

degli Esperti Contabili ed ai principi statuiti dall'OIC.

Con riferimento al bilancio consuntivo riferito all'anno 2018, 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.

Il Collegio Sindacale ha incontrato il Dott. Marco Papetti, rappresentante della società di revisione BDO S.p.A. incaricata dell'attività di revisione legale dei conti ha ottenuto dagli stessi la Relazione redatta ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27.1.2010, n. 39. Il rappresentante della società di Revisione ha comunicato altresì che la Relazione di Certificazione attesta che le verifiche effettuate consentono l'emissione di una relazione con un giudizio senza rilievi ed eccezioni al Bilancio Consuntivo chiuso il 31 dicembre 2018 e che detto bilancio, oltre ad essere conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, è stato redatto con chiarezza e precisione rappresentando in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico dell'Ente.

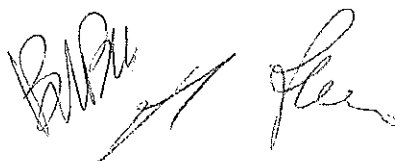
Atteso che alla data odierna l'Organismo di Vigilanza non è ancora stato nominato, codesto Collegio prende atto del contenuto dei verbali relativi all'anno 2018 redatti dal precedente organismo, scaduto in data 31/12/2018, e messi a disposizione del Collegio dal Direttore Generale, in occasione della verifica sindacale del 22/05/2019, come da verbale nr. 2.

Il Collegio Sindacale, esaminato il Bilancio Consuntivo chiuso al 31 dicembre 2018, 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 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.

D.G.R. N° X/7380 del 20/11/2017 - DIRETTIVE ALLE ALER

Il Collegio Sindacale, in adempimento alle prescrizioni contenute nella richiamata D.G.R. X/7380 del 20/11/2017, 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.

b. Gestione dei proventi derivanti da alienazione di immobili

Nel corso dell'esercizio è stato alienato n° 1 unità immobiliare in Treviglio, Via Peschiera per un ricavo complessivo di € 182.806,51 euro. I proventi dell'alienazione sono destinati al successivo (al netto delle spese direttamente imputabili al centro di costo) utilizzo per gli interventi previsti dalle relative delibere di approvazione dei piani di vendita.

c. Andamento della morosità

Al 31 dicembre 2018 il totale dei crediti verso inquilini ammonta ad € 15.616.988, con un incremento rispetto al dato esposto nel bilancio dello scorso esercizio di Euro 3.428.170.

La morosità complessiva ammonta a complessivi € 16.694.064 (al lordo del relativo fondo svalutazione crediti ammontante ad € 10.913.834).

La morosità complessiva dell'Azienda si attesta quindi al 31 dicembre 2018 intorno al 12,53% del totale degli affitti fatturati, in aumento rispetto al dato dell'anno 2017 pari a 9,39%.

Tale percentuale è da intendersi al netto dell'importo, erogato da Regione Lombardia, del Contributo Regionale come da D.G.R. n.XI/879 del 26/11/2018 e D.G.R. n. XI/601 del 1/10/2018 che ammonta ad euro 1.540.691,80 comprensivo della quota di contributo residuo del 2017.

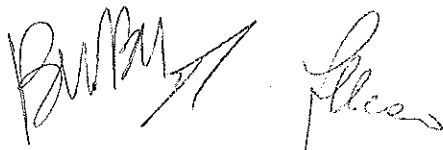
Fondo Svalutazione Crediti

Il fondo svalutazione crediti appostato a bilancio al 31 dicembre 2018 è pari ad € 10.913.834 con incremento rispetto al dato dell'ultimo bilancio approvato al 31 dicembre 2017 di € 2.070.516, al netto degli utilizzi dell'esercizio.

31/12/2018	31/12/2017	Variazione
10.913.834	8.843.318	2.070.517

Per la determinazione del Fondo è stata effettuata un'analisi dei crediti in essere tenendo conto dello stato della pratica afferente il credito, mediante i riscontri delle indagini effettuate dai legali che hanno fornito le loro previsioni di incasso relativamente alle pratiche trattate, della sua anzianità oltre che delle sue condizioni (inquilini cessati e/o attivi). Lo scenario sopra delineato ha condotto a mantenere le percentuali di svalutazione dei crediti utilizzate nel 2017.

Sulla base degli esiti di tale verifica l'azienda ha proceduto ad accantonare in via prudenziale la somma di Euro 1.997.172 oltre ad un accantonamento al fondo ex. Art. 106 Tuir pari a Euro 73.345.



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.

Indì, il valore del Fondo, così come determinato nell'ammontare dell'esercizio 2018, 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.

d. Avanzamento dell'attuazione dei programmi di manutenzione

La direttiva D.G.R. N° X/1272 del 24/01/2014 richiede al Collegio di esprimersi in merito all'avanzamento dell'attuazione dei programmi di manutenzione.

Il Collegio Sindacale, che si ricorda è stato nominato in data 19/02/2019, prende atto che, ai sensi della normativa vigente, l'Area Tecnica, ha contribuito a redigere il Programma Triennale 2018-2020 dei lavori e il relativo Elenco Annuale 2018, approvato, unitamente al bilancio di previsione 2018 con Provvedimento n. 91 in data 22/12/2017.

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 2018 e inviate allo scrivente Collegio a mezzo mail del data 24/05/2019.

Il Collegio si riserva, pertanto, di esperire gli adeguati controlli nel corso delle verifiche rituali.

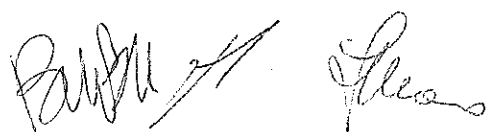
Premesso che:

- l'elenco annuale dell'anno 2018 di competenza dell'Area Tecnica prevedeva un costo globale per la realizzazione di interventi pari a € 18.511.825 per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- i costi inseriti nell'elenco annuale si riferiscono, come previsto dalla normativa vigente, alla spesa complessiva per dare i lavori completi;

Tutto ciò premesso e considerato, il Collegio Sindacale, sulla scorta dell'elenco annuale 2018 approvato, provvede a verificare lo stato di attuazione degli interventi come dalle seguenti risultanze:

Interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

	Piano Triennale approvato 2018-2020 ELENCO ANNUALE 2018	
	PREVENTIVATO	ESEGUITO nel 2018
Manutenzione ordinaria	9.040.000	3.938.253
Manutenzione straordinaria	8.158.265	2.055.569
TOTALE	17.198.265	5.993.822
Comune di Bergamo		



Riattazione alloggi di risulta	600.000	
Comune di Lecco		
Linea B via Don Ferrante		
Ostello della gioventù	250.000	
Riattazione alloggi di risulta	200.000	
TOTALE	18.511.825	5.993.822

Come dettato dalla normativa vigente in materia, gli importi approvati nei Piani Annuali si riferiscono ai costi globali degli interventi poiché è vincolante la messa a disposizione da parte delle Amministrazioni della copertura finanziaria complessiva per la realizzazione delle opere;

- gli interventi di manutenzione straordinaria si possono anche svolgere in un arco temporale di più anni (progettazione, appalto, consegna dei lavori, svolgimento dei lavori mediamente 12-36 mesi a seconda della consistenza dell'intervento, chiusura cantiere e collaudo tecnico amministrativo entro 6 mesi dalla fine lavori), ne consegue che i costi realmente sostenuti possono riguardare la progettazione oppure i lavori eseguiti o altre spese accessorie (allacci, oneri, ecc.);

- dal confronto tra la manutenzione ordinaria e straordinaria effettivamente eseguita nel corso dell'anno 2018 e la stima della stessa contenuta nel piano, emerge una consistente differenza, giustificata a parere dell'organo amministrativo da una sovrastima del Piano Triennale allora formulato dei lavori potenzialmente eseguibili.

In merito al tema su esposto il Collegio si riserva di esprimere i propri pareri in occasione delle prossime verifiche sindacali.

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

Il Patrimonio Netto dell'Ente al 31 dicembre 2018 è di € 184.119.109 comprensivo dell'utile dell'esercizio corrente pari ad € 494.052.

Esso risulta composto come segue:

. capitale di dotazione per € 3.077.527, invariato rispetto all'anno precedente;

. riserva di rivalutazione per € 275.553, invariata rispetto all'anno precedente;

. riserva legale di € 711.640, incrementata di € 26.721 a seguito della destinazione dell'utile del precedente esercizio;

. riserve statutarie per € 2.829.952, invariate rispetto all'anno precedente;

. altre riserve per € 176.730.405, incrementate di € 3.153.658 rispetto all'anno precedente.

f. Adeguatezza della pianta organica ed efficacia delle consulenze

Il Collegio Sindacale, essendo stato nominato in data 19/02/2019, non ha potuto svolgere le verifiche volte ad accertare l'adeguatezza della struttura organizzativa dell'Azienda, 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.

In merito ai temi su esposti il Collegio si riserva di esprimere i propri pareri in occasione delle prossime verifiche sindacali.

Pianta organica

Al 31 dicembre 2018 il numero dei dipendenti in forza presso l'Azienda è pari a 98 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. 100 dipendenti.

Evoluzione del Personale

	Unità 2018	Unità 2017	Delta Unità
Dirigenti	7	6	+1
Impiegati	91	93	-2
Altri	-	-	-
Totale	98	99	-1

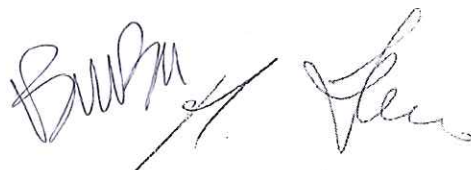
Si segnala che il costo del personale indicato in bilancio 5.523.845 rappresenta l'intera spesa per il personale dipendente e comprende anche il costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratto collettivo di lavoro.

L'incremento del costo del personale registrato al 31/12/2018, rispetto all'anno 2017, pari ad euro 451.849 è dovuto alle assunzioni fatte nel corso dell'esercizio 2018, ai costi riferiti alle assunzioni fatte nel corso del 2017 che hanno avuto un impatto non più parziale, all'incremento del premio di produttività dei Dirigenti.

Il Collegio prende atto dell'aumento del costo del personale rispetto all'anno precedente. Tale variazione si riflette in una, seppur contenuta, maggiore incidenza del costo del personale rispetto ai costi di produzione sostenuti, come riportato all'interno della Relazione sulla Gestione a firma del Presidente per l'anno 2018 (18% del 2018 vs 16% del 2017).

Dall'esame dei dati a consuntivo rispetto agli obiettivi indicati dalle direttive regionali in tema di indicatori standard, emerge un scostamento sia dell'indicatore dell'incidenza del costo personale rispetto alle unità immobiliari gestite (262 risultato/240) sia dell'indicatore relativo al rapporto fra unità immobiliari gestite per dipendenti (215 risultato/220).

Il Collegio prende altresì atto che il numero di dirigenti presenti in azienda al 31/12/2018 è incrementato di una unità rispetto al dato del 2017, come da Provvedimento del Presidente nr. 05 del 16/01/2018 avente decorrenza 01/02/2018.



Consulenze

Avendo riguardo agli incarichi di consulenza affidati dall'Azienda nel corso dell'esercizio 2018, 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.

Per questo aspetto, nulla il Collegio può evidenziare, riservandosi di effettuare gli opportuni controlli sull'efficacia delle consulenze nel corso delle verifiche sindacali del 2019.

Natura della consulenza	Importi	% sul totale
Consulenze e prestazioni professionali legali	34.245,69	14,81
Consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrativa, fiscale	168.054,05	72,69
Consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrative, tecniche e legali	28.900,00	12,50
TOTALE	231.199,74	

g. Esposizione Finanziaria

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Depositi bancari (inclusa Banca d'Italia)	34.079.686	29.163.421	4.916.265
Denaro ed altri valori in cassa	4.877	6.139	- 1.262
Azioni proprie		-	
Disponibilità liquide ed azioni proprie	34.084.563	29.169.560	4.915.003
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	484.325	466.168	18.157
Debiti finanziari a breve termine	484.325	466.168	18.157
Posizione finanziaria netta a breve termine	33.600.238	28.703.392	4.896.846
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	9.951.633	10.454.116	- 502.483
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			

Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	115.520	9.389	106.131
Debiti finanziari a Medio Lungo Termine	9.836.113	10.444.727	- 608.614
Posizione finanziaria netta	23.764.125	18.258.665	5.505.460

Il Collegio prende atto dell'andamento positivo della gestione finanziaria dell'azienda, generante una variazione positiva della PFN pari a oltre 5 mln di euro.

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.

i. Valutazione in merito alle società partecipate

Non sono presenti partecipazioni in Società.

j. Aree di criticità in ordine alla gestione.

Per questo aspetto, nulla il Collegio può evidenziare, riservandosi di effettuare gli opportuni controlli nel corso delle verifiche sindacali del 2019.

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

Stante quanto innanzi detto con riferimento alla nomina del collegio scrivente, nulla può essere osservato con specifico riferimento agli aspetti gestionali. Nel corso dell'anno 2019, il Collegio procederà ad effettuare gli approfondimenti e le verifiche necessarie a formulare le proposte richieste.

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 31/12/2018, 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, 31 maggio 2019

Il Collegio Sindacale

Federica Moro – Presidente

Bruno De Benedetto – Sindaco effettivo

Matteo Giudici - Sindaco effettivo