RELAZIONE del COLLEGIO SINDACALE al BILANCIO CONSUNTIVO 2021

Ai sensi dell'art. 25 dello Statuto e della D.G.R. N° XI/3897 del 23/11/2020

(valori espressi in unità di euro)

Signor Presidente,

abbiamo esaminato il Bilancio Consuntivo di esercizio al 31 dicembre 2021 dell'Ente ALER Bergamo – Lecco - Sondrio, consegnato al Collegio Sindacale in data 23 maggio 2022 e corredato da tutti i documenti obbligatori.

Il Bilancio Consuntivo al 31 dicembre 2021 evidenzia un Utile di Esercizio pari ad € 325.981,79 che si compendia nelle seguenti risultanze: Totale Attività € 349.308.513,60, Totale Passività € 158.249.563,78, Totale Patrimonio Netto € 191.058.949,82.

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 2021, 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 17 maggio 2022, tenutasi in modalità videoconferenza, 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 30/05/2022 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 2021 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 2021 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 aprile 2021 – dicembre 2021, inerenti le attività condotte dall'ODV, dalle quali non sono emersi fatti di particolare rilievo. In data 26 maggio 2022 il Collegio Sindacale ha incontrato in modalità videoconferenza l'Organismo di Vigilanza; durante tale incontro non son emersi fatti di significativo rilievo.

Il Collegio Sindacale, esaminato il Bilancio Consuntivo chiuso al 31 dicembre 2021, 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 2021 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/3897 del 23/11/2020 - DIRETTIVE ALLE ALER

Il Collegio Sindacale, in adempimento alle prescrizioni contenute nella richiamata D.G.R. XI/3897 del 23/11/2020, 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 2021 risulta essere pari ad euro 1.260.614,64 contro euro 1.038.935,01 dell'anno 2020 e quindi con un aumento pari ad euro 221.679,63. Le variazioni più significative occorse nel

conto economico 2021 rispetto ai risultati dell'anno 2020 possono ricondursi agli aspetti di seguito evidenziati:

- Ricavi delle vendite e prestazioni: aumento pari ad euro 1.612.485,66 dovuta ad un incremento generalizzato dei canoni da locazione per euro 396.688,38, all'incremento dei proventi e rimborsi riferiti all'amministrazione ed alla manutenzione degli stabili per euro 1.213.215,70;
- Altri ricavi e proventi: aumento pari ad euro 1.996.591,05 essenzialmente dovuti all'aumento 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): aumento di euro 1.812.935,78 dovuto ad una maggiore attività di manutenzione ordinaria e di riattazione, associato ad un andamento crescente dei costi per servizi generali per la gestione dei fabbricati (spese condominiali a carico degli inquilini assegnatari e ad ALER.
- Ammortamenti e svalutazioni (B10): aumento di euro 1.296.292,62 legato principalmente alla svalutazione operata nell'esercizio (pari ad euro 250.000,00) del valore di acquisto del terreno di Zingonia a seguito della rinnovata perizia elaborata dell'Agenzia delle Entrate, ed all'incremento della svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per euro 961.533,05.
- Accantonamento per rischi (B12): diminuzione di euro 456.268,26 legato al rilascio di euro 637.000,00 (importo riferito alla causa Aler/Fallimento Valcantieri e Wallight System, chiusa ormai da alcuni anni) ed all'accantonamento legato alle contestazioni mosse da alcuni Comuni sulla debenza del tributo IMU.
- Altri accantonamenti (B13): incremento di euro 452.200,00 per maggiori accantonamenti al fondo manutenzione Legge 27/2009 e fondo manutenzione per riattazione alloggi.
- Oneri diversi di gestione (B14): aumento di euro 479.968,75 legato essenzialmente al tributo IMU di competenza dell'anno 2021 ed all'effetto dell'IVA indetraibile da pro-rata.

Dalle informazioni sopra riportate, si evince che l'incremento dei ricavi da locazione (euro 396.688,38), può considerarsi di carattere fisiologico sulla base di una piccola ripresa delle assegnazioni sempre frenate dalla difficile applicazione del Regolamento Regionale.

E' opportuno altresì sottolineare che la voce di bilancio relativa all'IMU (pari ad euro 1.448.763,75) degli 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	Importo Assestato Impegnato	Importo Pagato	Credito al 31/12/2021

2021	FSE_2014_2020 - LABORATORI SOCIALI BN 4022	7.550	-	7.550
	FSE_2014_2020 - LABORATORI SOCIALI BN 4022	25.167		25.167
	FSE_2014_2020 - LABORATORI SOCIALI BN 4022	17.617	-	17.617
	L.R. 9/2020 - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICI - ID INTERVENTO 1757282 - COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (BG) - VIA CRISTOFORO COLOMBO N.9	674.134	-	674.134
	L.R. 9/2020 - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICI - ID INTERVENTO 1764033 - TIRANO (SO), VIA PRIMO MAGGIO N. 6	186.841	-	186.841
	PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI	609.805	-	609.805
	MISURA PREMIALE A FAVORE DI INQUILINI DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI ANNUALITA' 2021	956.381	956.381	
	PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA	443.912	320.306	123.606
	LINEA B - II RIPARTO - ALER BG	207.900	207.900	-
	CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETÀ STRAORDINARIO DGR 5083_2021	94.167	94.167	-
	CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETÀ STRAORDINARIO DGR 5083_2021	313.889	313.889	-
	CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETÀ STRAORDINARIO DGR 5083_2021	219.722	219.722	-
	L. 80/2014 - LINEA A II RIPARTO - IMPEGNO FINANZIAMENTO CONCESSO INTERVENTO ID 1 (QUOTA 2021)	90.000		90.000
	L. 80/2014 - LINEA A II RIPARTO - IMPEGNO FINANZIAMENTO CONCESSO INTERVENTO ID 1 (QUOTA 2022)	-		
	SOSTEGNO AGLI ASSEGNATARI DI SPAZI COMMERCIALI IN DIFFICOLTA' ECONOMICA A CAUSA DELL'EMERGENZA PANDEMICA COVID-19	18.108	18.108	
	(RO2020)- FSE_2014_2020 - LABORATORI SOCIALI BN 4022	15.100	776	14.325
	(RO2020)- FSE_2014_2020 - LABORATORI SOCIALI BN 4022	50.335	2.586	47.749
	(RO2020)- FSE_2014_2020 - LABORATORI SOCIALI BN 4022	35.234	1.810	33.424
	(RO2020)- FSE_2014_2020 - LABORATORI SOCIALI BN 4022	26.366	26.366	
	(RO2020)- FSE_2014_2020 - LABORATORI SOCIALI BN 4022	18.456	18.456	
	LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018	221.760		221.760
	(RO2020)- FSE_2014_2020 - LABORATORI SOCIALI BN 4022	7.910	7.910	
	(RO2020)- LINEA B - II RIPARTO - ALER BG	120.000		120.000
	(RO2020)- PROGRAMMI DI INTERVENTO FINALIZZATI AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO	815.918	789.390	26.528
	(RO2020)- PIANI TRIENNALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALER IN RELAZIONE AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PRERP 2014-2016 - DGR N. X/4142 DEL 8/10/2015.	1.210.487		1.210.487
	(RO2020)- FPV 2020 - RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI SFITTI	454.533	454.533	
	(RO2020)- FPV ANNI 2020 E 2021 - ALLOGGI SFITTI - ALER BG-LC-SO	93.254		93.254
	(RO2020)- FPV ANNI 2020 E 2021 - ALLOGGI SFITTI - ALER BG-LC-SO	900.692	590.287	310.405
	PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA	160.457	160.457	
	PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA	963.193	963.193	
	INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI SULLE COPERATURE DEGLI EDIFICI ADIBITI A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI	160.000	160.000	
	PROGETTO RECUPERO SPAZI COMMERCIALI SFITTI - Q.RE MONTEROSSO (BERGAMO) E Q.RE LA PIASTRA (SONDRIO)	127.855	127.855	
	Impegno bando Caldaie	27.816	27.816	
	BANDO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI ENTI LOCALI: SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI	32.337	32.337	
	PIANO LOMBARDIA L.R. 9/2020: BANDO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI ENTI LOCALI: SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI	29.674	29.674	
	BANDO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI ENTI LOCALI: SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI	6.300	6.300	
	PIANO LOMBARDIA L.R. 9/2020: BANDO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI ENTI LOCALI: SOSTITUZIONE CALDAIE INQUINANTI	3.873	3.873	
	CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA' 2021	1.162.800	1.162.800	
	TOTALE ANNO 2021	*10.511.545*	*6.698.893*	*3.812.652*
2020	(RO2019) - PRERP 2007/2009 - AQST - IMPEGNO PLURIENNALE 2016 - RATA SALDO - NUOVA COSTRUZIONE N. 14 ALLOGGI - CANONE MODERATO - VIA BORGO PALAZZO - BERGAMO (BG)	117.136	117.136	
	PROGRAMMA RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI	282.410		282.410
	FPV 2020 - RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI SFITTI	321.331	321.331	
	FPV 2020 - RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI SFITTI	310.345	310.345	
	(RO2019) - IMPIEGO DELLE ASSEGNAZIONI STATALI IN CAPITALE PER IL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA	218.237	218.237	
	(RO2019) - UTILIZZO DELLE ASSEGNAZIONI STATALI IN CAPITALE PER IL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA (QUOTA VINCOLATA A CARICO BILANCIO AUTONOMO)	872.947	872.947	
	(RO2019) - PROGRAMMI DI INTERVENTO FINALIZZATI AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO	173.554	173.554	-
	(RO2019) - LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018	21.718		21.718
	LEGGE 80 - LINEA B - IMPEGNO 2018	421.602		421.602
	TOTALE ANNO 2020	*2.739.480*	*2.013.550*	*725.930*
	TOTALE	13.251.024	8.712.443	4.538.581

Dalla tabella sopra riportata, fornita dagli organi competenti di Aler BG-LC-SO, emerge che l'azienda per l'anno 2021 ha ricevuto contributi erogati da Regione Lombardia per un importo pari a 8,7 mln, corrispondente a più della metà dei finanziamenti accordati in base alle varie DGR.

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.); i contributi erogati da Regione Lombardia volti a sopperire ai mancati incassi da parte dell'inquilinato fragile (contributo di solidarietà), e

quindi per natura non soggetto a particolari vincoli temporali, risultano comunque non completamente usufruiti, in quanto solo nel 2022 vi è stata opportuna determina da parte del Direttore Generale.

d. Andamento della morosità

L'esercizio chiuso al 31/12/2021 ha registrato un incremento della morosità corrente, attestandosi al 16,11% (morosità/emesso complessivo) rispetto all'11,83% dell'esercizio precedente (dato calcolato al netto del contributo di solidarietà 2020. Lo scostamento fra i due esercizi è legato sia alle conseguenze derivanti dalla pandemia che hanno deteriorato le condizioni socio-economiche degli inquilini appartenenti alle fasce reddituali più deboli, sia per il fatto sopra citato che il contributo di solidarietà regionale ordinario previsto dalla D.G.R. n. 4833/2021 non è stato ripartito nel corso dell'esercizio 2021 a seguito dell'approvazione della relativa determina nel corso dell'esercizio 2022.

Si rileva che i crediti verso i clienti al lordo del fondo svalutazione crediti sono aumentati di euro 2.707.810. Prudenzialmente ALER ha provveduto ad incrementare il proprio fondo svalutazione crediti portandolo da euro 13.424.801 ad euro 15.594.259.

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 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021
Valore della produzione	32.692.859	35.400.586	32.415.296	36.024.372
Crediti v/utenti	7.978.547	5.385.399	6.302.796	6.841.147
% crediti v/utenti su valore della produzione	24%	15%	19%	19%
Delta dei crediti vs utenti	1.733.970	-2.593.148	917.397	538.351
% delta su crediti v/utenti su valore della produzione	10%	7%	2,83%	1,49%

Fondo Svalutazione Crediti

Il fondo svalutazione crediti appostato a bilancio al 31 dicembre 2021 è pari ad € 15.594.259, con un incremento pari ad euro 2.169.458, rispetto al dato dell'ultimo bilancio approvato al 31 dicembre 2020 di € 13.424.801 (al netto degli utilizzi dell'esercizio).

31/12/2021	31/12/2020	Variazione
15.594.259	13.424.801	2.169.458

Descrizione	F.do Svalutazione ex. Art. 2426 C.C.	F.do Svalutazione ex. Art. 106 TUIR	Totale
Saldo al 31/12/2020	13.271.686	153.114	13.424.801
Utilizzo nell'esercizio	-325.627	-	-325.627
Accantonamento dell'esercizio	2.401.156	93.930	2.495.086
Saldo al 31/12/2021	15.347.216	247.044	15.594.259

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 9,1 mln) essendo di difficile esazione risultano quindi completamente coperti dal fondo svalutazione costituito negli anni precedenti, mentre per i crediti riferiti ad inquilini attivi è stata fatta una scelta di copertura più elevata, determinando il Fondo mediante l'adozione degli stessi criteri di accantonamento adottati per l'esercizio 2020.

L'azienda ha quindi proceduto ad accantonare in via prudenziale la somma di Euro 2.401.156 oltre ad un accantonamento al fondo ex. Art. 106 Tuir pari a Euro 93.930.

Indi, il valore del Fondo, così come determinato nell'ammontare dell'esercizio 2021, 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° XI/3897 del 23/11/2020 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 2022 - 2024 dei lavori, il Programma Biennale degli acquisti forniture e servizi 2022-2023, l'Elenco Annuale dei lavori 2022 e l'elenco annuale degli acquisti forniture e servizi 2022, approvato, unitamente al bilancio di previsione 2022 con Provvedimento del Presidente n 107 in data 23.12.2021.

Sulla scorta di quanto trasferito, il Collegio Sindacale 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	Eseguito al 31/12/21	Da Realizzare	Note
Manutenzione ordinaria						
Elenco annuale 2019 - contrattualizzata 2020 (somma di 2 gare)	4.630.000	3.412.126	2.888.982	523.144	0	
Elenco annuale 2020 - contrattualizzata 2021	-	-	-	-	-	NO GARA
Elenco annuale 2021 - contrattualizzata 2021	3.693.065	2.675.060		1.952.050	723.010	
Manutenzione alloggi di risulta						
Elenco annuale 2021 - contrattualizzata 2021/2022	5.347.683	3.888.060			3.888.060	

Elenco annuale 2020 da contrattualizzare 2021 - Riattazione alloggi	5.740.000	3.579.855	292.722	1.579.421	1.707.712	riattazione alloggi da programma triennale (quota che viene capitalizzata+ quota che viene rilevata in C.E.) + barriere architettoniche
Elenco annuale 2019-contrattualizzata 2020	5.460.000	3.981.128	1.777.258	2.203.870	0	riattazione ordinaria
Manutenzione Straordinaria – Efficientamento energetico						
Elenco annuale 2018-contrattualizzata 2019-2020	2.568.866	2.388.224	2.388.224		0	
Elenco annuale 2019-contrattualizzata 2019	1.677.608	1.745.705	1.280.400	465.305	0	
Elenco annuale 2019-contrattualizzata 2020-2021	3.487.651	1.975.970	223.816	1.752.154	0	
Totale	**32.604.873**	**23.646.128**	**8.851.402**	**8.475.944**	**6.318.782**	
Elenco annuale 2020 - Manutenzione ordinaria - Riattazione alloggi - Efficientamento energetico						
Elenco annuale 2020 gara in corso 2021	3.171.374	1.954.593		1.359.995	594.598	
Elenco annuale 2020 M.O. (commesse artigiani) con indizione gara 2021	1.915.193	1.337.257		344.479	992.778	
Elenco annuale 2020 efficientamento energetico con indizione gara 2021	4.477.190	2.843.637		434.083	2.409.554	
Elenco annuale 2020 lavori da convenzione comunali (Lomagna - Valmadrera - Galbiate) spostati nell'anno 2021	562.603					APPROVAZIONE PROGETTO 27/12/2021 LOMAGNA GALBIATE - TRIENNALE 2022/2024 VALMADRERA
Elenco annuale delle 2020 opere di completamento urbanizzazione - Borgo Palazzo Bergamo spostato nel 2021	759.223					TRIENNALE 2022-2024
Elenco lavori 2020 contrattualizzati nel 2020	814.800	501.960	143.062	358.898	0	
Elenco lavori 2020 Verdellino riattazione 14 alloggi con indizione gara nel 2021	1.014.565	609.304		335.117	274.187	TRIENNALE 2022-2024
Elenco annuale 2020 Via Turbada	5.216.000					PNRR/TRIENNALE 2022-2024
Totale	**17.930.948**	**7.246.751**	**143.062**	**2.832.572**	**4.271.117**	
Elenco annuale 2021						
Elenco annuale 2021-efficientamento energetico	2.489.984	1.816.033			1.816.033	aggiudicazione 2022
Elenco annuale 2021-Sostituzione serramenti	2.225.130				0	progetto esecutivo 27/12/2021
Elenco annuale 2021-Opere lattoniere/ coperture esterne/asfalti	881.332				0	progetto esecutivo 15/12/2021
Elenco annuale 2021-efficientamento energetico - Fotovoltaico	1.692.764				0	Presente in Elenco 2020 - progetto esecutivo 15/12/2021
Elenco annuale 2021- Appalto terzo responsabile	999.196	557.242			557.242	aggiudicazione 2022
Totale						

	8.288.406	2.373.275	-	-	2.373.275	
Totale	58.824.227	33.266.154	8.994.464	11.308.516	12.963.174	
Comune di Bergamo						
M.O. alloggi di risulta (attività extra elenco annuale 2020)			140.366	157.224		
Riattazione alloggi (attività extra elenco annuale 2020)			452.170	508.976		
Totale	0	0	592.536	666.199	0	
Comune di Lecco						
M.O. (attività extra elenco annuale 2021)			428.915	396.871		
Ostello della gioventù (elenco annuale 2018)	2.741.301	2.580.429	2.256.796	323.633		completato
Via Don Ferrante (elenco annuale 2018)	263.560	252.247	326.973			completato
Lecco Via Rovinata	201.273	152.081	183.784	0		completato
Lecco recupero razionalizzazione alloggi				110.223		completato
Cernusco Lombardone	59.148	41.421	41.095			
Totale	3.265.282	3.026.178	3.237.563	830.727	0	
TOTALE GENERALE	62.089.509	36.292.332	12.824.563	12.805.442	12.963.174	

Dall'analisi della tabella sopraesposta, risulta un aumento delle manutenzioni ordinarie, riflesso anche in un aumento dei costi indicati alla voce B7 del Conto Economico.

Alcuni interventi previsti per l'anno 2020 sono stati di fatto rimandati all'annualità successiva. Nell'anno 2021 sono stati infatti eseguiti interventi riferiti sostanzialmente all'anno 2019 e 2020 che hanno permesso una capitalizzazione degli stessi pari a circa 19,7 mln. Inoltre interventi preventivati per circa 7,5 mln non di fatto ancora realizzati sono stati spostati nel Piano Triennale 2022-2024.

Si nota che dell'importo di euro 12.963.174, costituente la somma dei lavori ancora da realizzare, 5,7 mln sono riferiti ad interventi previsti per l'anno 2020 e 6,9 mln sono riferiti all'anno 2021.

Dall'esame dei dati forniti si evidenzia un miglioramento nelle performance di intervento manutentivo rispetto a quanto registrato negli anni scorsi, pur permanendo uno sfasamento "naturale" di circa 24 mesi, tra il momento di previsione di esecuzione dell'opera e il momento della relativa realizzazione.

Un potenziamento della struttura dell'area tecnica consentirebbe una gestione delle varie attività (dalla progettazione all'affidamento dei lavori) più performante e adeguata in vista anche delle esigenze dettate dall'erogazione dei fondi europei.

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.

L'attività di riorganizzazione della struttura organizzativa avviata nel 2020 è stata formalizzata con determinazione nr. 297 del 10/09/2020. In data 10/05/2021 con Determinazione nr. 241 è stato approvato il relativo funzionigramma aziendale e in data 31/12/2021 con Determinazione nr. 622 è stato istituito, nell'ambito dell'Area Utenza, l'Ufficio "Condomini", separato dall'Ufficio "Canoni, in luogo del precedente Ufficio "Canoni e condomini" ed è stata conseguentemente aggiornata l'articolazione degli Uffici.

Con riferimento alla struttura organizzativa il Collegio, a seguito delle verifiche effettuate nel corso dell'anno, ritiene che la dotazione organica, seppur in linea con le direttive regionali, presenti l'esigenza di essere potenziata mediante l'attribuzione di ruoli e competenze a nuove figure nel rispetto del principio della segregazione dei ruoli. La struttura presenta infatti per alcune aree, una concentrazione di competenze/mansioni solo su alcune figure, fortemente già impegnate nei ruoli già assunti. La dotazione organica dovrebbe pertanto essere rafforzata affinché i carichi di lavoro derivanti dallo svolgimento delle attività aziendali possano essere congrui all'importanza delle aree assegnate, soprattutto in vista delle nuove attività che deriveranno dall'adesione ai bandi previsti dal PNRR.

Il Collegio prende atto che con Provvedimento del Presidente nr. 7 del 01/03/2022 è stata approvata la nuova dotazione organica teorica dell'Ente in funzione delle Direttive regionali alle Aler 2022 e che il Direttore Generale al fine di rendere la struttura aziendale maggiormente coerente con il presidio e la gestione efficiente delle attività, mediante le determinazioni nr. 225, 226 e 227 assunte in data 10/05/2022 ha provveduto ad aggiornare l'organigramma aziendale e il funzionigramma in coerenza con la nuova articolazione degli uffici e sono stati confermati/attribuiti gli incarichi di direzione di Area e le funzioni vicarie.

In merito a quanto sopra esposto per l'anno 2022, 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 il Collegio Sindacale, pur non avendo particolari rilievi da evidenziare, in vista delle opportunità derivanti dai fondi europei destinati all'edilizia residenziale pubblica, raccomanda di adeguare la pianta organica affinché l'azienda possa assicurare il corretto e ordinato svolgimento delle attività aziendali e delle singole fasi, assicurando così la completezza e la correttezza dei dati economico-finanziari.

Pianta organica

Al 31 dicembre 2021 il numero dei dipendenti in forza presso l'Azienda è pari a 97 unità; di questi, di cui un dirigente risulta in comando presso altro Ente, n. 17 son impiegati a tempo parziale e n. 7 a tempo determinato.

Evoluzione del Personale

	Unità 2021	Unità 2020	Delta Unità
Dirigenti	6	6	-
Impiegati	91	89	-2
Altri	-	-	-
Totale	**97**	**95**	**-2**

Il costo del personale indicato in bilancio per euro 4.946.948 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 31/12/2021 rispetto all'anno 2020 è pari a ad euro 199.932 (-4% vs 2020) a fronte di 21.089 unità immobiliari, ed è dovuto principalmente alla posizione di comando presso altro Ente di una figura dirigenziale.

Rispetto alle direttive regionali alle ALER anno 2021 che impongono un rapporto fra costo del personale ed unità immobiliari gestite <=270 l'azienda si colloca nei limiti prefissati da Regione Lombardia avendo un rapporto pari a 235.

Per quanto concerne l'indicatore relativo al rapporto fra unità immobiliari gestite per numero di dipendenti esso è pari a 209; Regione Lombardia anche per il 2021 auspica un valore > = 200.

Per il 2021 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 31/12/2021 risulta diminuito di due unità rispetto al dato del 2020.

Consulenze

Avendo riguardo agli incarichi di consulenza affidati dall'Azienda nel corso dell'esercizio 2021, 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 2020 (iva inclusa)	Importi 2021 (iva inclusa)	% 2021 sul totale
Consulenze e prestazioni professionali legali	18.308	24.357	17,89
Consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrativa, fiscale	41.549	91.670	67,31
Consulenze e prestazioni professionali giuridico amministrative, tecniche e legali	65.889	20.151	14,80
Totale	**125.746**	**136.178**	

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 sfera legale ed amministrativa dell'Ente, ritenuti necessari.

Si nota che l'andamento delle consulenze a carattere legale e giuridico/fiscale registra un aumento per l'attribuzione di incarichi professionali legati ai temi oggetto dell'Audit promosso da Regione Lombardia, alla gestione dei condomini e alle cause con il personale dipendente.

Si segnala invece una diminuzione delle consulenze di carattere tecnico, da euro 65.889 (anno 2020) ad euro 20.151 (anno 2021): l'importo a bilancio è relativo unicamente ai compensi sostenuti per l'attività svolta

dall'RSPP e dal DPO.

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

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi bancari (inclusa Banca d'Italia)	30.906.246	32.363.613	-1.457.367
Denaro ed altri valori in cassa	6.272	8.994	-2.722
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	**30.912.518**	**32.372.607**	**-1.460.089**
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	554.651	529.926	24.725
Debiti finanziari a breve termine	**554.651**	**529.926**	**24.725**
Posizione finanziaria netta a breve termine	**30.357.867**	**31.842.681**	**-1.484.814**
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	8.287.698	8.867.075	-579.377
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	112.926	148.754	-35.828
Debiti finanziari a Medio Lungo Termine	**8.400.624**	**8.718.321**	**-317.697**
Posizione finanziaria netta	**21.957.243**	**23.124.360**	**-1.167.117**

Il Collegio prende atto dell'andamento della gestione finanziaria dell'azienda al 31/12/2021, che presenta una flessione negativa della PFN per 1,1 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 2021; quindi è opportuno segnalare che nell'anno 2021, così come avvenuto per l'anno 2020 l'azienda sta proseguendo nella gestione manutentiva del patrimonio immobiliare secondo quanto indicato nel proprio piano di manutenzione triennale.

Di seguito viene esposto il dettaglio della voce Mutui, che ammonta ad euro 6.286.676,16:

Mutui	31/12/2020	31/12/2021
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Calusco d'Adda	1.341.253,72	1.271.396,70
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Romano di Lombardia	1.606.361,68	1.527.100,98
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Trescore B.rio	424.598,29	403.647,91
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Borgo Palazzo	3.069.108,84	2.879.493,05
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via ghislanzoni	264.154,38	135.401,95
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via Dell'Eremo	135.851,11	69.635,57
	6.841.328,02	**6.286.676,16**

I mutui rappresentati nella tabella sono stati accesi negli anni precedenti il 2015. L'azienda, ha sempre onorato entro le 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 un'attività di verifica e di controllo delle modalità e delle condizioni economico-finanziarie applicate secondo quanto previsto da ciascun contratto di finanziamento, le cui risultanze ad oggi non sono state ancora fornite in via definitiva.

Il Collegio ricorda infine che l'indice di indebitamento registrato per l'anno 2021 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.

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 SPESE	BERGAMO	SONDRIO	LECCO	TOTALE
1	SERVIZI UFFICI	12.00	284.36	577.35	873.71
2	SPESE POSTALI E TELEFONICHE	940.55	8.50	280.15	1.229.20
2/B	CONTO TRANSITORIO INCASSI / ABBUONI		76.00	1.568.35	1.644.35
3	CANCELLERIA	2.420.79	67.00	-	2.487.79
4	IMPOSTA DI BOLLO	33.50	0.00	-	33.50
5	IMPOSTA DI REGISTRO	33.50	0.00	-	33.50
6	SPESE LEGALI CAR. INQ. *	11.893.85	0.00	-	11.893.85
7	VIAGGI AMM.	0.00	0.00		0.00
8	DIVERSE DI RAPPRESENTANZA	0.00	0.00		0.00
9	VARIE	1.914.31	151.50	3.00	2.068.81
10	SPESE TECNICHE STABILI	228.50	356.00	1.960.82	2.545.32
11	GESTIONE AUTOMEZZI	297.95	468.95	30.00	796.90
11/B	GETIONE AUTOMEZZI - RIFORNIMENTI		74.00	857.00	931.00
12	SPESE SOCIALI PER L'UTENZA	0.00		-	0.00
13	SPESE AMMINISTRAZIONE STABILI	65.40	0.00	-	65.40
14	SPESE CARICO ALER	0.00	0.00	103.00	103.00
15	SPESE TECNICHE PER MANUT. STABILI	0.00	0.00	-	0.00
16	ALTRE SPESE GENERALI	0.00	465.40	-	465.40
17	SPESE VITTO E ALLOGGIO	0.00		-	0.00
18	MANUTENZIONE E CANONI MACCH. UFFICIO	0.00	117.00	-	117.00
19	ALTRE IMPOSTE E TASSE	0.00	0.00	-	0.00
20	SPESE PER DISPOSITIVI SICUREZZA - COVID	588.68		-	588.68
21	SPESE AMMINISTR. CONVENZ. COMUNE BG	0.00		-	0.00
22	GESTIONE SISTEMA INFORMATICO	253.00			253.00
-	TOTALE	**18.682,03**	**2.068,71**	**5.379,67**	**26.130,41**

**si precisa che tale importo riguarda il costo delle operazioni di sfratto da parte dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo, che esige il pagamento in contanti.*

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.

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: anche per l'anno 2021 l'azienda si è attenuta in maniera rigorosa alle indicazioni di Regione Lombardia in merito alle procedure previste per le assegnazioni, registrando una lieve ripresa rispetto all'anno 2020 ma continuando a registrare un significativo rallentamento rispetto agli anni 2018 e 2019. Si riconfermano quindi le conseguenze già rilevate nelle relazioni di codesto Collegio relative ai bilanci degli anni precedenti, quali l'aumento dei costi per la riattazione/mantenimento di alloggi sfitti, la riduzione degli introiti, la necessità di periodiche manutenzioni e il persistere del sostenimento del costo riferito all'IMU.

E' del tutto evidente che il principale scopo aziendale, ossia soddisfare l'esigenza abitativa sociale di coloro che hanno necessità mediante l'assegnazione di alloggi, non risulti ancora di fattibile e piena realizzazione. A scopo informativo si evidenzia che le assegnazioni effettuate nel 2021 sono pari 217, in leggera ripresa rispetto al numero registrato nel 2020 (119), ma comunque molto inferiore rispetto ai numeri del 2019 (338) e del 2018 (578).

- Incertezza normativa IMU: come già rilevato, tale imposta costituisce una voce di costo significativa nel bilancio aziendale, il costo sostenuto nell'anno ammonta a 1.448.764. 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.
- Morosità in aumento: la crescita dell'indice di morosità rilevata nel corso del 2021 vs 2020 come risultato dell'impatto della pandemia da Covid-19 si presenta anche con riferimento all'anno in corso (morosità al 31/03/2022 pari a 22,50%) a causa delle persistenti difficoltà economico-finanziarie delle fasce dell'inquilinato e dell'aumento del costo delle utenze riferibili ai servizi essenziali quali il riscaldamento e l'energia elettrica (voci in incremento già alla fine del 2021).
- Dotazione organica non consente una adeguata segregazione dei ruoli.

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

L'evidenza dei dati dimostra come l'azienda, nonostante le note difficoltà del contesto socio-economico in cui opera, abbia saputo occuparsi in maniera sistematica del proprio patrimonio immobiliare.

Ciò premesso, in tema di alloggi sociali, il Collegio auspica una ripresa del trend di crescita delle assegnazioni, possibile anche attraverso una semplificazione delle procedure definite a livello regionale.

E' parere del Collegio che un'iniezione di nuove competenze professionali alla esistente pianta organica aziendale, in particolar modo con riferimento alle risorse dedicate alla progettazione e alla messa in opera degli interventi manutentivi, possa contribuire a rendere l'attuale struttura in grado di accettare nuove sfide.

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 31/12/2021, 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.

Cavour, 30 maggio 2022
Il Collegio Sindacale
Federica Moro – Presidente
Livia Cioffi – Sindaco effettivo
Matteo Giudici – Sindaco effettivo