



Rapporto

sulla Responsabilità
Sociale ed Ambientale powered by EURHO - GR®

2011



Indice

degli argomenti

02

pag. 04

Eurhonet & RSI

pag. 05

La responsabilità sociale ed ambientale nell'edilizia residenziale pubblica

pag. 06

Carta d'identità

pag. 07

RSI in ALER Brescia

pag. 08

1. Promuovere la sostenibilità sociale locale

pag. 14

2. Proteggere l'ambiente

pag. 18

3. Promuovere la sostenibilità economica

pag. 22

4. Promuovere il dialogo con gli stakeholders

pag. 26

5. Sviluppare le risorse umane

pag. 30

Metodologia e glossario



Emidio Ettore Isacchini

Presidente ALER Brescia

Responsabilità sociale e ambientale: sono le due linee che la nostra Azienda segue, impegnata a superare anche la difficoltà di disegnare il quadro vero e aggiornato del settore casa. Infatti, le trasformazioni sociali ed economica più recenti hanno causato cambiamenti tali da mettere in crisi tutto il precedente sistema di giudizi, di parametri, di indicatori.

Sul piano generale e nazionale, rispetto a qualche anno fa, risultano oggi sensibilmente trasformati i protagonisti della domanda, che non possono più essere automaticamente classificati entro precise categorie sociali, anche perché emergono figure del tutto nuove. Di conseguenza cambiano i modelli delle abitazioni, che richiedono una gamma assai differenziata di tipologie residenziali e uno standard qualitativo più elevato.

Questo processo è il risultato di dinamiche che - in Italia - hanno visto il sistema abitativo via via accrescersi, ma in modo non equilibrato sia per quanto riguarda l'utilizzo, sia rispetto alla collocazione territoriale che, non di rado, ha avuto un elevato impatto ambientale.

La richiesta che emerge, dunque, da parte delle famiglie si trova concentrata essenzialmente su due fattori: da un lato una domanda di qualità, collegata al desiderio di miglioramento della propria condizione abitativa, che generalmente parte da una situazione di proprietà già acquisita; dall'altro una domanda sociale, che nasce dalle condizioni di malessere più acuto e che trova solo parzialmente accoglienza nei tradizionali canali di offerta pubblici.

In questo senso Aler Brescia, fedele alla propria missione sociale, sta operando per rispondere alle nuove esigenze e per offrire ai suoi diecimila utenti tutto il sostegno ed i supporti ai quali hanno diritto. E' anche così che l'Azienda riveste il ruolo di maggior protagonista nei settori dell'edilizia sociale e della locazione di alloggi in generale, con numerosi contatti e tante progettualità.

ITALIA

ALER Brescia - Brescia
 ALER Milano - Milano
 ARTE Genova - Genova
 ATC Torino - Torino
 IACP Bari - Bari
 IPES Bolzano - Bolzano

FRANCIA

Delphis - Paris
 FSM - Melun
 Habitat 62/59 Picardie - Calais
 Le Foyer Rémois - Reims
 Le Toit Angevin - Angers

GERMANIA

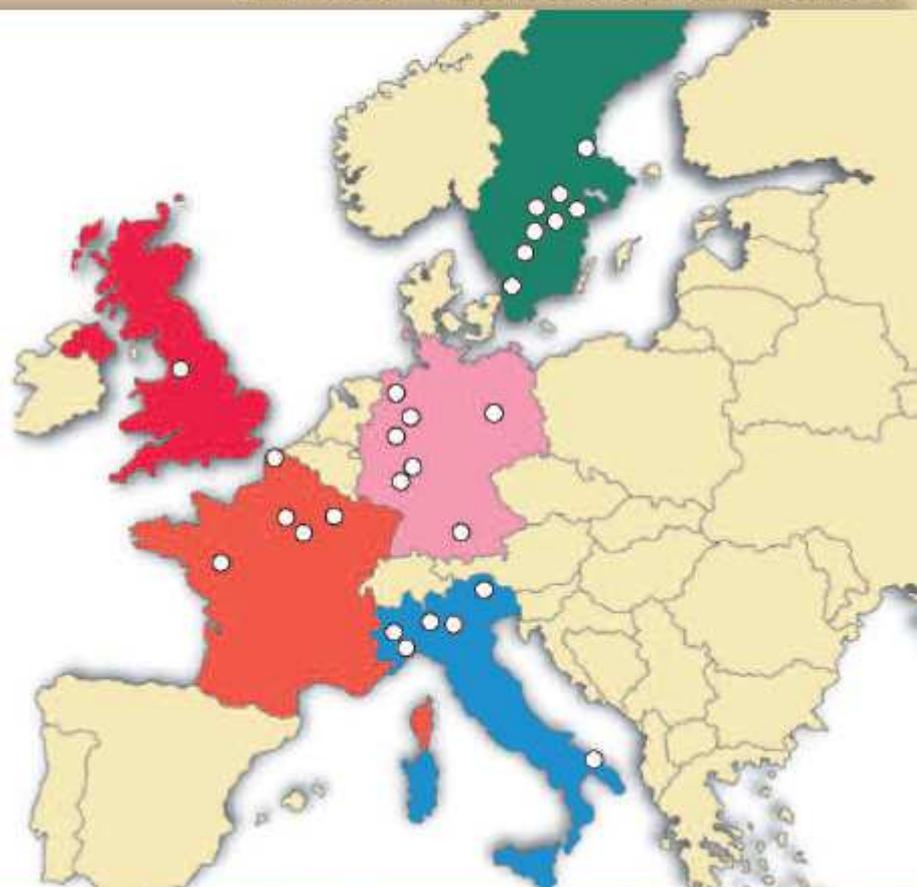
bauverein AG - Darmstadt
 BWG - Bielefeld
 DOGEWO 21 - Dortmund
 GBG Mannheim - Mannheim
 Gewoba - Bremen
 GWG München - München
 PRO POTSDAM - Potsdam

SVEZIA

Familjebostäder - Stockholm
 Gavlegårdarna - Gävle
 Helsingborgshem - Helsingborg
 Hyresbostäder - Norrköping
 Mimer - Västerås
 ÖrebroBostäder - Örebro
 Stångåstaden - Linköping
 VätterHem - Jönköping

REGNO UNITO

Bolton at home - Bolton



La Rete Europea di Alloggi Sociali, Eurhonet, è una rete che raggruppa circa trenta organizzazioni di alloggi sociali in Francia, Germania, Italia, Svezia e Regno Unito.

Il denominatore comune di tutte le aziende è l'attività di gestione di alloggi sociali o pubblici. Benchè tutti i paesi partecipanti abbiano diverse normative che disciplinano l'attività degli organismi di edilizia sociale, tutti hanno una finalità in comune che consiste nel lavorare per una società sostenibile dove le ricadute sull'ambiente siano minimizzate in virtù di azioni consapevoli.

Eurhonet gestisce diversi progetti, uno dei quali è finalizzato a produrre un modello per le organizzazioni associate che permetta di relazionare la propria attività sulla base di criteri di responsabilità sociale - RSI. Il presente rapporto è stato redatto utilizzando questo modello.

Il concetto di responsabilità sociale può essere interpretato in diversi modi. La visione di Eurhonet della responsabilità sociale è dimostrare come gli organismi associati abbiano volontariamente incorporato aspetti sociali ed ambientali nell'attività in cooperazione con i propri portatori d'interesse. Tutto ciò in una prospettiva di responsabilità e di sostenibilità sociale, ambientale ed economica, mantenendo allo stesso tempo un atteggiamento etico verso i dipendenti.

La responsabilità sociale e ambientale nell'edilizia residenziale pubblica

01

PROMUOVERE LA SOSTENIBILITA' SOCIALE LOCALE

- Fornire una risposta orientata ai fabbisogni abitativi
- Fornire misure di sostegno alle famiglie svantaggiate
- Promuovere iniziative di coesione sociale

02

PROTEGGERE L'AMBIENTE

- Promuovere la sfida ambientale nell'housing sociale
- Promuovere azioni di riqualificazione tecnologica
- Sviluppare progetti innovativi di risparmio energetico

03

PROMUOVERE LA SOSTENIBILITA' ECONOMICA

- Sostenere l'economia locale
- Effettuare acquisti responsabili
- Mantenere la qualità del parco locativo

04

PROMUOVERE IL DIALOGO CON GLI STAKEHOLDERS

- Verificare la soddisfazione con gli stakeholders
- Incoraggiare la partecipazione
- Operare all'insegna della trasparenza e dell'eticità

05

SVILUPPARE LE RISORSE UMANE

- Valorizzare le risorse umane
- Sviluppare la qualificazione e la formazione
- Promuovere una politica di conciliazione lavoro-famiglia

05



Carta d'identità



Provincia di Brescia

L'ALER di Brescia è un ente pubblico di natura economica, obbligato al pareggio di bilancio, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale e contabile e dotato di proprio statuto, approvato dal Consiglio Regionale.



06

00 Numeri chiave

N.	NOME DELL'INDICATORE	2011
01	Patrimonio Numero di alloggi in locazione: alloggi in proprietà alloggi gestiti conto terzi totale	 6.948 3.924 10.872
02	Canone medio di locazione per tipologia locativa (Euro/m²) canone sociale canone moderato canone libero mercato	 2,47 5,27 6,08
03	Alloggi accessibili a disabili e anziani (%)	44,76
04	Assegnatari over 65 (%)	44,67
05	Fatturato annuo (KEuro)	20.434,04
06	Età media del patrimonio (anni)	30
07	Numero di impiegati	95



Lorella Sossi
Direttore Generale ALER Brescia

Il 2012 continua a vedere momenti importanti, difficili e complessi per la società italiana e quindi per quelle strutture – come l'Aler – che hanno un ruolo determinante nella stessa società. La complessità è evidente e può essere facilmente capita; l'importanza è accresciuta a causa delle condizioni socio economiche generali, certamente non favorevoli, che impongono di continuare il lavoro paziente e tenace impostato nel tempo dalla nostra Azienda.

E' un compito difficile, soprattutto in tempi di crisi generalizzata come quelli attuali, ma l'Aler di Brescia ritiene di potere assolvere tale compito grazie alla collaborazione generosa, vivace e costruttiva di tutti gli operatori, ad ogni livello, nelle strutture e nei servizi aziendali.

Ciò avviene anche se le Aziende di edilizia pubblica sono sempre più in difficoltà nel far fronte alle necessità. C'è, infatti, un patrimonio da mantenere, ma soprattutto da accrescere perché la crisi fa aumentare anche la domanda di case, strettamente legata all'aumento della cosiddetta fascia protetta, composta da quelle famiglie che non riescono a permettersi neppure i 140 euro al mese d'affitto stabili, in Lombardia, per il canone medio.

A questo si deve aggiungere che la discussa tassa Imu pesa anche sull'housing sociale, benché ridotta al 3,8% rispetto al 7,6% previsto all'inizio dal Governo Monti.

Intanto va anche sottolineato che, contemporaneamente, si sta modificando la tipologia dell'utente Aler. Consideriamo, infatti, le case di edilizia residenziale pubblica nella nostra città, che coprono con gli affitti il 20 per cento del fabbisogno: scopriamo così che i residenti/tipo sono diversi secondo le aree e i quartieri. Nelle zone della Brescia più antica e operaia, gli abitanti sono soprattutto pensionati; nelle aree più recenti, invece, va affiorando un nuovo tipo di inquilini non ancora ben definito, ma sicuramente caratterizzato dalla presenza di cittadini e famiglie extracomunitarie.

01

Promuovere la sostenibilità sociale locale

08

LA POLITICA DI ASSEGNAZIONE E CAMBIO ALLOGGIO

L'assegnazione di case popolari garantisce risposta al fabbisogno abitativo delle fasce sociali più de-

boli assicurando una sistemazione alloggiativa ad un canone che è strettamente legato alle condizioni economiche del nucleo familiare.

La normativa che regola la materia viene emanata dalla Regione Lombardia.

**Sei un inquilino
e hai bisogno di
cambiare casa?**

CAMBIO ALLOGGIO

**Scrivi alla rubrica
Cambio Alloggio,
la tua offerta potrà
incontrare una
domanda ed accedere
ad un CAMBIO
CONSENSUALE
più facile e veloce.**

**offro
&
cerco**

offro
Brescia via Dante
mq. 100, 3 vani, 4 camere da letto,
soggiorno con angolo cottura, bagno
arabico, veranda, cantina, garage,
piano 1°
tel. 3300

cerco
Brescia via
mq. 60, 3 vani, 2 camere da letto,
soggiorno con angolo cottura,
ascensore, cantina, posto auto,
piano terra 1°
tel. 3300

offro
Brescia via San Giovanni
mq. 54, 3 vani, 2 camere
da letto, cucina, veranda per-
scolata, cantina, posto auto,
piano rialzato

cerco
Brescia
costruzione abbastanza
recente, 2 vani, 1 camera da
letto, cucina, soggiorno,
cantina, posto auto

tel. 3035

offro
Brescia via Dante
mq. 72, 2 vani, 2 camere da letto,
soggiorno con angolo cottura,
ascensore, garage, posto auto,
piano 1°

cerco
Brescia
mq. 100, 5 vani, 3 camere da letto,
cucina, soggiorno, cantina,
garage, piano 1°/2°
tel. 3231

offro
Brescia via
mq. 40, 2 vani, 1 camera da letto,
cucina, cantina, posto auto,
piano terra

cerco
Cagliari
mq. 50/60, 3 vani, 2 camere da
letto, soggiorno con angolo cottura,
cantina, garage

tel. 3382

offro
Brescia via
mq. 40, 3 vani, 2 camere da letto,
soggiorno con angolo cottura,
cantina, cantina, posto auto,
piano 1°

cerco
Brescia
mq. 50, 2 vani, 1 camera da letto,
soggiorno con angolo cottura,
veranda, posto auto

tel. 34113

offro
Brescia via
mq. 50, 2 vani, 1 camera
da letto, soggiorno con angolo
cottura, posto auto,
piano 1°

cerco
Brescia
mq. 60/70, 3 vani, 1 camera
da letto, cucina, ascensore,
cantina, posto auto,
garage, piano 1°/2°

offro
Brescia via
mq. 50, 3 vani, 4 camere da letto,
soggiorno con angolo cottura, doppi
servizi, ascensore, cantina, garage,
piano 1°

tel. 3242

cerco
Brescia via
mq. 60, 4 vani, 2 camere da letto,
soggiorno con angolo cottura,
ascensore, cantina, posto auto,
piano terra 1°

tel. 3276

offro
Brescia via
mq. 60, 4 vani, 2 camere da
letto, cucina, cantina, garage,
piano 1°

cerco
Brescia
via Lantini/Caracciolo Caracciolo
mq. 70, 4 vani, 3 camere da
letto, soggiorno con angolo
cottura, cantina, garage,
posto auto

tel. 3333

offro
Brescia via
mq. 50, 2 vani, 2 camere da letto,
cucina, ascensore, cantina, garage,
piano terra, piano 1°

cerco
Brescia
mq. 82, 4 vani, 2 camere da letto,
cucina, ascensore, cantina, garage

tel. 10002

offro
Brescia via
mq. 100, 4 vani, 2 camere da letto,
cucina, cantina, cantina, garage,
piano 1°

cerco
Brescia
mq. 100, 4 vani, 2 camere da letto,
cucina, cantina, cantina, garage,
piano 1°

offro
Brescia via
mq. 40, 3 vani, 2 camere da letto,
cucina, cantina, garage, posto auto

tel. 3347

Ogni servizio Offro & Cerco
viene realizzato sulla base
di una ricerca personalizzata
del database di Offro &
cerco e sul territorio
una valida risposta
è in grado di offrire.

**Informazioni
presso
l'Ufficio Bandi
dell'Aler
telefono
030 2117766**



« I principi
che regolano
il meccanismo
delle assegnazioni
di alloggi di edilizia
residenziale pubblica
assicurano imparzialità
nell'individuazione
degli assegnatari. »

Periodicamente i Comuni indicano bandi di assegnazione a cui possono partecipare tutti i cittadini residenti all'interno della regione in possesso di determinati requisiti di reddito familiare e non proprietari di immobili adeguati alle necessità alloggiative della famiglia.

Le graduatorie vengono stilate dando priorità a coloro che vivono in particolari condizioni quali anzianità, invalidità o che subiscono procedure di sfratto.

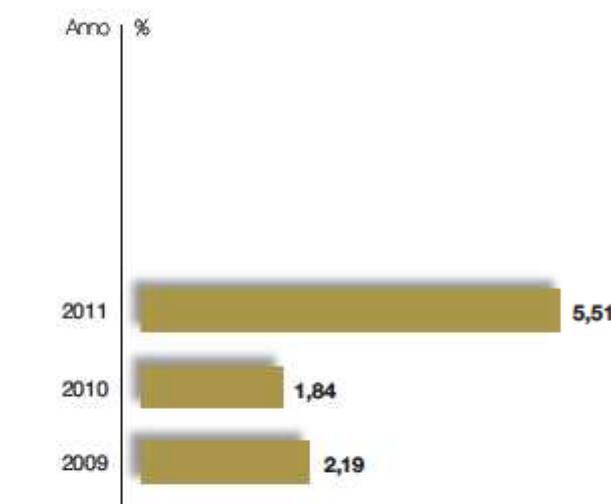
Questo sistema di attribuzione dei punteggi privilegia coloro che si trovano in situazioni di disagio particolarmente gravoso.

Ai candidati in posizione utile vengono offerti in scelta gli appartamenti di nuova realizzazione o che si rendono disponibili a seguito di turnover.

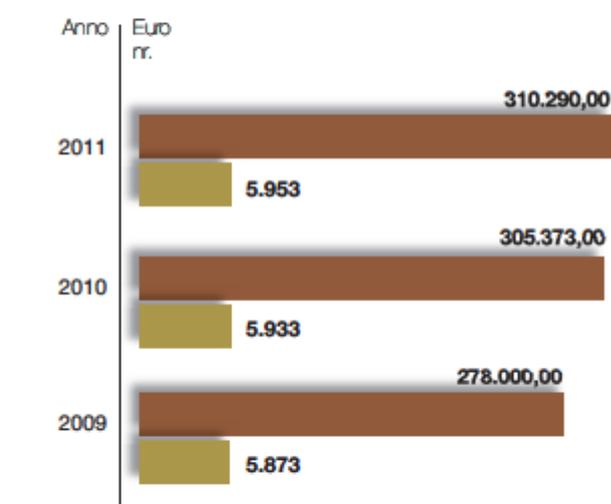
Sovraffollamento o sottoutilizzo dell'alloggio in uso, malattia o invalidità, necessità di avvicinamento al posto di lavoro o di ricongiungimento con un parente invalido sono le condizioni per poter partecipare ad uno dei bandi indetti dal Comune per ottenere il cambio alloggio.

In casi gravi e particolari è possibile presentare domanda di cambio anche al di fuori di un bando di concorso. Una apposita Commissione valuta le domande presentate.

Qualora due assegnatari di alloggi di edilizia residenziale desiderino scambiare vicendevolmente le loro abitazioni, possono presentare una domanda congiunta e, in presenza dei requisiti, procedere allo scambio.



SOC. 3.1 Quota della mobilità interna nell'assegnazione di alloggi (%)



SOC. 5.1 Spese sostenute per assistenza sociale

■ importo totale erogato (Euro)
■ nr. alloggi edilizia sociale (nr.)

10



CONTRIBUTI DI SOLIDARIETÀ

La Legge regionale del 2007 che ha stabilito i nuovi criteri per la determinazione dei canoni per

l'edilizia residenziale pubblica, ha anche previsto l'istituzione di una Commissione deputata ad erogare i contributi di solidarietà a favore degli assegnatari economicamente in difficoltà.

I fondi destinati a questa forma di contribuzione derivano dalla locazione di immobili diversi dagli alloggi quali negozi, autorimesse e da fonti comunali. La Commissione, composta da rappresentanti del Comune, dell'Aler e degli assegnatari, verifica lo stato di bisogno degli inquilini ed eroga somme destinate a far fronte al pagamento del canone di locazione e dei servizi. Il contributo viene direttamente accreditato nella contabilità dell'assegnatario.

« Nel 2011, per favorire il superamento delle situazioni di disagio economico individuale e familiare, sono stati complessivamente erogati circa 70.000 Euro a favore di 39 nuclei richiedenti. »



11

LE BUONE PRATICHE

FAVORIRE LA SOCIALITÀ

A Molinetto di Mazzano, in un edificio di 12 minialloggi riservati agli anziani, Aler ha adottato scelte progettuali finalizzate a favorire la socializzazione e l'incontro tra i residenti.

Ad ogni piano dell'edificio sono state previste zone conversazione esterne agli alloggi destinate a costituire uno spazio di aggregazione comune.

Al piano interrato è stato realizzato un grande locale che è stato adibito a soggiorno collettivo dove gli anziani possono dedicarsi all'ascolto della musica, ai giochi di società o alla visione di film.

All'esterno dell'edificio una parte dell'area verde è stata riservata alla creazione di piccoli orti curati dagli abitanti.



Le scelte operate hanno consentito la creazione di un ambiente abitativo integrato e coeso che gli anziani hanno dimostrato di gradire.

Quadro di sintesi

ALER Brescia

01 Promuovere la sostenibilità sociale locale

N.	NOME DELL'INDICATORE	2009	2010	2011			
SOC. 1 OFFERTA ABITATIVA BASATA SULLA DOMANDA LOCALE							
SOC. 1.1	Media m² per tipologia di alloggio (m²)						
	1 stanza + cucina	35,73	35,49	35,64			
	2 stanze + cucina	45,48	45,68	47,72			
	3 stanze + cucina	65,92	65,93	65,83			
	4 stanze + cucina	83,45	83,40	83,32			
	5 stanze + cucina	96,37	96,26	96,27			
SOC. 1.2	Tipologia di alloggi costruiti ogni anno (nr./%)	nr.	%	nr.	%		
	alloggi a "canone sociale"	118	88,72	95	88,79	34	100
	alloggi a "canone finanziario"	0	0	6	5,61	-	0
	altre tipologie	15	11,28	6	5,61	-	0
	totale	133	100	107	100	34	100
SOC. 1.3	Incremento offerta locativa (%)	1,10	0,82	0,35			
SOC. 1.4	Offerta di alloggi in vendita (%)	0,19	0,33	0,20			
SOC. 2 AFFITTI E SPESE CORRENTI							
SOC. 2.2	Incremento medio dei canoni di locazione (%)	5,14	-1,88	5,85			
SOC. 3 MIX SOCIALE							
SOC. 3.1	Quota della mobilità interna nell'assegnazione di alloggi (%)	nr. ass.	nr. cambi	nr. ass.	nr. cambi	nr. ass.	nr. cambi
		713	16	534	10	535	31
		2,19%		1,84%		5,51%	
SOC. 3.2	Suddivisione degli utenti per fascia d'età (%)						
	0 -18 anni	18,75	18,71	19,47			
	19 - 40 anni	21,92	22,19	21,48			
	41 - 65 anni	32,79	32,59	33,08			
	oltre 65 anni	26,54	26,51	25,97			
	Suddivisione degli utenti per numerosità familiare (%)						
	nuclei composti da 1 comp.	40,17	39,17	40,86			
	nuclei composti da 2 comp.	29,34	29,36	28,35			
	nuclei composti da 3 comp.	13,24	13,41	12,79			
	nuclei composti da + di 3 comp.	17,25	18,06	18,00			
	Suddivisione degli utenti per fascia di reddito (%)						
	area protezione (Euro 0-9.000,00 Isee Erp)	47,15	48,62	47,00			
	area accesso (Euro 9.000,00-14.000,00 Isee Erp)	34,13	33,56	35,06			
	area permanenza (Euro 14.000,00-28.000,00 Isee Erp)	18,59	17,70	17,85			
	area decadenza (oltre 28.000,00 Euro Isee Erp)	0,13	0,12	0,09			

N.	NOME DELL'INDICATORE	2009	2010	2011
SOC. 4 INIZIATIVE DI COESIONE SOCIALE				
SOC. 4.1	Descrizione delle iniziative di integrazione sociale e valutazione dei risultati	Portierato sociale, Mediazione, Accompagnamento all'erp, Festa dei vicini, Contratto di quartiere	Portierato sociale, Mediazione, Accompagnamento all'erp, Festa dei vicini, Contratto di quartiere Progetto di coesione sociale finanziato da Fondazione Cariplo	Portierato sociale, Mediazione, Accompagnamento all'erp, Festa dei vicini, Contratto di quartiere, Progetto di coesione sociale finanziato da Fondazione Cariplo
SOC. 5 ASSISTENZA SOCIALE AGLI INQUILINI				
SOC. 5.1	Spese sostenute per assistenza sociale			
	importo totale erogato (Euro)	278.000,00	305.373,00	310.290,00
	nr. alloggi edil. sociale (nr.)	5.873	5.933	5.953
	importo medio per alloggio (Euro)	47,33	51,47	52,12
SOC. 6 ACCESSO PER DISABILI E ANZIANI				
SOC. 6.1	Investimenti per adeguamento degli alloggi alle esigenze degli inquilini anziani e disabili (%)	3,83	4,60	3,16
SOC. 7 POLITICHE DI SICUREZZA PER IL VICINATO				
SOC. 7.1	Iniziativa e risultati delle politiche per la sicurezza	Portierato sociale, videosorveglianza, illuminazione	Portierato sociale, videosorveglianza, illuminazione, Servizio prevenzione abusivismo, Portierato sociale mobile: l'88,9% degli intervistati ha espresso un giudizio positivo	Portierato sociale, videosorveglianza, illuminazione, Servizio prevenzione abusivismo, Portierato sociale mobile
SOC. 8 RINNOVO URBANO				
SOC. 8.1	Investimenti annui in progetti di rinnovo urbano (NC - RE - DEM) (%)			
	totale investimenti in rinnovo urbano (Euro)	n.d.	132.802,20	-
	totale investimenti (Euro)	n.d.	19.418.490,00	-
	% investimenti in rinnovo urbano	n.d.	0,67	0,00
SOC. 9 TUTELA DEI CONSUMATORI				
SOC. 9.1	Procedure di protezione dati personali	si	si	si

Proteggere l'ambiente

14



LE BUONE PRATICHE

CONDIVIDERE LA SOSTENIBILITÀ

Condividere la sostenibilità è un progetto sperimentale avviato a Brescia con le famiglie del fabbricato di proprietà Aler di via Livorno n.1. Il progetto era finalizzato alla diffusione della consapevolezza che anche le azioni quotidiane hanno una ricaduta sull'ambiente.

« Obiettivo principale
è sensibilizzare
le famiglie
e renderle protagoniste
di azioni verso la
sostenibilità ambientale. »



I temi approfonditi con gli inquilini riguardavano la riduzione dei rifiuti prodotti dalle famiglie ed il risparmio energetico ed idrico.

Il progetto è durato circa due anni e si è sviluppato in diverse fasi. Inizialmente sono stati presentati i contenuti e le finalità del progetto, distribuiti questionari per rilevare le informazioni sulle abitudini di vita e si sono svolti incontri informativi sulla situazione ambientale e sui temi dei rifiuti, dell'energia e dell'acqua.

In questa fase sono stati coinvolti anche i bambini residenti attraverso l'attivazione di un laboratorio ambientale intitolato "Noi e i rifiuti - L'energia tra noi - Acqua preziosa". La seconda fase, più operativa, prevedeva incontri di gruppi di lavoro costituiti dai con-

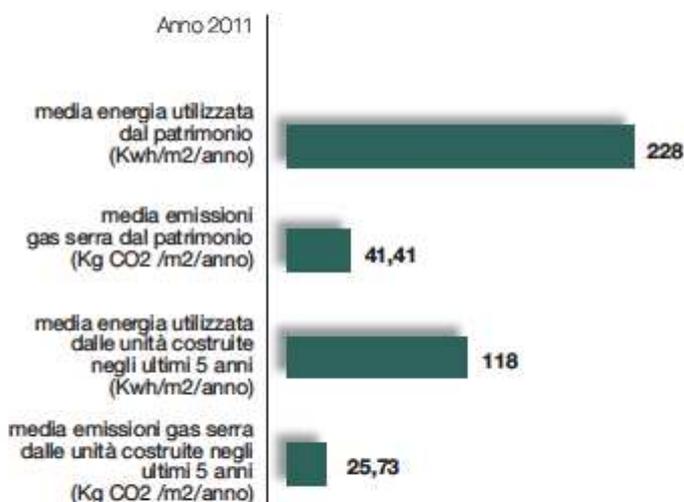
domini per l'elaborazione di idee e proposte per il contenimento dei consumi e degli sprechi.

Per favorire una maggiore conoscenza delle problematiche ambientali, gli inquilini hanno anche avuto l'opportunità di partecipare a visite presso il termovalorizzatore, gli impianti di potabilizzazione e il depuratore.

A progetto concluso sono state valutate le soluzioni attuate e i risultati ottenuti sull'ambiente attraverso la riduzione dei consumi idrici ed energetici e la riduzione dei rifiuti.

I risultati del progetto verranno infine divulgati per creare un modello ripetibile di condivisione della sostenibilità ambientale ad altre realtà condominiali.

PONTE DI LEGNO E INNOVAZIONE E AMBIENTE CONVEGNO 18 FEBBRAIO 2011



ENV. 2.1 Energia utilizzata e gas serra emessi dal patrimonio e dalle nuove unità costruite negli ultimi 5 anni

16

C'È IL LEGNO NEL FUTURO

Aler ha organizzato a Ponte di Legno un convegno sull'innovazione e sull'ambiente nel corso del quale sono stati approfonditi i temi dell'utilizzo del legno in edilizia e della riqualificazione e risparmio energetico.

I temi sono stati approfonditi anche attraverso la presentazione di alcuni esempi concreti di progettazioni e realizzazioni nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica.

Aler ha illustrato il progetto per la realizzazione di alcune case in legno nel quartiere di Sanpolino. Le case in legno costituiscono infatti un modello costruttivo rispettoso dell'ambiente e garantiscono elevate prestazioni a costi contenuti.

Al convegno hanno partecipato numerose aziende di edilizia residenziale e società del comparto edilizio specializzate nella costruzione in legno.



Quadro di sintesi

02

Proteggere l'ambiente

N.	NOME DELL'INDICATORE	2009	2010	2011
ENV. 1 POLITICHE AMBIENTALI				
ENV. 1.1	Piano d'azione o iniziative ambientali gare GPP per forniture gare GPP per servizi	si si	si si	si si
ENV. 1.2	Quota alloggi nuovi e ristrutturati secondo standard ambientali superiori a quelli delle normative nazionali (%)	100	100	100
ENV. 2 LOTTA CONTRO I CAMBIAMENTI CLIMATICI (ENERGIA E GAS SERRA / TRASPORTI)				
ENV. 2.1	Energia utilizzata e gas serra emessi dal patrimonio e dalle nuove unità costruite negli ultimi 5 anni			
	patrimonio: media energia utilizzata (Kwh/m ² /anno)	228	228	228
	patrimonio: media emissioni gas serra (Kg CO ₂ /m ² /anno)	41,43	41,41	41,41
	nuove unità: media energia utilizzata (Kwh/m ² /anno)	118	118	118
	nuove unità: media emissioni gas serra (Kg CO ₂ /m ² /anno)	25,01	25,48	25,73
ENV. 2.3	Emissioni di CO₂ dai veicoli aziendali (tCO₂/anno)	nr. auto: 14 22,15	nr. auto: 14 20,83	nr. auto: 14 19,66
ENV. 4 PIANIFICAZIONE URBANA E DEL PAESAGGIO				
ENV. 4.1	Spesa per il miglioramento della qualità delle aree verdi (Euro/alloggio)	n.d.	n.d.	n.d.
ENV. 5 CAMPAGNE DI SENSIBILIZZAZIONE				
ENV. 5.1	Sviluppo di campagne di sensibilizzazione ambientale per residenti, dipendenti e fornitori di servizi			
	dipendenti	raccolta differenziata, formazione ambientale	raccolta differenziata, formazione ambientale	raccolta differenziata, formazione ambientale
	residenti	bilancio sociale: responsabilità ambientale	bilancio sociale: responsabilità ambientale	progetti sperimentali "Condividere la sostenibilità"
	fornitori	green public procurement	green public procurement	green public procurement, convegno "Innovazione e ambiente"

03

Promuovere la sostenibilità economica

UNA RISPOSTA RAPIDA ALLA DOMANDA DI ABITAZIONI

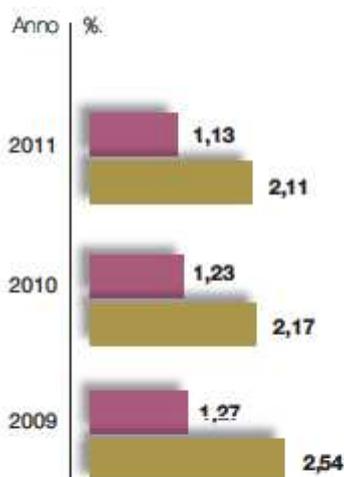
Aler attua una politica di messa in disponibilità che tende a ridurre al massimo i tempi di sfittanza degli alloggi per garantire la massima efficienza nel sistema di turnazione delle assegnazioni. Non appena un immobile viene terminato viene inserito negli elenchi delle disponibilità di alloggi ed offerto in scelta agli aventi diritto.

In caso di disdetta di un alloggio già assegnato, questo viene immediatamente messo in disponibilità, anche se ancora abitato, in attesa della riconsegna da parte dell'inquilino.

« Questa prassi consente di accorciare i tempi di assegnazione e riassegnazione e di offrire una risposta più rapida alla pressante domanda di abitazioni a canone sociale. »

In seconda battuta il contenimento dei tempi di sfittanza garantisce all'azienda il gettito costante dei canoni e genera maggiore reddito da redistribuire agli stakeholders.





ECO. 1.3 Tasso di sfittanza per tipologia di sfittanza



19

LE BUONE PRATICHE

SOSTENIBILITA' ECONOMICA NEGLI APPALTI

Negli ultimi anni i ribassi offerti dalle imprese in sede di gara d'appalto hanno raggiunto livelli molto elevati, talvolta anche superiori al 50% dell'importo a base di gara.

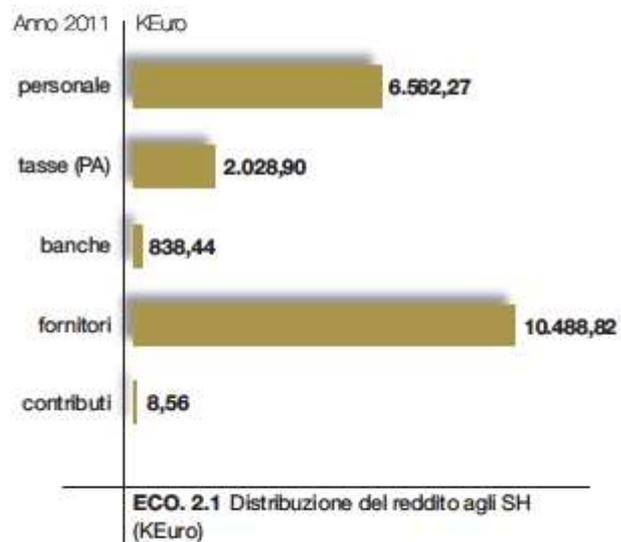
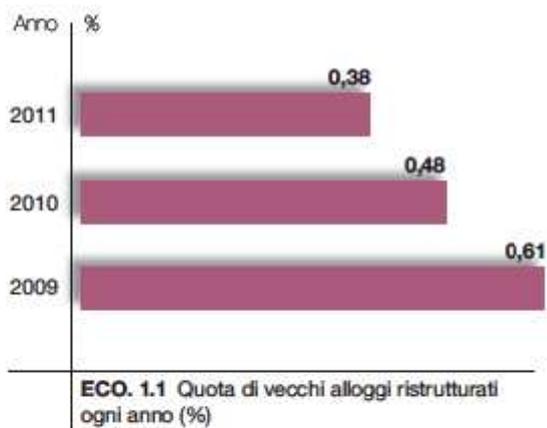
Di conseguenza le ditte aggiudicatarie spesso non riescono a sostenere economicamente i costi di realizzazione delle opere.

Ribassi d'asta fuori mercato non garantiscono infatti la remunerazione dei subappaltatori, dei subfornitori e di tutti i soggetti coinvolti nella costruzione degli immobili.

Queste condizioni ingenerano contenzioso con le imprese, talvolta le ditte falliscono, i lavori subiscono inevitabilmente gravi ritardi o interruzioni e la stazione appaltante rischia la perdita dei finanziamenti ottenuti.

Per ovviare a questa situazione Aler ha elaborato un nuovo meccanismo di attribuzione dei punteggi all'interno del metodo di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Con questo meccanismo in sede di gara si privilegia la qualità realizzativa rispetto all'offerta economica di massimo ribasso, garantendo così la sostenibilità economica dell'appalto.

Con questo nuovo sistema di attribuzione dei punteggi Aler ha ottenuto aggiudicazioni che, garantendo il massimo della qualità realizzativa prevista, hanno comunque garantito ribassi d'asta tra il 10% e il 13%, vantaggiosi per Aler e sostenibili per le imprese.



Quadro di sintesi

03

Promuovere la sostenibilità economica

N.	NOME DELL'INDICATORE	2009		2010		2011	
ECO. 1 GESTIONE DEL PATRIMONIO							
ECO. 1.1	Quota di vecchi alloggi ristrutturati ogni anno (%) (% alloggi di risulta con + di 25 anni e > di 10.000,00 Euro)	0,61		0,48		0,38	
ECO. 1.2	Spese di manutenzione straordinaria per alloggio (negli ultimi 5 anni) importo medio lavori per alloggio (Euro)	225,16		273,95		208,32	
ECO. 1.3	Tasso di sfittanza per tipologia di sfittanza	Brescia 1,27	Provincia 2,54	Brescia 1,23	Provincia 2,17	Brescia 1,13	Provincia 2,11
ECO. 2 SISTEMA ECONOMICO SOCIALE							
ECO. 2.1	Distribuzione del reddito agli SH (dipendenti - fornitori - PA) (% + KEuro)						
	spese per il personale	20,43	6.498,16	21,97	6.725,71	32,93	6.562,27
	tasse (PA)	6,16	1.958,01	6,51	1.991,90	10,18	2.028,90
	banche	2,39	758,87	2,36	721,74	4,21	838,44
	fornitori servizi e prestatori esterni	70,98	22.575,08	69,12	21.157,97	52,64	10.488,82
	contributi	0,05	15,47	0,04	12,09	0,04	8,56
	valore aggiunto (KEuro)	11.193,75		11.043,38		11.284,87	
ECO. 2.2	Investimento annuo in nuovi edifici (%)	87,78		88,82		10,01	
ECO. 3 ACQUISTI RESPONSABILI							
ECO. 3.1	Descrizione di pratiche etiche ed ecocompatibili	green public procurement		green public procurement		green public procurement	
ECO. 5 SFORZO INNOVATIVO							
ECO. 5.1	Descrizione progetti innovativi	-		-		progetto case in legno	

04

Promuovere il dialogo con gli stakeholders

22



Domenico Bizzarro
Cooperativa La Rete

Il rapporto fra Aler e Cooperativa Sociale La Rete è connotato da un'interlocuzione fondata sul **reciproco riconoscimento di ruoli nella risposta al bisogno abitativo dell'utenza del patrimonio di edilizia pubblica**, in cui attualmente si concentra una complessità sociale per molti aspetti inedita. Manifestando l'adeguata sensibilità per contesti disagiati in cui tendono ad emergere tensioni e microconflittualità, Aler ha voluto affidarne alcuni aspetti gestionali critici ad un soggetto qualificato per vocazione alla mediazione sociale.



Su tale presupposto, competenze, esperienza, radicamento nel territorio e missione ideale della Cooperativa Sociale La Rete hanno potuto rispondere ad un'esigenza che includeva la disponibilità alla coprogettazione.

Il coinvolgimento della cooperativa ha dato luogo ad una collaborazione particolarmente fruttuosa, alla quale l'ente ha aderito mettendo a disposizione qualità e flessibilità dei propri uffici per condividere gli obiettivi di un servizio all'utenza orientato a prevenire il deteriorarsi di situazioni a rischio e a fornire supporto al disagio cronico o temporaneo.

La condivisione della fase ideativa in sede progettuale è all'origine anche di un efficace scambio nella modulazione delle scelte operative, che può appoggiarsi alla diffusa e analitica conoscenza del tessuto sociale interessato di cui la cooperativa è portatrice per avvicinare il più possibile anche l'emergere di nuovi bisogni accanto alle più consolidate necessità.

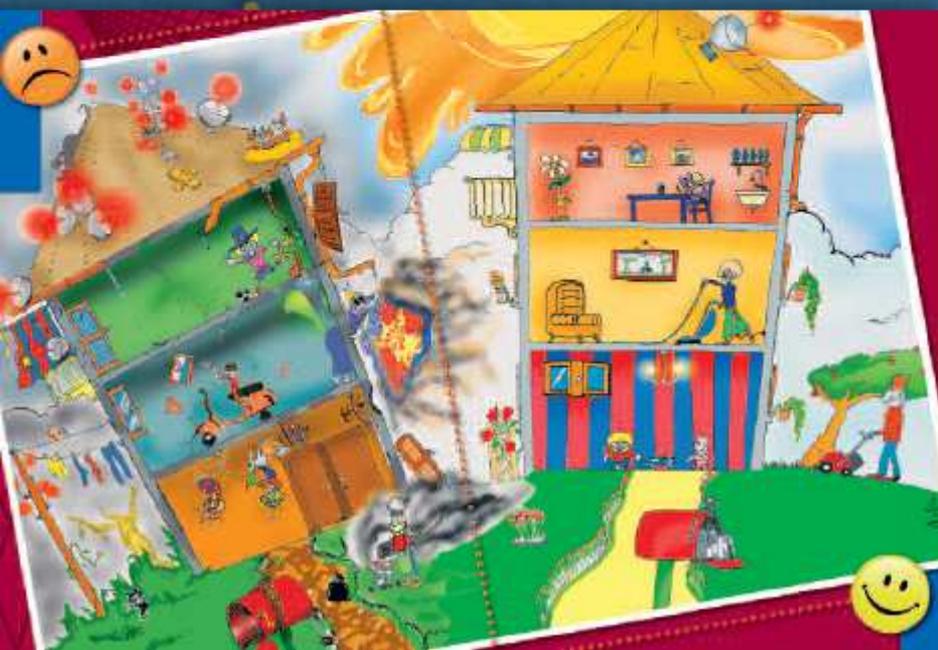


24

IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il regolamento condominiale riporta gli obblighi ed i divieti che gli inquilini devono rispettare per garantire un corretto uso dell'alloggio assegnato, dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, e per assicurare una serena convivenza con i vicini di casa.

Per facilitare la comprensione del documento anche da parte dei numerosi inquilini stranieri, Aler ha disposto la traduzione del regolamento nelle lingue più conosciute dall'utenza: inglese, francese ed arabo.



Con l'obiettivo di garantirne la massima diffusione e conoscenza, il regolamento multilingue è stato recapitato a casa a tutti gli inquilini come allegato dell'house organ aziendale ed è stato inoltre affisso nelle bacheche condominiali e distribuito presso gli sportelli dell'Azienda.

Quadro di sintesi

04

Promuovere il dialogo con gli stakeholders

N.	NOME DELL'INDICATORE	2009	2010	2011
GOV. 1	DIALOGO E SODDISFAZIONE DEGLI INQUILINI			
GOV. 1.1	Incontri con gli inquilini organizzati o finanziati dall'Azienda allo scopo di promuovere il dialogo	si	si	si
GOV. 1.2	Risultati dei sondaggi sulla soddisfazione dei residenti	Servizio rendicontazione: 82% risposte positive Nuovo house-organ: 95% risposte positive	Portierato sociale mobile: 89% risposte positive	-
GOV. 1.3	Piani di azione per il miglioramento della soddisfazione degli inquilini	si Piano di sicurezza	si Piano di sicurezza	si Piano di sicurezza
GOV. 3	PROMOZIONE DELLA TRASPARENZA			
GOV. 3.1	Esistenza di un codice etico praticato dall'azienda	si	si	si
GOV. 3.2	Esistenza di un documento strategico (fini ed obiettivi dell'Azienda) e di valutazione	si	si	si
GOV. 4	DIALOGO E CONDIZIONE DELLE INFORMAZIONI CON ENTI LOCALI E RAPPRESENTANTI POLITICI			
GOV. 4.1	Esistenza di informazione specifica e di una politica di dialogo con autorità locali e rappresentanti politici	incontri periodici con gli Enti locali	incontri periodici con gli Enti locali	incontri periodici con gli Enti locali
GOV. 5	ASSETTO ORGANIZZATIVO E COMPETENZE DI SORVEGLIANZA E DECISIONALI			
GOV. 5.1	Donne nelle posizioni direttive (%)	5,88	16,67	16,67
GOV. 5.2	Documenti descrittivi il ruolo del Consiglio di Amministrazione	si	si	si
GOV. 5.3	Esistenza di una procedura stabilita e documentata di valutazione della dirigenza e del Consiglio di Amministrazione	assegnazione di indirizzi regionali a CdA e dirigenza e monitoraggio	assegnazione di indirizzi regionali a CdA e dirigenza e monitoraggio	assegnazione di indirizzi regionali a CdA e dirigenza e monitoraggio

05

Sviluppare le risorse umane

26



RIORGANIZZAZIONE AZIENDALE – work in progress

« Nel giugno 2011
la rappresentanza
sindacale dei lavoratori
ha svolto un sondaggio
dal titolo:
“I lavoratori valutano
se stessi, le rappresentanze
sindacali e l'azienda”
per conoscere in modo
più approfondito
la situazione aziendale
così come percepita
da chi la vive
in prima persona. »



Sulla scorta dei risultati ottenuti e con l'obiettivo di miglioramento continuo dell'efficienza e dell'efficacia dell'azione aziendale, nel mese di settembre è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione una ulteriore modifica della struttura organizzativa.

L'elemento centrale della riorganizzazione è stato l'istituzione dell'area della vice-direzione a cui sono confluite parte delle competenze prima attribuite al servizio legale attraverso

una redistribuzione delle attività ispirata a principi di coerenza organizzativa e linearità dei processi.

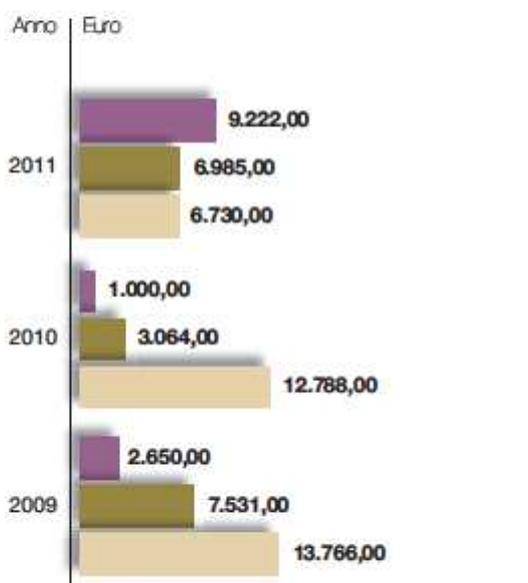
Il nuovo organigramma è così organizzato: Area della Direzione Generale (che comprende la Vice Direzione) e cinque Aree relative a Servizio Tecnico, Servizi abitativi, Servizio Amministrativo, Servizio Gestione Immobiliare e Servizio Legale.



MOMENTI DI AGGREGAZIONE

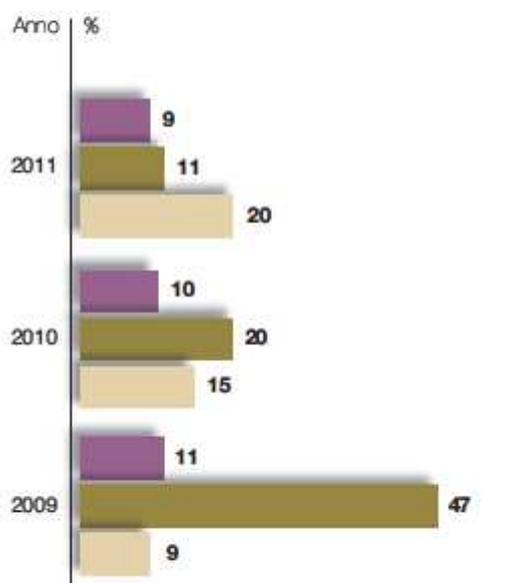
Da sempre Aler crede nell'importanza delle buone relazioni tra colleghi e tra aziende del settore e nell'opportunità data da momenti di aggregazione extralavorativi per far sì che queste si sviluppino e consolidino al meglio.

Per questa ragione in occasione del 26° torneo nazionale di volley organizzato da FederCasa (associazione nazionale degli enti che si occupano di edilizia sociale), l'azienda ha promosso la partecipazione attiva dei propri dipendenti all'evento. Il personale ha risposto con entusiasmo all'iniziativa e si è così costituita una squadra femminile che, supportata dal tifo dei colleghi, si è fatta onore in campo. Le ragazze, pur non salendo sul podio, hanno ricevuto il premio simpatia, riservato alle giocatrici che si sono distinte per capacità di relazione ed entusiasmo.



HR. 1.2 Spesa annua per formazione per categorie di impiegati (Euro)

dirigenti quadri impiegati



HR. 1.3 Tasso di promozione interno per categoria (%)

quadri area A area B



Quadro di sintesi

05

Sviluppare le risorse umane

N.	NOME DELL'INDICATORE	2009			2010			2011		
HR. 1 SVILUPPO LAVORATIVO										
HR. 1.1	Suddivisione del personale per tipo di impiego e tipo di contratto o progressione (%)									
	tempo indeterminato	93,14			92,08			97,94		
	tempo determinato	6,86			7,92			2,06		
	full time	81,37			79,21			80,41		
	part time	18,63			20,79			19,59		
HR. 1.2	Suddivisione delle ore, degli impiegati coinvolti e spesa annua per formazione per categorie di impiegati									
		ore	nr.dip.	Euro	ore	nr.dip.	Euro	ore	nr.dip.	Euro
	dirigenti	146	3	2.650,00	64	1	1.000,00	325	2	9.222,00
	quadri	308	6	7.531,00	146,5	5	3.064,00	291	9	6.985,00
	impiegati	437	15	13.766,00	667	35	12.778,00	405	38	6.730,00
	totale	889	24	23.947,00	877,5	41	16.842,00	1.021	49	22.937,00
HR. 1.3	Tasso di promozione interno per categoria (%)									
	Q	11			10			9		
	A	47			20			11		
	B	9			15			20		
HR. 2 MIGLIORAMENTO COSTANTE DELLE CONDIZIONI LAVORATIVE										
HR. 2.1	Politiche per promuovere la salute pubblica e la compatibilità tra la vita familiare e il lavoro									
		nr.dip.	Euro a carico azienda		nr.dip.	Euro a carico azienda		nr.dip.	Euro a carico azienda	
	asilo nido aziendale	4	12.822,55		4	9.515,86		3	6.555,91	
	part time	nr. dip.	M	F	nr. dip.	M	F	nr. dip.	M	F
		19	1	18	22	2	20	19	2	17
HR. 2.2	Livello di soddisfazione dei dipendenti (%)	75			71			76		
	ambiente di lavoro/infrastrutture									
	comunicazione interna									
	sistema incentivante									
	formazione/qualificazione									
HR. 2.3	Quota di assenteismo causato da incidenti sul lavoro, malattie e stress connesso al lavoro (%)	0,25			0,18			0,06		
HR. 3 PROMOZIONE DELLA DIVERSITA' E L'EQUITA' DELL'IMPIEGO										
HR. 3.1	Suddivisione dei dipendenti secondo categoria e genere (maschi - femmine) (%)									
		Tutti	M	F	Tutti	M	F	Tutti	M	F
	dirigenti	4,90	2,94	1,96	3,96	1,98	1,98	5,15	3,09	2,06
	quadri	8,82	5,88	2,94	9,90	5,94	3,96	11,34	6,19	5,15
	impiegati A	18,63	11,76	6,86	19,80	12,87	6,93	20,62	13,40	7,22
	impiegati B	67,65	25,49	42,16	66,34	24,75	41,58	62,89	20,62	42,27
HR. 3.2	Impiego speciale (%)									
	Contratti specifici per giovani, disoccupati, gente con difficoltà sociali speciali	6,52			6,93			7,22		

Metodologia e glossario

30

L'Azienda ha proceduto direttamente alla raccolta dei dati che hanno permesso di documentare e dettagliare il presente rapporto.

I dati di natura economica provengono dalla contabilità generale e gestionale, mentre i dati di altra natura derivano dal sistema informatico interno o da altri report aziendali.

I dati contenuti nel presente rapporto, con riferimento particolare alla griglia indicatori, possono variare in ragione delle specificità normative regionali di settore che ogni Azienda italiana partecipante ad Eurhonet adotta.

CANONE MODERATO: è il canone che copre i costi di realizzazione o recupero o acquisizione nonché di gestione. E' calcolato prevalentemente sulla base di elementi oggettivi ed è un canone intermedio fra quello sociale e di mercato.

CANONE SOCIALE: è il canone che concorre alla copertura dei costi di realizzazione o recupero o acquisizione nonché di gestione. E' calcolato in funzione della condizione socio-economica della famiglia e dell'alloggio occupato.

CARTA DEI SERVIZI: documento nel quale sono descritti i diritti e doveri degli inquilini, i servizi, le modalità ed i tempi di erogazione, le procedure di controllo. La Carta è lo strumento con cui si attua il principio di trasparenza e nella stessa sono sanciti i principi ai quali l'azienda si ispira: uguaglianza, imparzialità, tutela della dignità della persona. La Carta dei Servizi impegna l'azienda e la struttura al rispetto di quanto in essa contenuto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ATTESTATO DI): documento attestante la prestazione energetica e la classe di appartenenza dell'edificio. E' predisposto ed asseverato da un professionista accreditato.

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

EDILIZIA AGEVOLATA: interventi di edilizia per l'acquisto della prima casa in cui lo Stato si fa carico di una quota degli interessi del mutuo.

EDILIZIA SOVVENZIONATA: interventi di edilizia per la realizzazione di alloggi in locazione a totale carico dello Stato curati direttamente dal Comune e dalle aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica.

EURHO-GR®: riferimento ufficiale (marchio registrato) adottato dalle aziende ERP che aderiscono ad Eurhonet per la compilazione del rapporto di sostenibilità sociale ed ambientale. Funge da linea guida e riporta una griglia di indicatori (comuni e nazionali) che vengono utilizzati per la rilevazione dati del rapporto.

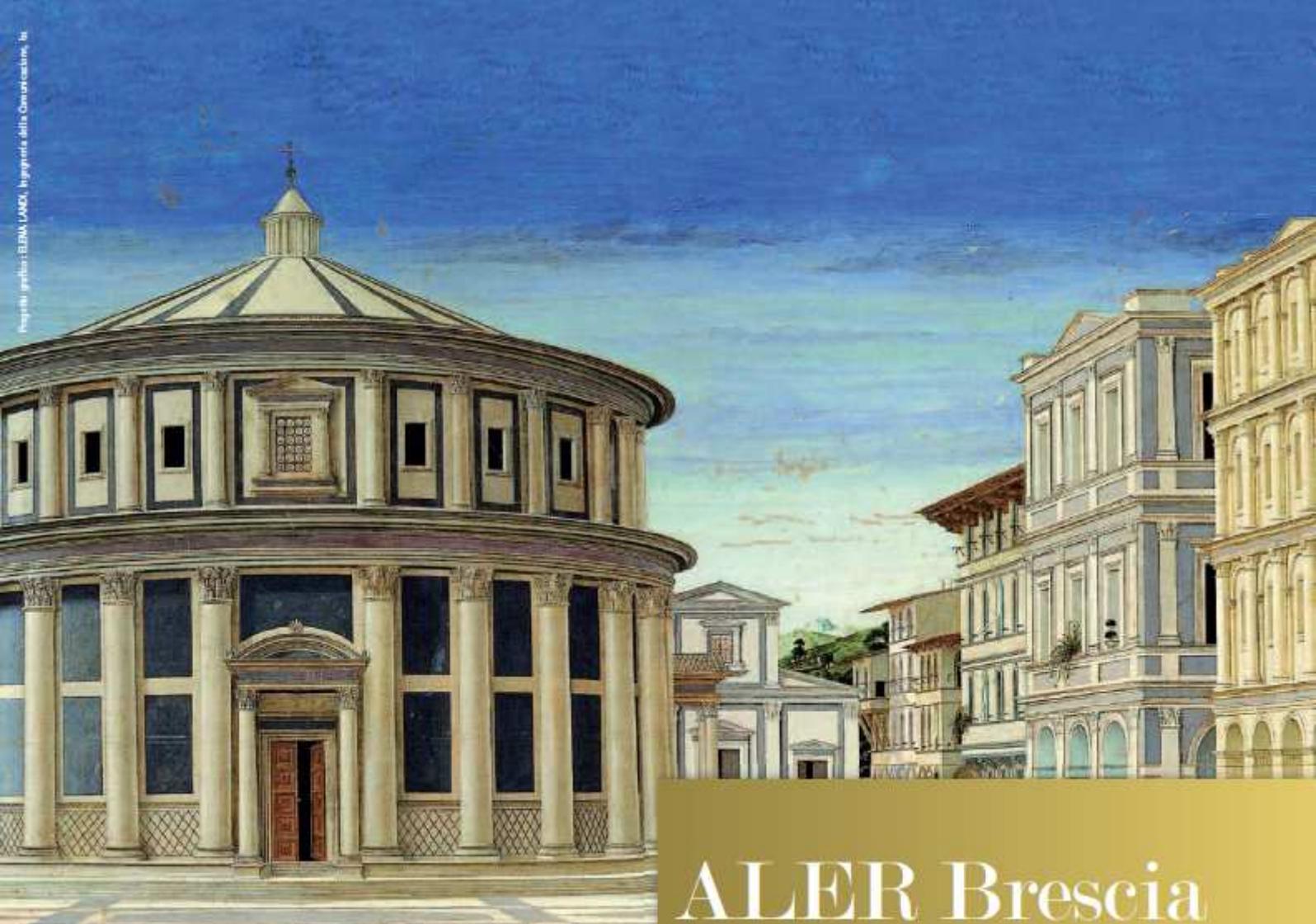
ISEE: indicatore di situazione economica equivalente elaborato per misurare le condizioni economiche del nucleo familiare. Utilizzato per fissare limiti di accesso o decadenza all'Erp e per il calcolo del canone sociale.

MANUTENZIONE ORDINARIA: attività il cui scopo è conservare in buono stato tutte le parti e gli accessori degli immobili di proprietà senza aumentarne il valore, né migliorarne le prestazioni.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA: l'insieme delle azioni migliorative, di revisione e correttive che possono aumentare il valore degli immobili di proprietà o prolungare la loro longevità.

STAKEHOLDER: le parti interessate che influenzano le scelte gestionali dell'azienda e che ne possono condizionare l'attività ed il successo. Si considerano stakeholder: i dipendenti, la comunità finanziaria, i clienti, i fornitori, lo Stato, la Pubblica Amministrazione, l'ambiente, ecc.

SVILUPPO SOSTENIBILE: è quello sviluppo che, offrendo servizi economici, ambientali e sociali a tutti i membri di una comunità, porta a un miglioramento della qualità della vita, rispondendo ai bisogni della generazione attuale senza compromettere le eventuali necessità delle generazioni future.



Progetto grafico: ELENA L'AMICI, Architetto della Comunicazione, Ita

ALER Brescia

ALER BRESCIA - AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI BRESCIA
VIALE EUROPA 68 - 25133 BRESCIA ITALY
TEL. +39 030 2117 711 - FAX +39 030 2006 423 - www.aler.bs.it - e-mail: aler@aler.bs.it
EURHONET - 18 SQUARE DE MEEÛS B - 1050 BRUXELLES - www.eurhonet.eu

