



Rapporto

sulla Responsabilità
Sociale ed Ambientale powered by EURHO - GR®

2013



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. 12

2. Proteggere l'ambiente

pag. 16

3. Promuovere la sostenibilità economica

pag. 20

4. Promuovere il dialogo e il buon governo

pag. 24

5. Sviluppare le risorse umane

pag. 27

Metodologia e glossario



Emidio Ettore Isacchini
Presidente ALER Brescia

La sesta edizione del nostro Report di Responsabilità Sociale conferma che l'Azienda resta fedele agli impegni di comunicazione sui risultati dell'attività aziendale assunti nei confronti dei propri stake holders, veri destinatari delle politiche e delle azioni aziendali.

Il report rappresenta un vero e proprio strumento di governance organizzativa, funzionale al monitoraggio continuo ed al rafforzamento delle relazioni con l'Azienda.

Il Report, che costituisce un modello di accountability sociale, si configura come un contributo alla responsabilità ed alla trasparenza, favorendo una corretta percezione del valore creato e promuovendo una modalità di lavoro sempre più improntata all'ascolto dei bisogni dei propri stake holders e delle istanze del territorio.

Anche quest'anno la centralità dei temi trattati costituisce un'occasione per sviluppare nuove e proficue relazioni con i nostri interlocutori e promuovere azioni concrete ed efficaci a vantaggio della collettività e dell'ambiente.

ITALIA

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

FRANCIA

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

GERMANIA

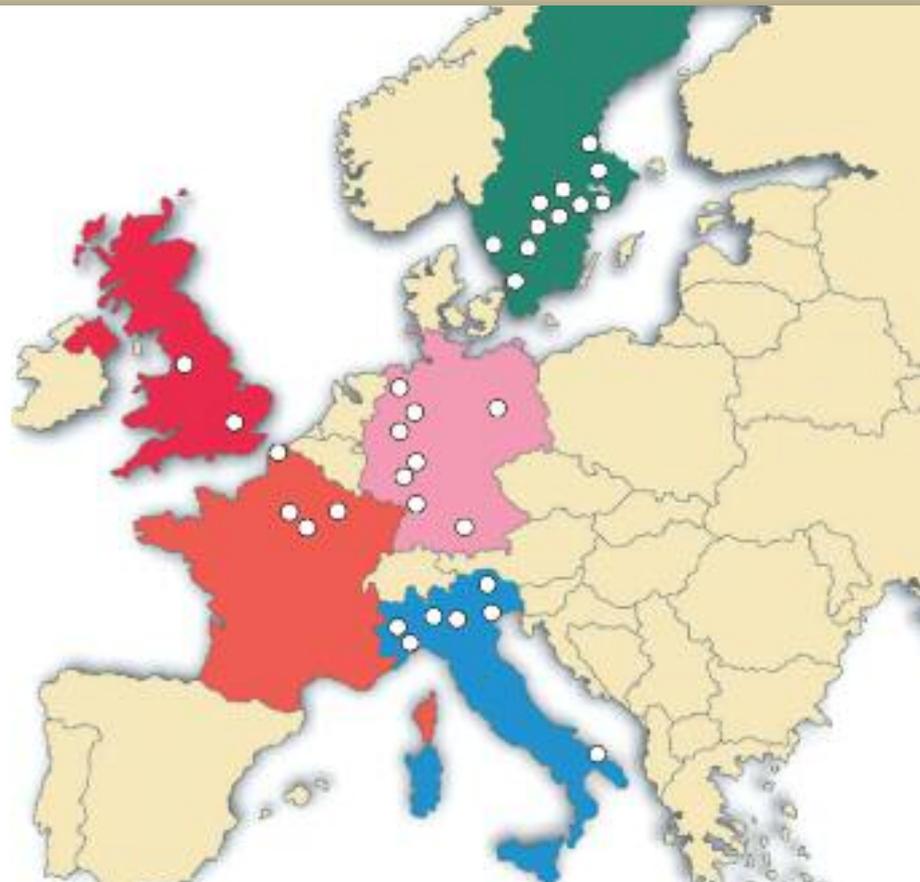
bauverein AG - Darmstadt
BWG - Bielefeld
DOGEWO 21 - Dortmund
GBG Mannheim - Mannheim
Gewoba - Bremen
GWG München - München
PRO POTSDAM - Potsdam
VOLKSWOHNUNG - Karlsruhe

SVEZIA

Bostadsbolaget - Göteborg
Botkyrkabyggen - Botkyrka
Familjebostäder - Stockholm
Gavlegårdarna - Gävle
Helsingborgshem - Helsingborg
Hyresbostäder - Norrköping
Mimer - Västerås
ÖrebroBostäder - Örebro
Stångåstaden - Linköping
VätterHem - Jönköping
Uppsalahem - Uppsala

REGNO UNITO

Bolton at home - Bolton
Poplar Harca - London



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

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 dalla Giunta Regionale.



00 Numeri chiave

N.	NOME DELL'INDICATORE	2011	2012	2013
01	PATRIMONIO			
	Numero alloggi in locazione			
	alloggi in proprietà	6.946	7.025	7.159
	alloggi gestiti conto terzi	3.840	3.902	3.914
	totale	10.786	10.927	11.073
	Suddivisione alloggi per tipo di canone (proprietà Aler) (%)			
	sociale	91,29	91,30	91,05
	moderato	0,43	0,43	0,84
	altro	8,28	8,27	8,12
	Suddivisione alloggi per numero di stanze (%)			
	2 stanze	22,88	23,15	24,31
	3 stanze	36,14	36,20	35,76
	4 stanze	40,99	40,65	39,94
	Suddivisione alloggi per periodo di costruzione (decenni) (%)			
	decennio 2003 - 2013	11,75	12,71	13,27
	decennio 1992 - 2002	10,11	10,12	11,13
	decennio 1981 - 1991	20,98	15,94	14,89
	decennio 1970 - 1980	32,67	36,80	36,51
	decennio 1959 - 1969	9,90	9,55	9,61
	fino al 1958	14,60	14,88	14,58
02	CANONE DI LOCAZIONE IN BASE AL TIPO DI UNITÀ ABITATIVE			
	Canone medio di locazione per tipologia locativa (solo locati) (Euro/m²/mese)			
	canone sociale	2,21	2,19	2,16
	canone moderato	5,05	5,07	4,98
05	FATTURATO			
	Fatturato complessivo (Euro)	20.434.049	20.934.351	20.367.785
	Fatturato generato da canoni (Euro)	14.718.519	14.228.646	14.226.355
07	NUMERO DI DIPENDENTI			
	Numero impiegati (FTE)	85,84	88,39	88,05



Lorella Sossi
Direttore Generale ALER Brescia

Attraverso questo report abbiamo come d'abitudine realizzato un documento frutto di un percorso condiviso e partecipato intrapreso con i nostri portatori di interesse.

Secondo uno schema ormai consolidato, le scelte compiute dall'azienda nel corso di quest'anno hanno tenuto conto delle problematiche di impatto sociale tipiche dell'area di operatività di Aler.

Come vedrete nelle prossime pagine abbiamo trattato nuovamente il tema del Portierato Sociale, il servizio di carattere sociale che Aler ha attivato da anni all'interno dei suoi fabbricati per favorire la convivenza tra gli assegnatari, promuovere la socialità ed educare al rispetto delle norme condominiali e di buon vicinato.

L'evoluzione di questo servizio infatti ha aggiunto alle sue finalità anche il contenimento della morosità attraverso il sostegno delle famiglie nella gestione dei propri obblighi verso l'azienda ed i fornitori di servizi essenziali.

Abbiamo poi dato conto dell'intervento di riqualificazione di un residence di proprietà privata a Bovezzo, nell'hinterland bresciano, trasformato con l'acquisto da parte di Aler, da rifugio degradato e sovraffollato per occupanti senza titolo a struttura moderna ed efficiente destinata ad accogliere le famiglie che si rivolgono all'edilizia sociale per soddisfare il bisogno della casa.

Con il progetto Retrofitting Together di Eurhonet Aler ha poi affrontato con soluzioni innovative e condivise le sfidanti tematiche del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale realizzando l'intervento per la riqualificazione energetica di un fabbricato di 23 alloggi a Desenzano.

01

Promuovere la sostenibilità sociale locale

08

RIQUALIFICAZIONE SOCIALE A BOVEZZO

Per oltre 25 anni l'immobile impropriamente definito il "Residence" a Bovezzo, appartenente ad una pluralità di piccoli proprietari privati, è stato occupato da gruppi di immigrati extracomunitari che vivevano in una condizione igienico sanitaria e di sicurezza estremamente precaria.

La gestione frammentata e senza coordinamento da parte dei numerosi proprietari non ha mai consentito di affrontare il problema in modo efficace ed il fabbricato si è rapidamente





trasformato in un luogo in cui il degrado e la criminalità hanno avuto il sopravvento, rendendolo un elemento di forte allarme sociale per la comunità locale.

Aler, interpretando nel senso più ampio la propria mission, con un notevole sforzo economico si è fatta carico, in collaborazione con il Comune e le altre istituzioni coinvolte, di risolvere la problematica acquistando dai privati le unità immobiliari per divenire proprietario unico dello stabile.

Attraverso trattative complesse anche perché condotte con più soggetti con aspettative e pretese differenziate, l'Azienda è riuscita a portare a termine l'acquisto dell'immobile. Subito dopo è partita la fase di svuotamento degli alloggi, alla quale numerosi occupanti si sono opposti in vario modo rallentando le attività.





LE BUONE PRATICHE

PORTIERATO SOCIALE SERVIZIO STRATEGICO

Da alcuni anni Aler promuove e realizza in collaborazione con il Comune di Brescia e le

cooperative sociali il servizio di portierato sociale (mix tra il tradizionale servizio di portierato degli immobili e di servizio di accompagnamento sociale). Lo scopo di questo servizio è il miglioramento della vivibilità, del decoro e della sicurezza nei condomini.

I risultati di questi anni di sperimentazione ci consentono di dire che il servizio si è rivelato strategico sotto molteplici aspetti.

L'opera di sensibilizzazione al rispetto del regolamento e le attività di controllo e presidio svolte dai portieri hanno reso l'ambiente più decoroso e pulito e gli interventi manutentivi per riparare i danni conseguenti ad atti di vandalismo sono sensibilmente diminuiti.

Le attività di mediazione svolte dal custode sociale hanno migliorato in modo evidente i rapporti tra gli inquilini con una ricaduta positiva sul clima di convivenza.

La percezione da parte degli inquilini di questi miglioramenti si è manifestata in un apprezzamento palese ed espresso del servizio offerto.

Aler grazie ad una attività di mediazione ed ascolto dei bisogni espressi ha raggiunto un'intesa con gli interessati.

Sfruttando al massimo le sinergie con gli enti coinvolti e l'esperienza di Aler nella gestione delle urgenze abitative, è stato così possibile garantire la ricollocazione degli occupanti in altre soluzioni più decorose.

L'immobile è poi stato demolito.

L'ufficio tecnico dell'azienda ha curato la redazione del progetto e la direzione dei lavori di ricostruzione e nella stessa area hanno quindi trovato spazio due nuove palazzine di 48 alloggi destinati al soddisfacimento delle esigenze abitative del territorio.

L'operazione ha portato finalmente a risolvere la situazione di forte tensione sociale ed incuria che ha per anni connotato parte del territorio di Bovezzo.



Quadro di sintesi

01

Promuovere la sostenibilità sociale locale

N.	NOME DELL'INDICATORE	2011	2012	2013
SOC. 1 RESPONSABILITÀ SOCIALE QUALE FORNITORE DI UN SERVIZIO DI INTERESSE GENERALE: GARANTIRE A TUTTI L'ACCESSO ALLA CASA				
SOC. 1.3	Incremento offerta locativa (%)	0,10	1,14	1,91
SOC. 2.3	Incremento annuo canoni sociali (%)	0,74	-0,17	-0,11
SOC. 3.4	Prevenzione degli sfratti Rateazioni in corso (nr.)	134	147	203
	Fondo solidarietà (Euro e nr. posizioni)	Euro nr. famiglie 156.503,67 599	Euro nr. famiglie 163.117,32 715	Euro nr. famiglie 208.229,45 797
	Partenariati con soggetti specializzati (nr. e descrizione)	2 - Coop. Sociale Onlus La Rete - Gruppo Elefanti Volanti Andropolis	2 - Coop. Sociale Onlus La Rete - Gruppo Elefanti Volanti Andropolis	2 - Coop. Sociale Onlus La Rete - Gruppo Elefanti Volanti Andropolis
	Misure di prevenzione per gli sfratti (descrizione)	Progetto contenimento sfratti, tavolo di lavoro con servizi sociali	Progetto contenimento sfratti, tavolo di lavoro con servizi sociali	Progetto contenimento sfratti, tavolo di lavoro con servizi sociali
SOC. 2 RESPONSABILITÀ SOCIALE IN QUALITÀ DI FORNITORE DI ALLOGGI: RISPONDERE ALLE ESIGENZE DEGLI INQUILINI E GARANTIRE LA LORO QUALITÀ DI VITA				
SOC. 6.1	Alloggi accessibili a disabili e anziani (%)	47,14	47,84	48,81
	Alloggi adatti a disabili e anziani (%)	2,15	2,14	2,21
SOC. 3.1	Quota della mobilità interna nell'assegnazione di alloggi (%)	6,65	16,11	18,03
SOC. 7.1	Politiche per la sicurezza (descrizione)	Portierato sociale, videosorveglianza, illuminazione, prevenzione abusivismo, portierato sociale mobile	Portierato sociale, videosorveglianza, illuminazione, prevenzione abusivismo, portierato sociale mobile, collaborazione con enti locali e istituzioni per assicurare sicurezza e legalità	Portierato sociale, videosorveglianza, illuminazione, prevenzione abusivismo, portierato sociale mobile, collaborazione con enti locali e istituzioni per assicurare sicurezza e legalità
SOC. 3 RESPONSABILITÀ SOCIALE IN QUALITÀ DI FORNITORE DI ALLOGGI: INVESTIRE NELLA QUALITÀ DI VITA DELLA COMUNITÀ				
SOC. 4.1	Iniziative di coesione sociale (descrizione)	Portierato sociale, mediazione, accompagnamento erp, festa dei vicini, contratto di quartiere, progetto di coesione sociale finanziato da Fondazione Cariplo	Portierato sociale, mediazione, accompagnamento erp, festa dei vicini, contratto di quartiere, progetto di coesione sociale finanziato da Fondazione Cariplo, progetti di aggregazione destinati ai giovani, progetti di aggregazione sociale e per il coinvolgimento attivo della cittadinanza	Portierato sociale, mediazione, accompagnamento erp, festa dei vicini, contratto di quartiere, progetto di coesione sociale finanziato da Fondazione Cariplo, progetti di aggregazione destinati ai giovani, progetti di aggregazione sociale e per il coinvolgimento attivo della cittadinanza
SOC. 8.1	Parte del fatturato investito in rinnovo urbano per aree con esigenze speciali (Euro - %)	Euro % 29.988,00 0,15	Euro % 14.052.681,00 67,13	Euro % 1.183.971,00 5,81
	% di progetti finanziati con contributi pubblici	98,36	45,00	43,41

02



Proteggere l'ambiente

12



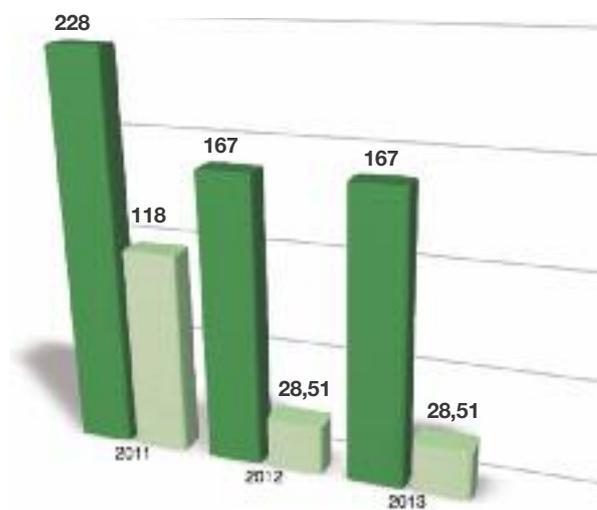
RETROFITTING TOGETHER: UNA SFIDA CONDIVISA

Nell'ambito del network europeo Eurhonet, Aler partecipa attivamente al gruppo di lavoro sul risparmio energetico costituito per studiare e condividere nuove strategie da utilizzare nei processi di costruzioni, di recupero edilizio e di manutenzione dei fabbricati.

All'interno del gruppo di lavoro Aler, insieme ai progettisti di numerose altre aziende europee, ha preso parte al topic group Retrofitting Together con la specifica finalità di individuare i più efficaci strumenti da utilizzare nel campo della riqualificazione energetica.

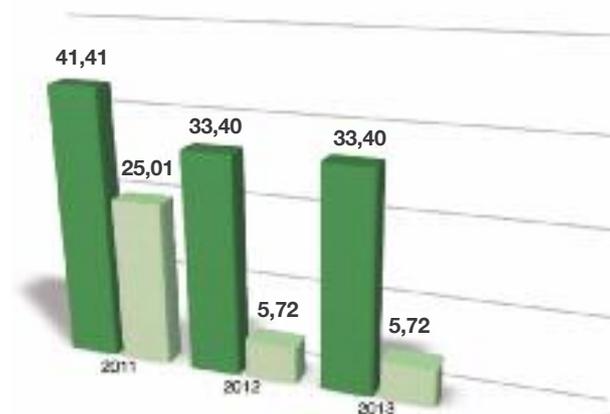


ENV. 2.1 ENERGIA UTILIZZATA E GAS SERRA EMESSI DAL PATRIMONIO E DALLE NUOVE UNITÀ COSTRUIE NEGLI ULTIMI 5 ANNI



Media energia utilizzata:

- patrimonio (Kwh/m2/anno)
- alloggi costruiti negli ultimi 5 anni (Kwh/m2/anno)



Media emissioni gas serra:

- patrimonio (Kg/C02/m2/anno)
- alloggi costruiti negli ultimi 5 anni (Kg/C02/m2/anno)

LE BUONE PRATICHE

IL GIARDINO SENZA ALLERGIE

Il numero di persone affette da forme allergiche, specie quelle di tipo respiratorio, è purtroppo in costante aumento, complice anche la qualità dell'aria che respi-

riamo ogni giorno. Per tentare di contrastare per quanto possibile il fenomeno, Aler - oltre a prestare la massima attenzione ai temi del risparmio energetico come detto alle pagine precedenti (non va dimenticato infatti che d'inverno la qualità dell'aria peggiora anche e soprattutto a causa del riscaldamento degli edifici) - ha sperimentato la realizzazione di giardini condominiali ipoallergenici.

Dopo aver individuato ed escluso le specie vegetali che con più frequenza innescano attacchi di reazione allergica, i nostri architetti del verde hanno selezionato piante, arbusti e fiori che per le loro caratteristiche al contrario minimizzano il rischio di risposte immunitarie avverse.

A Sanpolino sono quindi stati realizzati sperimentalmente alcuni giardini con le specie arboree selezionate per limitare gli attacchi allergici negli inquilini affetti dalle fastidiose patologie.



Quadro di sintesi

02 Proteggere l'ambiente

N.	NOME DELL'INDICATORE	2011	2012	2013
ENV. 1	RIDUZIONE IMPATTO AMBIENTALE SUL CLIMA E SULLE RISORSE ENERGETICHE			
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	167	167
	alloggi costruiti negli ultimi 5 anni: media energia utilizzata (Kwh/m ² /anno)	118	28,51	28,51
	patrimonio: media emissioni gas serra (Kg/CO ₂ /m ² /anno)	41,41	33,40	33,40
	alloggi costruiti negli ultimi 5 anni: media emissioni gas serra (Kg/CO ₂ /m ² /anno)	25,01	5,72	5,72
ENV. 2.2	Quota del patrimonio alimentato con energia rinnovabile (%)			
	centrale geotermica solare fotovoltaico	0,75	0,74	0,73
	centrale gas con pannelli solari	1,68	1,81	1,77
	Totale alloggi	2,43	2,55	2,50
ENV. 2	RIDUZIONE IMPATTO AMBIENTALE DELLE ABITAZIONI			
ENV. 3.1	Quota abitazioni dotate di dispositivi per il risparmio idrico (%)	0,00	0,00	0,00
	Quota abitazioni dotate di impianto per la raccolta idrica (%)	0,00	0,00	0,00
	Sensibilizzazione dei residenti sul risparmio idrico	no	no	no
ENV. 5.1	Sensibilizzazione residenti sul rispetto dell'ambiente (rifiuti e risparmio idrico)	si Progetto "Con-dividere la sostenibilità"	si Progetto "Con-dividere la sostenibilità"	si Iniziative Partecipazione attiva dei residenti al risparmio energetico
	Sensibilizzazione degli stakeholders sui comportamenti sostenibili nella propria sfera di influenza	si - Progetto "La meta è la metà" - GPP	si - Progetto "La meta è la metà" - GPP	si Progetto "La meta è la metà" - GPP

Promuovere la sostenibilità economica

16



L'HOUSING SOCIALE DEBUTA IN CITTÀ ALLE 'CASE DEL SOLE'

La parte finale di via Milano, strada di accesso alla città di Brescia, è stata per lungo tempo un zona degradata dove avevano trovato rifugio decine di extracomunitari, occupanti abusivi delle case abbandonate.

Ora l'area è oggetto di un progetto di riqualificazione voluto dal Comune di Brescia che vede Aler protagonista della prima esperienza di housing sociale in città.

Al termine dei lavori, condotti da un operatore privato, gli alloggi nuovi e disponibili saranno circa 170.

Sinora ne sono stati realizzati 77 all'interno di una torre di 14 piani ed Aler ne ha acquistati 51. Attraverso questo acquisto l'Azienda intende perseguire due importanti obiettivi: contribuire alla ripresa del mercato immobiliare reso stagnante

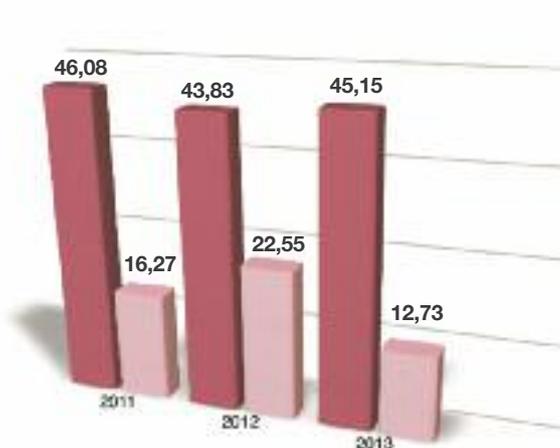


dalla grave crisi economica che ha colpito il settore e offrire in locazione alloggi ben costruiti e con performance energetiche qualificanti a quei soggetti che si collocano nella zona grigia di coloro che sono troppo ricchi per accedere all'edilizia sociale ma sono troppo poveri per affrontare i costi del mercato privato.

L'operazione avrà anche una forte valenza sociale. La differente pezzatura degli alloggi (da mono a quadrilocali) e la differenziazione dei destinatari (coppie, anziani, famiglie, single) porteranno al mix sociale, ritenuto strumento utile per evitare la creazione di nuove situazioni di degrado abitativo.

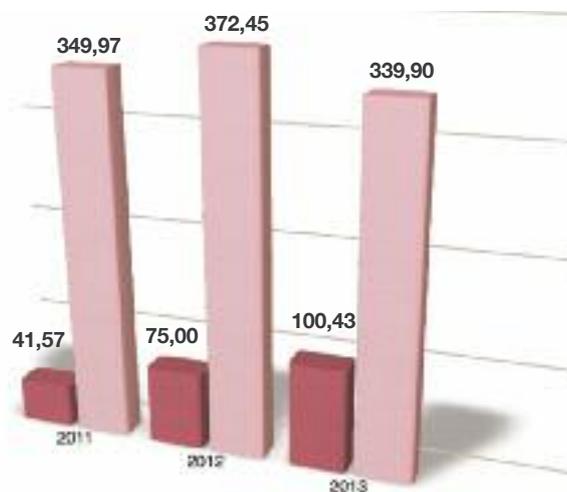


ECO. 1.1 MANTENERE E SVILUPPARE L'ATTIVITÀ ATTRAVERSO UNA GESTIONE RESPONSABILE



Quota di fatturato investita per aumentare il patrimonio con:

- nuove costruzioni (%)
- acquisti (%)



Investimento medio annuo per alloggio in:

- manutenzione straordinaria (Euro/alloggio)
- manutenzione ordinaria (Euro/alloggio)

18



Il contesto verrà inoltre dotato di servizi alla comunità costituiti da un asilo bilingue, da negozi di prossimità, da una sala polifunzionale a disposizione delle associazioni e da ampi spazi verdi destinati allo svago, al gioco ed allo sport.

L'idea è quella di creare una comunità di circa 600 persone in cui, grazie alle facilitazioni e alle iniziative proposte, la coesione sociale divenga forte e convivano armonicamente inquilini di edilizia sociale, inquilini di privati e proprietari di alloggi.

L'offerta di servizi alla collettività contribuirà anche, oltre che alla valorizzazione degli aspetti sociali, alla creazione di nuove opportunità di lavoro e di spinta per l'economia del quartiere e della città.

Quadro di sintesi

03

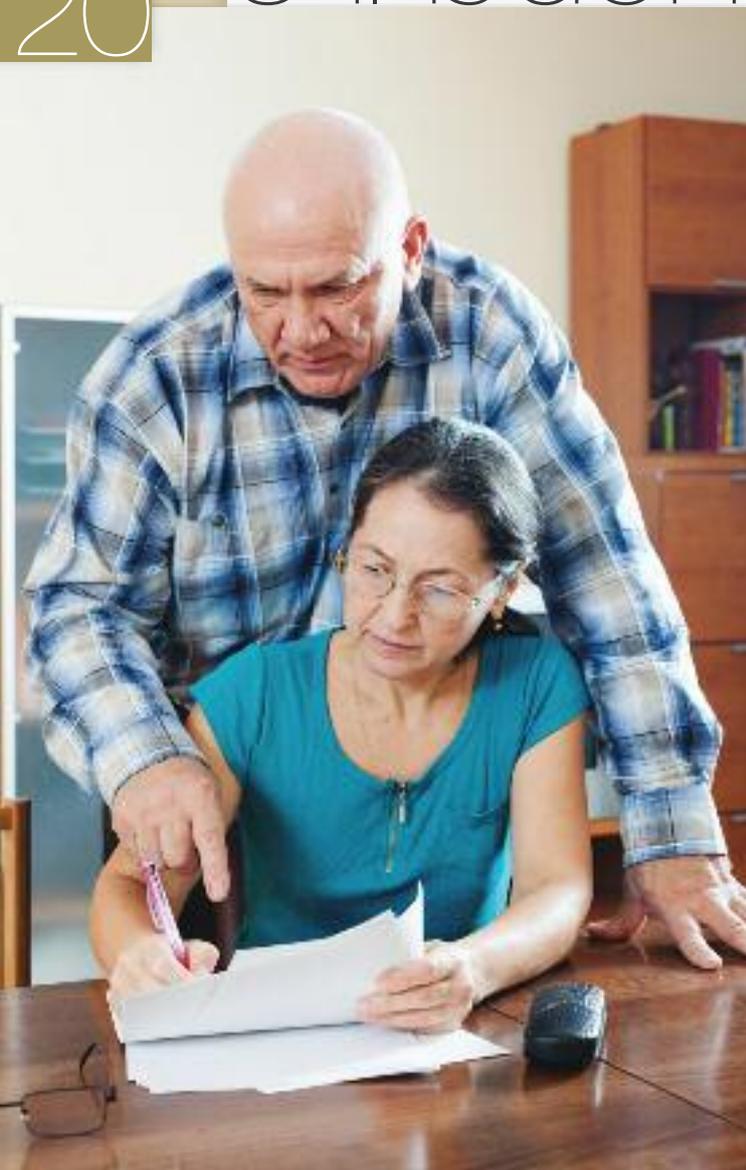
Promuovere la sostenibilità economica

N.	NOME DELL'INDICATORE	2011	2012	2013
ECO. 1 MANTENERE E SVILUPPARE L'ATTIVITÀ ATTRAVERSO UNA GESTIONE RESPONSABILE				
ECO. 1.1	Investimento medio annuo per aumentare il patrimonio (Euro)	10.397.569,96	10.008.592,10	9.668.745,21
	Quota di fatturato investita per aumentare il patrimonio con nuove costruzioni (%)	46,08	43,83	45,15
	Investimento medio annuo in acquisti per aumentare il patrimonio (Euro)	3.670.642,78	5.149.798,93	2.725.996,84
	Quota di fatturato investita in acquisti per aumentare il patrimonio (%)	16,27	22,55	12,73
	Investimento medio annuo per alloggio in manutenzione straordinaria (Euro/alloggio)	41,57	75,00	100,43
	Quota di fatturato investita nel patrimonio esistente per manutenzione straordinaria (%)	1,28	2,31	3,36
	Investimento medio annuo in manutenzione ordinaria per alloggio al 31/12 (Euro/alloggio)	349,97	372,45	339,90
ECO. 1.3	Tasso di sfittanza al 31/12 (%)	6,02	7,39	8,38
	Tasso di sfittanza per ragioni tecniche al 31/12 (%)	0,60	1,20	0,98
	Tasso sfittanza < 3 mesi (al 31/12) esclusi i casi per ragioni tecniche (%)	0,81	1,91	0,56
	Tasso sfittanza > 3 mesi (al 31/12) esclusi i casi per ragioni tecniche (%)	4,61	4,28	6,84
ECO. 2 CONTRIBUTO PER UNO SVILUPPO ECONOMICO RESPONSABILE E SOSTENIBILE				
ECO. 2.1	Distribuzione reddito agli SH (KEuro)			
	tasse	2.028,90	3.445,59	2.919,69
	personale	6.562,27	6.510,97	6.348,08
	fornitori	10.488,82	22.171,08	25.022,59
	contributi	8,56	7,49	3,19
	banche	838,44	871,76	808,36
	totale	19.926,99	33.006,89	35.101,91
	Valore Aggiunto	11.284,87	10.828,58	9.748,29
	Tempo medio liquidazione fornitori (pagamento fatture) (giorni)	46,16	43,50	42,67
	% di fatture liquidate entro 60 giorni dal ricevimento (%)	78,04	78,80	81,45

04

Promuovere il dialogo e il buon governo

20



LA MOROSITÀ INCOLPEVOLE: NUOVI STRUMENTI DI CONTRASTO

La morosità è un fenomeno che è andato progressivamente aumentando da alcuni anni.

Le ragioni più rilevanti che ne hanno determinato l'incremento si possono riassumere nella diffusa diminuzione dei redditi delle famiglie a causa della crisi economica che ha originato perdite di posti di lavoro e cessazione di attività e nell'aumento di circa il 20% dei costi energetici registrato nel corso dell'ultimo triennio.

Questi elementi hanno portato all'impoverimento delle famiglie e di conseguenza all'accumularsi di morosità sempre più elevate, spesso di origine incolpevole (cioè non legate all'incapacità di gestire un budget familiare sufficiente).

La morosità è passata dal 6% circa del triennio 2008/2010 ad oltre il 10% del 2013.



Questo è in estrema sintesi il quadro generale socio-economico che ha indotto Aler Brescia a ricercare forme sperimentali di contrasto della morosità per far fronte ad una situazione che ha raggiunto livelli allarmanti e difficilmente sostenibili nel futuro.

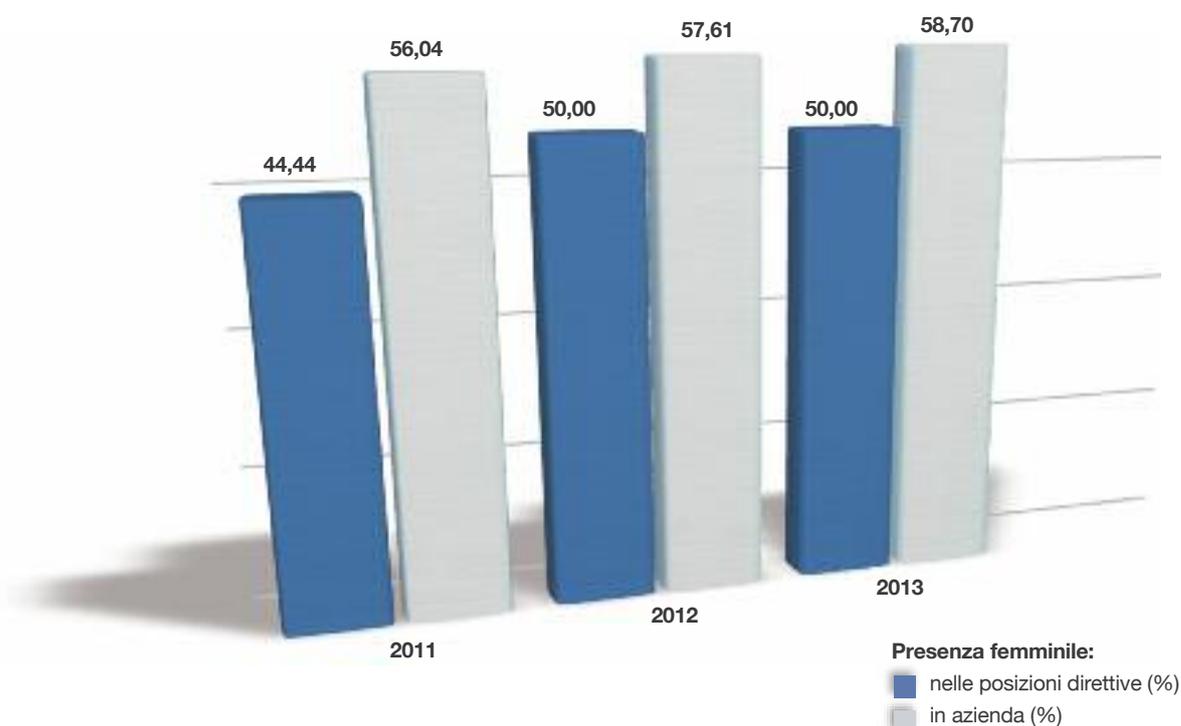
Ulteriori concause della situazione di incremento delle morosità rilevate da Aler Brescia, che caratterizzano in particolar modo i contesti sui quali s'intende avviare la sperimentazione, sono:

- le onerose spese accessorie che i nuovi inquilini devono sopportare nei condomini misti (in cui parte degli alloggi sono in locazione economico popolare e parte in proprietà);
- le spese conseguenti ad una scarsa consapevolezza della responsabilità da parte degli inquilini nella cura dei beni locati (es: causando frequenti rotture per incuria o cattivo uso) e all'assenza di un'adeguata partecipazione nel mantenimento del decoro (sporcando i luoghi comuni con conseguente aggravio di spese per le pulizie).

A seguito del bando promosso da Regione Lombardia, Aler Brescia capofila, con partner Comune di Brescia e Gruppo Elefanti Volanti Andropolis soc. coop. sociale, ha presentato il progetto "Gioco di squadra - Strategie di contrasto alla morosità incolpevole e al disagio sociale" ottenendo il finanziamento.



GOV. 5.1 PRESENZA FEMMINILE NELLE POSIZIONI DIRETTIVE



Con tale progetto si è inteso affrontare il serio problema della morosità incolpevole e del disagio sociale sperimentando nuove strategie, anche attraverso il coinvolgimento della rete del territorio costituita da enti, associazioni, coop. sociali, amministratori, parrocchie, ecc.

Gli scopi fondamentali del progetto sono:

- recuperare presso gli inquilini il senso di responsabilità nell'assolvere agli obblighi del pagamento dei canoni di locazione e dei servizi attraverso un accompagnamento personalizzato delle famiglie nella gestione del budget familiare allocando oculatamente le risorse disponibili, anche attraverso l'educazione alla pianificazione delle spese;
- indirizzare le famiglie verso le forme di sostegno economico disponibili affinché presentino richiesta per eventuali contributi, sussidi ecc.;
- favorire la ricerca di inserimento lavorativo mediante attività di orientamento ai canali disponibili;
- educare alla condominialità ed alla gestione corretta dell'immobile locato per evitare il degrado, l'aumento dei costi di gestione e manutenzione e la limitazione della fruizione dei servizi normalmente offerti.

Quadro di sintesi

04 Promuovere il dialogo e il buon governo

N.	NOME DELL'INDICATORE	2011	2012	2013
GOV. 1	SCELTE RESPONSABILI E STRUTTURE SISTEMI DI GESTIONE			
	Possesso della certificazione di sistemi di gestione o di certificazione per la responsabilità sociale	si ISO 9000:2008 (2001)	si ISO 9000:2008 (2001)	si ISO 9000:2008 (2001)
GOV. 5	PRESENZA FEMMINILE NELLE POSIZIONI DIRETTIVE			
GOV. 5.1	Presenza femminile nel Consiglio di Amministrazione (%)	0,00	0,00	0,00
	Presenza femminile nelle posizioni direttive di vertice (%)	50,00	50,00	50,00
	Presenza femminile nelle posizioni direttive (%)	44,44	50,00	50,00
	Presenza femminile in azienda (%)	56,04	57,61	58,70

05

Sviluppare le risorse umane

24

LA FORMAZIONE FINANZIATA

Un'azienda efficace è un'azienda cosciente che una grande parte del valore e della redditività viene dalle persone che ne fanno parte, dalle loro competenze, dalle loro esperienze e dalla loro motivazione.

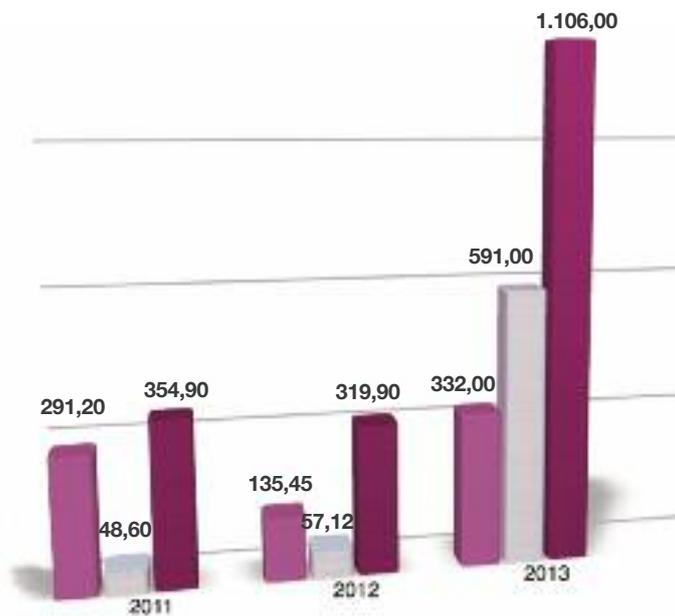
Intendere le risorse umane come parte fondamentale del proprio capitale (in quanto ricchezza

aziendale di professionalità) porta come logica conseguenza alla scelta di investire nel suo arricchimento di conoscenze per assicurare un miglior rendimento ed una maggiore soddisfazione personale.

Pur non fornendo nulla di immediatamente tangibile, la formazione promossa dall'azienda ha la capacità di lavorare sulle persone in modo da renderle autonome, fiduciose nei propri mezzi, proattive e protagoniste del proprio cammino professionale.

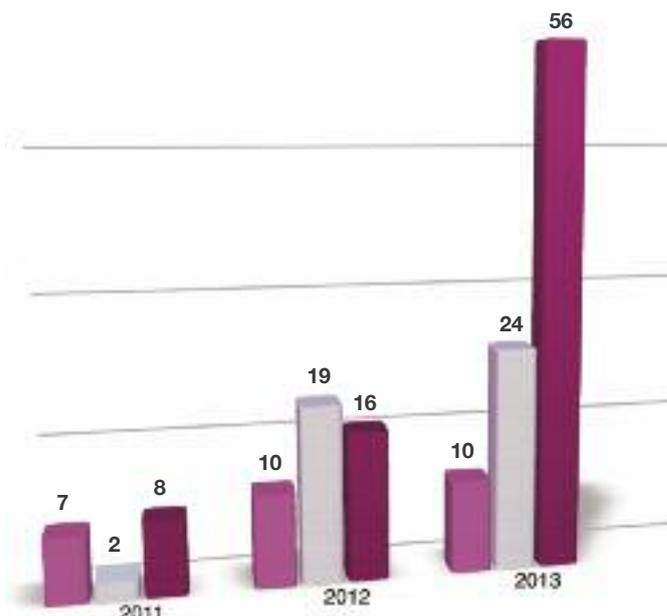
Una persona formata e preparata è dunque quanto di meglio un'organizzazione possa avere. Aler è da sempre consapevole dell'importanza della formazione in favore del proprio personale dipendente.





Ore formazione dei dipendenti (per categoria):

- quadri
- impiegati A
- impiegati B



Nr. dipendenti che hanno avuto formazione:

- quadri
- impiegati A
- impiegati B

Una formazione puntuale infatti assicura al dipendente le competenze necessarie a svolgere in modo professionale le mansioni assegnate e consente all'Azienda di migliorare la qualità e la quantità dei servizi erogati rispettando gli obiettivi di efficacia ed efficienza che Aler si è posta.

I contenuti della formazione erogata spaziano nei vari ambiti dell'attività aziendale e, oltre a riguardare l'aggiornamento o l'addestramento su specifici temi, includono programmi di formazione su aspetti legati allo sviluppo delle capacità ed attitudini personali.

Il grave momento di crisi economica che stiamo attraversando ha purtroppo ridotto le risorse che l'Azienda può mettere a disposizione di questo importante aspetto della gestione del personale.

Non di meno l'Azienda, ritenendo di percorrere ogni strada possibile per assicurare ai propri dipendenti momenti di crescita professionale, ha investito particolari energie nella ricerca delle occasioni di finanziamento offerte per queste finalità, partecipando a numerosi bandi indetti dagli enti preposti.

Con lo strumento della formazione finanziata è stato così possibile garantire lo svolgimento in favore del personale di importanti opportunità di sviluppo professionale ed umano.

Quadro di sintesi

ALER Brescia

05 Sviluppare le risorse umane

Eurho-GR®

26

N.	NOME DELL'INDICATORE	2011		2012		2013	
HR. 1	PARI OPPORTUNITÀ						
HR. 1.1	Suddivisione del personale per tipologia di contratto (%)						
	tempo indeterminato	98,85		92,66		98,88	
	tempo determinato	1,15		7,34		1,12	
HR. 3.1	Suddivisione dei dipendenti per categoria e genere (%)						
		% M	% F	% M	% F	% M	% F
	dirigenti	3,49	2,33	3,39	2,26	3,41	2,27
	quadri	5,82	4,66	5,66	5,66	4,54	6,81
	impiegati A	15,14	8,43	12,44	6,79	13,63	14,31
	impiegati B	21,70	38,41	22,28	41,52	21,23	33,80
	Suddivisione dei dipendenti per età (%)						
	20/35 anni	11,49		11,16		5,68	
	36/50 anni	57,26		60,75		56,57	
	51/65 anni	31,26		28,09		37,75	
	Suddivisione dei dipendenti per retribuzione (%)						
	dirigenti	5,82		5,66		5,68	
	quadri	10,48		11,31		11,36	
	impiegati A	23,58		19,23		27,94	
	impiegati B	60,11		63,80		55,03	
HR. 3.2	Quota contratti speciali di lavoro (%)						
	contratti specifici per giovani, disoccupati, gente con difficoltà sociali speciali	7,40		7,18		7,21	
HR. 2	SVILUPPO E CRESCITA PROFESSIONALE						
HR. 1.2	Ore formazione dei dipendenti (per categoria)						
	quadri	291,20		135,45		332,00	
	impiegati A	48,60		57,12		591,00	
	impiegati B	354,90		319,90		1.106,00	
	totale	694,70		512,47		2.029,00	
	Nr. dipendenti che hanno avuto formazione (per categoria)						
	quadri	7		10		10	
	impiegati A	2		19		24	
	impiegati B	8		16		56	
	totale	17		45		90	
	Spesa annua per formazione esterna (Euro/FTE)	258,18		188,94		188,32	
HR.3	BUONE CONDIZIONI DI LAVORO E CONCILIAZIONE LAVORO / FAMIGLIA						
HR. 2.3	Quota assenteismo (%)	3,64		2,41		3,56	
	Quota assenteismo per infortuni e malattie professionali (%)	0,05		0,18		0,05	
	Quota dipendenti part time (%)	23,08		18,48		19,57	
HR. 4	ATTENZIONE ALLA SODDISFAZIONE DEI DIPENDENTI						
HR. 4.1	Livello di soddisfazione dei dipendenti (%)	71,00		76,00		75,00	

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.



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

