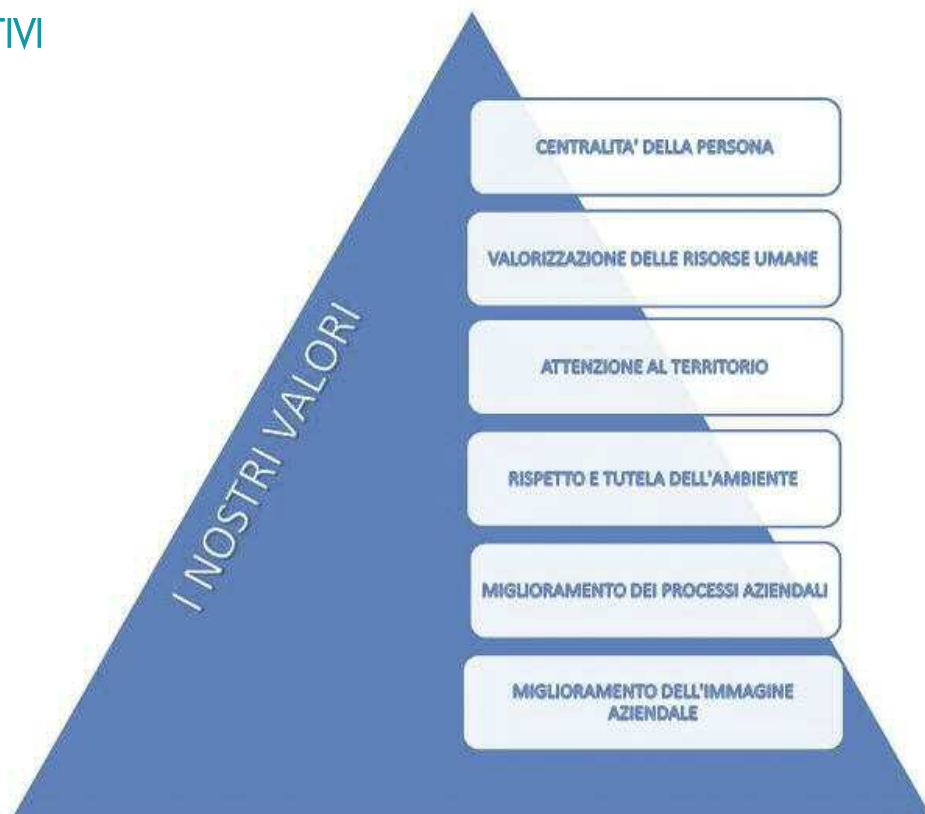
L’ALER è impegnata a porre la massima attenzione sulla chiarezza e comprensibilità dei messaggi.

Ricevimento del pubblico

L’ALER realizza spazi idonei per i colloqui con gli inquilini che necessitano di particolare riservatezza ed in generale provvede a migliorare, per quanto possibile, il comfort degli ambienti di sosta e attesa degli utenti, nonché il prolungamento degli orari di apertura degli uffici al pubblico in occasione di scadenze particolari per le quali è ipotizzabile un afflusso eccezionale di utenti, e si doterà di procedure d’attesa che evitino affollamenti e contestazioni. L’ALER si impegna, inoltre, a fissare gli appuntamenti in orari diversi per evitare inutili attese ed a rispettare gli appuntamenti fissati presso i propri uffici e presso l’abitazione dell’inquilino. I dipendenti dell’Azienda si impegnano a privilegiare l’uso del telefono nelle relazioni con gli utenti, soprattutto se di età avanzata o con difficoltà motorie.



VALORI ED OBIETTIVI



COMUNICAZIONE

Sito internet

Il sito internet di ALER Lecco, www.aler.lecco.it, è aggiornato costantemente, ed offre tutte le informazioni necessarie per usufruire dei servizi dell'Azienda, senza dover ogniqualvolta recarsi di persona presso la sede.

Lo spazio maggiore è dedicato agli inquilini, che possono trovare il testo integrale della Carta dei Servizi con gli ultimi aggiornamenti legislativi, il testo integrale del "Regolamento di Manutenzione" adottato dall'Azienda, nonché le informazioni di carattere generale sulle procedure di assegnazione e manutenzione degli alloggi, oltre che sulle procedure necessarie per attivare pratiche di ampliamento, disdetta, revisione, cambio alloggio, ospitalità temporanea, subentro, con la possibilità di scaricare i moduli necessari per avviare la pratica.

Lo spazio dedicato ai privati permette la visione di bandi per l'assegnazione di box o negozi in locazione, o di vendita di alloggi.

L'area dedicata ai professionisti, alle aziende ed ai fornitori, aggiorna sui cantieri in corso e sulle gare in essere, nonché sui dati di bilancio e sui finanziamenti ed investimenti in essere.

Infine, accogliendo le nuove direttive della Regione in fatto di comunicazione, vi è una "finestra" aperte sulle iniziative più importanti prese da Regione Lombardia, che possono interessare tutti i cittadini della Provincia.

House Organ

Fotografia house organ

L'Azienda semestralmente invia il suo notiziario "ABITALER" gratuitamente a tutti gli assegnatari degli alloggi di proprietà ALER e dei Comuni che hanno stipulato la convenzione per la gestione del proprio patrimonio con l'Azienda, oltre ad un pubblico "istituzionale" che comprende i Sindaci e gli Assessori al Servizio Casa e dei Servizi Sociali di tutti i Comuni della provincia, Presidenti e Assessori di Regione Lombardia e Provincia di Lecco, nonché ad Associazioni di categoria, Imprese, Professionisti ecc. ecc.

Con questo periodico, ALER intende comunicare direttamente con una parte consistente dei propri Stakeholders, informandoli di tutte le iniziative, progetti, programmi, accordi ed attività che l'Azienda ha in corso. Gli argomenti trattati, oltre ad essere legati all'attualità, intendono anche fornire informazioni sulla storia dell'Azienda, sulle sue attività tipiche e sulle prospettive future.

Ufficio Relazioni con il Pubblico

Si chiama "URP", un acronimo che significa Ufficio Relazioni con il Pubblico e risponde all'obiettivo di offrire ai propri clienti/assegnatari un canale di dialogo sempre aperto, a cui rivolgersi per avere chiarimenti ed informazioni, per esporre i propri dubbi, le proprie osservazioni, per esporre bisogni e richiedere interventi.

ALER Lecco ha investito in questo progetto e dallo scorso anno ha assunto una persona competente con lo scopo di occuparsi di una funzione così delicata e strategica nell'ottica della soddisfazione del Cliente.



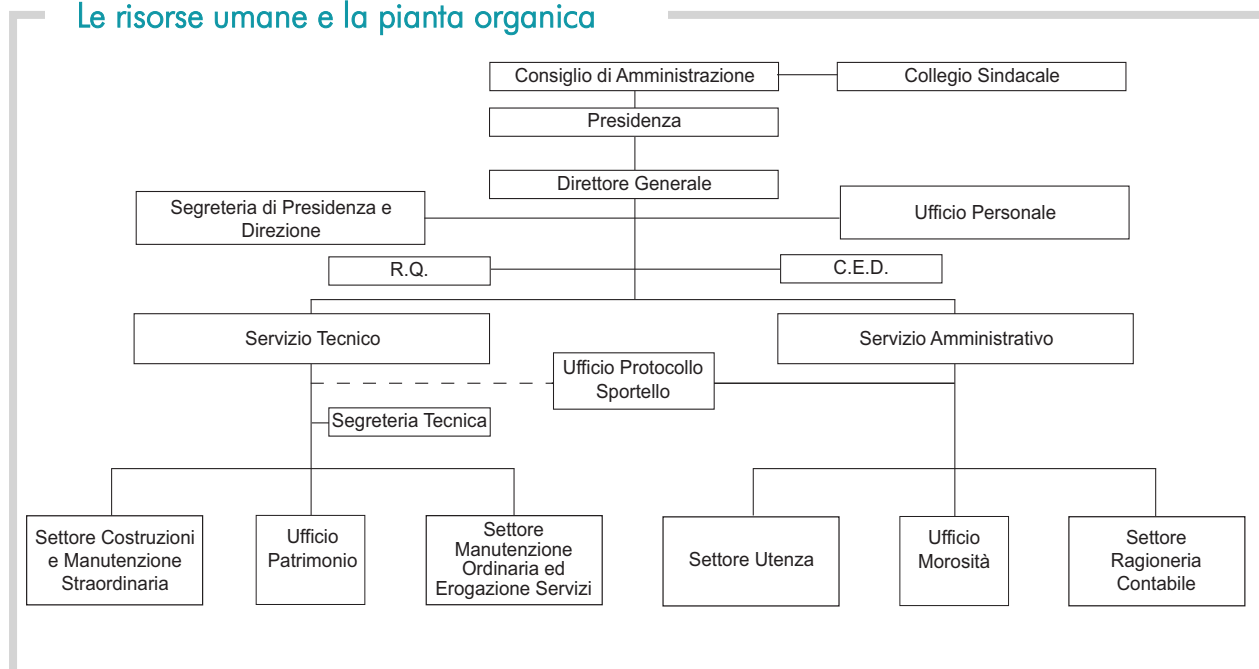
Lecco, Piani di Artavaggio

TIPOLOGIA ASSISTENZA DEGLI 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	NO
2008	SI	SI	NO	NO	NO	SI
2009	SI	SI	NO	NO	NO	SI

ASSETTO ORGANIZZATIVO

Le risorse umane e la pianta organica



Le risorse umane rappresentano il punto di forza dell'Azienda. Il Personale, infatti, è una componente fondamentale per il corretto svolgimento della gestione e della realizzazione degli obiettivi e dello sviluppo dell'Azienda.

Fondamentale è l'attività di formazione del Personale, al fine di raggiungere un costante miglioramento del livello di professionalità e competenza.





“La situazione patrimoniale ed economico finanziaria”

NORMATIVA

Come azienda pubblica economica l'ALER di Lecco deve redigere il bilancio d'esercizio secondo le disposizioni del Codice Civile, nel rispetto dei principi contabili internazionali ed in ossequio alla L.R. n.13/1996, alla deliberazione della Giunta Regionale n. 23743 del 31/12/1996 e alla deliberazione della Giunta Regionale n. 13046 del 16/5/2003 ed a quella più recente n. 20839 del 16/2/2005, recante "Approvazione dello schema di bilancio, del piano dei conti, dello schema di regolamento di contabilità da adottare per la gestione delle ALER."

Il Bilancio d'esercizio è sottoposto a revisione contabile e certificazione da parte della Società di Revisione incaricata.

ANDAMENTO ECONOMICO GENERALE

L'ALER di Lecco in questi ultimi anni ha concentrato gli sforzi soprattutto nell'attività di costruzione di alloggi a canone moderato e sociale destinati esclusivamente alla locazione. Ha svolto un'attività di manutenzione ordinaria in linea con gli esercizi precedenti, attuando gli indirizzi indicati in questi anni da Regione Lombardia al fine di conservare il patrimonio immobiliare dell'Azienda.

L'andamento della gestione aziendale è da considerarsi molto soddisfacente. Negli ultimi esercizi la capacità economica dell'ALER ha portato ad una serie significativa di investimenti nelle nuove costruzioni, soprattutto se si tiene in considerazione la dimensione e la struttura organizzativa della stessa.

Nella tabella che segue, sono indicati i risultati conseguiti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e di risultato prima delle imposte.

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Valore della produzione	8.091.499	7.572.582	6.832.565
Margine operativo lordo	941.312	1.167.755	598.912
Risultato prima delle imposte	766.149	925.841	517.334





PRINCIPALI DATI ECONOMICI

Il conto economico riclassificato è confrontato con quello degli esercizi precedenti. Dall'analisi dei dati riportati si evince un margine operativo lordo 2009 incrementato significativamente rispetto all'esercizio 2007 e 2008, se si tengono presenti le politiche di accantonamento, a riprova di una notevole capacità reddituale della gestione ordinaria dell'Azienda.

CONTO ECONOMICO: PROSPETTO SINTETICO

	2007	2008	2009
A) Ricavi delle vendite e delle prestazioni			
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.148.150	7.019.456	7.566.463
Variazioni rimanenze e incrementi immob.ri per lavori interni	25.555		
Altri ricavi e proventi	658.860	553.126	525.035
TOTALE A	6.832.565	7.572.582	8.091.498
B) Costi della produzione			
Materie prime, sussidiarie e di consumo, servizi e godimento beni di terzi	3.437.576	3.805.310	3.595.664
Personale	997.925	1.114.918	1.176.635
Ammortamenti e svalutazioni	406.292	451.050	428.061
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo			
Accantonamenti per rischi	250.000	250.000	1.150.000
Oneri diversi di gestione	1.141.860	783.549	799.827
TOTALE B	6.233.653	6.404.827	7.150.187
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	598.912	1.167.755	941.311
C) Proventi ed oneri finanziari			
Proventi	143.274	88.258	31.935
Interessi ed altri oneri finanziari	259.033	245.127	229.275
TOTALE C	-115.759	-156.869	-197.340
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Rivalutazioni	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-
TOTALE D	-	-	-
E) Proventi e oneri straordinari			
Proventi straordinari	42.793	75.367	64.935
Oneri straordinari	8.612	160.412	42.757
TOTALE E	34.181	-85.045	22.178
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	517.334	925.841	766.149
Imposte d'esercizio	306.616	454.570	420.202
UTILE D'ESERCIZIO	210.718	471.271	345.947

A migliore descrizione della situazione reddituale si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente:

	31/12/2009	31/12/2008
ROL	1,86	2,05
ROC	13,16	18,23
ROI	1,55	1,95
ROS	12,44	17,01





PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI

Lo stato patrimoniale riclassificato confrontato con quello degli esercizi precedenti è il seguente:

STATO PATRIMONIALE: PROSPETTO SINTETICO

	2007	2008	2009
Attività immobilizzate			
Immobilizzazioni immateriali	9.806	16.451	11.212
Immobilizzazioni materiali	50.430.783	52.830.587	54.147.954
Immobilizzazioni finanziarie	4.963.405	4.961.905	4.730.710
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	55.403.994	57.808.943	58.889.876
Attività a breve			
Rimanenze			
Crediti	1.141.926	1.126.746	1.593.246
Liquidità	1.560.278	876.806	582
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	2.702.204	2.003.552	1.593.828
Ratei e risconti attivi	50.114	2.003.552	52.837
TOTALE ATTIVO	58.156.312	61.816.047	60.536.541
Passività a breve termine			
Debiti con scadenza entro 12 mesi	2.297.786	2.492.608	2.899.437
Ratei e risconti passivi	-	-	-
Fondo per rischi e oneri	318.546	279.524	750.000
TOTALE PASSIVITÀ A BREVE TERMINE	2.616.332	2.772.132	3.649.437
Passività a medio-lungo termine			
Debiti con scadenza oltre 12 mesi	9.240.159	8.854.188	8.201.647
Fondi per rischi ed oneri a medio-lungo termine	838.751	959.118	1.172.852
Ratei e risconti passivi oltre 12 mesi	22.032.245	21.753.232	21.475.968
TOTALE PASSIVITÀ A MEDIO-LUNGO TERMINE	32.111.155	31.566.538	30.850.467
Capitale proprio (Capitale Sociale+ Riserve+ Utile)	23.428.825	25.528.567	26.036.637
TOTALE PASSIVO	58.156.312	59.867.237	60.536.541



Dallo Stato Patrimoniale riclassificato, emerge la solidità patrimoniale dell'ALER. Tuttavia si evince chiaramente la forte contrazione dell'attività a breve, dovuta ad una riduzione delle disponibilità liquide.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti le modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine ed alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi al Bilancio dell'Esercizio precedente:

	31/12/2009	31/12/2008
Impegni a breve e liquidità	0,01	0,29
Copertura netta immobilizzazioni	0,8	0,82
Copertura lorda immobilizzazioni	0,95	0,98
Grado di indebitamento	1,27	1,27

Data la peculiarità del settore in cui opera l'ALER, si evidenziano degli indicatori tipici ERP che completano il quadro economico - finanziario. Questi indicatori considerano i ricavi dei canoni ERP rapportati al risultato netto, ai metri quadrati, ai ricavi totali della gestione ERP. Inoltre, è evidenziata l'incidenza dell'attività di manutenzione ordinaria sul valore della produzione e la capacità di recupero e gestione del credito rispetto al totale dei canoni ERP emessi:

	31/12/2009	31/12/2008
Ricavi canoni ERP/ metri quadrati ERP	27,92	24,98
Capacità ricavi gestione non ERP	34,01	32,36
Incidenza sul valore della produzione	25,06	21,59
Peso relativo ERP	82,24	84,25
Peso della morosità corrente	5,19	5,48



Dimensione Economica

VALORE AGGIUNTO: DETERMINAZIONE

	2007	2008	2009
A) Valore della produzione			
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.148.150	7.019.456	7.566.463
-rettifiche di ricavo e svalutazione crediti	-	-	-
2. Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti (e merci)	25.555	-	-
3. Variazione dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-
4. Altri ricavi e proventi	658.860	553.126	525.035
Ricavi della produzione tipica	6.832.565	7.572.582	8.091.498
5. Ricavi per produzioni atipiche (produzioni in economia)	-	-	-
A) VALORE GLOBALE DELLA PRODUZIONE	6.832.565	7.572.582	8.091.498
B) Costi della produzione			
6. Consumi di materie prime, sussidiarie e di consumo, costi di acquisto di merci (o costo delle merci vendute)	3.437.576	3.805.310	3.595.664
7. Costi per servizi	-	-	-
8. Costi per godimento beni di terzi	-	-	-
9. Accantonamento per rischi	-	-	-
10. Altri accantonamenti	250.000	250.000	1.150.000
11. Oneri diversi di gestione	1.141.860	783.549	799.827
B) TOTALE COSTI INTERMEDI DELLA PRODUZIONE	4.829.436	4.838.859	5.545.491
VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO (A-B)	2.003.129	2.733.723	2.546.007
C) Componenti accessori e straordinari			
12. +/-Saldo della gestione finanziaria	-115.759	-156.869	-197.340
Ricavi accessori	143.274	88.258	31.935
-Costi accessori	-259.033	-245.127	-229.275
13. +/-saldo componenti straordinari	34.181	-85.045	22.178
Ricavi straordinari	42.793	75.367	64.935
-Costi straordinari	-8.612	-160.412	-42.757
C) TOTALE COMPONENTI ACCESSORI E STRAORDINARI	-81.578	-241.914	-175.162
(A-B-C) VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO	1.921.551	2.491.809	2.370.845
14. Ammort. della gestione per gruppi omogenei beni	406.292	451.050	428.061
15. Svalutazioni per gruppi omogenei di beni	-	-	-
(A-B-C-14-15) VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	1.515.259	2.040.759	1.942.784

VALORE AGGIUNTO: DISTRIBUZIONE

	2007	2008	2009
A) Remunerazione del personale			
Personale dipendente	-	-	-
a) remunerazioni dirette	997.925	1.114.918	1.176.635
b) remunerazioni indirette	-	-	-
c) quote di riparto del reddito	-	-	-
Personale non dipendente	-	-	-
REMUNERAZIONE DEL PERSONALE A)	997.925	1.114.918	1.176.635
B) Remunerazione della pubblica amministrazione			
Imposte diretta	306.616	454.570	420.202
Imposte indirette	-	-	-
- sovvenzioni/contributi in c./esercizio	-	-	-
REMUNERAZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE B)	306.616	454.570	420.202
C) Remunerazione del capitale di credito			
Oneri per capitali a breve termine	-	-	-
Oneri per capitali a lungo termine	-	-	-
REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI CREDITO C)	-	-	-
D) Remunerazione del capitale di rischio			
Dividendi (utili distribuiti alla proprietà)	-	-	-
REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI RISCHIO D)	-	-	-
E) REMUNERAZIONE DELL'AZIENDA			
+/- variazioni riserve	210.718	471.271	345.947
Ammortamenti e svalutazioni	-	-	-
REMUNERAZIONE DELL'AZIENDA E)	210.718	471.271	345.947
F) Liberalità esterne			
Liberalità esterne (remunerazione dell'ambiente)	-	-	-
LIBERALITA' ESTERNE F)	-	-	-
(A+B+C+D+E+F) VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	1.515.259	2.040.759	1.942.784



“Le aspettative degli Stakeholders”

Sono definiti Stakeholders i soggetti con cui l’Azienda interagisce e verso cui è rivolta principalmente l’attività aziendale.

I contributi degli Stakeholders hanno permesso all’Azienda di raggiungere l’obiettivo di realizzare un documento condiviso al fine di intensificare la collaborazione e la conoscenza fra le parti.



Oggiono - Località Bosisiolo

“Utenti e Clienti”

GLI ASSEGNATARI

La crisi economica ha investito la provincia di Lecco ed in particolare sono state colpite soprattutto le famiglie monoreddito e/o con figli minori a carico e le famiglie composte da una persona, in età lavorativa. Infatti, la perdita del posto di lavoro ovvero la mobilità e/o cassa integrazione, comunque figurata, ha contribuito ad una forte contrazione della capacità reddituale dei nuclei assegnatari. Per i nuclei familiari composti da pensionati, la situazione si è rivelata più favorevole.

Per comprendere meglio quali siano gli effetti della crisi e l’evoluzione socio economica del nostro settore, basta analizzare il seguente indicatore amministrativo “ex lege”:

Domande di variazione del canone di locazione

I dati sono significativi se rapportati e confrontati negli ultimi due esercizi 2008-2009; l’indicatore evidenzia un incremento del numero delle domande presentate. Infatti, si passa da 157 domande presentate nel 2008 ad un numero decisamente superiore nel 2009, pari a

282, per arrivare ad una previsione nel 2010 di un numero di 300 domande circa.

Più di un terzo delle domande presentate nel 2009, si riferisce a nuclei familiari in cui si sono verificate situazioni di perdita di posto di lavoro, di mobilità, ovvero di cassa integrazione, mentre le altre domande sono riferite a fattispecie previste dalla legge.

Tutte le domande di variazione sono state accolte e questo ha comportato una riduzione delle risorse finanziarie derivate dal gettito dei canoni. Anche se in termini assoluti la riduzione del gettito non è significativa, tuttavia il trend al ribasso non può non preoccupare.

Non possiamo nasconderci che una contrazione nella capacità reddituale delle famiglie può influenzare anche l’andamento degli incassi dei canoni e quindi della morosità.

Negli esercizi 2008 – 2009, la morosità si è mantenuta a livelli positivi, pari ad una media del 5,50% dell’emesso annuale dei canoni, mentre si prevede un peggioramento negli esercizi successivi.

Com’è evidente, gli assegnatari sono i principali portatori di interesse dell’ALER e destinatari primi a cui è rivolta la complessa attività aziendale.

E’ interessante fare una disamina della composizione degli utenti, analizzando alcune caratteristiche come il luogo di origine, l’età, il tasso di invalidità, il reddito, il numero dei componenti dei nuclei familiari, la distribuzione dei nuclei familiari correlata alla superficie degli alloggi, evidenziando le caratteristiche di utilizzo e sottoutilizzo degli stessi.

In questo modo si può meglio comprendere le dinamiche di trasformazione del mondo ALER, come conseguenza dei fenomeni di migrazione, dell’attuale crisi sociale ed economica, dell’evoluzione del mondo del lavoro.

Attraverso quest’analisi si hanno, inoltre, gli strumenti necessari per sviluppare in termini di flessibilità delle risorse umane e finanziarie e di organizzazione la struttura aziendale al fine di poter dare risposte operative sempre adeguate alle richieste effettuate dagli assegnatari.



LE CARATTERISTICHE DELL'UTENZA

Nella seguente tabella si evidenzia l'evoluzione ed il trend negativo che sta caratterizzando il mondo del lavoro nella provincia. Il lavoro a tempo indeterminato si è trasformato soprattutto in cassa integrazione e mobilità, pertanto, significativo è l'incremento relativo alla voce "Altro", infatti, si è passati da 74 a 145, raddoppiato rispetto all'anno passato, mentre diminuito è il dato relativo all'occupazione da 892 a 858.

Nelle tabelle successive, invece, l'analisi della fascia di età degli assegnatari e la percentuale degli anziani, evidenziano il trend ormai consolidato dell'invecchiamento degli assegnatari ALER.

Tuttavia, si registra un incremento del numero di assegnatari compresi fra i 41 e i 65 anni, che corrispondono a nuclei familiari di nuova formazione e di extracomunitari.



ALLOGGI SUDDIVISI PER TIPOLOGIE DI LOCATARI

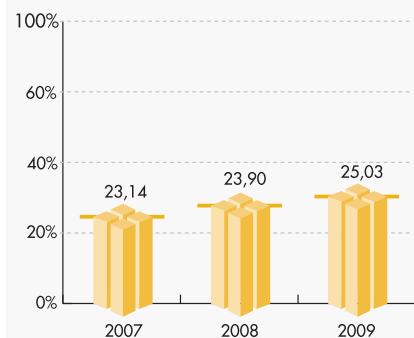
ANNO	PENSIONATI		LAVORO DIPENDENTE E AUTONOMO		DISOCCUPATI		ALTRO		TOTALE ALLOGGI LOCATI
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°
2007	1.078	47,36	813	35,72	338	14,85	47	2,07	2.276
2008	1.190	50,83	892	38,10	185	7,90	74	3,17	2.341
2009	1.228	50,95	858	35,60	179	7,43	145	6,02	2.410

FASCE DI ETÀ DEGLI ASSEGNATARI

ANNO	> 65 ANNI		DA 41 A 65		DA 18 A 40		TOTALE
	N°	%	N°	%	N°	%	N°
2007	643	36,51	913	51,85	205	11,64	1.761
2008	685	38,94	895	50,88	179	10,18	1.759
2009	863	35,81	1.302	54,02	245	10,17	2.410

ANZIANI PRESENTI NEGLI ALLOGGI

ANNO	TOT. INQUILINI	ANZIANI > 65 ANNI	
	N°	N°	%
2007	5.479	1.268	23,14
2008	5.893	1.409	23,90
2009	6.108	1.529	25,03



L'incremento del numero degli invalidi, è dovuto sostanzialmente all'entrata in vigore della legge sui canoni n. 27/2007, che ha introdotto delle agevolazioni ai fini del ricalcolo del canone. Pertanto, negli ultimi anni, si è potuto rilevare in maniera più attendibile la situazione

di invalidità dei nostri assegnatari, dato significativo soprattutto se correlato all'analisi delle caratteristiche, dei costi di ristrutturazione e delle esigenze tecniche delle unità immobiliari che potrebbero andare in assegnazione a nuclei familiari con disabili.

DISABILI PRESENTI NEGLI ALLOGGI

ANNO	TOTALE DISABILI	INVALIDITA'					
		DA 67 a 99%		100% CON ASSEGNO		100% SENZA ASSEGNO	
		N°	%	N°	%	N°	%
2007	342	176	51,46	91	26,61	75	21,93
2008	365	187	51,23	94	25,75	84	23,02
2009	492	262	53,25	138	28,05	92	18,70



Nell'ambito dell'analisi della composizione dell'utenza è proposto come esempio il Comune di Mandello, che è uno dei centri più importanti della provincia soprattutto per quanto riguarda l'economia, l'occupazione e il fenomeno di immigrazione. Interessante è la disamina fatta dall'Assessore ai Servizi Sociali del Comune **Michela Maggi**, che fotografa la situazione dell'inquinato ALER, in relazione al sesso, alla provenienza, all'età e all'integrazione sociale.

"Gli alloggi di proprietà dell'Aler a Mandello, che comprendono 58 appartamenti suddivisi in 3 palazzine, sono situati nella frazione di Rongio. Vi abitano 183 persone, con una composizione equilibrata a lieve prevalenza maschile e con una popolazione "giovane". I minori rappresentano, infatti, quasi 1/3 dei residenti e i minori di origine straniera sono più numerosi dei coetanei italiani.

Sono presenti 28 nuclei famigliari (genitori più figli) in maggioranza stranieri.

UTENTI PER AREE GEOGRAFICHE DI NASCITA

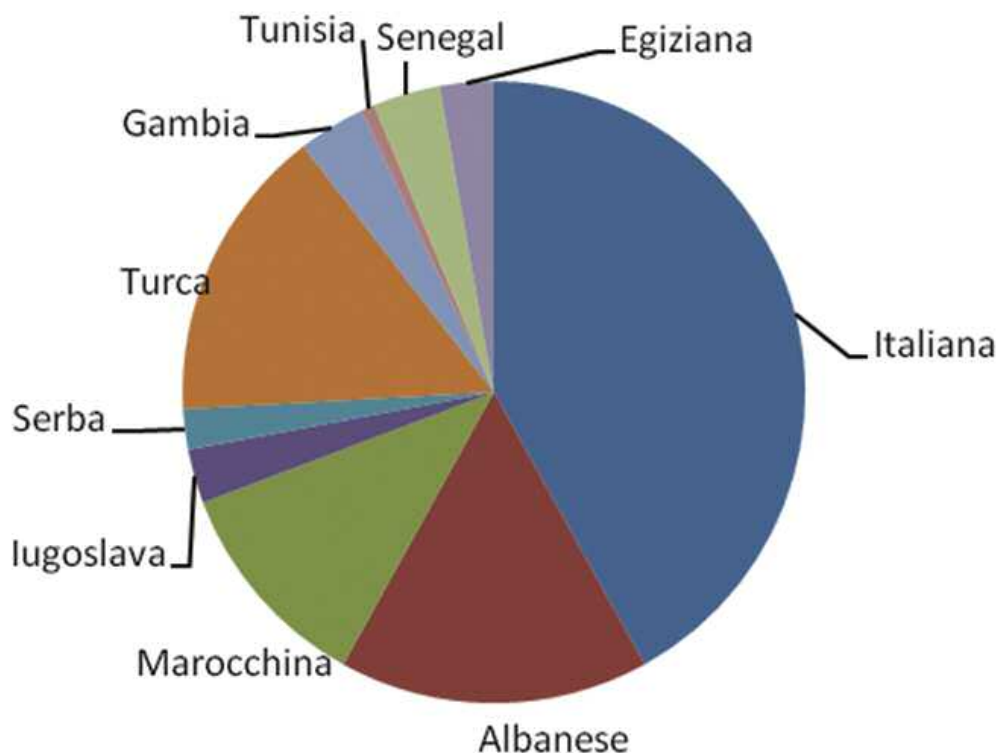
	AMBITO ALER	LOMBARDIA	ITALIA	U.E.	EXTRA U.E.	TOTALE
ANNO	N°	N°	N°	N°	N°	N°
2007	604	248	1.159	-	265	2.276
2008	694	267	1.079	-	301	2.341
2009	713	275	1.091	-	331	2.410

La metà dei residenti sono di nazionalità italiana mentre per quanto riguarda gli immigrati, le provenienze principali sono dall'Est Europa e dall'Africa. Le nazionalità presenti sono: Albania, Jugoslavia, Serbia, Egitto, Tunisia, Marocco, Senegal, Gambia e infine Turchia, che con l'Albania è la nazionalità più rappresentata.

Dall'analisi dei dati relativi alla provenienza, età, composizione dei nuclei familiari delle persone che abitano a Mandello negli alloggi Aler, emerge un dato positivo: la possibilità concreta per tutti, in particolare per i ceti meno abbienti o in difficoltà economiche e gli immigrati, di poter disporre di un'abitazione.

Bisogna però evidenziare che, nel caso di Mandello, la distanza dal centro, la scarsità di collegamenti con i mezzi pubblici e la concentrazione degli stabili in un'unica zona del paese, costituisce un elemento di criticità sul piano dell'integrazione delle persone, in particolare straniere e donne, che vi abitano. Per quanto riguarda la capacità reddituale dei nuclei familiari, il dato significativo che emerge è che in prevalenza sono pensionati, soprattutto di cittadinanza italiana. Il 23% risulta essere occupato mentre un 4% ha dichiarato di non lavorare o di fare lavori saltuari."

Nazionalità





Dimensione Sociale

In correlazione alla composizione degli assegnatari e dei nuclei familiari si può analizzare l'utilizzo del patrimonio ALER.

Dalla tabella si evince che il dato più significativo ed in crescita è quello relativo al sottoutilizzo degli alloggi; ciò significa che vi sono

1.035 nuclei familiari, che occupano alloggi non idonei, ovvero grandi rispetto alle condizioni previste dal R.R. n.1/2004. Questo dato evidenzia la difficoltà dell'ALER di poter effettuare cambi alloggi, dovuto essenzialmente alla carenza di alloggi idonei alle caratteristiche necessarie. Nel corso dell'anno è

stato indetto il "Bando dei Cambio Alloggi" per i Comuni della provincia più importanti, al fine di poter implementare una politica di razionalizzazione dell'utilizzo del patrimonio. Nel corso dell'anno sono stati fatti solamente 10 cambi; l'attività maggiore di cambi alloggi si è perfezionata nel corso del 2010.

UTILIZZO PATRIMONIO ALER 2009

CLASSI DI SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI (SUPERFICIE UTILE INTERNA EX L. 392/78)		NUMERO DELLE FAMIGLIE SECONDO IL NUMERO COMPONENTI										TOTALE 2009	TOTALE 2008	TOTALE 2007
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
0	25											0	4	0
26	30											0	3	0
31	35	6	4									10	14	10
36	40	33	6	2		1						42	51	39
41	45	80	36	8	2	1						127	144	122
46	50	63	26	4	3		0					96	86	103
51	55	15	9	1	3	2	0					30	40	27
56	60	17	14	5	4	2	0		1			43	49	50
61	65	61	81	40	32	15	1	1				231	248	231
66	70	61	110	73	63	29	10					346	344	342
71	75	11	23	14	19	7	3			1		78	67	75
76	80	41	78	45	22	19	11	2				218	219	229
81	85	22	49	27	28	15	10	1	0			152	148	154
86	90	3	13	11	10	6	5					48	52	47
91	95	20	55	33	16	19	9	6	2		1	161	160	157
96	100	6	23	14	19	8	10	1	0	1		82	83	85
101	105	2	1	0	0							3	4	3
106	Oltre	6	19	7	3	3	2	2	1			43	43	42
TOTALE		447	547	284	224	127	61	13	4	2	1	1.710	1.772	1.759

2008	958	SOTTOUTILIZZO
	71	SOVRAFFOLLAMENTO
	730	REGOLARI
2009	1.035	SOTTOUTILIZZO
	90	SOVRAFFOLLAMENTO
	585	REGOLARI

Lecco
via Airoidi e Muzzi



CAMBI ALLOGGI: CASISTICA

CASISTICA	2007	2008	2009
DISAGIO SOCIALE	N.	N.	N.
NUCLEI CON COMPONENTI PORTATORI DI HANDICAP/INVALIDI	3	4	1
SOVRAFFOLLAMENTO/SOTTOUTILIZZO	8	6	7
ANTIGIENICITA'	-	2	1
CAMBI CONSENSUALI	2	21	-
MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE	3	-	-
RAZIONALIZZAZIONE GESTIONE PATRIMONIO	-	-	-
ALTRO	-	1	1
TOTALE	16	34	10



ABUSIVISMO E PIANO PER LA SICUREZZA

Nonostante la crisi socio – economica, il fenomeno dell’abusivismo non è presente sul territorio della provincia. Infatti, le occupazioni irregolari, intendendo occupazioni senza titolo non forzate, non superano la soglia dell’1%, mentre per quanto riguarda l’occupazione fraudolenta non si sono verificati casi negli ultimi anni.

Ciò è stato possibile grazie al controllo costante da parte dei nostri funzionari nello svolgimento dell’attività amministrativa, mediante l’Anagrafe Utenza e le segnalazioni da parte degli inquilini. La loro collaborazione consiste nel segnalare alle Forze dell’Ordine o ai nostri uffici, la presenza di persone “estrane” oppure di situazioni anomale permettendo di monitorare gli alloggi ed in generale il territorio. Massima attenzione è data alla collaborazione con le Istituzioni e le Forze dell’Ordine (Polizia e Carabinieri).

Tuttavia, al fine di vigilare e prevenire, l’ALER si è dotata di un apposito “Piano per la prevenzione per la sicurezza”, relativo alle unità abitative, contenente le misure da adottare in caso di occupazione abusiva, le risorse disponibili, le modalità per assicurare il pieno ed efficace utilizzo degli immobili di proprietà.

Il Piano per la prevenzione per la sicurezza è redatto a norma delle disposizioni contenute nell’art.6, comma 1 della L.R. n. 27/2007.

Il documento si articola nei seguenti punti:

- attività di prevenzione;
- attività di repressione;
- aspetti manutentivi.

Attività di prevenzione

Rapida assegnazione degli alloggi sfitti

La rapida assegnazione degli alloggi sfitti costituisce un’importante misura di prevenzione. L’ALER può intervenire solo in minima parte su tale procedimento in quanto sia le assegnazioni da graduatoria sia quelle disposte in deroga alla graduatoria, sono di competenza delle

amministrazioni comunali a norma dell’art. 5 del Regolamento Regionale n.1/2004.

Le uniche graduatorie curate in autonomia dall’ALER sono quelle riguardanti un numero contenuto di alloggi destinati alla locazione “non sociale”, di cui all’art. 1, 3 comma lett. a), del R.R. n.1/2004. Inoltre, solo su specifico incarico delle amministrazioni comunali, è curata l’indizione dei bandi e la conseguente formazione delle graduatorie degli alloggi di edilizia sovvenzionata.

L’ALER adempie con tempestività alle disposizioni contenute nell’art. 13 del suddetto regolamento; le disdette di contratti di locazione sono immediatamente comunicate alle amministrazioni comunali affinché esse provvedano a concludere il procedimento di assegnazione entro la scadenza del termine di preavviso per il rilascio (di norma tre mesi). Nella stessa comunicazione l’ALER fa espresso riferimento alle disposizioni contenute nella legge che prevede la necessità di provvedere all’assegnazione nel termine di trenta giorni dalla comunicazione di disponibilità dell’alloggio.

Nell’ambito del buon rapporto di collaborazione con le amministrazioni comunali istaurato da anni, l’attività di sollecito ai comuni per l’assunzione di provvedimenti, è sostenuta anche dal supporto logistico per la verifica del possesso dei requisiti e la formalizzazione dei provvedimenti, per garantire l’accelerazione delle procedure.

Attività di repressione

L’ALER di Lecco non conosce il fenomeno dell’abusivismo. Nei rarissimi casi di abusivismo con effrazione l’ALER, non appena identificati gli occupanti senza titolo mediante le autorità di Polizia, da tempo assume con assoluta tempestività le procedure indicate nell’art.24 del R.R. n.1/2004 e promuove, mediante il legale di fiducia, il ricorso per il reintegro immediato nel possesso dell’immobile. Inoltre, l’ALER presenta, nei confronti degli abusivi, denuncia querela alla competente autorità, ai sensi art. 633 CP.

Il ricorso al Giudice consente l’acquisizione degli atti giudiziari neces-

sari allo slogging immediato dell’alloggio occupato illegalmente, con svolgimento in tempi successivi della discussione della causa in merito.

Nel caso di cessione totale di alloggio a terzi o di utilizzo dell’alloggio per attività illecite, l’ALER provvede alla trasmissione delle informazioni alle amministrazioni comunali competenti per la rapida attivazione del procedimento di decadenza, con interessamento dei servizi sociali comunali per assicurare l’intervento in caso di bisogno abitativo urgente e in sede di sgombero, soprattutto per evitare conseguenze negative in caso di minori.

Nel caso di occupazione “senza titolo” per subentro non autorizzato nel contratto o per cessione di alloggi a terzi, l’Azienda per gli alloggi di proprietà assume le procedure amministrative indicate all’art.24 della L.R. n.27/2007, con l’invio della diffida, l’esame delle eventuali controdeduzioni ed il successivo decreto di rilascio, provvedimento del quale si dovrà poi chiedere, una volta scaduti i termini per eventuali ricorsi giurisdizionali o amministrativi, l’esecuzione agli uffici giudiziari preposti.

In ogni caso va rimarcato che l’elemento essenziale di prevenzione dell’abusivismo consiste nella semplice ed immediata repressione dei casi che si manifestano, che rappresenta un deterrente decisivo.

Un ulteriore fattore è costituito da ciò che è previsto nel R.R. n. 1/2004 a proposito dell’impossibilità di acquisire l’assegnazione di un alloggio di ERP per cinque anni (anche se si hanno i requisiti), in caso di occupazione abusiva.

Ad ogni disponibilità di un alloggio, se collocato in ambienti a rischio, con accesso privo di dotazione di sicurezza (porta blindata), si possono assumere misure di dissuasione mediante la muratura della porta d’ingresso o con altri eventuali mezzi che dovessero servire per impedire l’occupazione abusiva.

E’ comunque attivo il servizio di reperibilità telefonica per tutti i cittadini ed operatori per la segnalazione anche delle eventuali occupazioni abusive, funzionante per sette giorni alla settimana, dalle ore 9,00 fino alle ore 21,00.



**NUMERO VERDE
800 311 500**

Aspetti manutentivi

I dati relativi alle unità abitative rilasciate per qualsiasi motivo sono comunicati all'Ufficio Manutenzione che provvede immediatamente al sopralluogo ed alla redazione di un verbale della consistenza e dello stato di conservazione degli impianti e delle dotazioni dell'alloggio.

Il ripristino degli alloggi a seguito di rilascio è eseguito nel più breve tempo possibile, compatibilmente con la necessità di eseguire gli interventi indispensabili per la riassegnazione di unità abitative conformi alle normative vigenti ed in condizioni manutentive buone.

Con riferimento alle situazioni di avvenuto danneggiamento dell'ingresso di alloggi formalmente occupati ma di fatto abbandonati dagli assegnatari, connessi con potenziale utilizzo non autorizzato ed occupazione abusiva, l'ALER, espletata la procedura legale con conseguente recupero degli alloggi, interviene con l'installazione di robusti sistemi anti intrusione.

In relazione agli alloggi che si rendono disponibili per sfratto degli occupanti, quando gli ingressi alle unità presentano caratteristiche di robustezza idonee a prevenire l'eventuale rioccupazione, l'ALER provvede alla sostituzione delle serrature.

Con riferimento ai fabbricati da ristrutturare totalmente, nei quali i singoli alloggi sono rilasciati gradualmente, con il conseguente rischio di occupazione abusiva, potenzialmente maggiore quando le abitazioni residue ancora occupate si riducono a poche unità, si provvede con l'apposizione di robusti sistemi anti intrusione, in funzione delle specifiche caratteristiche degli accessi; inoltre, per le situazioni, per le quali non è previsto immediato inizio dei lavori per la ristrutturazione completa, si provvede con l'apposizione di murature in mattoni, per le aperture esterne dei piani terra e rialzato.

OCCUPAZIONI ABUSIVE

Nel triennio 2007/2009, negli alloggi gestiti dall'ALER di Lecco, grazie ad un attento e tempestivo monitoraggio delle situazioni a rischio, non si sono verificate occupazioni abusive.

Le attività sopra descritte, richiedono spesso la presenza e la collaborazione di funzionari della Polizia Locale dei Comuni nei quali si interviene.

I CANONI DI LOCAZIONE

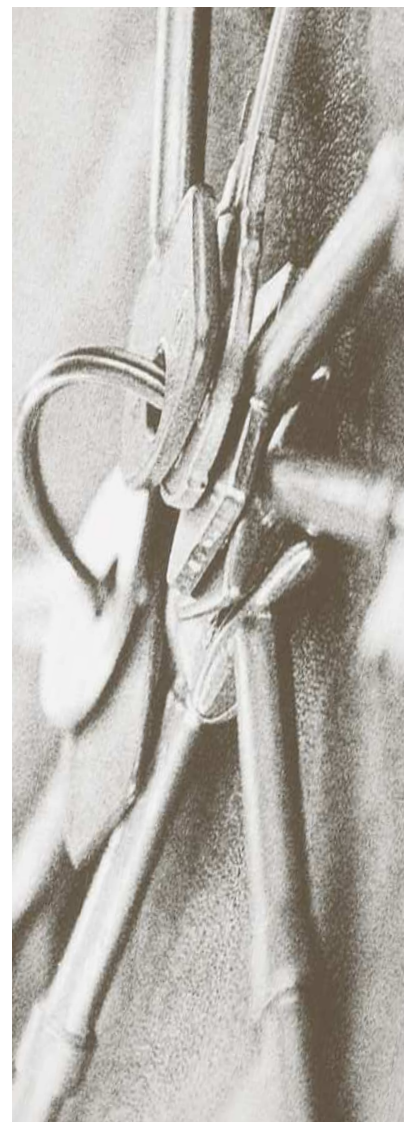
La L.R. n.27/2007 ha introdotto i nuovi criteri per la determinazione dei canoni di locazione, tenendo in considerazione l'ISEE/ERP.

Pertanto, con l'Anagrafe dell'Utenza 2008, si è tenuto conto non solo dei redditi del nucleo familiare, ma anche della situazione patrimoniale, mobiliare ed immobiliare e delle condizioni personali, per esempio invalidità.

Dalla tabella si evince la situazione dell'utenza, suddivisa per fasce di ISEE/ERP, e il canone mensile medio annuo per tipologia contrattuale:

UTENTI PER FASCE DI ISEE-ERP

2009		
FASCIA	N°	%
PROTEZIONE	671	27,84
ACCESSO	788	32,70
PERMANENZA	937	38,88
DECADENZA	14	0,58
TOTALE	2.410	100,00



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

2009	PROVINCIA	CAPOLUOGO
TIPO CANONE	€/MQ ANNO	€/MQ ANNO
Canone medio sociale	22,21	32,75
Canone sociale area protezione	9,78	11,49
Canone sociale area accesso	21,15	30,88
Canone sociale area permanenza	36,24	47,51
Canone sociale area decadenza	51,47	55,99
Canone sociale area vuota	-	-
Canone moderato	50,62	64,12
Canone di mercato	63,77	75,40



I SERVIZI EROGATI ALL'UTENZA

La gestione dell'utenza

Con il Regolamento Regionale n.1 del 13 febbraio 2004, che ha dettato nuovi criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, introducendo numerose e significative novità, la gestione dell'utenza può essere riassunta nei seguenti capitoli.

Gestione anagrafe

Attraverso la gestione dell'anagrafe, l'ALER provvede a censire la consistenza del proprio inquilinato, sia dal punto di vista della composizione dei nuclei familiari, sia per quanto attiene gli aspetti connessi ai requisiti reddituali e patrimoniali, che consentono la permanenza negli alloggi pubblici ed il ricalcolo del canone dovuto. L'Azienda procede anche alla verifica della veridicità dei dati forniti con idonei controlli mediante l'accesso all'Anagrafe Tributaria ed ai dati in possesso dell'INPS.

Gestione contratti

L'ALER provvede principalmente alla gestione di contratti di locazione semplice per le situazioni tipicamente di edilizia sociale (alloggi e box). Accanto a questa tipologia sono gestiti contratti di locazione a canone moderato, agevolato e concordato (L. n.431/1998). Ad essi si aggiungono i contratti di locazione non abitativa, riguardanti i negozi. La gestione contrattuale prevede tutte quelle attività tipiche della locazione quali la predisposizione del contratto, la stipula, registrazione, consegna e presa in carico degli alloggi.

Gestione cessioni

La L.R. n.27/2007 consente dal 2008 la redazione di programmi di vendita finalizzati alla valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio. Gli immobili da cedere in proprietà devono essere individuati dal Consiglio di Amministrazione che, con apposite deliberazioni, approverà i relativi "Piani di Cessione" da sottoporre alla Giunta Regionale per la relativa autorizzazione. Inoltre, sono ceduti anche alloggi costruiti espressamente per la vendita.

Gestione mobilità

La competenza per i cambi di alloggi assegnati agli inquilini è dei Comuni territorialmente competenti, che vi possono provvedere con bandi speciali. Nei casi di cambi consensuali (scambio tra inquilini), di sottoutilizzo o sovraffollamento, può provvedere direttamente l'ALER, compatibilmente con la disponibilità di alloggi non ancora assegnati.

Gestione ospitalità

Gli assegnatari, per ospitare in modo temporaneo o definitivo persone nell'alloggio, devono essere preventivamente autorizzati dall'ALER. La mancanza di autorizzazione può comportare anche la revoca dell'assegnazione. In caso di ampliamento del nucleo familiare i redditi dell'ospitato/a sono sommati a quelli del nucleo familiare originario, con le eventuali conseguenze che ciò può comportare nell'applicazione del canone di locazione.

Gestione ripartizione spese

L'Azienda provvede alla rendicontazione delle spese reversibili a carico degli inquilini, attraverso l'imputa-

zione delle fatture di forniture e di eventuali interventi manutentivi, secondo quanto stabilito dal "Manuale di ripartizione delle spese delle manutenzioni nei fabbricati ERP", distribuito nella sua versione aggiornata a tutti gli inquilini. Sono imputati nelle bollette di affitto degli acconti spese, che sono poi conguagliati annualmente in base alle spese effettivamente sostenute.

Gestione morosità

L'attività di recupero del credito derivante dal mancato pagamento di canoni e spese è complessa ed articolata in diverse fasi. Sono verificate le morosità ed inviati i relativi solleciti di pagamento. L'assegnatario moroso ha la possibilità di richiedere un pagamento rateale del pregresso. In caso di inerzia del debitore, l'ALER si confronta con i Servizi Sociali dei Comuni competenti per conoscere l'effettiva condizione del debitore. Nel caso d'intervento economico da parte del Comune, dove sia riconosciuto lo stato di disagio, l'ALER può contribuire all'erogazione di appositi contributi attingendo dal Contributo di Solidarietà, che dal 2008 va a sostituire il Fondo Sociale. Quando le azioni di sollecito non portano al recupero del credito, si trasmette la pratica ad un legale, fino ad esperire un'azione giudiziale di sfratto per morosità con contestuale ingiunzione di pagamento.

UNITÀ IMMOBILIARI CEDUTE ALLE FAMIGLIE

Nel triennio 2007-2008-2009, l'ALER di Lecco non ha ceduto alcun immobile alle famiglie occupanti gli alloggi



Lecco
via Giusti



IL CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ

L'articolo 7 della L.R. n.27/2007 prevede l'istituzione di un'apposita Commissione, con componenti del Comune, dell'ALER e delle organizzazioni sindacali, al fine di poter erogare contributi alle famiglie che si trovano in particolare difficoltà.

Le domande possono essere presentate presso gli uffici dell'ALER o presso i Servizi Sociali dei Comuni. In seguito, l'ALER istruisce la pratica ed a verificare che vi siano i requisiti previsti dal regolamento di erogazione e/o i presupposti per l'accettazione.

E' interessante sottolineare che per il periodo 2008 - 2010 vi è stato un incremento del numero delle domande presentate per il Contributo di Solidarietà, previsto dalla legge.

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	426	1	7.747	18	19
2008	426	1	716	3	4
2009	426	1	5.744	14	15

Infatti, se nel 2008 poche sono state le richieste, nel 2009 ne sono state presentate 33 e nel 2010 si prevedono circa 50 domande. ALER, in concerto con le amministrazioni comunali, ha messo a disposizione risorse finanziarie per i nuclei familiari in difficoltà economica, a condizione che il contributo non sia fine a se stesso ma legato ad obiettivi sociali/economici condivisi fra le parti (che possono essere di ricerca di lavoro, di lavoro socialmente utile o di impegno ad onorare dei piani di

rientro di debiti dovuti), in accordo con i Servizi Sociali del proprio Comune. Questo perché ALER crede che l'aiuto debba esserci, ma solo attraverso una responsabilizzazione dei beneficiari.

E' la collaborazione con le Amministrazioni Comunali che ci permette di affrontare le problematiche sociali in maniera corretta ed efficace e dello stesso parere è **Ruggero Plebani – Funzionario Comune di Lecco:**

"La collaborazione tra ALER e Servizi sociali dei Comuni ha assunto, negli ultimi anni, aspetti di interessante rilievo e significato. L'aziendalizzazione, infatti, almeno nella realtà del lecchese, ha permesso una maggiore chiarezza di ruolo e di funzioni, facendo di ALER un prezioso alleato nella costruzione di interventi sociali capaci promuovere le risorse della persona assegnataria.

La politica di ALER Lecco nella gestione degli alloggi e dei rapporti con gli assegnatari è andata maggiormente definendosi in termini di rigore nell'applicazione delle regole, come esplicitato nel Piano per la Sicurezza - attività di prevenzione e repressione - e nella descrizione delle modalità di rapporto con l'utenza, soprattutto nella gestione delle morosità. Questo ha certamente favorito processi di educazione alla legalità e al rispetto di patti e contratti, di vincoli e impegni e quindi ha sostenuto, più in generale, il principio della responsabilità collettiva e individuale. Questa scelta strategica e culturale ha permesso di correggere l'approccio assistenziale che spesso aveva caratterizzato le politiche pubbliche per la Casa e prodotto forme di passività e rendita.

ALER Lecco ha invece positivamente strutturato modalità di gestione delle problematiche con gli assegnatari che hanno ridato valore, nella chiarezza dei vincoli e dei limiti, alla pattuizione, alla mediazione, alla possibilità di convenire le possibili soluzioni, ridando spazio anche al ruolo dei Servizi Sociali comunali nella costruzione di progetti abilitativi con le persone che esprimono maggiori problematiche sul piano economico ma soprattutto sul piano sociale e relazionale.

Le diversificate e diversificabili modalità di gestione dei piani di rientro dal debito e del fondo di solidarietà, non esprimono solo la dimensione di aiuto economico attraverso forme di rateizzazione sostenibili e di contributo, ma valorizzano soprattutto la capacità progettuale e di investimento su di sé della persona, attraverso l'azione e le funzioni promozionali che il Servizio Sociale comunale può svolgere.

Queste modalità e questa attenzione a un dialogo fitto con i Comuni, se da un lato ha permesso di uscire spesso dall'impotenza di fronte a situazioni di "cronicità", dall'altro hanno dato la possibilità ai Servizi di sviluppare nuove modalità di contrattazione sociale con il cittadino, di costruire interventi più articolati.

Dal tradizionale contributo economico spesso fine a se stesso, si è oggi passati a vere progettazioni che utilizzano strumenti quali la borsa lavoro, il contributo minimo di inserimento, la condivisione nella gestione del budget e delle risorse, il monitoraggio, la verifica, la continua pattuizione rispetto alle difficoltà o ai problemi che possono intercorrere nell'esperienza, l'assunzione di impegni e responsabilità crescenti rispetto al proprio progetto sociale.

Questi aspetti dell'azione sviluppata da ALER Lecco con il coinvolgimento dei Comuni possono essere considerati forme di "Housing Sociale", modalità responsabili e promozionali di accompagnare i percorsi di autonomia delle persone più fragili.

Sarebbe importante ora orientare questa positiva collaborazione in direzione di progetti più ambiziosi che possano arricchire il territorio provinciale di risorse abitative flessibili, articolate, a disposizione delle sperimentazioni che gli enti locali saranno chiamati a mettere in campo per rispondere alla complessità dei fenomeni sociali."

Ruggero Plebani
Funzionario Comune di Lecco



LA CARTA DEI SERVIZI

La "Carta dei Servizi" si pone quale obiettivo primario il miglioramento continuo della qualità del servizio fornito; con la Carta dei Servizi, l'ALER si impegna a dare un servizio di qualità rispondente ai principi fondamentali quali la soddisfazione dell'utente, la garanzia, la trasparenza e l'imparzialità di trattamento e a renderlo sempre più adeguato alle esigenze degli utenti.

La Carta dei Servizi deve servire a:

- rendere più efficace, efficiente e trasparente l'attività dell'ALER;
- garantire all'inquilino un servizio migliore e tempi certi nello svolgimento delle attività che competono all'ALER;
- garantire il rispetto dei tempi per gli adempimenti dell'ALER nei confronti degli utenti, che devono a loro volta osservare scrupolosamente i loro obblighi contrattuali.

Lo scopo della Carta dei Servizi è di illustrare le modalità base alle quali l'ALER eroga i propri servizi e di stabilire e garantire i diritti degli utenti. La Carta dei Servizi è un documento che vincola l'ALER ad osservare una serie di impegni, procedure e tempi nei confronti degli utenti.

Periodicamente si effettuano verifiche sull'attività svolta al fine di verificare il rispetto degli impegni assunti con la Carta, anche attraverso consultazioni con i soggetti interessati. A tal scopo l'ALER ha messo a punto un apposito questionario per valutare la qualità dei servizi erogati ed il grado di soddisfazione del cliente.

Nel caso di anomalie e/o inadempienze, l'ALER assumerà tutte quelle azioni correttive o iniziative idonee a ripristinare il servizio nelle forme previste dalla Carta.

Ogni inquilino ha a propria disposizione l'opuscolo della Carta dei Servizi e del Regolamento di Manutenzione.

LA MOROSITÀ

L'attività di monitoraggio del credito e del recupero della morosità, nonché del suo contenimento è uno degli obiettivi fondamentali del-

l'ALER, per garantire la stabilità finanziaria, necessaria per lo sviluppo delle attività di costruzioni e di manutenzione.

L'attività di monitoraggio della morosità avviene in due fasi:

- a) interna - l'ufficio preposto invia dei solleciti ed effettua delle convocazioni al fine di recuperare in via extragiudiziale il credito. Solitamente sono sottoscritti dei piani di rientro, in rate mensili costanti;
- b) esterna - se l'attività di solleciti e di recupero credito si rivela inefficiente, sono inviati ad uno dei nostri legali tutti i documenti necessari per dar corso alla procedura di sfratto ovvero di recupero credito.

"L'esperienza di questi anni ha evidenziato che lo strumento più efficace per il recupero del credito è quello di stipulare dei piani di rientro "ad hoc" che tengano conto delle condizioni economiche e sociali del nucleo familiare. La procedura di sfratto si sta rivelando un buon deterrente, mentre il pignoramento dello stipendio o della pensione si appalesa come procedura difficoltosa a causa del fenomeno molto diffuso del finanziamento al consumo, che sta letteralmente decimando la capacità reddituale delle famiglie."

Maria Grazia Maffoni
Responsabile amministrativo
ALER Lecco

SITUAZIONE MOROSITÀ AL 31 DICEMBRE 2009

	2007	2008	2009
EMISSIONI DELL'ANNO	6.079.597	6.713.615	7.448.530
MOROSITA' COMPLESSIVA	612.797	679.604	733.593
N. MOROSI	444	571	570
MOROSITA' MEDIA	1.380	1.190	1.287
% MOROSITA'/EMESSO (complessiva)	10,08	9,87	10,15
MOROSITA' SU EMESSO DELL'ANNO	323.163	363.207	443.793
% MOROSITA' ANNO/EMESSO annuale	5,32	5,48	6,00

IMPORTO MOROSITÀ PER TIPO AL 31 DICEMBRE 2009

	2007	2008	2009
ATTIVI	563.298	500.678	570.594
CESSATI	49.499	178.926	162.909
TOTALE ALER	612.797	679.604	733.593

MOROSI (N.) PER TIPOLOGIA AL 31 DICEMBRE 2009

	2007	2008	2009
ATTIVI	394	471	491
CESSATI	50	100	79
TOTALE ALER	444	571	570

L'andamento della morosità è correlato anche alle caratteristiche del nucleo familiare, soprattutto se monoreddito, se in presenza di minori ovvero di disabili. In questo caso si collabora con i servizi sociali, me-

diate erogazioni di contributi o agevolazioni nelle modalità di pagamento dei canoni di locazione. In questi casi il recupero del credito avviene in tempi non brevi.

INCIDENZA SFRAZZI PER MOROSITA' SU TOTALE ALLOGGI

ANNO	TOTALE ALLOGGI LOCATI	SFRAZZI	
	N°	N°	%
2007	1.793	3	0,17
2008	1.810	5	0,28
2009	1.810	2	0,11



“I Sindacati e l’Utenza”



Nella gestione del rapporto con l'inquinato le organizzazioni sindacali giocano un ruolo importante, soprattutto in materia di regolamenti, relativi all'utenza, ai canoni di locazione, all'erogazione del Contributo di Solidarietà e alla Carta dei Servizi. Periodicamente sono stati fatti incontri con i Sindacati e con gli uffici

laddove c'è stata la necessità, soprattutto per le problematiche di manutenzione, di carattere sociale e di convivenza fra condomini.

Sicuramente la proficua collaborazione con Sunia, Sicut e Uniat ci permette di controllare meglio il patrimonio ALER e di poter intervenire in maniera efficace ogniqual-

volta sia segnalato un problema, sia esso tecnico piuttosto che amministrativo.

Attento è lo sguardo del sindacato degli inquilini soprattutto in questa fase di crisi economica acuta sul territorio.

In particolare, **Giacomo Emanuele del SUNIA** dichiara quanto segue:

“Il territorio lecchese, in particolare la Città di Lecco, è stato da sempre il crocevia nel mondo del lavoro per tante persone, in particolare oggi per gli emigranti basti pensare ai lavori più umili e più faticosi presso le fonderie e le fabbriche, per gli insegnati nel mondo della scuola.

La crisi economica ha intensificato il disagio abitativo per i pensionati e per i lavoratori dipendenti, poiché l'impennata dei prezzi delle locazioni nell'ultimo quinquennio ha depauperato la capacità di spesa individuale. Infatti, il loro stipendio o pensione è collocato mediamente, tra un "range" che va da € 1.000 a € 1.200 mensili. Se si considerano gli attuali livelli di canoni di affitto, nella migliore delle ipotesi, si può ben dire che più del 50% del reddito mensile è destinato a coprire le spese dell'affitto e di gestione della casa.

E' evidente che per le famiglie monoreddito è veramente un'impresa ardua arrivare alla fine del mese, come difficile è il raggiungimento di un risultato sociale positivo se Regione Lombardia, Comuni ed ALER non effettuano investimenti in risorse finanziarie significative. Assegnare alloggi alle famiglie che sono espulse dal privato, con risultati anche dal punto di vista di sopportabilità ecologica, come impongono gli accordi internazionali, è senz'altro un'ambizione che impone ingenti investimenti e che tale impegno incomincia a dare frutti soddisfacenti.

La riqualificazione di alloggi vecchi, l'attenzione agli interventi di manutenzione ordinaria, è per ALER Lecco un impegno costante di valorizzazione del patrimonio e di dare sempre maggiore dignità alle famiglie che vivono nel sociale anche se la crisi e l'attuarsi dell'aumento dei canoni di locazione, con l'entrata a regime della legge regionale n.27/2007, comporta qualche risultato negativo come per esempio l'aumento della morosità.

Le situazioni d'indigenza e di difficoltà economica sono affrontate anche con il supporto del Contributo di Solidarietà e con interventi "ad hoc", frutto di accordi con le Organizzazioni Sindacali .

È stato molto importante ampliare l'utilizzo del Contributo di Solidarietà anche a favore delle famiglie a canone moderato e/o concordato e presentare la richiesta da parte delle Aler della modifica al Regolamento Regionale per favorire il passaggio da alloggi locati a canone moderato a quelli a canone sociale. La fattiva collaborazione fra ALER e le Organizzazioni Sindacali sul territorio della Provincia ha fatto sì che, con l'incremento della popolazione ed il decremento attuale dei posti di lavoro, si evitasse una situazione insostenibile nella società con famiglie in gravissima situazione di sfratto e/o senza tetto.”



“ Il Personale ”



Le risorse umane rappresentano un fattore fondamentale per lo sviluppo dell'Azienda ed il punto di forza dell'organizzazione aziendale.

In questi anni di sviluppo dell'attività e della struttura è stata la professionalità e lo spirito di abnegazione a garantire il raggiungimento degli obiettivi. Pertanto è interesse e volontà dell'ALER investire in formazione, per migliorare la professionalità e la conoscenza, allo scopo di migliorare le competenze possedute.

Nelle tabelle successive è riportata un'analisi della tipologia e composizione del personale distinguendolo per costi, per età e per ore di formazione:

ANDAMENTO COSTO DEL PERSONALE

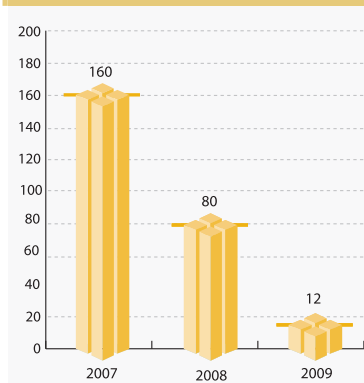
Costi	2007	2008	2009
Salari e stipendi	741.475	833.204	869.696
Oneri sociali	195.365	216.434	241.953
TFR	61.085	65.279	64.985
Altri costi	-	-	-
TOTALE	997.925	1.114.917	1.176.635

Per l'esercizio 2009 il costo del personale incide sui costi della produzione, in media, del 16,46% e il costo del lavoro per addetto rapportato al numero delle unità immobiliari gestite (23 dipendenti) è pari ad euro 26.118.

DIPENDENTI SUDDIVISI PER ETÀ

	2007		2008		2009	
	N°	%	N°	%	N°	%
< 30 ANNI	2	9,09	2	8,70	2	8,70
DA 31 A 50 ANNI	15	68,18	16	69,56	16	69,56
> 50 ANNI	5	22,73	5	21,74	5	21,74
TOTALE DIPENDENTI	22	100,00	23	100,00	23	100,00

FORMAZIONE DEL PERSONALE: ORE TOTALI



TUTTO IL PERSONALE	2007	2008	2009
	N° ORE	N° ORE	N° ORE
	160	80	12

“ La Pubblica Amministrazione ”

È evidente che parte dei problemi attuali sono legati alla ripresa del mondo della produzione e quindi al recupero dei posti di lavoro persi negli ultimi tempi.

L'impegno di ALER è quello di sviluppare, intensificare i rapporti con le Amministrazioni Comunali, in particolar modo, con i servizi sociali attraverso una più capillare attività di comunicazione, di formazione e di incontri con gli operatori che permettano di comprendere meglio le situazioni critiche e di trovare delle risposte congiunte adeguate nel rispetto delle proprie

competenze e responsabilità statutarie e normative.

Massima collaborazione perché si evitino casi sociali irrecuperabili e si evitino sprechi di risorse finanziarie ed umane.

Più in generale i rapporti con la Pubblica Amministrazione si basano sulla collaborazione e sulla massima trasparenza con l'obiettivo di agevolare il reciproco lavoro e di gestire al meglio il settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica, per dare così risposte concrete ai cittadini della Provincia in merito al problema casa.

RAPPORTI CON I COMUNI

Le Amministrazioni Comunali hanno deciso di avvalersi delle competenze specifiche dell'ALER ed in particolare per la gestione completa degli alloggi per i seguenti aspetti:

- gestione amministrativa dei contratti di locazione, dalla stipula alla registrazione;
- Anagrafe Utenza;
- gestione contabile – amministrativa dei canoni e delle spese accessorie;
- indizione dei bandi di mobilità e bandi assegnazione alloggi;



Dimensione Sociale

- gestione del Contributo di Solidarietà art.7 L.R. n.27/2007;
- assegnazione alloggi;
- attività volte al recupero credito, compresi atti legali, esecuzione sfratti;
- gestione attività di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tuttavia i rapporti con i Comuni si esplicitano anche nelle attività legate:

- agli accordi quadro territoriali;
- alle nuove costruzioni;
- ai recuperi edilizi.

RAPPORTI CON REGIONE LOMBARDIA

L'ALER di Lecco intrattiene rapporti ed opera con Regione Lombardia come segue:

Controllo – La Giunta Regionale opera un controllo sulle Delibere del Consiglio di Amministrazione dell'ALER relative all'approvazione del Bilancio di Previsione e d'Esercizio;

Finanziamenti – La Regione, con appositi bandi, mette a disposizione dei vari operatori, tra cui le ALER, dei finanziamenti, sulla base di progetti sui quali opera il controllo in fase di realizzazione e collaudo;

Leggi e Regolamenti – La Regione emana le leggi ed i regolamenti relativi alla gestione ed assegnazione di tutti gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, nonché quelle relative alle modalità di determinazione dei canoni di locazione;

Nomine all'interno dell'ALER – Il Consiglio di Amministrazione dell'ALER è composto da n. 7 componenti (tra cui il Presidente); di questi cinque sono nominati dal Consiglio Regionale (di cui uno in rappresentanza della minoranza politica in Assemblea Regionale), uno è nominato dall'Amministrazione Provinciale e uno dal Comune di Lecco. Anche due dei tre membri del Collegio dei Sindaci sono nominati dalla Regione, mentre il terzo è nominato dalla Provincia;

Funzioni ed indirizzi – Il Consiglio Regionale determina gli indirizzi ed i programmi relativi al settore dell'Edilizia Pubblica, in coerenza con i contenuti della programmazione economica, della pianificazione territoriale ed urbanistica e delle politiche sociali perseguite.

E' compito della Regione redigere il PRERP (Programma Regionale Edilizia Residenziale Pubblica).

RAPPORTI CON ERARIO ED ENTI LOCALI

RAPPORTI FINANZIARI CON LO STATO NEL TRIENNIO

	ANNO 2007	ANNO 2008	ANNO 2009
IMPOSTA BOLLO E REGISTRO	209.119	211.012	187.355
IVA INDETRAIBILE	481.621	525.298	593.760
IRES	228.298	302.255	294.450
CONCESSIONI GOVERNATIVE E DEMANIALI	-	-	-
ALTRO	-	-	-
TOTALE	919.038	1.038.565	1.075.565

RAPPORTI FINANZIARI CON GLI ENTI LOCALI NEL TRIENNIO

	ANNO 2007	ANNO 2008	ANNO 2009
ICI	213.558	6.469	6.469
IMPOSTE E TASSE	6.762	3.126	9.817
IRAP	78.319	152.316	125.753
CONSORZIO DI BONIFICA	-	-	-
CONTRIBUTI CONSORTILI	-	-	-
ALTRO	-	-	-
TOTALE	298.639	161.911	142.039





“ I Fornitori ”

I nostri fornitori sono attivi principalmente nel settore degli interventi di recupero abitativo ed edilizio, oltre che garantire i beni ed i servizi necessari per la gestione dell'attività aziendale.

L'ALER di Lecco sceglie i propri fornitori basandosi su criteri di economicità e trasparenza contrattuale, oltre che sul rispetto di quanto prescritto dal "Regolamento per i lavori, le forniture e i servizi in economia", predisposto internamente ed approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. LC/012/08 del 26/06/2008, e dalle fonti normative vigenti per lo specifico settore in cui l'Azienda opera. Per quanto riguarda gli appalti, l'ALER si attiene alle disposizioni vigenti. Il principale

riferimento è rappresentato dalla Legge n.109 dell'11 febbraio 1994 "Legge quadro in materia dei lavori pubblici" e sue successive modifiche ed integrazioni.

Le tabelle seguenti illustrano alcuni dati relativi al fatturato suddiviso per tipologia e area geografica:

FORNITORI: SUDDIVISIONE TIPOLOGIA

	LAVORI		FORNITURE		SERVIZI		TOTALE
	€	%	€	%	€	%	€
2007	3.658.005	73,25	975.940	19,54	359.784	7,21	4.993.729
2008	3.414.732	68,68	1.240.720	24,95	316.779	6,37	4.972.231
2009	4.575.191	75,73	1.212.163	20,06	254.450	4,21	6.041.804

FORNITORI: FATTURATO PER AREA GEOGRAFICA

	2007		2008		2009	
	€	%	€	%	€	%
AMBITO ALER	2.489.417	57,23	3.041.926	66,44	2.987.775	49,45
LOMBARDIA	1.579.167	36,31	1.181.615	25,81	2.764.797	45,76
ITALIA	244.613	5,62	351.994	7,69	288.105	4,77
ESTERO	36.443	0,84	2.867	0,06	1.127	0,02
TOTALE	4.349.640	100,00	4.578.402	100,00	6.041.804	100,00

“ I Finanziatori ”

Il ricorso al credito mediante mutui o altre forme di finanziamento sta diventando una esigenza sempre più impellente per far fronte ai programmi di investimento nelle costruzioni e nelle attività di manutenzione straordinaria. La manutenzione ordinaria è completamente finanziata con risorse interne.

La tabella illustra la situazione finanziaria di medio - lungo periodo:



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	€ 2.739.611	2.038.229	-	2.739.611	2.000.000	-	2.739.611	2.000.000	-	2007	€ -
	% 57,34	42,66	-	57,80	42,20	-	57,80	42,20	-	2008	€ 1.519.054
QUOTA CAPITALE	€ 172.300	163.405	-	170.572	163.405	-	174.943	186.594	-	2009	€ 272.505
QUOTA INTERESSI	€ 101.330	149.473	-	97.588	143.865	-	96.291	73.812	-		
RESIDUO	€ 2.660.894	1.796.892	-	2.490.322	1.633.487	-	2.301.677	1.446.893	-		



“ALER e l’Ambiente naturale”

L’ALER di Lecco è da sempre sensibile al problema ambientale e per questo è impegnata nell’attività di promozione di un’architettura rivolta al contenimento dei consumi energetici al rispetto dell’ambiente ed ad un continuo miglioramento del comfort abitativo degli inquilini. In questi ultimi anni si sono completati tutti i programmi relativi all’adeguamento delle centrali termiche degli edifici con la trasformazione degli impianti di riscaldamento centralizzati da combustibili liquidi a gas, comportando così oltre che un risparmio economico nei consumi da parte degli inquilini un notevole beneficio di riduzione di inquinanti nell’atmosfera. Inoltre, si sta completando il programma di intervento per la rimozione e smaltimento dei componenti edilizi contenenti amianto presenti sulle coperture, nei controsoffitti al piano “piloty” e nelle centrali termiche.

La spesa impegnata ogni anno ammonta a € 200.000 circa ed il programma sarà ultimato nell’anno 2011.

L’Azienda, inoltre, nell’attività finalizzata al risparmio energetico, ha introdotto da qualche anno negli interventi programmati di manutenzione straordinaria all’involucro

esterno degli edifici l’esecuzione di rivestimenti a cappotto e la sostituzione di serramenti con vetri camera, basso emissivi.

Le seguenti tabelle forniscono i dati relativi ai costi diretti, sostenuti per le risorse naturali degli alloggi gestiti dall’ALER per l’esercizio 2009:

RISORSE NATURALI: COSTI E CONSUMI PER ALLOGGI GESTITI

ND= non disponibile	TUTTI GLI ALLOGGI GESTITI		
	UNITA' DI MISURA	CONSUMI	COSTO €
ACQUA	lt	ND	333.753
ENERGIA ELETTRICA	Kwh	ND	186.805
GAS METANO	Mc	ND	968.381
GASOLIO RISCALDAMENTO	lt	ND	17.254
TELERISCALDAMENTO	Kwh	-	-

RISCALDAMENTO: TIPOLOGIA DI COMBUSTIBILE IMPIEGATO

ND = non disponibile	ANNO 2009			
	IMPIANTI	ALLOGGI	CONSUMO	CONSUMO
	N°	N°	MC	€
CENTR. A GASOLIO	1	8	ND	17.254
CENTR. A METANO	69	1.149	ND	968.381
AUTONOMO A METANO	1.061	1.061	ND	ND
SERVIZIO ENERGIA	237	ND	ND	186.805
TELERISCALDAMENTO	-	-	-	-
SENZA IMPIANTO	-	-	-	-
BIOMASSA VEGETALE	-	-	-	-
ALTRO	-	-	-	-

RISPARMIO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

L’ALER di Lecco, nell’anno 2009, non ha effettuato interventi su impianti di riscaldamento, relativi al Risparmio e riqualificazione energetica.

IL FABBISOGNO ABITATIVO

Nel corso dell’anno 2009 l’attività di gestione dei Bandi di assegnazione alloggi e della relativa raccolta delle domande ha coinvolto 32 comuni della Provincia di Lecco.

La novità sostanziale deriva dalla stipula della convenzione con il Comune di Lecco, ai sensi dell’art. 12 del R.R. N.1/2004 e successive modifiche ed integrazioni, relativa alla gestione del Bando di assegnazione alloggi. Nel primo semestre dell’anno 2009, l’ALER di Lecco ha provveduto alla raccolta e all’istruttoria delle domande in nome e per conto del Comune di Lecco.

“E’ stata effettuata un’attenta attività di controllo dei requisiti soprattutto in relazione agli anni di residenza in Lombardia, allo stato civile e ai redditi. Le difficoltà maggiori s’incontrano nella verifica dei requisiti dei cittadini extracomunitari, poiché le dichiarazioni sostitutive non sempre possono essere controllate visto la difficoltà nel reperire informazioni dal paese di origine.” Laura Garzoni – Ufficio Utenza ALER Lecco

Dal numero delle domande inserite nelle graduatorie per il 2009, si evidenzia un calo di richieste per il capoluogo di provincia ed un incremento di domande sul territorio provinciale.

BANDO COMUNE LECCO

(BANDO DAL 15 APRILE AL 9 GIUGNO 2009)

NUMERO DOMANDE INSERITE IN GRADUATORIA 2009	219
---	-----

ATTIVITÀ SVOLTA IN NOME E PER CONTO DEI COMUNI E DELLA PROVINCIA DI LECCO

	Bando 2007	Bando 2008	Bando 2009
N. DOMANDE INSERITE	308	294	390



Lo spostamento di richieste sulla provincia è da imputarsi, molto probabilmente al caro affitto sul capoluogo, situazione che ha spinto molti nuclei familiari alla ricerca di alloggi nei comuni limitrofi, per accedere a canoni più sopportabili. Così molte persone avendo trasferito la **residenza anagrafica** nei comuni della provincia hanno perso il requisito per presentare la domanda per il comune di Lecco.

Con la convenzione stipulata con il comune di Lecco per i Bandi di assegnazione, l'ALER ha ottenuto la delega per la gestione dei bandi e formazione della graduatoria da parte di **tutti i comuni della provincia di Lecco** che hanno alloggi di edilizia residenziale pubblica nel proprio patrimonio.

Il Regolamento Regionale n. 1/2004 all'art.12 ha previsto la facoltà per i comuni di avvalersi della collaborazione dei CAAF o delle ALER o di altri soggetti senza fini di lucro, per l'assistenza ai richiedenti nella compilazione e inoltro della domanda attraverso il sistema informatico di Regione Lombardia.

Il fatto che tutti i comuni della provincia di Lecco, capoluogo compreso, abbiano scelto l'ALER per lo svolgimento di queste attività è significativo del ruolo riconosciuto alla nostra Azienda in ambito territoriale.

Nel 2009 l'ALER di Lecco ha potenziato il sistema di controlli sulle autocertificazioni rese dai richiedenti.

Infatti, è stato richiesto l'accesso alla banca dati dell'anagrafe del Comune di Lecco al fine di controllare la veridicità delle dichiarazioni sostitutive presentate dai cittadini in fase di domanda, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n.445/2000.

Inoltre, è stata stipulata una convenzione con il Centro per l'impiego della Provincia di Lecco al fine di controllare anche tutte le autocertificazioni relative alle situazioni reddituali. La scelta relativa al tipo di controllo delle dichiarazioni sostitutive, in fase di presentazione di domanda, è stata la seguente:

- controllo a campione;
- controllo su tutte le dichiarazioni sostitutive sulle quali vi sono fondati dubbi in merito alla loro veridicità, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000.

Sono in via di perfezionamento le convenzioni con l'INPS provinciale e con l'Intendenza di Finanza, mentre dal 2008 si ha l'accesso autorizzato per l'Anagrafe Tributaria.

Le assegnazioni sono fatte sulla graduatoria definitiva, con atti amministrativi del Comune. Tuttavia, vi sono fattispecie previste dal Regolamento che possono essere oggetto di assegnazioni in deroga alla graduatoria.

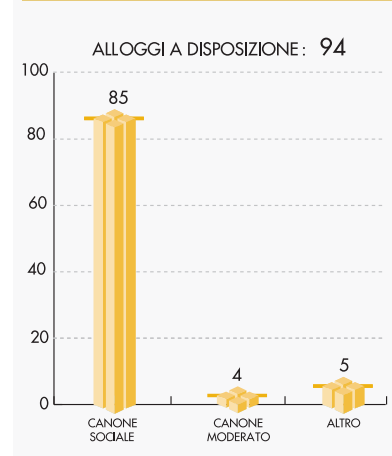
ALLOGGI ERP ASSEGNATI IN DEROGA ALLA GRADUATORIA

	ASSEGNAZIONE A SFRATTATI	ASSEGNAZIONE AD ALTRE CONDIZIONI	ASSEGNAZIONE A FORZE DELL'ORDINE
ANNO	N°	N°	N°
2007	3	2	-
2008	6	1	-
2009	2	8	-

Al 31 dicembre 2009 sono 94 gli alloggi sfitti. I tempi di riassegnazione dipendono sostanzialmente dalla necessità di ripristino degli alloggi con eventuali interventi di manutenzione straordinaria e dai tempi amministrativi e burocratici dei Comuni.

ALLOGGI A DISPOSIZIONE PER L'ASSEGNAZIONE

2009	
ALLOGGI A DISPOSIZIONE	94
CANONE SOCIALE	85
CANONE MODERATO	4
ALTRO	5



Il Resegone da Piani d'Artavaggio





“ L’attività costruttiva e altri interventi ”

LA PROGRAMMAZIONE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA

“Il punto di partenza dell’attività di programmazione è quello di verificare puntualmente quali siano le esigenze abitative dei Comuni di riferimento per ALER Lecco al fine di predisporre le linee strategiche di sviluppo dell’Azienda e del territorio, mediante scelte abitative giuste ed adeguatamente dimensionate, e di effettuare una rilevazione precisa dello stato manutentivo del patrimonio gestito. La predisposizione del “Programma triennale” e del “Programma annuale” in relazione all’attività di realizzazione dei lavori previsti negli anni successivi, testimonia lo sforzo di definire le strategie aziendali di medio periodo, considerando le risorse messe a disposizione dalla Regione e la capacità di auto finanziamento dell’Azienda stessa.” **Giuseppe Canali - Vice Presidente ALER Lecco**

Il programma dell’attività di edilizia 2010 - 2012 è stato riesaminato ed integrato tenendo in considerazione il D.M. Infrastrutture del 22.6.2004, pubblicato sulla G.U. n.151 del 30.6.2004, che ha modificato la disciplina della programmazione triennale, prescritta dall’art.14 - comma 11 della legge 109/1994 e successive modifiche. Con delibera del Consiglio di Amministrazione n. LC/032/09 del 12/10/2009 è stata deliberata l’adozione del “Programma Triennale 2010 – 2012” e dell’Elenco Annuale dei Lavori, nei termini previsti per legge. L’approvazione è avvenuta con il Bilancio Preventivo 2010, in data 14/12/2009, con delibera LC/038/2009. L’attuazione del Piano Triennale ha richiesto uno studio di approfondimento per verificare la fattibilità economica e finanziaria dei progetti previsti nel Programma.

Gli obiettivi del Programma Triennale sono molteplici per cercare di soddisfare il fabbisogno abitativo e al fine di poter offrire un’abitazione qualitativamente migliore a costi sostenibili.



Lecco, via Airoldi e Muzzi



Sirone, via Garbaldi

“ L’obiettivo è di arrivare a proporre un modello nuovo di ambiente abitativo che abbia come punto focale il “concetto di benessere” delle persone che abitano in case popolari, attraverso il miglioramento delle loro condizioni negli spazi urbani. Bisogna sviluppare progetti mirati alla realizzazione di alloggi di qualità sia dal punto di vista del risparmio energetico sia dal punto di vista della sicurezza chiaramente nel rispetto della sostenibilità economica e tenendo presente le limitate risorse dei nostri assegnatari.” **Massimo Ronchetti – Responsabile Ufficio Tecnico ALER Lecco**



ATTIVITÀ DI COSTRUZIONE

Il comfort abitativo

Nella progettazione di tutti i nuovi interventi, nonché negli interventi di recupero e ristrutturazione, si evidenzia la particolare attenzione che è posta al fine di assicurare un ottimale comfort abitativo all'utilizzatore, mediante la sistematica realizzazione di accorgimenti ed impianti che soddisfino:

- **benessere termo igrometrico**, con soluzioni che permettano di controllare efficacemente la temperatura dell'aria nei diversi ambienti durante il periodo di esercizio degli impianti di riscaldamento entro un "range" di 20 - 22 gradi centigradi anche in considerazione dei fattori termici stagionali;
- **mantenimento di un livello corretto di umidità**, relativa in tutti gli ambienti, al fine di prevenire manifestazioni patologiche per gli occupanti;
- **benessere respiratorio**, olfattivo e qualità dell'aria, con scelte progettuali che escludano materiali inquinanti o contenenti formaldeide e l'installazione di impianti e dispositivi di ventilazione controllata per il ricambio d'aria nei locali;
- **benessere visivo**, mediante lo studio del progetto in funzione dell'asse eliometrico che favorisca la massima riduzione del soleggiamento estivo e l'utilizzo energetico del soleggiamento invernale oltre che all'utilizzo ottimale della luce naturale al fine di un risparmio energetico e del comfort visivo;
- **benessere acustico**, al fine di minimizzare la trasmissione del rumore indoor e outdoor all'interno

delle unità abitative mediante l'uso di materiali isolanti capaci di diminuire la trasmissione di energia sonora che li attraversa per le pareti esterne, interne e per i solai di interpiano.

Il superamento delle barriere architettoniche

Tutte le nuove realizzazioni sono progettate e realizzate in modo che l'organismo edilizio e le unità abitative debbano nel loro insieme garantire i massimi livelli di accessibilità e fruibilità degli spazi.

Inoltre, in funzione delle attività da svolgere e dal tipo di utenti, la progettazione tiene conto del requisito di arredabilità, ovvero dell'attitudine dello spazio abitativo a consentire il posizionamento degli elementi di arredo e delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle funzioni per cui è stato destinato.

Particolare attenzione, nel rispetto delle normative relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, è posta nella progettazione e realizzazione dei percorsi pedonali esterni, nelle scale e rampe, negli accessi e nelle larghezze delle porte, nell'installazione di appositi impianti ascensori, montascale, monta carrozzine, ecc.

Nell'anno 2009 sono terminati i lavori di due interventi ed in data 11 dicembre 2009 sono state consegnate le chiavi agli assegnatari dei seguenti fabbricati:

- **Comune di Lecco: via Montebello (via Aldo Moro)**

L'ALER aveva acquistato dal Comune di Lecco un terreno di mq. 1.671. Su detta area si è realizzato un fabbricato di 18 appartamenti,

di cui 12 con 2 locali più servizi e 6 con 3 locali più servizi, relativi boxes da locare a canone sociale. I lavori sono stati appaltati alla ditta R.T. di Bergamo ed hanno avuto inizio il 20/2/2008. L'ultimazione dei lavori è avvenuta a settembre 2009. Sono attualmente in corso le operazioni di collaudo finale.

- **Comune di Lecco: via Caprera Ristrutturazione del fabbricato ex Villa Matterelli, di proprietà del Comune di Lecco.**

L'ALER di Lecco ed il Comune hanno sottoscritto un'apposita convenzione nella quale è prevista che il Comune concede gratuitamente per 50 anni all'ALER il suddetto fabbricato, mentre l'ALER si impegna a ristrutturarlo e ad affittarlo a canone moderato, come previsto dalla normativa regionale.

L'intervento di ristrutturazione consente la realizzazione di 8 mini appartamenti.

I lavori sono stati appaltati all'impresa ROSBEL Impianti di Desio ed hanno avuto inizio il 15/2/08. L'ultimazione dei lavori è avvenuta a settembre 2009 e si è eseguito il collaudo finale con esito positivo.

ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'ALER di Lecco nel triennio 2007-2008-2009 non ha effettuato interventi di eliminazione di barriere architettoniche sul patrimonio gestito

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	26	NC	18	75	-	2007	75	
		RE	8	15	-	2007	15	
2008	46	NC	-	-	-	2008	-	
		RE	46	26	-	2008	32	
2009	108	NC	84	-	72	2009	-	80
		RE	24	46	-	2009	8	



CONTROLLO AVANZAMENTO LAVORI

Per il coordinamento, la direzione ed il controllo tecnico - contabile dell'esecuzione di ogni singolo intervento è istituito all'interno della struttura dell'ALER di Lecco, l'Ufficio Direzione Lavori (DPR 554/94\Capol - Direzione Lavori artt.123-127), costituito dal "Direttore dei lavori" (DL) ed eventualmente, in relazione alla dimensione e alla tipologia e categoria dell'intervento, da uno o più assistenti con funzioni di "Direttore operativo" o di "Ispettore di cantiere" (art. 123 del DPR 554/1999). I compiti e le responsabilità del DL, dei Direttori operativi e degli Ispettori di cantiere sono indicati, rispettivamente, negli articoli 124, 125 e 126 del DPR 554/1999.

Il Direttore dei lavori ha il compito di verificare l'esecuzione dei lavori nel pieno rispetto del Capitolato Speciale d'Appalto e delle norme di sicurezza e parallelamente di gestire la contabilità di cantiere per:

- assicurare che i lavori siano eseguiti a regola d'arte in conformità al progetto esecutivo ed al contratto;
- assicurare che le Imprese rispettino le leggi, il Capitolato Speciale di Appalto e le normative vigenti;
- controllare e gestire tutte le modifiche in corso d'opera che si rendano necessarie o possibili, per un eventuale miglior realizzazione o gestionale.

Cantieri aperti

PRERP 2007 - 2009: "AQST Casa" sottoscritto in data 19/2/2008

- **Comune di Lecco: via Paisiello**
Il Comune di Lecco è proprietario di 2 fabbricati in via Paisiello. Detti immobili, attualmente in gestione all'ALER, avevano assoluta necessità di essere ristrutturati. Pertanto l'ALER ha predisposto il relativo progetto ed inoltrato domanda in Regione Lombardia per il finanziamento dei lavori. Dalla ristrutturazione saranno ricavati 17 appartamenti e precisamente 8 bilocali e 9 trilocali.

Per l'esecuzione dei lavori è stato indispensabile provvedere a traslocare, per almeno un anno, gli attuali assegnatari in altri alloggi disponibili in Comune di Lecco. Gli attuali assegnatari avranno la possibilità di ritornare negli alloggi ristrutturati.

I lavori hanno avuto inizio il 12 gennaio 2009 e l'ultimazione è prevista nel primo semestre del 2010.

- **Lecco: corso Martiri**

L'Amministrazione Provinciale di Lecco è proprietaria in Lecco corso Martiri n. 20 - 22, di uno stabile attualmente adibito a piano terra ed al primo piano a stazione dei Carabinieri mentre ai piani superiori ad alloggi di servizio; con il recupero edilizio si otterrebbero 10 alloggi.

Per l'esecuzione di lavori e la gestione degli alloggi, il Consiglio Provinciale di Lecco e il Consiglio di Amministrazione dell'ALER di Lecco hanno approvato un'apposita convenzione nella quale sono regolati i rapporti fra i due Enti. I lavori hanno avuto inizio il 7 gennaio 2009 e dovrebbero terminare nel mese di ottobre 2010.

- **Lecco: via Mons. Polvara (intervento 1)**

Il progetto esecutivo predisposto si riferisce all'intervento 1 che prevede la realizzazione di due edifici a sei piani fuori terra destinati ad abitazione a canone sociale, oltre ad un piano seminterrato ed un piano interrato per boxes auto, cantine e locali comuni per complessivi 36 alloggi di cui 13 bilocali e 23 trilocali.

Il progetto esecutivo è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 28 novembre 2008. I lavori hanno avuto inizio in data 26 agosto 2009 e dovrebbe terminare nel dicembre 2011.

- **Lecco: via Mons. Polvara (intervento 2)**

Il progetto esecutivo predisposto si riferisce all'intervento 2 che prevede la realizzazione di 18 alloggi a canone sociale mentre i restanti 18 alloggi a canone moderato, utilizzando fondi propri dell'ALER. I lavori hanno avuto inizio il 25/11/2009 e l'ultimazione è prevista per giugno 2011.

ALLOGGI RISTRUTTURATI

	TOTALE ALLOGGI	RISTRUTTURATI	RISTRUTTURATI SUL TOTALE
ANNO	N°	N°	%
2007	1.793	1	0,06
2008	1.810	2	0,11
2009	1.810	25	1,38

- **Comune di Valmadrera**

L'ALER di Lecco, con un atto notarile in data 19 dicembre 2007, ha acquistato dall'Opera Diocesana per la Preservazione e Diffusione della Fede e dalla Parrocchia di S. Antonio Abate di Valmadrera, un compendio immobiliare situato in Valmadrera, piazza Citterio - via Stoppani.

L'Ufficio Tecnico dell'ALER ha predisposto il relativo progetto Recupero Edilizio dello stabile ricavandone 19 appartamenti di cui 14 bilocali e 5 trilocali.

Il piano di recupero edilizio del compendio immobiliare è stato approvato dal Comune di Valmadrera. Il progetto preliminare e definitivo dell'intervento, è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'ALER in data 27 novembre 2008. Successivamente, si è provveduto, ai sensi di legge, alla gara di appalto dei lavori. I lavori hanno avuto inizio il 26 agosto 2009 e l'ultimazione è prevista per maggio 2011.

Programma Regionale Emergenza Casa

- **Comune di Lecco: via Toti**

Ristrutturazione e realizzazione di 24 bilocali che saranno assegnati, non appena ultimati i lavori, in via prioritaria agli inquilini che li abitavano precedentemente.

- **Comune di Lecco: via Gorizia**

Realizzazione di 12 appartamenti a canone sociale e 12 boxes auto. Si è già provveduto alla gara di appalto dei lavori.



Dolzago, via Dante

ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE

Uno degli obiettivi primari dell'ALER Lecco è di individuare, pianificare e coordinare i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici di proprietà o in gestione all'ALER.

Le attività di manutenzione sono organizzate secondo le seguenti tipologie:

Manutenzione ordinaria programmata - ovvero tutti gli interventi di manutenzione ordinaria che non richiedono attività di progettazione, che ALER individua su interi edifici (in relazione alla vetustà o alle analisi delle segnalazioni pervenute), oppure su particolari attività di ripristino/manutenzione da svolgersi trasversalmente su più complessi. Per tale tipologia di attività la programmazione è necessario reperire i fondi, sia già in disponibilità di ALER, oppure attraverso la ricerca di appositi finanziamenti.

Manutenzione ordinaria e servizio a richiesta - intendendo l'insieme di attività di servizio e manutenzione necessarie per la buona conservazione degli edifici e degli alloggi. Di natura "non programmata", in quanto richiesta direttamente dall'utente mediante "segnalazione", tale tipologia di servizio può prevedere una ripartizione di spese tra ALER e l'inquilino, secondo quanto previsto dal "Nuovo Regolamento

delle Ripartizioni delle Manutenzioni".

E' interamente gestita mediante affidamento del servizio a terzi, secondo specifici capitolati di appalto, se pur con interfaccia ALER, tra l'inquilino richiedente e ditta aggiudicataria dell'appalto.

Manutenzione straordinaria - si intendono gli interventi di manutenzione che necessitano di attività di progettazione e per cui sia necessaria la ricerca di fondi ed una programmazione. Gli interventi di natura straordinaria sono deliberati dal CdA e normalmente scaturiscono da analisi e decisioni a seguito di approfondite indagini sullo stato di conservazione del patrimonio immobiliare, ma è possibile per gli utenti fare richieste/segnalazioni

specifiche che sono valutate di volta in volta e gestite in base all'urgenza in termini di tempi di esecuzione e disponibilità di fondi.

La gestione operativa di tale manutenzione, dalla progettazione all'esecuzione, segue la stessa procedura prevista per la "Progettazione ed esecuzione di nuove costruzioni, e recupero edilizio".

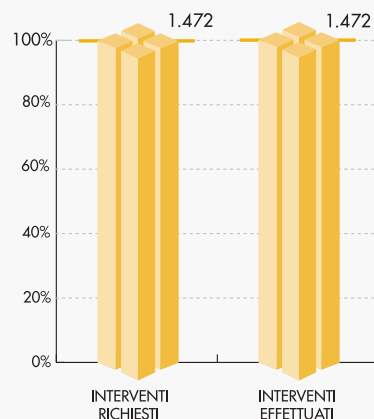
INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'ALER di Lecco, nel triennio 2007 - 2008 - 2009, non ha realizzato alcun intervento di urbanizzazione secondaria

MANUTENZIONE:

INTERVENTI EFFETTUATI - INTERVENTI RICHIESTI

INTERVENTI EFFETTUATI	INTERVENTI RICHIESTI	%
N°	N°	
1.472	1.472	100





INTERVENTI SPERIMENTALI DI BIOARCHITETTURA

Nell'anno 2009, l'ALER di Lecco non ha progettato e realizzato interventi sperimentali di Bioarchitettura

Nel corso del 2009 in linea con i precedenti esercizi, l'ALER di Lecco ha continuato, a destinare risorse finanziarie necessarie a favorire l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria per adeguamenti impianti negli edifici di proprietà, con l'obiettivo di soddisfare in modo sempre più puntuale

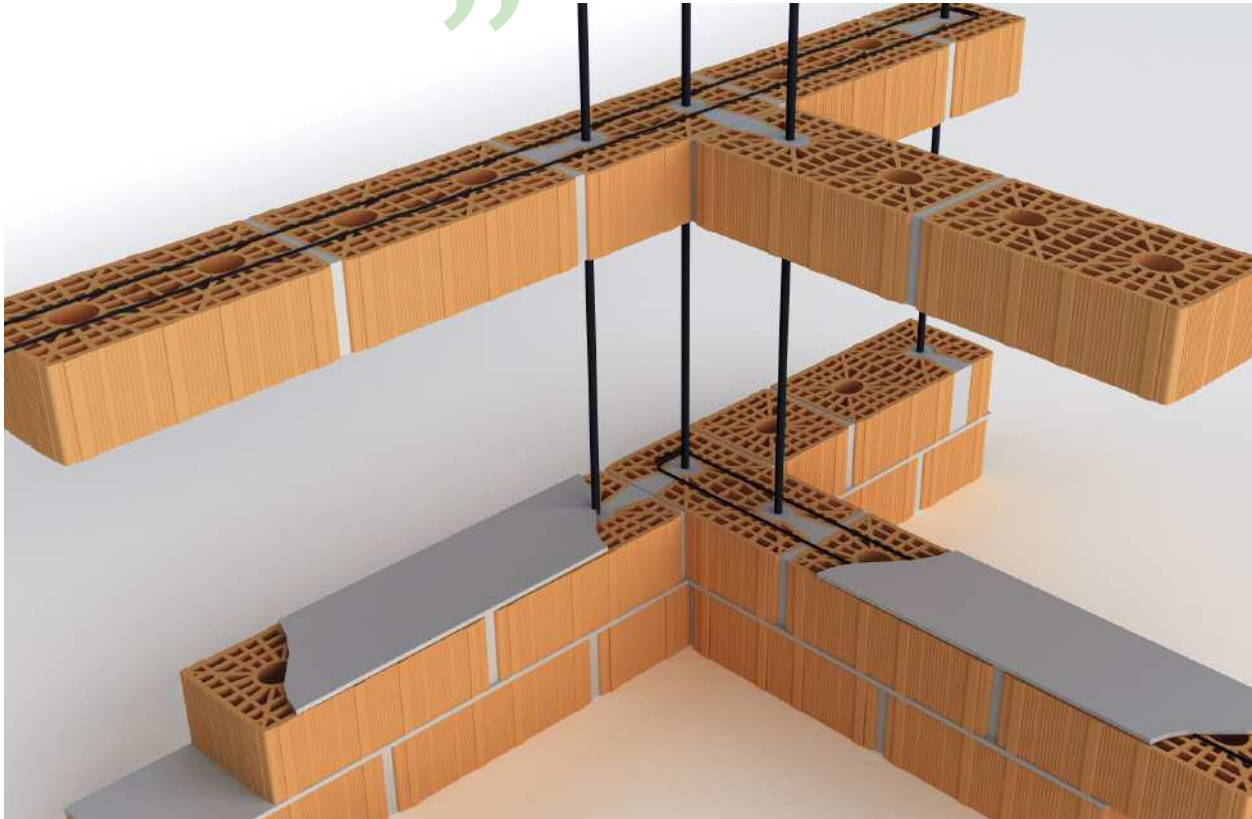
e completo le richieste degli utenti per la miglior conservazione ed efficienza del patrimonio edilizio. Inoltre, sono state realizzate opere per interventi finalizzati al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche presenti in alcuni edifici ed alloggi di proprietà dell'ALER.

L'importo per l'esercizio 2009 ammonta a € 1.477.175. E' stato effettuato un ulteriore accantonamento di € 750.000, per attività di manutenzione programmata che sarà eseguita nel 2010, oltre all'attività di pronto intervento. Di seguito il dettaglio:

Località	via	Tipologia intervento	Importo (€)
Lecco e provincia	varie zone	Adeguamento impianti televisivi al digitale terrestre	186.000
Malgrate	via S. Leonardo 1	Adeguamento impianti riscaldamento	60.000
Lecco	via Dell'Eremo 26	Eliminazione componenti amianto	55.000
Lecco	via A. Moro 8	Eliminazione componenti amianto	60.000
Lecco	via Montebello 60/64 via Giusti 19/23 via Roccolo 21/23/25	Rifacimento zone carrabili	30.000
		Sostituzioni serramenti	20.000
			90.000
Casatenovo	via Leone 27 p.zza Sala n.2	Riparazione e coperture	30.000
Malgrate	via S. Leonardo n. 7/9	Adeguamento normativo centrali termiche impianto riscaldamento e contenimento consumi energetici	23.000
Civate	via Basellone	Adeguamento normativo impianti per C.P.I. boxes auto	27.000
Casatenovo	via Leone XXIII n. 24	Adeguamento normativo impianti e contenimento consumi energetici	30.000
Casatenovo	via Leone XXIII n. 26	Adeguamento normativo impianti e contenimento consumi energetici	12.000
Casatenovo	via Leone XXIII n. 27	Adeguamento normativo impianti e contenimento consumi energetici	40.000
Casatenovo	p.zza Sala n. 2	Adeguamento normativo impianti e contenimento consumi energetici	35.000
Valmadrera	via 4 novembre	Adeguamento normativo impianti e contenimento consumi energetici	50.000
Mandello del Lario	via Segantini nn. 53/55/57	Realizzazione di nuovi parcheggi e nuovo accesso carraio con motorizzazione cancello	50.000
Lecco	via Turbada n.12/18/24	Adeguamento normativo impianti ascensore	70.000
TOTALE			868.000
	Contributo quota a carico assegnatari per serramenti - 50%		50.000
	Contributo regionale per centrali termiche		68.000
TOTALE GENERALE			750.000



“Obiettivi”



Nei prossimi due anni l'obiettivo principale è quello di concludere il piano di investimento in atto in modo da poter consegnare entro la fine dell'anno 2011 gli alloggi a canone sociale ed a canone moderato. Tuttavia, si sta già incominciando a verificare la possibilità di implementare nuovo piano di investimento nelle costruzioni che possa garantire un buon numero di alloggi a canone sociale da destinare alle famiglie più bisognose. Questo nuovo piano di investimento sarà subordinato alle disponibilità finanziarie, che saranno messe a disposizione dalla Regione e dalla capacità di autofinanziamento dell'ALER.

Tuttavia, grande attenzione sarà posta ancora una volta nella ricerca di nuove tecnologie per la costruzione che ci permettano di elevare gli standard qualitativi degli alloggi. Attenzione è posta anche al risparmio energetico ed all'uso di risorse rinnovabili: in tutte le progettazioni

e realizzazioni in corso, l'obiettivo è quello di raggiungere un elevato livello di rendimento energetico nelle costruzioni, nel rispetto della normativa vigente a livello regionale.

Le realizzazioni quindi, hanno come linea di riferimento i seguenti indirizzi:

- valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili;
- realizzazione di impianti centralizzati ad alta efficienza energetica per la produzione di calore e di contabilizzazione singola dei consumi;
- utilizzazione di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile (solare) per la produzione dell'acqua calda sanitaria in grado di soddisfare il 70% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta.

Altro obiettivo è quello della riorganizzazione degli uffici e del lavoro in modo tale da poter raggiungere

una flessibilità nella struttura adeguata e rispondente allo sviluppo dell'Azienda in termini di gestione amministrativa - tecnica di alloggi di proprietà e per conto terzi.

Infine, da ultimo ma di fondamentale importanza, è l'attività di formazione del personale al fine di raggiungere un livello di professionalità decisamente significativo. Investire nella formazione per garantire la qualità dei servizi che sono quotidianamente erogati ai nostri assegnatari, alle Istituzioni e in generale, a tutti coloro che gravitano nel "sistema ALER".

Il perseguimento della nostra "Mission", passa attraverso il miglioramento continuo e la crescita dell'Azienda ed è nostro convincimento che solo così sia possibile dare una risposta concreta e corretta alla domanda di casa da parte dei ceti meno abbienti.

“Lettera del Direttore”



Come già è emerso anche nelle edizioni precedenti ed in riferimento al Bilancio di Missione Sociale 2009 sottolineo la necessità di porre sempre più particolare attenzione all'evoluzione socio economica del nostro territorio in termini di lavoro e di richiesta di casa a canone sociale ovvero calmierato nonché alla composizione dell'inquinato ALER. Ciò comporta, per esempio, che si debba effettuare un'analisi approfondita delle graduatorie a seguito dei Bandi dei singoli Comuni, in particolare del Comune di Lecco e dei Comuni di più grandi dimensioni.

In questo modo, una volta terminati i cantieri in essere, si potrà fare una nuova programmazione di interventi costruttivi che tenga conto delle risorse finanziarie disponibili da parte della Regione e dell'ALER e delle esigenze del Territorio e dell'utenza.

Particolare attenzione poi deve essere riservata ai rapporti con la Regione Lombardia e con l'Assessorato della Casa, anche per meglio comprendere obiettivi e prospettive delle ALER e per attuare le politiche della casa nei prossimi anni.

Si devono incentivare i rapporti anche con altre Istituzioni, con le Organizzazioni Sindacali, con le varie Associazioni in particolare con quelle impegnate nel sociale, con le quali si possa costituire una rete di collaborazione sempre più efficiente per affrontare le tematiche socio economiche dei nostri assegnatari e più in generale le politiche della Casa.

Infine l'impegno di ALER è quello di sviluppare, intensificare i rapporti con le Amministrazioni Comunali, in particolar modo, con i servizi sociali attraverso una più capillare attività di comunicazione, di formazione e di incontri con gli operatori che ci permettano di comprendere meglio le situazioni critiche e di trovare delle risposte congiunte adeguate nel rispetto delle proprie competenze e responsabilità statutarie e normative. Massima collaborazione perché si evitino casi sociali irrecuperabili e si evitino sprechi di risorse finanziarie ed umane. Mutatis mutandi questo rapporto deve esistere anche con i nostri assegnatari, in modo tale che la collaborazione e la comunicazione ci permetta di meglio comprendere le evoluzioni socio economiche e le difficoltà dei nostri assegnatari. E' fondamentale che i diritti dei nostri assegnatari siano rispettati come è doveroso che i nostri assegnatari rispettino i propri doveri. Solo in questo modo si può pensare e si può riuscire ad affrontare questi momenti decisamente faticosi ancorché drammatici per alcuni.

Responsabilità, comunicazione, rispetto delle regole e collaborazione fra le Istituzioni e con gli assegnatari è tutto ciò che abbiamo a disposizione per uscire da questa situazione di crisi.

Il Bilancio di Missione Sociale si sta rivelando uno strumento efficace di comunicazione che ci permette di evidenziare in maniera chiara e trasparente quanto viene svolto e quali siano gli obiettivi futuri nell'interesse del nostro inquinato e di tutti coloro che si rapportano quotidianamente con l'Azienda.

Dott. Arch. Valter Teruzzi
Il Direttore Generale



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 e i settori nei quali è indispensabile l'azione congiunta per la realizzazione di opere pubbliche e infrastrutture al servizio della comunità. 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. 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.

ALLOGGIO ERP: alloggio realizzato o recuperato grazie all'intervento di un ente o con il concorso o il contributo dello Stato o della Regione, e 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 dall'art. 1 comma 2 del 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 con una serie di altre informazioni connesse. L'Anagrafe utenza è gestita esclusivamente dalla Direzione Generale Casa e opere Pubbliche di Regione Lombardia ed è annualmente aggiornata.

APPALTO: contratto con cui una persona (appaltatore) assume l'esercizio di un'attività, la realizzazione di un servizio o l'esecuzione di un'opera affidata da un'altra o da un ente (lo Stato) dietro pagamento di una somma proporzionale all'opera.

ASSEGNAZIONE: la procedura con cui il Comune, su domanda 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).

BILANCIO DI MISSIONE SOCIALE: il Bilancio di Missione Sociale è lo strumento informativo per eccellenza attraverso il quale un'impresa riferisce sui riflessi sociali della pro-

pria attività, integrando così le informazioni economico/finanziarie contenute nel Bilancio d'Esercizio. Di fatto, è un sistema di comunicazione molto utile per ottenere consenso e favorire intese tra l'impresa e i suoi interlocutori sociali. Consente inoltre di evidenziare il valore aggiunto generato dall'impresa a favore del benessere collettivo in senso lato (socioeconomico, ambientale, culturale).

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

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO: la riclassificazione del bilancio di esercizio è una procedura utilizzata per meglio comprendere e 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.

CONTRATTO DI QUARTIERE: programma di riqualificazione urbanistica e sociale che possono prevedere al loro interno anche interventi sulla formazione, la qualificazione professionale, la valorizzazione dei tessuti sociali, la rivitalizzazione economica. I contratti di quartiere richiedono l'intervento coordinato di diverse Amministrazioni, statali, regionali, comunali e sono finalizzati a incrementare la dotazione di servizi infrastrutturali e a promuovere misure utili allo sviluppo locale, prevenendo, oltre alla sperimentazione di misure di compatibilità ambientale, la partecipazione degli abitanti alla definizione degli obiettivi. In altri termini, i contratti di quartiere sono uno strumento di attuazione delle politiche abitative all'interno delle realtà urbane consolidate, capaci di integrare fra loro politiche di welfare, sicurezza, formazione e lavoro.

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.

EDILIZIA AGEVOLATA: misura di sostegno con la quale lo Stato si fa carico di una quota degli interessi del mutuo che le famiglie accendono per l'acquisto della prima casa. In questo tipo d'intervento sono le imprese di costruzione a richiedere direttamente i finanziamenti alle Regioni e agli enti locali.

ERP: Edilizia Residenziale Pubblica: 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.

FONDO SOCIALE: ai sensi dell'art. 31 della L.R. n.91/1983, l'ente gestore di alloggi ERP istituisce un fondo sociale per gli assegnatari che non sono in grado di sostenere oneri per il pagamento del canone di locazione. Il Fondo Sociale è alimentato da canoni percepiti dall'ente gestore per la locazione di immobili per uso diverso da quello di abitazione e da risorse integrative messe a disposizione dal Comune. Con L.R. n.27/2007 il Contributo di Solidarietà sostituisce il Fondo Sociale.

INDICATORI: parametri, o valori derivati da parametri, che puntano a descrivere, o fornire informazioni per descrivere lo stato di un fenomeno, di un ambiente, di un'area.

ISEE ERP: è l'indicatore di Situazione Economica Equivalente per l'ISEE-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 componenti. Tale indicatore è utilizzato sia per fissare limiti di accesso e/o decadenza che per il calcolo dei canoni sociali.

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.

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

ORGANIGRAMMA AZIENDALE: è la rappresentazione grafica (mappa) di una struttura organizzativa in un certo momento. È composto da rettangoli, che rappresentano gli enti o organi; linee, che rappresentano le relazioni gerarchiche o talora funzionali tra enti o organi.

PRERP: programma regionale di edilizia residenziale pubblica; rappresenta lo strumento di programmazione elaborato dalla regione nel quale si individuano le aree su cui è possibile realizzare interventi di Edilizia Residenziale Pubblica. Responsabilità Sociale: l'insieme delle strategie volte ad accrescere il valore economico rispettando l'ambiente e considerando gli interessi e le aspettative legittime degli stakeholder.

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

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO: la riclassificazione del bilancio di esercizio è una procedura utilizzata per meglio comprendere e 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 è indispensabile per derivare non solo i flussi finanziari dell'Azienda, ma anche per determinare i principali indici di bilancio.

UTENTE: è chi fruisce di un bene o di un servizio senza avere la possibilità di scegliere. Esempi: siamo "utenti" del trasporto pubblico o del servizio sanitario nazionale, mentre siamo "cliente" di aziende telefoniche o di alberghi. 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.





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:

Grafiche CORTELAZZI s.n.c.

20090 Fizzonasco di Pieve Emanuele (MI)

Via Campania, 101 - Tel. 02-90400626

E-mail: grafichecorte@libero.it



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

ALER Lecco

Via Caduti Lecchesi a Fossoli, 34

23900 LECCO

Tel. 0341/358311

Fax 0341/358390

E-mail: info@aler.lecco.it



www.aler.lecco.it