

RELAZIONE del COLLEGIO SINDACALE al BILANCIO CONSUNTIVO 2020

Ai sensi dell'art. 25 dello Statuto e della D.G.R. N° XI/2526 del 26/11/2019

(valori espressi in unità di euro)

Signor Presidente,

abbiamo esaminato il Bilancio Consuntivo di esercizio al 31 dicembre 2020 dell'Ente ALER Bergamo – Lecco - Sondrio, consegnato al Collegio Sindacale in data 21 maggio 2021 e corredato da tutti i documenti obbligatori. Il Bilancio Consuntivo al 31 dicembre 2020 evidenzia un Utile di Esercizio pari ad € 155.025 che si compendia nelle seguenti risultanze: Totale Attività € 344.101.220, Totale Passività € 154.044.569, Totale Patrimonio Netto € 190.056.651.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, atteso che la revisione legale è di competenza della società di revisione BDO Italia Spa.

La nostra attività è stata ispirata alle norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili ed ai principi statuiti dall'OIC.

Con riferimento al bilancio consuntivo riferito all'anno 2020, abbiamo ottenuto dal Presidente e dal Direttore Generale, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Ente.

Informiamo che non sono pervenute al Collegio denunce ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi, non esposti nei documenti, nella Relazione di Gestione o già noti agli Amministratori, tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Nel corso della riunione del 20 maggio 2021, tenutasi in modalità videoconferenza in ragione dello stato di emergenza sanitaria Covid-19, il Collegio Sindacale ha incontrato il Dott. Marco Livio, rappresentante della società di revisione BDO S.p.A. incaricata dell'attività di revisione legale dei conti per il consueto scambio di informazioni. In data 28/05/2021 il Collegio ha ottenuto dal Dott. Marco Livio la Relazione redatta ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27.1.2010, n. 39 che attesta le verifiche effettuate dai revisori incaricati consentono l'emissione di una relazione con un giudizio senza rilievi ed eccezioni al Bilancio Consuntivo chiuso il 31 dicembre 2020 e che detto bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della ALER Azienda Lombarda per l'edilizia Residenziale di Bergamo Lecco Sondrio al 31 dicembre 2020 e del risultato economico per l'esercizio chiuso in tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Abbiamo ricevuto dall'Organismo di Vigilanza le relazioni semestrali relative al periodo marzo 2020 – marzo 2021, inerenti le attività condotte dall'ODV, dalle quali non sono emersi fatti di particolare rilievo. In data 26 maggio il Presidente del Collegio Sindacale ha incontrato in modalità videoconferenza il Presidente dell'Organismo di Vigilanza; durante tale incontro non sono emersi fatti di significativo rilievo.

Il Collegio Sindacale, esaminato il Bilancio Consuntivo chiuso al 31 dicembre 2020, riferisce quanto segue:

- ha vigilato sull'impostazione generale data al bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per

quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire;

- ha acquisito dal Presidente e dal Direttore Generale, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione. In particolare sull'impatto prodotto dall'emergenza sanitaria COVID-19 nel corso dell'esercizio 2020 e sui fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale, in base alle informazioni acquisite, il Collegio non ha osservazioni particolari da riferire;

- ha acquisito conoscenza e ha vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo per fronteggiare la situazione emergenziale da COVID-19, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire;

- ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, anche con riferimento agli impatti dell'emergenza da COVID-19 sui sistemi informatici e telematici, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non ha osservazioni particolari da riferire;

- ha verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire;

- per quanto di propria conoscenza, il Presidente, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, c.c.;

- ha verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui ha conoscenza a seguito dell'espletamento dei propri doveri, e non ha osservazioni al riguardo;

- nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge;

- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

D.G.R. N° XI/2526 del 26/11/2019 - DIRETTIVE ALLE ALER

Il Collegio Sindacale, in adempimento alle prescrizioni contenute nella richiamata D.G.R. XI/2526 del 26/11/2019, informa di aver espletato le seguenti attività e di aver verificato i seguenti aspetti:

a. Risultato di bilancio

Il risultato di bilancio deriva dalla contabilizzazione dei fatti di gestione.

Esso è correttamente iscritto nella voce IX del Patrimonio Netto; la sua destinazione è operata nel rispetto della disciplina civilistica e legale.

L'utile ante imposte dell'esercizio 2020 risulta essere pari ad euro 1.038.942,01 contro euro 1.584.327,78 dell'anno 2019 e quindi con una diminuzione pari ad euro 545.385,77. Le variazioni più significative occorse nel conto economico 2020 rispetto ai risultati dell'anno 2019 possono ricondursi agli aspetti di seguito evidenziati:

- Ricavi delle vendite e prestazioni: diminuzione pari ad euro 1.797.196,39 dovuta alla diminuzione dei canoni di locazione per euro 878.029,64 e dei proventi legati ai rimborsi riferiti all'amministrazione e alla manutenzione degli stabili per la differenza;
- Altri ricavi e proventi: diminuzione pari ad euro 1.524.003,85 essenzialmente dovuta alla riduzione dei contributi in conto esercizio (contabilizzati a copertura dell'ammortamento finanziario ed a finanziamenti regionali erogati in base allo stato di avanzamento lavori).
- Costi per servizi (B7): diminuzione di euro 1.004.552,46 legata alla riduzione dei costi di gestione degli appartamenti a seguito dell'incremento degli appartamenti sfitti e delle spese di manutenzione degli appartamenti con riferimento solo alle spese di riattazione di alloggi "sfitti 2017-2018" che hanno movimentato il relativo fondo manutenzione iscritto a bilancio. Si prende atto che tale diminuzione non è legata ad una effettiva diminuzione dei lavori di manutenzione ordinaria.
- Ammortamenti e svalutazioni (B10): diminuzione di euro 915.276,55 legata alla svalutazione operata nel 2019 del valore di acquisto del terreno di Zingonia come da perizia dell'Agenzia delle Entrate.
- Accantonamento per rischi (B12): incremento di euro 510.554,13 legato all'imputazione dei rischi derivanti da controversie legali per IMU e causa di lavoro.
- Altri accantonamenti (B13): diminuzione di euro 1.923.531,47 per minori accantonamenti al fondo manutenzione Legge 27/2009.
- Oneri diversi di gestione (B14): aumento di euro 979.382,12 legato essenzialmente al tributo IMU di competenza dell'anno 2020.

Dalle informazioni sopra riportate, si evince che la riduzione dei ricavi, pur in un contesto di pandemia da Covid-19, non è direttamente legata ad una diminuzione rilevante dei canoni quanto piuttosto ad una forte riduzione del numero delle assegnazioni. Inoltre la riduzione dei proventi per rimborsi va di pari passo con la riduzione occorsa nei corrispondenti costi sostenuti.

E' opportuno altresì sottolineare che la voce di bilancio relativa all'IMU relativa agli alloggi sociali costituisce una voce di costo significativa per l'azienda, sia dal punto di vista del valore del tributo, sia considerando il rischio di un eventuale contenzioso con alcuni Comuni, in quanto attualmente la legislazione vigente, oltre a penalizzare la presenza di alloggi sociali sfitti, non ha ancora risolto in maniera univoca la questione sulla natura "sociale" degli alloggi ERP di proprietà di Aler.

b. Gestione dei proventi derivanti da alienazione di immobili

Nel corso dell'esercizio non si è proceduto alla cessione di immobili del patrimonio di Aler BG-LC-SO.

c. Utilizzo dei contributi pubblici ricevuti, in particolare regionali

La tabella che segue indica i Contributi erogati da Regione Lombardia nel corso dell'esercizio:

Anno Esercizio Impegno	Descrizione Impegno Competenza	Legge/Dgr di riferimento/CUP	Finanziato accordato	Quota accreditata al 01/01/2020	Importo Impegnato 2020	Importo Pagato 2020	Finanziati erogati al 31/12/2020	Importo competenza 2020 accreditato nel 2021	Note	
2020	IR(2019) - PREP 2007/2009 - ACST - IMPEGNO PLURIENNALE 2016 - RATA SALDO - NUOVA COSTRUZIONE N. 14 ALLOGGI - CANONE MODERATO - VIA BORG PALAZZO - BERGAMO (BG)	D.G.R. VII6246 DEL 19/12/2007	585.682		117.136	-	468.546	117.136	BORG PALAZZO CANONE MODERATO	
	CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETA' 2020	D.G.R. n. XI0335 DEL 06/04/2020	1.061.200		1.061.200	1.061.200	1.061.200	-	somme accreditate completamente agli assegnatari che rientrano nei parametri della DGR	
	PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI ID 206 RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA TORRE Z19 VIA MAFFEI 63	LINEA a) e linea b) con L.80/2014	166.012		97.930	66.405	66.405	31.526	PARI AL 40% DEL FINANZIAMENTO	
	PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI ID 205 RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA TORRE Z16 VIA MAFFEI 100	LINEA a) e linea b) con L.80/2014	166.012		97.930	66.405	66.405	31.526	PARI AL 40% DEL FINANZIAMENTO	
	PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI ID 210 RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA VIA MAFFEI 261/209A	LINEA a) e linea b) con L.80/2014	374.000		220.623	149.600	149.600	71.023	PARI AL 40% DEL FINANZIAMENTO	
	PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI ID 2 SISTEMAZIONE STRUTTURALE TORRE Z18 Z19 Z20	LINEA a) e linea b) con L.80/2014	781.000		460.712	312.400	312.400	148.312	PARI AL 40% DEL FINANZIAMENTO	
	ABBUCO CANONE LOCAZIONE OVER 70 - QUOTA DISPONIBILE ANNO 2020	D.G.R. n. XI985 del 11/12/2018	931.167		931.167	931.167	931.167	-	misura ordinaria e straordinaria	
	FPV 2020 - RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI SPTTI 2017-2018	D.G.R. N.X/7368 del 13/11/2017	2.484.865		321.331	-	1.401.645	321.331		
	FPV 2020 - RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI SPTTI 2017-2018	D.G.R. N.XI64del 23/04/2018	1.551.727		310.345	-	465.518	310.345		
	PROGRAMMA DI RECUPERO EX LEGGE 80 - LINEA A-finanziato con D.D.S. N. 17420 DEL 26/11/2018 E D.D.S. N. 17297 DEL 28/11/2019 ID 7	LINEA a) con L.80/2014	190.706		190.707	190.707	190.707	-		
	PIANO MANUTENZIONE PROGRAMMATA ACCONTO DEL 10%	DGR N. 3814 DEL 09/11/2020			364.143	364.143	-	-		
	PIANO MANUTENZIONE PROGRAMMATA ACCONTO DEL 10%	DGR N. 3814 DEL 09/11/2021			162.605	162.605	-	-		
	IR(2019) - IMPIEGNO DELLE ASSEGNAZIONI STATALI IN CAPITALE PER IL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA BORG PALAZZO	D.L. 157/2007 - L. 222/07	218.237		218.237	-	-	218.237	BORG PALAZZO	
	IR(2019) - UTILIZZO DELLE ASSEGNAZIONI STATALI IN CAPITALE PER IL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA (QUOTA VINCOLATA A CARICO BILANCIO AUTONOMI) BORG PALAZZO	D.L. 157/2007 - L. 222/07	872.947		872.947	-	-	872.947	CANONE SOCIALE N. 157/20007	
	IR(2019) - PROGRAMMI DI INTERVENTO FINALIZZATI AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO - ID 23 VERDELLIO VIA DON GNOCCHI+	DGR 4142/2015 2° PROVVEDIMENTO DI ATTUAZIONE PRER0 2014-2016	377.159		125.600	-	113.147	125.469		
	IR(2019) - PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PREP 2014-2016 - DGR N. X4142 DEL 8/10/2015, ID 3 CHIAVENNA TRE LEGHE	DGR 4142/2015 2° PROVVEDIMENTO DI ATTUAZIONE PRER0 2014-2017	632.830		322.430	322.430	322.430	-		
	IR(2019) - PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PREP 2014-2016 - DGR N. X4142 DEL 8/10/2015, ID 15 BERGAMO SANTA CATERINA	DGR 4142/2015 2° PROVVEDIMENTO DI ATTUAZIONE PRER0 2014-2018	171.080		145.917	145.917	171.080	-		
	IR(2019) - PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PREP 2014-2016 - DGR N. X4142 DEL 8/10/2015, ID 19 BERGAMO VIA GORIZIA	DGR 4142/2015 2° PROVVEDIMENTO DI ATTUAZIONE PRER0 2014-2019	249.429		96.168	48.085	122.914	48.084		
	IR(2019) - PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PREP 2014-2016 - DGR N. X4142 DEL 8/10/2015, ID 20 BERGAMO VIA PIGNOLO	DGR 4142/2015 2° PROVVEDIMENTO DI ATTUAZIONE PRER0 2014-2020	337.562		263.160	263.160	263.160	-		
	IR(2019) - PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PREP 2014-2016 - DGR N. X4142 DEL 8/10/2015, ID 24 TREVIGLIO VIA PESCHIERA	DGR 4142/2015 2° PROVVEDIMENTO DI ATTUAZIONE PRER0 2014-2021	553.972		215.414	215.414	-	-		
	IR(2019) - PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PREP 2014-2016 - DGR N. X4142 DEL 8/10/2015, ID 4 CALOZZICORTE VIA G. DI VITTORIO - CORSO EUROPA	D.D.G DEL 22/07/2020	232.483		66.999	66.999	232.483	-		
	LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018: ID 90 Via Montebello	MANIFESTAZIONE INTERESSE 06/2015 L.80/2014	762.300		421.802	-	-	421.802		
	LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018: ID 91/Via Quasè	MANIFESTAZIONE INTERESSE 06/2015 L.80/2014	346.500		21.718	-	-	21.718		
	Totale Anno 2020			13.046.899	-	7.106.220	4.366.636	6.338.806	2.739.455	
	2019	PROGRAMMI DI INTERVENTO FINALIZZATI AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO - VIA LUZZATI ID 12 a) b) c)	interventi prep 2014/2016 2° provvedimento	1.061.989		779.989	780.117	968.032	-	
		LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018: ID 88 - So Via Gramsci 2-2-a	LINEA a) e linea b) con L.80/2014	166.012		509.925	44.685	166.012	-	
		CONTRIBUTI A FAVORE DI SOGGETTI PUBBLICI CONNESSI AL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA - LETTERE B) C) D) E) - MONTE SABOTINO LECCO	DDS N. 11143 DEL 24/09/2020	1.432.328		1.426.168	6.160	6.160	1.432.328	
Totale Anno 2019			2.660.329	1.936.093	830.834	830.962	2.568.372	-		
Totale			15.707.198	1.936.093	7.937.055	5.197.598	6.905.177	2.739.455		

Dalla tabella sopra riportata, fornita dagli organi competenti di Aler BG-LC-SO, emerge che l'azienda per l'anno 2020 ha utilizzato contributi erogati da Regione Lombardia per un importo pari a 5 mln, 1/3 rispetto al valore dei finanziamenti accordati in base alle varie DGR, e corrispondente a circa la metà dei finanziamenti effettivamente erogati da Regione Lombardia.

L'utilizzo dei fondi da parte dell'azienda relativo a progetti di realizzazione delle opere è direttamente legato alla loro tempistica di realizzazione (tempi di indizione e assegnazione gare, etc.); mentre i contributi erogati da Regione Lombardia volti a sopperire ai mancati incassi da parte dell'inquinato fragile (contributo di solidarietà), e quindi per natura non soggetto a particolari vincoli temporali, risultano completamente usufruiti.

d. Andamento della morosità

L'esercizio chiuso al 31/12/2020 ha registrato un incremento della morosità, legato sostanzialmente agli impatti negativi della pandemia da Covid-19 sulla situazione socio-economica degli inquilini appartenenti alle fasce reddituali più basse. L'erogazione del contributo di solidarietà straordinario regionale 2020 unitamente alle attività promosse dall'azienda volte la ridefinizione dei piani di rientro hanno comunque permesso di attenuare questi effetti negativi determinando un incremento contenuto.

Si rileva che i crediti verso i clienti al lordo del fondo svalutazione crediti sono aumentati di euro 2.450.950. Prudenzialmente ALER ha provveduto ad incrementare il proprio fondo svalutazione crediti portandolo da euro 11.891.248 ad euro 13.424.801.

L'andamento dei crediti verso i clienti (qui indicati al netto del fondo svalutazione crediti), nel corso degli esercizi, può così essere riassunto:

Descrizione	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020
Valore della produzione	34.200.420	32.692.859	35.400.586	32.415.296
Crediti v/utenti	6.244.577	7.978.547	5.385.399	6.302.796
% crediti v/utenti su valore della produzione	18%	24%	15%	19%
Delta dei crediti vs utenti	3.418.508	1.733.970	-2.593.148	917.397
% delta su crediti v/utenti su valore della produzione	10%	10%	7%	2,83%

La morosità corrente complessiva dell'Azienda, al netto del contributo di solidarietà straordinario regionale 2020, si attesta al 31 dicembre 2020 al 11,83% (morosità/emesso complessivo) del totale degli affitti fatturati.

Fondo Svalutazione Crediti

Il fondo svalutazione crediti appostato a bilancio al 31 dicembre 2020 è pari ad € 13.424.801, con un incremento pari ad euro 1.533.553, rispetto al dato dell'ultimo bilancio approvato al 31 dicembre 2019 di € 11.891.248 (al netto degli utilizzi dell'esercizio).

31/12/2020	31/12/2019	Variazione
13.424.801	11.891.248	1.533.553

Descrizione	F.do Svalutazione ex. Art. 2426 C.C.	F.do Svalutazione ex. Art. 106 TUIR	Totale
Saldo al 31/12/2019	11.820.036	71.212	11.891.248
Utilizzo nell'esercizio	-	-	-
Accantonamento dell'esercizio	1.451.651	81.902	1.533.553
Saldo al 31/12/2020	13.271.686	153.114	13.424.801

La svalutazione dei crediti maturati nei confronti degli inquilini cessati è stata effettuata per il 100% del credito esistente e mediante percentuali variabili tra il 10% e l'80% per i crediti verso inquilini attivi, in funzione dell'importo del credito. I crediti verso gli inquilini cessati (circa 8,4 mln) essendo di difficile esazione risultano quindi completamente coperti dal fondo svalutazione costituito negli anni precedenti, mentre per i crediti riferiti ad inquilini attivi, stante il perdurare dello stato di emergenza, è stata fatta una scelta di copertura più elevata, determinando il Fondo mediante l'adozione degli stessi criteri di accantonamento adottati per l'esercizio 2019. L'azienda ha quindi proceduto ad accantonare in via prudenziale la somma di Euro 1.451.651 oltre ad un accantonamento al fondo ex. Art. 106 Tuir pari a Euro 81.902.

Indi, il valore del Fondo, così come determinato nell'ammontare dell'esercizio 2020, è da ritenersi congruo rispetto alla massa complessiva dei crediti vantati verso gli utenti, essendo i criteri utilizzati per gli accantonamenti caratterizzati da un'approfondita analisi del credito e improntati ai criteri della prudenza e della effettiva recuperabilità del credito.

e. Avanzamento dell'attuazione dei programmi di intervento sul patrimonio

La direttiva D.G.R. N° 2526 del 26/11/19 unitamente alla D.G.R. N° 1272 del 24/01/14 richiedono al Collegio di esprimersi in merito all'avanzamento dell'attuazione dei programmi di manutenzione.

Il Collegio Sindacale prende atto che, ai sensi della normativa vigente, l'Area Tecnica, ha contribuito a redigere il Programma Triennale 2021 - 2023 dei lavori, il Programma Biennale degli acquisti forniture e servizi 2021-2022, l'Elenco Annuale dei lavori 2021 e l'elenco annuale degli acquisti forniture e servizi 2021, approvato, unitamente al bilancio di previsione 2021 con Provvedimento del Presidente n. 44 in data 31/12/2020.

Sulla scorta di quanto al Collegio è stato trasferito, di seguito si riportano le informazioni richieste, raccolte dall'Organo Amministrativo e contenute nel programma di Manutenzione 2020 e inviate allo scrivente Collegio a mezzo mail del 24/05/2021.

Premesso che:

- l'elenco annuale dell'anno 2020 di competenza dell'Area Tecnica prevedeva inizialmente un costo globale per la realizzazione di interventi pari a € 14.353.954 per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in seguito tale importo è stato oggetto di revisione;
- i costi inseriti nell'elenco annuale si riferiscono, come previsto dalla normativa vigente, alla spesa complessiva per dare i lavori completi;
- risulta essere prassi da parte dell'azienda l'indizione di bandi aventi ad oggetto opere contenute in elenchi riferiti a diverse annualità.

A seguito dell'aggiudicazione, l'aggiornamento dell'elenco annuale di riferimento con l'importo dei lavori effettivamente contrattualizzati non avviene in modo sistematico, pertanto le somme aggiudicate nel complesso in un determinato anno possono non riferirsi solo al medesimo anno, ma anche a precedenti. Risulta infatti esserci uno sfasamento di quasi un anno tra il momento della programmazione e l'aggiudicazione/esecuzione dei lavori.

Tutto ciò premesso e considerato, il Collegio Sindacale, sulla scorta dell'elenco annuale del 2019 e del 2020 approvati, provvede a verificare lo stato di attuazione degli interventi come dalle seguenti risultanze:

Interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

Descrizione	Preventivato	Aggiudicato	Eseguito al 31/12/2020
Manutenzione ordinaria (pronto intervento e artigiani)			
Elenco annuale 2019 - contrattualizzata 2020 (somma di due gare)	4.630.000	3.412.126	2.888.982
Manutenzione alloggi di risulta			
Elenco annuale 2019- contrattualizzata 2020	5.460.000	3.981.128	1.777.258
Manutenzione Straordinaria – Efficiamento energetico			
Elenco annuale 2018- contrattualizzata 2019-2020	2.568.866	2.388.224	2.388.224
Elenco annuale 2019- contrattualizzata 2019	1.677.608	1.745.705	1.280.400

Elenco annuale 2019- contrattualizzata 2020-2021	3.487.651	1.975.970	223.816
Elenco annuale 2020 - Manutenzione ordinaria - Riattazione alloggi - Efficientamento energetico			
Elenco annuale 2020 gara in corso 2021	4.320.000		
Elenco annuale 2020 da contrattualizzare 2021 - Riattazione alloggi	5.740.000	3.579.855	292.722
Elenco annuale 2020 M.O. (commesse artigiani) con indizione gara 2021	2.400.830		
Elenco annuale 2020 efficientamento energetico con indizione gara 2021	5.874.194		
Elenco annuale 2020 lavori spostati nel triennio 2021 - 2023	1.665.620		
Elenco annuale 2020 lavori da convenzione comunali (Lomagna - Valmadrera - Galbiate) spostati nell'anno 2021	562.603		
Elenco annuale delle 2020 opere di completamento urbanizzazione - Borgo Palazzo Bergamo spostato nel 2021	759.223		
Elenco lavori 2020 contrattualizzati ed eseguiti nel 2020	814.800	501.960	143.062
Elenco lavori 2020 Verdellino riattazione 14 alloggi con indizione gara nel 2021	1.014.565		
Elenco annuale 2020 Via Turbada oggetto Superbonus 110%	5.216.000		
Totale	46.191.960	17.584.968	8.994.464
Comune di Bergamo			
M.O. alloggi di risulta (attività extra elenco annuale 2020)			140.366
Riattazione alloggi (attività extra elenco annuale 2020)			452.170
Totale			592.536
Comune di Lecco			
M.O. (attività extra elenco annuale 2020)			428.915
Ostello della gioventù (elenco annuale 2018)	2.741.301	1.844.964	2.050.000
Via Don Ferrante (elenco annuale 2018)	263.560	252.247	326.973
Lecco Via Rovinata	201.273	152.081	183.784
Cernusco Lombardone	59.148	41.421	41.095
Totale	3.265.282	2.290.713	2.601.852
TOTALE GENERALE	49.457.242	19.875.681	12.617.767

Durante il corso del 2020, anche tenendo conto delle raccomandazioni del Collegio Sindacale, la Direzione e l'ufficio tecnico preposto alla predisposizione del piano annuale delle opere, grazie anche ad un maggior confronto con l'Area Amministrativa, ha ripensato le previsioni di realizzo delle opere dei piani triennali tenendo conto della loro effettiva capacità di realizzazione non solo dal punto di vista delle risorse finanziarie, ma anche dal punto di vista della tempistiche di natura tecnica, principalmente legate all'aggiudicazione delle gare.

Dall'analisi della tabella sopraesposta, risulta infatti uno sfasamento "naturale" di circa 12 mesi, tra il momento di previsione di esecuzione dell'opera e il momento dell'avvio della relativa realizzazione.

Infatti nel corso del 2020 risultano avviati i lavori contenuti nell'elenco annuale di competenza dell'anno 2019, mentre i lavori previsti per l'anno 2020 di fatto non sono ancora stati aggiudicati, perché le gare si perfezioneranno nei prossimi mesi del 2021.

f. Adeguatezza della pianta organica ed efficacia delle consulenze

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio ha effettuato le verifiche svolte ad accertare:

- l'adeguatezza della struttura organizzativa dell'ente ed il rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- l'affidabilità del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile, nonché l'adeguatezza di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Nel corso del 2020 la struttura organizzativa è stata oggetto di riorganizzazione, in particolar modo in seguito alla nomina dell'attuale Direttore Generale, che ha provveduto ad avviare il percorso di revisione organica della struttura aziendale, tenendo conto delle raccomandazioni ricevute dalla struttura di Audit.

Con Determinazione nr. 297 del 10/09/2020 è stato approvato un nuovo organigramma aziendale, la nuova articolazione degli Uffici, la relativa assegnazione del personale, l'individuazione dei vicari dei Dirigenti e la nomina dei Responsabili e dei Coordinatori di Ufficio e con Determinazione nr. 241 del 10/05/2021 è stato approvato il relativo funzionigramma aziendale, a conclusione del processo riorganizzativo.

Con riferimento alla nuova struttura organizzativa il collegio, condividendo il parere dell'ODV, ritiene che la stessa risulti adeguata. In merito al nuovo funzionigramma, il Collegio si riserva di effettuare gli opportuni approfondimenti, anche con il supporto dell'Organismo di Vigilanza, delle funzioni e delle competenze attribuite agli uffici aziendali.

Con riferimento al controllo contabile interno l'azienda nel corso del 2020 ha adottato specifiche procedure per la liquidazione dei pagamenti volte ad effettuare le opportune verifiche contabili e documentali prima di procedere al pagamento del debito verso il fornitore.

Riguardo al controllo di gestione, in attesa che avvenga la completa implementazione del sistema Sireal comune a tutte le Aler, ad oggi affrontata dagli organi competenti ma in maniera rallentata a causa degli effetti della pandemia, l'azienda si dota di strumenti propri di monitoraggio e rendicontazione su base mensile e di gestione degli scostamenti.

Pianta organica

Al 31 dicembre 2020 il numero dei dipendenti in forza presso l'Azienda è pari a 95 unità; di questi, 18 sono rappresentati da dipendenti a tempo parziale.

Si precisa che il costo del personale iscritto in Bilancio fa riferimento al numero effettivo di dipendenti attivi nel corso dell'esercizio, ovvero n. 95 dipendenti.

Evoluzione del Personale

	Unità 2020	Unità 2019	Delta Unità
Dirigenti	6	7	-1
Impiegati	89	90	-1
Altri	-	-	-
Totale	95	97	-2

Il costo del personale indicato in bilancio per euro 5.146.880 rappresenta l'intera spesa per il personale dipendente e comprende anche il costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratto collettivo di lavoro.

Il decremento del costo del personale registrato al 31/12/2020 rispetto all'anno 2019 è pari a ad euro 51.106 (-1% vs 2019) a fronte di 21.153 unità immobiliari, ed è dovuto principalmente alle cessazioni avvenute nell'ultimo trimestre 2020.

Rispetto alle direttive regionali alle ALER anno 2020 che impongono un rapporto fra costo del personale ed unità immobiliari gestite ≤ 250 l'azienda si colloca nei limiti prefissati da Regione Lombardia avendo un rapporto pari a 243.

Per quanto concerne l'indicatore relativo al rapporto fra unità immobiliari gestite per numero di dipendenti esso è pari a 218; Regione Lombardia per il 2020 auspicava un valore $> = 200$.

Per il 2020 è corretto concludere che i valori in tema di indicatori standard siano accettabili.

Il Collegio prende altresì atto che il numero di dirigenti presenti in azienda al 31/12/2020 risulta diminuito di una unità rispetto al dato del 2019.

Consulenze

Avendo riguardo agli incarichi di consulenza affidati dall'Azienda nel corso dell'esercizio 2020, si produce la seguente tabella, la quale aggrega, per natura e per destinazione, il costo complessivo delle prestazioni erogate. Si precisa che l'accezione "consulenze" è stata interpretata assumendo le pure consulenze che non rappresentano corrispettivi di servizi specifici o pratiche e adempimenti operativi che pur sono dettagliatamente indicati a parte in nota integrativa.

Natura della consulenza	Importi 2019 (iva inclusa)	Importi 2020 (iva inclusa)	% 2020 sul totale
Consulenze e prestazioni professionali legali	38.222	18.308	14,56
Consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrativa, fiscale	39.841	41.549	33,00
Consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrative, tecniche e legali	33.242	65.889	52,40
Totale	111.305	125.746	

Sulla base delle verifiche effettuate, il Collegio non rileva anomalie circa l'adeguatezza delle consulenze e prestazioni professionali in quanto gli incarichi in oggetto, confermato altresì da quanto riportato dagli organi preposti, sono stati conferiti con riferimento ad aspetti riferibili alla gestione tecnico amministrativa dell'Ente, ritenuti necessari.

Si nota infatti che l'andamento delle consulenze a carattere giuridico/fiscale (riferite principalmente agli organi di controllo e allo studio di consulenza contabile/fiscale che assiste l'azienda) si mantengono stabili, mentre si registra una flessione delle consulenze legali, legata alla scelta operata dall'azienda di non procedere per vie legali al recupero dei crediti non incassati per intervenute difficoltà finanziarie dell'inquilinato a seguito della pandemia, preferendo la definizione o la ridefinizione di piani di rientro.

Si segnala che l'aumento dell'importo delle "consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrativa, tecniche e legali" passate da euro 33.242 (anno 2019) ad euro 65.889 (anno 2020) è legata ad incarichi professionali per l'approfondimento di particolari temi (ad es. normativa appalti, legislazione vigente, etc.) e comunque funzionale a fronteggiare la mancanza di personale tecnico interno all'azienda.

Attraverso la lettura della nota integrativa si desume il rispetto del principio della rotazione nell'affidamento degli incarichi e il rispetto del Codice degli appalti per quanto concerne le modalità di gara in funzione degli importi a base di gara.

g. Esposizione Finanziaria

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi bancari (inclusa Banca d'Italia)	32.363.613	34.917.174	-2.553.561
Denaro ed altri valori in cassa	8.994	7.557	1.437
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	32.372.607	34.924.731	- 2.552.124
Obbligazione e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Quota a breve di mutui	529.926	508.032	21.894
Debiti finanziari a breve termine	529.926	508.032	21.894
Posizione finanziaria netta a breve termine	31.842.681	34.416.699	- 2.574.018
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	8.867.075	9.418.894	- 551.819
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	148.754	145.427	3.327
Debiti finanziari a Medio Lungo Termine	8.718.321	9.273.467	- 555.146
Posizione finanziaria netta	23.124.360	25.143.232	- 2.018.872

Il Collegio prende atto dell'andamento positivo della gestione finanziaria dell'azienda al 31/12/2020, che presenta una flessione negativa della PFN per 2 mln di euro rispetto all'anno precedente.

Tale variazione è da imputare ad una contrazione delle risorse finanziarie aziendali, le quali sono state

principalmente impegnate nelle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuate nel corso dell'esercizio ed all'implementazione dei lavori previsti nell'elenco annuale dei lavori anno 2020; quindi è opportuno segnalare che nell'anno 2020, caratterizzato dall'emergenza sanitaria da Covid-19, la riduzione delle liquidità aziendali non è da ricondurre principalmente ad una contrazione degli incassi derivanti dagli affitti, che comunque sono stati sostenuti dal beneficio del contributo di solidarietà erogato da Regione Lombardia, ma dalla gestione manutentiva del patrimonio immobiliare.

Di seguito viene esposto il dettaglio della voce Mutui, che ammonta ad euro 6.841.328,02:

Mutui	31/12/2019	31/12/2020
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Calusco d'Adda	1.408.661,81	1.341.253,72
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Romano di Lombardia	1.682.266,99	1.606.361,68
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Trescore B.rio	444.661,77	424.598,29
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Borgo Palazzo	3.250.265,26	3.069.108,84
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via ghislanzoni	386.583,32	264.154,38
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via Dell'Eremo	198.814,57	135.851,11
	7.371.253,72	6.841.328,02

I mutui rappresentati nella tabella sono stati accesi negli anni precedenti il 2015. L'azienda, nonostante la contrazione dei canoni registrata nell'anno 2020, è riuscita comunque ad onorare entro la scadenze fissate le relative rate, a testimonianza del fatto che la liquidità ordinaria consente di far fronte alla restituzione periodica degli impegni assunti con gli Istituti di Credito.

Risulta in corso da parte dell'azienda l'attività di revisione delle condizioni con l'Istituto di Credito dei mutui accesi con riferimento al progetto Borgo Palazzo, in quanto a parere della Direzione la rinegoziazione non risulta una strada percorribile.

Il Collegio ricorda infine che l'indice di indebitamento registrato per l'anno 2020 si riconferma sul valore del 4%, in linea con gli obiettivi imposti da Regione Lombardia.

h. Principali movimentazioni di cassa nel corso dell'anno e situazione a fine esercizio.

Si precisa che l'attività del Collegio ha come oggetto la vigilanza e pertanto il controllo contabile delle poste patrimoniali ed economiche è demandato all'operato della società di revisione.

In base a quanto riportato dai referenti della società di revisione risulta che le casse economali delle tre sedi vengono utilizzate solamente per il sostenimento di spese minute (ad es. valori bollati, piccola cancelleria, etc.) e per l'incasso di canoni per importi esigui, soprattutto da parte di categorie fragili dell'inquilinato.

L'azienda nel corso dell'anno ha cercato, complice anche le restrizioni dettate dalla pandemia, di favorire il pagamento dei canoni mediante strumenti tracciabili.

Di seguito si riporta un riepilogo delle principali voci di spesa costituenti le uscite. Le entrate sono rappresentate principalmente da reintegri di cassa mediante prelievi da conto corrente:

Descrizione Spesa	Bergamo	Sondrio	Lecco	Totale
SERVIZI UFFICI	14	1.443		1.457
SPESE POSTALI E TELEFONICHE	413	41	10	464
CONTO TRANSITORIO INCASSI / ABBUONI		912		912
CANCELLERIA	1.902	28	1.077	3.007
IMPOSTA DI BOLLO	5.805	16		5.821
IMPOSTA DI REGISTRO	168	0		168
SPESE LEGALI CAR. INQ.	5.437	0		5.437
VIAGGI AMM.	0	0		0
DIVERSE DI RAPPRESENTANZA	0	13		13
VARIE	1.378	194		1.572
SPESE TECNICHE STABILI	336	238	368	942
GESTIONE AUTOMEZZI	244	462	107	813
GETIONE AUTOMEZZI - RIFORNIMENTI		30		30
SPESE SOCIALI PER L'UTENZA	44			44
SPESE AMMINISTRAZIONE STABILI	786	0		786
SPESE CARICO ALER	0	0		0
SPESE TECNICHE PER MANUT. STABILI	0	0		0
ALTRE SPESE GENERALI	0	381	3.211	3.592
SPESE VITTO E ALLOGGIO	0			0
MANUTENZIONE E CANONI MACCH. UFFICIO	0	110		110
ALTRE IMPOSTE E TASSE	0	742		742
SPESE PER DISPOSITIVI SICUREZZA - COVID-19	1.264			1.264
SPESE AMMINISTR. CONVENZ. COMUNE BG	124			124
Totale	17.914	4.610	4.773	27.297

i. Valutazione in merito alle società partecipate

Si rileva l'unica partecipazione al fondo Pro Valtellina di euro pari a 50.000 euro. L'acquisto, eseguito con un intento più simbolico che strategico, risale al 2009, anno in cui l'azienda ha deciso di costituire un fondo presso la Fondazione no profit Pro Valtellina denominato "Fondo Aler Sondrio", con lo scopo di destinare il reddito annuale prodotto dal Fondo stesso a favore di iniziative di carattere sociale rivolte al soddisfacimento del bisogno primario della casa per tutti coloro che hanno difficoltà ad accedere al libero mercato e di tutela e sviluppo del patrimonio ERP.

Tale partecipazione non presenta particolari criticità né incoerenze rispetto alla mission aziendale.

Le nr. 621 azioni UBI BANCA, valorizzate al costo d'acquisto pari a euro 1.408, sono state vendute in data 9/10/2020 per un importo di euro 2.198 con il realizzo di una plusvalenza pari ad euro 791.

j. Aree di criticità in ordine alla gestione

Nel corso delle proprie verifiche il Collegio ha rilevato le seguenti criticità:

- Rallentamento del numero delle assegnazioni: Aler Bergamo si è attenuta in maniera rigorosa alle indicazioni di Regione Lombardia in merito alle procedure previste per le assegnazioni, registrando però un forte rallentamento rispetto agli anni precedenti dovuto a procedure farraginose che si prolungano nel tempo. Questo comporta, tra le altre conseguenze, anche l'aumento dei costi per la riattazione/mantenimento di alloggi sfitti che non solo non producono introiti ma al tempo stesso richiedono una manutenzione periodica, risultano penalizzati anche dal punto di vista del prelievo ai fini IMU, senza contare l'esigenza sociale di coloro che

hanno necessità di vedersi assegnati un alloggio.

A scopo informativo si evidenzia che le assegnazioni effettuate nel 2020 sono pari 119, in riduzione rispetto al numero registrato nel 2019 (338) e al numero registrato nel 2018 (578).

- Incertezza normativa IMU: come già rilevato tale imposta costituisce una voce di costo significativa nel bilancio aziendale. Il Collegio auspica che tale materia sia oggetto di trattazione normativa da parte degli organi competenti al fine di fare chiarezza sul rapporto tra debenza dell'imposta e natura, sociale o meno, dell'alloggio.

k. Proposte del Collegio Sindacale in merito agli aspetti gestionali e osservazioni finali

Con riferimento all'avanzamento dell'attuazione dei programmi di manutenzione il Collegio Sindacale, riscontra le medesime criticità già verbalizzate nel corso delle verifiche svolte, anche con riferimento al bilancio 2019.

Permane una complessità nella gestione e nel monitoraggio degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non permette di verificare in maniera snella e mirata, da parte dell'organo di controllo, gli interventi effettuati rispetto alla loro programmazione, come da Piano Triennale.

A parere del Collegio, tale criticità, riscontrata anche con riferimento al bilancio chiuso al 31/12/2019, tra le altre ragioni è legata ai tempi di esecuzione dell'affidamento dell'appalto rispetto all'annualità in cui l'opera viene programmata; un potenziamento della dotazione di personale tecnico a disposizione potrebbe favorire uno svolgimento più celere delle relative attività.

Al fine di agevolare l'attività di monitoraggio dello stato avanzamento dei lavori, il Collegio suggerisce di effettuare una rendicontazione semestrale da condividere con lo stesso organo di controllo.

A parere del Collegio potrebbe essere opportuna una celere implementazione del sistema gestionale ideato per le Aler della Lombardia, in grado di rispondere alle esigenze delle varie realtà aziendali, permettendo una omogeneità dei dati raccolti, senza comprometterne l'agevole fruizione.

Il Collegio Sindacale, a conclusione delle attività di verifica effettuate al bilancio d'esercizio attesta che non sussistono motivi che possano impedire l'approvazione del Bilancio di esercizio di Aler Bergamo – Lecco – Sondrio chiuso il 31/12/2020, né vi sono obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione del Presidente ed Amministratore Unico per la destinazione dell'utile d'esercizio alle riserve indicate in Nota Integrativa.

Busto Arsizio, 28 maggio 2021

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

Dot.ssa Federica Moro

