

Il Collegio Sindacale si è riunito in data 22 MAGGIO 2017 alle ore 8.30 presso la sede dell'Azienda per esaminare la documentazione predisposta dagli organi dell'Azienda a corredo del Bilancio Consuntivo 2016. La seduta è tolta alle ore 11.00 previa redazione e sottoscrizione della relazione che viene di seguito trascritta in quanto parte integrante del presente verbale.

Relazione del Collegio Sindacale

Al Presidente

Premessa

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2016 l'attività del Collegio Sindacale è stata ispirata alle Norme di Comportamento raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Si ricorda che la certificazione del bilancio è rilasciata dalla Società BDO SPA.

ATTIVITA' DI VIGILANZA

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2016 l'attività del Collegio Sindacale è stata ispirata alle Norme di Comportamento raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili e della deliberazione della Giunta Regionale n° 10867 del 29 dicembre 2009 e successive modifiche e integrazioni, uniformando in ogni caso il nostro lavoro alle disposizioni previste per tali attività dagli artt. 2403, 2403-bis, 2404 e 2405 del Codice Civile.

In particolare ha vigilato sull'osservanza della legge, dello statuto, del regolamento regionale di contabilità e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Il Collegio Sindacale ha preso visione delle deliberazioni assunte dal Presidente e dal Direttore nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che disciplinano il funzionamento dell'Azienda e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

Il Collegio Sindacale ha 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'azienda e si può

ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere, sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

Il Collegio Sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo dell'azienda, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile 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 abbiamo osservazioni particolari.

Non sono pervenute al collegio denunce di sorta.

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

Il Presidente ha predisposto la relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2428 c.c. e al riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, il Presidente, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, c.c.

Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2016, in merito al quale riferiamo quanto segue. Oltre ad esercitare il controllo di merito sul contenuto del bilancio (vedasi parte I - VIGILANZA - della presente relazione) abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire se non per quanto di seguito riportato.

Il bilancio evidenzia un utile di € **503.345,87** e si riassume nei seguenti dati (gli importi sono espressi in unità di euro, previo arrotondamento all'unità di euro più prossima):



Stato Patrimoniale

Totale attivo	€	328.169.611
Totale passivo	€	150.288.546
Patrimonio netto (escluso utile)	€	177.377.719
Utile dell'esercizio	€	503.346
Totale a pareggio	€	328.169.611
Conti d'ordine (nota integrativa)	€	101.394.751

Conto economico

Valore della produzione (A)	€	31.485.735
Costi della produzione (B)	€	29.266.446
Differenza (A-B)	€	2.219.290
Proventi e oneri finanziari	€	(246.122)
Risultato prima delle imposte	€	1.973.167
Imposte esercizio	€	1.469.821
Utile dell'esercizio	€	503.346

Prendiamo atto dello stanziamento effettuato al fondo svalutazione crediti il cui importo complessivo, a fine esercizio, è ritenuto congruo al fine di coprire i crediti verso utenti cessati (al 100%) e verso assegnatari di unità immobiliare ad uso diverso quali negozi e box, di improbabile recupero e le altre possibili insolvenze. Si prende pure atto dello stanziamento al fondo per la manutenzione ed il recupero del patrimonio immobiliare, stanziamento che appare di dimensioni adeguate ed il cui calo rispetto all'anno precedente (lo stanziamento scende da € 3.700.000 ad € 2.200.000) è da porre in relazione alle maggiori e più efficienti manutenzioni realizzate nell'anno.

La rilevazione della fiscalità differita e anticipata ci trova consenzienti.

Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al

riguardo.

Le sopravvenienze attive, come da mutata normativa sono state trasferite dall'area dei proventi straordinari a quella degli altri ricavi ed oneri, anche con riferimento all'anno di confronto 2015, quando ammontavano ad € 873.262 per chiusura fondi rischi per contenziosi e cause legali, chiusura partite riferite a quote mutui Cassa Depositi e Prestiti non erogati a carico provveditorato, diritti di prelazione L.590/93 e L. 513/77, mentre nel corrente esercizio risultano praticamente assenti.

Stesso discorso vale per le sopravvenienze passive, spostate dagli oneri straordinari agli oneri diversi di gestione, esse ammontavano ad € 936.627 dovute a costi di competenza di anni precedenti (bollettazione inquilini compensi componenti del collegio sindacale), imposte anticipate ai fini IRAP dovute all'azzeramento dell'aliquota come da Legge stabilità 2015 di Regione Lombardia, rimborsi inquilini per contratto gestione calore, mentre nell'anno sono di ammontare trascurabile.

I ratei e risconti attivi ammontano a euro 952.795 e si riferiscono a premi per polizze, spese condominiali a carico Aler, canoni di manutenzione e abbonamenti vari, risconti pluriennali riferiti a fabbricati di proprietà comunali in gestione Aler per 40 anni (Comune di Lecco e di Sirone)

I ratei e risconti passivi ammontano a 99.650.312 e sono costituiti dai risconti passivi pluriennali per contributi dello Stato (costruzioni in diritto di superficie) e ratei per spese condominiali di competenza dell'esercizio precedente, la quota annuale dei contributi dello Stato evidenziata tra gli altri ricavi ammonta a € 1.494.627.

L'ammortamento finanziario su beni costruiti in diritto di superficie, calcolato in quote annue costanti e determinato dividendo il costo del bene per il numero di anni di durata della concessione è pari a euro 1.521.559.

In merito al rendiconto finanziario il Collegio evidenzia come anche nell'anno in rassegna la gestione corrente abbia generato un ampio flusso di cassa positivo, imputabile sia alla positiva gestione economica che ad un'attenta ricerca di risorse attraverso i bandi regionali.



Adempimenti deliberazione Giunta Regionale n° X/1272 del 24/01/2014

La citata deliberazione della Giunta Regionale prevede che il Collegio Sindacale esprima nel parere allegato al Bilancio Consuntivo una valutazione in merito ai seguenti aspetti:

a- Risultato di Bilancio

Il bilancio evidenzia un utile di € 503.346

La nostra valutazione sul risultato di esercizio è decisamente positiva, anche lo stesso è in calo rispetto all'anno precedente, soprattutto in considerazione del non facile periodo economico ancora in atto, con conseguenze penalizzanti per la massa dei clienti della società.

b - Gestione dei proventi derivanti da alienazioni di immobili

Nel corso dell'esercizio non si segnalano alienazioni ex L.R. 27/09.

c - Andamento della morosità

Il peso della morosità evidenzia un peggioramento rispetto all'anno precedente, imputabile comunque ad un disagio postale che non ha consentito la consegna tempestiva dei bollettini relativi al mese di dicembre 2016 cosa che incide negativamente sull'indice di morosità corrente per almeno 2 punti percentuali e che consente una lettura non negativa dell'indice stesso che passa dal 12,82% del 2015 al 14,21% del 2016.

d - Avanzamento di attuazione dei programmi di manutenzione

Si riporta di seguito il riscontro dei lavori eseguiti nell'esercizio:

- Fondo 2010 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 92.164 al 31/12/2015. L'importo nel corso dell'anno 2016 è stato interamente utilizzato;
- Fondo 2011 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", al 31/12/2015 era pari a Euro 939.286. L'importo accantonato al 31/12/2013 ammontava a Euro 1.573.804 nel corso dell'anno 2016 è stato utilizzato l'importo di Euro 711.390, importo residuo al 31/12/2016 € 227.896;
- Fondo 2012 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro



- 517.232. L'importo accantonato al 31/12/2013 ammontava a Euro 879.169 nel corso dell'anno 2016 non è stato utilizzato;
- Fondo 2013 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 872.839 L'importo accantonato al 31/12/2013 ammontava a Euro 872.839, nel corso dell'anno 2016 non ci sono stati utilizzi;
 - Fondo 2014 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 819.918 L'importo accantonato al 31/12/2014 ammonta a Euro 819.918, nel corso dell'anno 2016 non ci sono stati utilizzi;
 - Fondo 2015 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 3.089.250 L'importo accantonato al 31/12/2015 ammonta a Euro 3.700.000, nel corso dell'anno 2016 è stato utilizzato per € 610.750;
 - Fondo 2016 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", è stato appostato un importo pari ad euro 2.200.000.
 - LC- Fondo manutenzione ordinaria programmata ammonta ad euro 497.473; nel corso dell'anno 2016 non ci sono stati utilizzi;
 - SO- Fondo manutenzione ordinaria programmata ammonta ad euro 719.404; nel corso dell'anno 2016 non ci sono stati utilizzi.

e Movimentazione del patrimonio con particolare riferimento alle varie voci inerenti le riserve

Nel corso dell'esercizio sono stati contabilizzati contributi in conto capitale, a fronte dell'attività edilizia, per euro 5.126.909, che al netto delle riduzioni di euro 952.197 hanno comportato un aumento patrimoniale di euro 4.174.712

f - Adeguatezza della pianta organica ed efficacia delle consulenze

Relativamente alla pianta organica l'Aler risulta sotto organico con necessità di sopperire alle carenze di personale già dal 2017.

Relativamente ai costi per consulenze 2016 se ne riporta il dettaglio suddiviso per tipologia:

Handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or names, located at the bottom right of the page.

TIPO DI CONSULENZA	IMPORTO
Diverse per attività generali ALER	29.077,77
Spese per consulenze legali	45.775,00
Spese per consulenze tributarie, fiscali, contabili e di lavoro	25.473,00
Spese per consulenze per le operazioni di fusione	11.960,00
TOTALE (iva esclusa)	112.285,77

Il costo del personale è passato da euro 5.176.612 a 4.789.443, rispetto all'esercizio precedente si è verificato un ulteriore decremento di € 387.169; principalmente da imputare alle dimissioni per pensionamento non sostituiti. Si è passati da un organico di n.94 persone a n. 91 compresi i Dirigenti (al 31/12/2014 l'organico era di 102 persone)

g - Esposizione finanziaria relativamente a mutui ed anticipazioni

I debiti contratti per mutui ammontano ad euro 8.829.779 (anno precedente euro 9.458.603) nel corso dell'esercizio sono state rimborsate quote capitale per euro 628.824 ed interessi per euro 386.489. L'Azienda non ha chiesto anticipazioni. La situazione finanziaria dell'Azienda appare sotto controllo, si consiglia, comunque, di continuare nell'oculata politica di non assunzione di nuovi mutui.

h - principali movimentazioni di cassa e movimentazioni nel corso dell'esercizio

Le disponibilità liquide dell'Azienda son passate da euro 15.316.325 ad euro 21.646.363. L'incremento è da imputare principalmente alla positiva dinamica economica ed al buon contributo finanziario dato dai contributi regionali.

i - valutazioni in merito alle società partecipate ove presenti incentrata sull'economicità e coerenza di tali partecipazioni rispetto alla mission aziendale

L'Azienda non controlla nè è controllata da alcuna società.

j - aree di criticità in merito alla gestione

Il costante monitoraggio della morosità appare condizione discriminante per il mantenimento dell'equilibrio finanziario sin qui mantenuto.

Osservazioni e proposte del Collegio

Il Collegio suggerisce di proseguire con le politiche di razionalizzazione delle spese e di contenimento dei costi, nonché nel consolidamento ed ampliamento del business della gestione degli immobili non di proprietà.

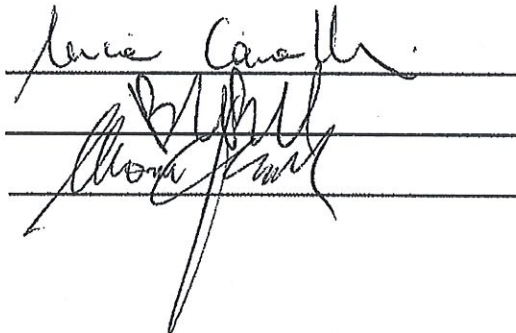
Considerando anche le risultanze dell'attività di controllo contabile da parte della società di revisione, proponiamo al Presidente di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/2016 e la destinazione dell'utile, così come proposto nella relazione sulla gestione.

IL COLLEGIO DEI SINDACI

Dr. Luca Carabelli

Rag. Bruno De Benedetto

Dr. Massimo Giudici



The image shows three handwritten signatures on horizontal lines. The top signature is 'Luca Carabelli', the middle one is 'Bruno De Benedetto', and the bottom one is 'Massimo Giudici'. The signatures are written in black ink and are somewhat stylized.