



Regione Lombardia
LA GIUNTA

DELIBERAZIONE N. XII/ 5801

SEDUTA DEL 02/03/2026

Presidente **ATTILIO FONTANA**

Assessori regionali **MARCO ALPARONE** *Vicepresidente* **ROMANO MARIA LA RUSSA**
ALESSANDRO BEDUSCHI **ELENA LUCCHINI**
GUIDO BERTOLASO **FRANCO LUCENTE**
FRANCESCA CARUSO **GIORGIO MAIONE**
GIANLUCA COMAZZI **DEBORA MASSARI**
ALESSANDRO FERMI **MASSIMO SERTORI**
PAOLO FRANCO **CLAUDIA MARIA TERZI**
GUIDO GUIDESI **SIMONA TIRONI**

Con l'assistenza del Segretario Riccardo Perini
Su proposta dell'Assessore Paolo Franco

Oggetto

DIRETTIVE REGIONALI ALLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ALER) - ANNO 2026

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

Il Direttore Generale Giuseppe Di Raimondo Metallo

I Dirigenti Paolo Andrea Boneschi



Regione Lombardia
LA GIUNTA

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

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

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

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

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

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

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

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

RICHIAMATA la D.g.r. del 30 aprile 2025, n. 4277 "Direttive regionali alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) - anno 2025";



Regione Lombardia

LA GIUNTA

DATO ATTO che le linee direttrici delle presenti Direttive per l'anno 2026 sono state presentate ai Presidenti prima della loro adozione;

ATTESO che le direttive contenute nella presente deliberazione si configurano quali atti di indirizzo e programmazione ai fini e per gli effetti di cui all'art. 11 della L.R. n. 32/2008 e di stabilire, pertanto, che i Presidenti debbano prenderne formalmente atto entro 30 giorni dal presente provvedimento, attribuendo al Direttore Generale il compito di dare seguito a quanto in essa contenuto nel corso dell'annualità 2026;

RITENUTO di approvare le determinazioni contenute nell'allegato "Direttive regionali alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) – anno 2026", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

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

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

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

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

ALL'UNANIMITÀ dei voti espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare l'allegato "Direttive regionali alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) - anno 2026", che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di dare atto che le direttive di cui al punto 1) si configurano quali atti di coordinamento, indirizzo e vigilanza ai fini e per gli effetti di cui all'art. 11 della L.R. n. 32/2008 e all'art. 2, comma 1, lett. c della L.R. 8 luglio 2016, n. 16;
3. di stabilire che i Presidenti delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) debbano prendere atto formalmente della presente deliberazione entro 30 giorni dal presente provvedimento, attribuendo al Direttore Generale il



Regione Lombardia

LA GIUNTA

compito di dare seguito a quanto in essa contenuto nel corso dell'annualità 2026;

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

IL SEGRETARIO
RICCARDO PERINI

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.



Regione Lombardia

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

ANNO 2026

Direzione Generale Casa e Housing sociale

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. IL CICLO ANNUALE DI PROGRAMMAZIONE.....	3
3. GLI STANDARD DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI	4
3.1. Equilibrio economico-generale.....	5
3.2. Personale	6
3.3. Indebitamento	8
4. INDIRIZZI REGIONALI ANNUALI	8
4.1. Obiettivi strategici di legislatura	10
4.2. Obiettivi Aziendali comuni per il 2026	10
4.3. Le relazioni sull'andamento della gestione finanziaria e sull'attuazione degli indirizzi	13
stabiliti dalla Giunta regionale e le relazioni sugli obiettivi.....	13
5. REGOLE DI GESTIONE	14
5.1 Area organizzazione e personale.....	14
5.2 Area tecnica e patrimonio.....	14
5.3 Controlli interni.....	15
5.4 Comunicazione.....	16
6. INDICAZIONI PER I COLLEGI SINDACALI DELLE ALER.....	16

1. PREMESSA

Le presenti direttive sono in linea con quanto previsto dalla L.R. 16/2016 e, in particolare, dall'art. 2, comma 1, lett. c) che pone in capo a Regione le funzioni di coordinamento, indirizzo e vigilanza delle ALER, nonché la definizione e lo sviluppo di un sistema di standard di gestione cui le Aziende uniformano la propria attività; esse risultano inoltre in continuità con l'impostazione consolidata per la presente Legislatura; si provvede pertanto alla definizione puntuale delle previsioni per il 2026, concentrandosi particolarmente sugli obiettivi assegnati alle Aziende, e rifacendosi ai precedenti provvedimenti per quanto risulti sostanzialmente consolidato.

Si ricorda nuovamente che la *compliance* normativa è diretta responsabilità degli organi aziendali preposti, indipendentemente dal loro richiamo o esplicitazione nelle presenti direttive.

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

Nell'ottica di perseguire un costante processo di miglioramento della funzionalità delle ALER, la Direzione Generale Casa e Housing sociale definisce, con decreto del Direttore Generale da adottare entro due mesi dall'adozione del presente provvedimento le modalità con le quali saranno attuate la vigilanza ed il monitoraggio sulle presenti direttive, eventualmente prevedendo anche ulteriori attività, in continuità con l'esercizio precedente o eventualmente di nuova introduzione, nella forma del controllo o dell'indagine conoscitiva, finalizzate ad approfondire meglio specifici argomenti, che potranno riguardare tanto un livello sistemico, comune a tutte le Aziende, quanto singole Aziende.

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

Si precisa infine che le presenti direttive per il 2026 continuano ad applicarsi anche per il 2027, nelle more dell'adozione del relativo provvedimento regionale annuale, con l'eccezione di quanto previsto al punto 4.2 – Obiettivi aziendali.

2. IL CICLO ANNUALE DI PROGRAMMAZIONE

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

Termini	Attività
Entro 30 giorni dalla DGR di adozione delle direttive	I Presidenti dell'ALER adottano il provvedimento di presa d'atto delle direttive 2026 e attribuiscono al Direttore Generale il compito di dare seguito a quanto in esse contenuto.
Entro 15 giorni dall'adozione del provvedimento di	Adozione e trasmissione alla Direzione Generale Casa e Housing sociale del piano degli obiettivi aziendali previsto dal sistema di

presa d'atto delle direttive	valutazione delle performance dirigenziali (v. allegato F, DGR n. 3897/2020).
Entro 15 giorni dall'adozione del piano degli obiettivi	Condivisione da parte del Direttore Generale di ciascuna ALER del piano degli obiettivi con i dirigenti e, tenendo conto delle proposte di questi ultimi, definizione dei piani attuativi degli obiettivi del personale dirigente delle ALER (l'attuazione di tale adempimento deve essere comunicato alla Direzione Generale Casa e Housing sociale).
31 maggio	Approvazione da parte del Presidente dell'ALER del Bilancio di esercizio 2025 e trasmissione alla Direzione Generale Casa e Housing sociale, in base all'art. 18, co. 1, L.R. 16/2016).
30 settembre	Adozione e trasmissione alla Direzione Generale Casa e Housing sociale della relazione semestrale del Direttore Generale sull'andamento della gestione finanziaria e della relazione sullo stato di attuazione degli obiettivi aziendali annuali definiti secondo le Direttive regionali (art. 18, co. 1, L.R. 16/2016).
31 dicembre	<ul style="list-style-type: none"> • Approvazione da parte del Presidente dell'ALER del Bilancio di previsione 2027 e successiva trasmissione entro 15 giorni alla Direzione Generale Casa e Housing sociale. • Verifica da parte delle ALER del conseguimento degli obiettivi assegnati alla dirigenza.
15 febbraio	Adozione e trasmissione alla Direzione Generale Casa e Housing sociale della relazione semestrale del Direttore Generale sull'andamento della gestione finanziaria e della relazione sullo stato di attuazione degli obiettivi aziendali annuali definiti secondo le Direttive regionali (art. 18, co. 1, L.R. 16/2016).

3. GLI STANDARD DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI

Le Direttive regionali definiscono, ormai da svariati esercizi, un nucleo di standard per mantenere le ALER entro parametri che assicurino l'efficienza e l'economicità della

gestione aziendale ¹. Nella relazione al bilancio le ALER sono tenute ad indicare con chiarezza, in una sezione dedicata della relazione dell'Amministratore, il risultato raggiunto o quello atteso (a seconda che ci si trovi in sede di consuntivazione o di previsione) per ciascuno standard, dando particolare evidenza agli elementi informativi necessari in caso di mancato rispetto degli stessi.

3.1. Equilibrio economico-generale

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

Margine lordo di I livello escluse le manutenzioni

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

Costi per servizi al netto dei costi per manutenzioni)

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

Nota metodologica: i dati sono ricavati dal bilancio CEE.

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

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

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

3.2. Personale

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

- costo del personale per unità immobiliare³, volto a mantenere un costo adeguato rispetto alle dimensioni del patrimonio in carico all'Azienda; l'importo del costo è depurato delle voci non ricorrenti derivanti da attività straordinarie o ulteriori rispetto all'ordinario⁴;
- unità immobiliari gestite per dipendente, volto a mantenere l'adeguatezza della numerosità dell'organico rispetto al patrimonio gestito. L'obiettivo proposto da tale standard viene perseguito sia mediante la razionale organizzazione delle risorse umane in forza alle Aziende, sia mediante lo sforzo di incrementare, laddove possibile e in un quadro di sostenibilità per l'Azienda, il patrimonio comunale in gestione.

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

Le ragioni che già con le precedenti direttive alle ALER, hanno fatto optare per una maggiore apertura di spazi di assunzione sussistono anche per l'esercizio 2026, fermi restando i limiti sopra espressi, per quanto riguarda in particolare:

- gli uffici dedicati alle assegnazioni;

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

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

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

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

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

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

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

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

In merito al conteggio, si precisa che, in base all'art. 32, comma 1, L.R. 27/2009, il costo dei custodi risulta a carico dell'utenza per il 90%. Pertanto, per quanto riguarda il primo indicatore, quello inerente al costo, si dispone che il conteggio comprenda esclusivamente

la quota di costo del 10% a carico dell'Azienda, mentre, ai fini del secondo indicatore, tali figure sono escluse completamente dal conteggio del personale da porre in relazione alle unità gestite.

A valenza sperimentale, per il solo 2026, nel caso in cui l'azienda ritenga necessario, in previsione di pensionamenti, un periodo di affiancamento per i nuovi assunti, nel calcolo degli indicatori non si considerano i nuovi assunti, purché l'azienda provveda a darne analitica e motivata rappresentazione.

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

3.3. Indebitamento

Per l'anno 2026 si riconferma l'indicazione per tutte le ALER che, ai fini di preservare la sostenibilità finanziaria del sistema, le aziende che superino il rapporto del 100% tra debito per finanziamenti e i ricavi da canoni di locazione non potranno accendere nuovo debito sino al rientro al di sotto di tale soglia standard.

ALER Pavia Lodi ed ALER Milano sono rientrate nel rapporto sopra indicato. Alla luce delle criticità finanziarie che permangono per tali aziende, le stesse valutano con particolare attenzione l'accensione di nuovi mutui e monitorano attentamente l'andamento delle anticipazioni bancarie e di tesoreria.

I Presidenti avvisano tempestivamente l'Assessore alla Casa e Housing sociale dell'insorgere di particolari criticità nell'andamento economico finanziario delle aziende.

4. INDIRIZZI REGIONALI ANNUALI

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

Gli obiettivi contenuti nei seguenti paragrafi sono attribuiti al Direttore Generale di ciascuna Azienda, con atto espresso del Presidente, da adottare entro 15 giorni dall'adozione del

provvedimento di presa d'atto delle direttive regionali, nell'ambito della definizione del Piano degli obiettivi come definito nel sistema di valutazione della dirigenza.

L'elenco degli obiettivi declinati nelle presenti direttive non esaurisce l'insieme di quelli che possono essere attribuiti ai Direttori Generali, in quanto l'assegnazione degli obiettivi è prerogativa del Presidente, e anzi, è opportuno che ad obiettivi di sistema regionali si affianchino obiettivi più specifici e tarati sulle prerogative della singola Azienda.

Anche per l'annualità 2026 le Aziende applicano il sistema di valutazione delle performance dirigenziali dettagliate nell'allegato F della DGR n. 3897/2020.

I Presidenti, nel valutare il grado di raggiungimento degli obiettivi da parte dei Direttori Generali, tengono conto dei risultati raggiunti in base alle presenti direttive.

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

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

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

4.1. Obiettivi strategici di legislatura

Per quanto concerne il presente punto sono pienamente confermate le indicazioni del precedente provvedimento.

4.2. Obiettivi Aziendali comuni per il 2026

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

Nella definizione del piano obiettivi, la cui realizzazione è attribuita dal Presidente di ciascuna ALER al proprio Direttore generale, sono comprese, oltre le attività volte a completare - qualora necessario - il raggiungimento degli obiettivi assegnati per il 2025, gli obiettivi di seguito definiti:

a) Cura del patrimonio e riduzione degli alloggi sfitti: le ALER curano il completamento dei lavori previsti per gli alloggi indicati come «in ristrutturazione» nella piattaforma regionale alla data del 15 gennaio 2026, sulla base dei cronoprogrammi trasmessi alla Direzione Generale Casa e Housing sociale; a tal fine le Aziende, entro 30 giorni dalla data di approvazione delle presenti direttive, comunicano il numero minimo di alloggi e di impianti che si impegnano a ultimare nell'anno, qualora i cronoprogrammi trasmessi non prevedano già la fine dei lavori entro il 31 dicembre 2026.

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

b) Migliorare il soddisfacimento del fabbisogno delle famiglie a basso reddito (ISEE non superiore a 16.000€) o meritevoli di particolare tutela: le ALER perseguono tale finalità mediante l'aumento delle assegnazioni rispetto a quanto registrato nel

2025 (o dell'ultimo anno in cui è stato raggiunto l'obiettivo stabilito dalle direttive) del 10 %, conteggiando a tal fine anche le assegnazioni effettuate nell'ambito dei programmi di valorizzazione a favore di nuclei familiari con ISEE non superiore a € 16.000 o le mobilità a favore di soggetti con disabilità grave o meritevoli di particolare tutela, oltre a quelli derivanti dai programmi di rigenerazione. Vanno, inoltre, considerate le assegnazioni effettuate per le valorizzazioni previste dal comma 4 ter dell'art. 31.

In ogni caso, devono essere assegnati o per lo meno inseriti in avvisi tutti gli alloggi indicati in piattaforma alla data del 15 gennaio 2026 come «pronti per l'assegnazione»; in mancanza di avvisi da parte degli ambiti, le ALER promuovono programmi di valorizzazione rivolti a nuclei con ISEE non superiore a 16.000.

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

c) Promuovere la valorizzazione del patrimonio inutilizzato per la sostenibilità del sistema mediante il completamento dei programmi avviati, con particolare riguardo a quelli rivolti a lavoratori nei servizi pubblici, quali sanità, giustizia, scuola e trasporti, alle famiglie con portatori di disabilità grave e alle famiglie con i requisiti economici per accedere ai SAP. Le aziende provvedono altresì a presentare programmi di valorizzazione supportati da una valutazione di fattibilità pari ad almeno il 5% del patrimonio sfitto in carenza manutentiva censito in piattaforma alla data del 15 gennaio, anche in linea con la finalità del piano europeo per l'edilizia abitativa a prezzi accessibili.

Di tutte le iniziative volte a valorizzare il patrimonio le ALER informano tempestivamente l'Assessore e la Direzione Generale, oltre a darne evidenza nel monitoraggio degli obiettivi.

d) Lotta all'abusivismo: le ALER danno seguito alle iniziative promosse nei precedenti esercizi, per ridurre le occupazioni consolidate e contrastare le nuove occupazioni. A tal fine per ALER Milano si conferma l'obiettivo tendenziale di ridurre le

occupazioni del 10% rispetto al dato di fine 2025, mentre per le altre ALER è di non consentirne di nuove e di attivare gli atti necessari ad azzerare o comunque ridurre quelle esistenti.

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

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

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

Inoltre, al fine di restituire una più puntuale segmentazione del fenomeno, le ALER in sede di rendicontazione informano circa la composizione delle unità occupate senza regolare titolo, suddividendo tra quante risultano occupate a seguito di effrazione e quante risultano irregolarmente occupate sotto il profilo amministrativo.

e) Governo della morosità: le ALER, in continuità con i precedenti esercizi, perseguono la riduzione della morosità mediante la puntuale segmentazione tra posizioni di natura colpevole e incolpevole, accertando le situazioni economiche della c.d. morosità incolpevole, al fine di attuare precocemente le conseguenti azioni di recupero programmate dall'Azienda nel Programma complessivo di azioni concrete finalizzate alla riduzione della morosità.

L'obiettivo si intende raggiunto con un miglioramento complessivo della morosità corrente rispetto all'anno precedente.

È necessario, inoltre, che le Aziende ricorrano a tutte le leve organizzative per potenziare la filiera del contrasto alla morosità, a cui concorrono sia gli uffici preposti, sia gli uffici legali, ma anche gli uffici competenti sulla gestione dei condomini e per i rapporti con l'utenza.

- f) Piano di sostenibilità: oltre che con la relazione semestrale, la verifica dell'attuazione del Piano adottato da ALER Milano e ALER Pavia Lodi per la sostenibilità sarà effettuata con cadenza trimestrale dalla direzione regionale competente sulla base di un'apposita certificazione (a partire dal 30 giugno) sottoscritta dal Presidente e dal Direttore generale dell'ALER.
- g) Rispetto dei cronoprogrammi e dei termini di rendicontazione: le ALER si impegnano al rispetto dei propri cronoprogrammi, sotto i seguenti aspetti:
- rispetto della programmazione finanziaria degli interventi con particolare riferimento all'allocazione delle risorse derivante da residui e reiscrizioni;
 - programmazione di interventi in coerenza con i provvedimenti regionali di finanziamento, anche con riferimento alle attività obbligatorie di comunicazione;
 - rendicontazione per chiusura interventi ed erogazione dei saldi a valere su stanziamenti regionali;
 - rispetto dei termini e degli adempimenti connessi alla rendicontazione dei programmi in attuazione, in particolare PNRR.

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

Si confermano le indicazioni di cui al precedente provvedimento circa gli aggiornamenti alla Direzione Generale Casa e housing sociale, prevedendo che:

- semestralmente sono trasmesse dal Presidente dell'ALER le relazioni sull'andamento della gestione finanziaria e sull'attuazione degli indirizzi stabiliti dalla Giunta regionale ai sensi dell'art. 18, comma 1, L.R. 16/2016, entro il 30 settembre per il primo semestre ed entro il 15 febbraio per l'annualità precedente. ALER MILANO e ALER PAVIA LODI sono tenute a relazionare in merito all'andamento del Piano di sostenibilità di cui alla DGR 5503/2025 in sede di relazione semestrale sugli obiettivi ai sensi dell'art. 18, comma 1, L.r. n. 16/2016, particolarmente circa gli impatti in termini di riequilibrio sotto il profilo finanziario e di riduzione del fabbisogno medio di anticipazione di tesoreria, oltre che di tutte le destinazioni preferenziali previste;
- quadrimestralmente sono trasmesse dalle Aziende le rendicontazioni circa lo stato di attuazione degli interventi sui vari obiettivi definiti dalle presenti direttive, secondo il format trasmesso in tempo utile dalla Direzione Generale Casa e Housing sociale

(entro il 31 maggio con dati al 30 aprile, entro il 30 settembre con dati al 31 agosto ed entro il 31 gennaio con dati al 31 dicembre). Resta peraltro facoltà della Direzione Generale quella di richiedere ulteriori aggiornamenti con scadenze diverse sulla base delle necessità informative che dovessero emergere, e a tal fine si richiede alle Aziende di tenere costantemente aggiornati i dati necessari al monitoraggio degli obiettivi, elemento che peraltro costituisce un necessario supporto allo stesso vertice delle Aziende.

5. REGOLE DI GESTIONE

In questa sezione vengono di seguito date indicazioni contenenti elementi di novità o discontinuità con il precedente provvedimento, mentre per tutto quanto non espressamente indicato risultano confermate le indicazioni delle direttive alle ALER per il 2025 di cui alla D.g.r. n. 4277/25. Le scadenze devono intendersi aggiornate all'esercizio di riferimento, e, in caso cadano in giorno festivo, il termine si intende spostato al primo giorno feriale utile.

5.1 Area organizzazione e personale

Si confermano tutte le indicazioni contenute nelle precedenti direttive alle ALER 2025, con la precisazione che i contratti di eventuali nuovi dirigenti delle ALER dovranno stabilire il trattamento retributivo massimo in misura inferiore almeno del 20% di quello definito per il Direttore Generale dell'ALER di riferimento da Regione Lombardia ovvero, in ogni caso, dovranno prevedere il trattamento minimo previsto dal CCNL di riferimento. Si ricorda, inoltre, che le ALER adottano, annualmente, il piano triennale dei fabbisogni di personale, quale strumento programmatico di pianificazione e gestione delle risorse umane, in coerenza con gli obiettivi e con la programmazione economico finanziaria.

Tale atto viene assunto di norma entro il 31 gennaio, e trasmesso alla Direzione Generale Casa e housing sociale; parimenti, eventuali modifiche del piano che intervenissero durante l'anno, una volta adottate, devono essere trasmesse.

5.2 Area tecnica e patrimonio

Patrimonio localizzato in aree territoriali in cui non è stato riscontrato fabbisogno abitativo
Ciascuna ALER, ai sensi dell'art. 6 comma quater della L.R. 16/2016, individua nel proprio patrimonio abitativo adibito a servizi abitativi pubblici, gli alloggi localizzati in aree territoriali

in cui non è stato riscontrato fabbisogno abitativo, distinguendo tra quanti già pronti per l'utilizzo e quanti invece necessitano di intervento per essere utilizzati.

Le ALER, anche con il coinvolgimento dei Comuni e degli Ambiti, verificano la presenza di fabbisogni abitativi inespressi a cui sia possibile rispondere mediante l'approvazione di specifici programmi di valorizzazione alternativa alla vendita ai sensi degli artt. 28-31 della L.R. 16/2016.

5.3 Controlli interni

La funzione Internal Audit (IA) deve essere allocata ad un livello dell'organizzazione idoneo ad assicurare autonomia, indipendenza di giudizio e obiettività delle rilevazioni, pertanto, essa è di norma collocata presso la Direzione Generale ed in ogni caso è fondamentale che riporti all'organismo amministrativo di vertice.

In assenza di risorse dedicate, si rammenta che conformemente agli standard dell'Audit aggiornati, il ruolo di Responsabile Internal Auditing (RIA) può essere compatibile con funzioni trasversali, quali ad es. l'Anticorruzione e la Qualità, purché venga garantita la segregazione delle attività attraverso programmazioni specifiche e dedicate.

L'IA dovrà inoltre garantire un monitoraggio dei rischi adeguato, in rapporto ad organizzazione e attività dell'ente ed operare su pianificazione annuale e, in prospettiva, triennale.

Flussi informativi verso la Direzione Generale Casa e Housing sociale e la funzione di Audit regionale, sono:

- invio della pianificazione annuale dell'attività di audit (31 gennaio);
- trasmissione relazione annuale sulle attività di audit e follow-up svolte nell'anno precedente (31 gennaio);
- aggiornamenti circa la collocazione e composizione dell'Ufficio RIA;
- modifiche e aggiornamenti del Mandato/Audit Charter/Manuale di Audit.

Format e contenuti delle relazioni sono definiti dalla Giunta e disponibili sul sito Bandi e Servizi – Regione Lombardia.

Comunicazioni via mail a:

- monitoraggio_reteIA@regione.lombardia.it
- politichesociali_abitative@pec.regione.lombardia.it

5.4 Comunicazione

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

Al fine di dare evidenza pubblica degli interventi di edilizia finanziati con risorse regionali ed europee, tutte le Aziende, laddove previsto, devono attenersi alla corretta applicazione delle Linee guida per l'utilizzo del marchio "Piano Lombardia" su tutte le opere infrastrutturali in corso di realizzazione o concluse. Le Aziende si impegnano a valorizzare entro il 31.12.2026 gli edifici oggetto di finanziamento mediante l'apposizione di targa con il marchio "Piano Lombardia" come da Linee Guida trasmesse a tutte le Aziende.

6. INDICAZIONI PER I COLLEGI SINDACALI DELLE ALER

Si confermano le indicazioni date ai Collegi con il provvedimento per il 2025.