

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CONSUNTIVO 2023
Ai sensi dell'art. 25 dello Statuto e della D.G.R. n. XII/1845 del 05/02/2024

Signor Presidente,

ai sensi dell'art. 25 dello Statuto e nel rispetto delle Direttive Regionali alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale dell'anno 2024, il Collegio Sindacale riferisce riguardo l'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, in adempimento degli obblighi posti a suo carico dalla legge, sull'osservanza della Legge e dell'Atto Costitutivo, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza e sul funzionamento della struttura organizzativa per gli aspetti di competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema di controllo interno, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario.

Il Bilancio al 31/12/2023, redatto in conformità alla normativa civilistica e nel rispetto di quanto disposto dalla D.G.R. Lombardia n. 6074/2016 e dal Decreto Dirigenziale n. 5387/2017, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa, Rendiconto Finanziario e Relazione sulla gestione, è reso disponibile al Collegio Sindacale per l'espletamento delle funzioni di sua competenza.

Si fa presente che l'attuale Collegio Sindacale, composto dal Dott. Stefano Chirico, con funzioni di presidente, dal Dott. Gianpaolo Magnini e dal Dott. Giuseppe Riccardo Zani è stato nominato in data 20/02/2024 per intervenuto termine di mandato dei precedenti membri. Pertanto, in relazione all'esercizio 2023, l'attività di vigilanza è stata effettuata dai precedenti Sindaci, di cui sono state acquisiti i verbali, ai fini della valutazione dei fatti del suddetto esercizio.

La funzione di controllo legale dei conti è stata attribuita alla società di revisione BDO S.p.A., con la quale il Collegio Sindacale ha tenuto i consueti scambi informativi.

Nell'Ente è altresì presente L'Organismo di Vigilanza nominato ai sensi del D. Lgs 231/01, il quale ha puntualmente relazionato il Presidente e il Collegio Sindacale della propria attività nelle sue Relazioni semestrali, dalle quali non emergono particolari criticità meritevoli di segnalazione in relazione a possibili violazioni o tentativi di elusione del modello adottato, esprimendo altresì soddisfazione riguardo l'aggiornamento e la revisione del Modello di Organizzazione Gestione e Controllo (MOGC).

In data 30 maggio 2024 i sindaci hanno ricevuto dalla società BDO S.p.A. la Relazione redatta ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27/01/2010 n. 39, attestante le verifiche effettuate dai revisori che danno un giudizio senza rilievi ed eccezioni al Bilancio Consuntivo chiuso il 31 dicembre 2023, a cui si rimanda per il contenuto.

D.G.R. N° XII/1845 del 05/02/2024 – DIRETTIVE ALER

a. Risultato di bilancio

Il Collegio Sindacale ha esaminato il progetto di bilancio chiuso il 31 dicembre 2023 in merito al quale emerge un utile ante imposte pari a euro 1.488.198, in calo rispetto all'esercizio precedente. Le variazioni che hanno influenzato il conto economico 2023, rispetto all'esercizio chiuso al 31/12/2022, sono dovute al decremento dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per euro 1.003.215. Sebbene i ricavi da canoni da locazione siano cresciuti di euro 596.273 rispetto all'esercizio 2022, facendo registrare un incremento in ogni Unità Organizzativa Gestionale, si evidenzia un decremento dei proventi e rimborsi riferiti all'amministrazione e alla manutenzione degli stabili di euro 1.617.455, che risultano iscritti per complessivi euro 11.910.618. In particolare, i rimborsi per servizi e utenze hanno subito una contrazione di euro 1.493.287, impattando sul risultato dell'esercizio.

Gli altri ricavi e proventi hanno registrato un decremento di euro 680.244, in quanto scontano la posta straordinaria del rimborso effettuato da Banca Intesa nell'esercizio 2022 per il risarcimento di interessi e altre somme riferite ad errati calcoli degli anni precedenti pari ad euro 848.866.

I costi della produzione ammontano ad euro 33.245.852 e si sono ridotti di euro 420.101 rispetto all'esercizio precedente. Nello specifico, i costi per servizi generali, iscritti per euro 19.816.542, sono cresciuti di euro 488.126. Si è registrato un decremento pari a euro 285.442 delle spese di amministrazione degli stabili e un decremento pari ad euro 1.377.816 delle spese per servizi sostenute da Aler e successivamente richieste a titolo di rimborso agli inquilini. Le spese di manutenzione degli stabili e le spese per interventi edilizi, invece, sono cresciute rispettivamente di euro 1.645.149 e 550.122. L'incremento dei costi per la gestione degli immobili, e in particolare delle spese condominiali a carico di Aler, è riconducibile ad un alto numero di unità abitative sfitte. I costi relativi agli alloggi sfitti e quelli non reversibili ammontano ad euro 1.870.077.

Il costo del personale, ammontante ad euro 5.334.332, è cresciuto di euro 104.331 rispetto all'esercizio precedente. L'incremento è riconducibile principalmente ai costi per il personale in somministrazione che ha prestato la propria attività presso l'Area Utenza e l'Area Tecnica dell'Azienda nel corso del 2023 per euro 97.385.

La voce B) 10 di Conto Economico, ammortamento e svalutazioni, ha registrato un incremento pari ad euro 639.167, principalmente dovuto alla svalutazione per euro 718.313 dei crediti compresi nell'attivo circolante.

Gli accantonamenti per rischi, pari ad euro 145.851, sono stati effettuati a copertura dell'imposta IMU accertata con avvisi pervenuti prima della chiusura del bilancio contabile al 31/12/2023 e si sono ridotti di euro 195.423 rispetto all'esercizio 2022.

Si evidenzia che la voce altri accantonamenti non è stata valorizzata nel Conto economico dell'esercizio in esame. Rispetto all'esercizio chiuso al 31/12/2022 non sono stati effettuati accantonamenti ulteriori al "Fondo Incentivi Funzioni Tecniche" e al "Fondo per maggiori costi energetici".

La voce oneri diversi di gestione, valorizzata in bilancio per euro 4.950.526, è cresciuta di euro 402.730 rispetto all'esercizio precedente e comprende IMU e IVA indetraibile da pro-rata, poste che impattano significativamente a livello economico e finanziario sul risultato dell'esercizio. L'IMU di competenza dell'esercizio 2023 è pari ad euro 1.450.271 e riguarda gli alloggi sfitti e le unità immobiliari diverse dagli alloggi; l'effetto dell'IVA indetraibile da pro-rata è pari ad euro 2.839.216 ed è determinato dalle attività di costruzione e manutenzione operate dall'ente.

I proventi finanziari, ammontano ad euro 1.375.715 e si riferiscono per euro 547.298 agli interessi attivi di mora verso l'inquilinato e per euro 828.417 agli interessi attivi su conti correnti bancari. Gli stessi, rispetto all'esercizio precedente, sono cresciuti complessivamente di euro 1.148.946, facendo registrare un incremento di euro 429.679 relativo agli interessi attivi di mora e un incremento di euro 824.448 relativo agli interessi attivi bancari e proventi diversi.

Gli oneri finanziari, ammontanti ad euro 95.567, sono dovuti ad interessi passivi su finanziamenti per euro 87.439, ad interessi su depositi cauzionali restituiti per euro 8.122 e ad oneri diversi per euro 5. Si è registrata una riduzione degli interessi passivi riconducibile all'entrata in vigore dei nuovi tassi d'interesse, come previsto dai contratti di finanziamento sottoscritti con "Banca Intesa già Banca Infrastrutture ed Investimento e sviluppo".

In conclusione, dall'analisi del Conto economico dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 si evince che il decremento del fatturato è dovuto principalmente alla contrazione dei rimborsi per l'amministrazione degli stabili pari a euro 1.555.357, non controbilanciato dall'aumento dei ricavi da locazione, cresciuti di euro 596.273 rispetto all'esercizio precedente, nonché al venir meno dei proventi straordinari sopra enunciati. A fronte della riduzione dei ricavi si riscontra anche una riduzione di costi per euro 420.101. il reddito operativo è pari ad euro 207.780 e risulta diminuito di euro 1.281.179 rispetto all'esercizio 2022.

b. Gestione dei proventi derivanti da alienazione di immobili

Nel corso dell'esercizio in essere al 31/12/2023 l'ente Aler Bergamo – Lecco – Sondrio non ha proceduto ad alcuna cessione di immobili facenti parte del proprio patrimonio immobiliare.

c. Utilizzo dei contributi pubblici ricevuti, in particolare regionali

			Importo asestato	Importo erogato	Credito al 31/12/2023
Finanziamenti erogati nel 2023 ma di competenza anno 2022		Capitale/impegni di competenza	3.440.484	1.933.269	1.507.214
Fondo complementare al P.N.R.R. (art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 del d.l.		Capitale/impegni di competenza	6.155.059	4.673.220	1.481.839

59/2021 convertito con mod. dalla l. 101/2021)					
Finanziamenti di competenza anno 2023 ed erogati nel corso dell'esercizio	<ul style="list-style-type: none"> • Contributo di Solidarietà Straordinario DGR XI/5803 • Misura premiale DGR m. XI/985- • Progetto per la sicurezza nei quartieri di servizi abitativi (SAP) • Vaucher Aziendali: formazione continua 	Correnti operative/impegni di competenza	1.908.206	1.908.206	0
	<ul style="list-style-type: none"> • Piano triennale di manutenzione straordinario 2014-2016 (PRERP) • Piano triennale di rimozione dell'amianto DGR n. XI/3814- DGR XI/4793 • Piano di manutenzione programmata dagli alloggi SAP DGR n. X/3814 • Contributi destinati a recupero di unità abitative adibite a SAP non assegnabili per carenze manutentive -DGR n. XI/2660 • Programma di recupero e razionalizzazione immobili ERP DGR n. XI/4336 • L.R. n. 9/2020 Efficientamento Energetico DGR n. XI/4020 • Installazioni impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici adibiti a servizi abitativi pubblici- DGR n. XI/6544 • L.R. n. 9/2020 bando interventi di ristrutturazione immobili- Interventi di sostituzione caldaie inquinanti DGR n. XI/4485 	Capitale/impegni di competenza	2.895.772	1.846.245	1.049.527
Totale			14.399.521	10.360.940	4.038.581

La tabella evidenzia che l'ente Aler Bergamo – Lecco – Sondrio nell'anno 2023 ha ricevuto contributi erogati da Regione Lombardia per un importo pari ad euro 10.360.940.

Con riferimento ai capitoli d'investimento cosiddetti DANC (Debiti autorizzati non contratti), Regione Lombardia ha trasferito risorse per un importo di euro 644.233, come da dettaglio di seguito riportato:

importo trasferito	Capitolo bilancio regionale	Provvedimento/note di liquidazione
Euro 57.538,77	011115	n. 68301 del 19/12/2023
Euro 406.694,34	014452	n. 69007 del 21/12/2023
Euro 180.000,00	28279	n. 56330 del 14/11/2023

d. Andamento della morosità

L'esercizio chiuso al 31/12/2023 ha registrato una morosità del 15,13%, in lieve crescita rispetto al precedente esercizio. L'incremento dello 0,71% corrisponde ad euro 296.258 ed è stato mitigato dall'erogazione del Contributo di Solidarietà per l'anno 2022, del Contributo Straordinario ai sensi della DGR XI/5083 e dalla misura premiale di abbuono temporaneo del canone di locazione per gli inquilini over 70.

Si prende atto che nel corso del secondo semestre del 2023 è stato emanato l'avviso relativo al Contributo regionale di Solidarietà ordinario di cui alla DGR XII/298.

Di seguito si riporta un prospetto riepilogativo dei crediti da inquilini assegnatari di alloggi Aler relativi all'esercizio 2023, suddivisi per comune di riferimento.

Descrizione	Bergamo	Lecco	Sondrio	Totali
Totale	17.687.836	3.403.955	2.759.289	23.851.080
Attivi	8.121.046	1.734.399	1.736.090	11.591.535
Cessati	9.566.790	1.669.556	1.023.199	12.259.545

L'aumento della morosità, dovuta principalmente alla crisi dei ceti meno abbienti, dimostra l'importanza dei Contributi Regionali in assenza dei quali l'Ente avrebbe difficoltà a raggiungere l'equilibrio economico e finanziario.

I crediti verso clienti al lordo del fondo svalutazione crediti hanno subito un incremento pari ad euro 2.104.290.

Nel prospetto seguente si riporta l'andamento dei crediti verso clienti (al netto del fondo svalutazione crediti) nel corso degli ultimi 5 esercizi, evidenziando l'incidenza degli stessi sul valore della produzione ed evidenziando lo scostamento di anno in anno ed il rapporto tra scostamento e valore della produzione.

Descrizione	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Valore della produzione	35.400.586	32.415.296	36.024.372	35.154.912	33.453.632
Crediti v/utenti	5.385.399	6.302.796	6.841.147	8.271.947	9.657.923
% crediti v/utenti su valore della produzione	15%	19%	19%	24%	29%
Delta dei crediti v/utenti	-2.593.148	917.397	538.351	1.430.800	1.385.976
% delta su crediti v/utenti su valore della produzione	7%	3%	1%	4%	4%

Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti stanziato in bilancio al 31/12/2023 ammonta ad euro 15.774.848 ed è pertanto incrementato rispetto all'esercizio precedente di euro 718.313.

L'ente ha previsto di accantonare al fondo svalutazione crediti tassato l'importo di euro 612.635, che eccede i limiti fiscali dello 0,5%.

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

Il Collegio Sindacale prende atto che i responsabili dell'Area Tecnica dell'ente hanno contribuito alla redazione del Programma Triennale dei lavori pubblici 2024-2026, del Programma Biennale degli acquisti forniture e servizi 2024-2026, dell'Elenco annuale dei lavori 2024 e dell'Elenco annuale degli acquisti forniture e servizi 2024, adottati con Provvedimento del Presidente n. 43/2023 in data 21/12/2023 e successivamente aggiornati e approvati con Provvedimento del Presidente n.16/2024 del 17/04/2024.

Si verifica lo stato di attuazione degli interventi effettuati sul patrimonio, come dalle risultanze evidenziate nel prospetto di seguito riportato.

Descrizione	Preventivato	Aggiudicato	Eseguito al 31/12/20	Eseguito al 31/12/21	Eseguito al 31/12/22	Eseguito al 31/12/23	Da realizzare al 31/12/23	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			
Elenco annuale 2022 - contrattualizzata 2022	3.919.226	2.459.679			1.311.178	1.148.454		LAVORI IN CORSO
Elenco annuale 2023 - contrattualizzata 2023	3.418.425	2.605.855						determina di aggiudicazione ottobre 2023
elenco annuale 2022-opere artigiane (idraulico)	937.815	582.060				285.000	297.060	LAVORI IN CORSO
Elenco annuale 2022-opere artigiane (antennista)	230.000	150.000					150.000	Riproposto nel Programma triennale 2023-2025 consegnati lavori
Elenco annuale 2022-opere artigiane (elettricista)	769.197	534.811				534.811		lavori ultimati
Elenco annuale 2022-opere artigiane (fabbro)	243.430	186.732				186.732		lavori ultimati
Elenco annuale 2022-opere artigiane (ffalegname)	794.789	613.144				613.144		lavori ultimati
Elenco annuale 2022-opere artigiane (imbianchino)	341.445	262.792				262.792		lavori ultimati
Elenco annuale 2023-opere artigiane (fabbro)	299.419	206.401					206.401	consegnati lavori
Manutenzione alloggi di risulta								
Accordo Quadro 2023-2025	25.750.000	18.450.542						Accordo Quadro triennale 2023-2025 - Primo anno contratti attuativi febbraio 2024 per euro 6.150.181
Elenco annulae 2022-contrattualizzato 2022	6.577.650	3.936.026				3.936.026		LAVORI ULTIMATI
Elenco annuale 2021 - contrattualizzata 2021/2022	5.347.683	3.888.060			2.373.426	1.514.634		LAVORI ULTIMATI
Elenco annuale 2020 da contrattualizzare 2021 - Riattazione alloggi	5.740.000	3.579.855	292.722	1.579.421	1.669.790	37.922		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				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	72.467.844	51.028.314	8.851.402	8.475.944	6.077.404	8.519.515	653.461	
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 2022 lavori da convenzione comunali (Lomagna - Valmadrera - Galbiate)	1.986.465							APPROVAZIONE E PROGETTO 27/12/2021 LOMAGNA RIPROPOSTO NEL PROGRAMMA 2023-2025 - STRALCIATO INTERVENTO DI GALBIATE - VALMADRERA
Elenco annuale 2022 lavori da convenzione Valmadrera -Villa Ciceri	268.295	188.149						RIPROPOSTO NEL PROGRAMMA TRIENNALE 2023-2025- CONSEGNA TO LAVORI dicembre 2023
Elenco annuale delle 2023 opere di completamento urbanizzazione - Borgo Palazzo Bergamo spostato nel 2024	1.230.000							TRIENNALE LAVORI 2023-2025- ELENCO ANNUALE 2023
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			
Totale	14.877.882	7.434.900	143.062	2.832.572	4.271.117	0	0	
Elenco annuale 2021								
Elenco annuale 2021- efficientamento energetico	2.489.984	1.816.033			1.816.033			LAVORI ULTIMATI
Elenco annuale 2021- Sostituzione serramenti	2.225.130				1.847.130	378.000		LAVORI ULTIMATI
Elenco annuale 2021-Opere lattoniere/ coperture esterne/asfalti	881.332				0			RINVIATI
Elenco annuale 2021- efficientamento energetico - Fotovoltaico	1.692.764				730.361	926.321		LAVORI ULTIMATI
Elenco annuale 2021- Appalto terzo responsabile	999.196	557.242			557.242			LAVORI ULTIMATI
Totale	8.288.406	2.373.275	-	-	4.950.766	1.304.321	-	
Elenco annuale Lavori 2022								
Rifacimento rete idrica via Monsignor Maggioni Romano di Lombardia	149.628	118.023			-	118.023		LAVORI ULTIMATI
Rifacimento manto- via Spini Talamona	114.000	79.306				79.306		LAVORI ULTIMATI
Sostituzione serramenti esterni in seriate via degli alpini 8 e via	3.648.895							

degli alpini 12 Sondrio edificio Z19-Z20									GARA DI APPALTO IN CORSO
Serramenti esterni Treviglio via Jenner- lomagna via per osnago 2 sondrio torre s/e+ edificio z 18									
Elenco annuale 2022 - opere lattoniere/coperture esterne /asfalti	426.130				62.000	347.757	16.373		
Elenco annuale 2022- ascensori Costa Volpino+treviglio+bergamo	486.960								rinviata al Programma triennale 2023-2025 con aggiornamento -verifica del progetto esecutivo
Elenco annuale 2022- Opere di miglioramento della qualità e del comfort abitativo	1.000.000								Spostato nel Programma triennale 2023-2025 con riduzione importo- interventi in corso con manutenzione ordinaria
Elenco annuale 2022- sostituzione caldaie inquinanti loc.diverse	497.784	268.436					268.436		LAVORI ULTIMATI
PNRR-INTERVENTI MANUTENZIONE STRAORDINARIA- LECCO VIA TURBADA	5.486.802	5.460.674			234.841	226.115			LAVORI IN CORSO AL 15%
PNRR-INTERVENTI MANUTENZIONE STRAORDINARIA- SONDRIO VIA MAFFEI 53	2.629.737	2.357.246			187.729	9.277			LAVORI IN CORSO IN RITRADO 1%
PNRR-INTERVENTI MANUTENZIONE STRAORDINARIA- SONDRIO VIA MAFFEI 43	3.005.801	2.689.656			199.360	9.844			LAVORI IN CORSO IN RITRADO 1%
PNRR-INTERVENTI MANUTENZIONE STRAORDINARIA- SONDRIO VIA MAFFEI 80	3.128.062	2.799.264			213.091	10.514			LAVORI IN CORSO IN RITRADO 1%
PNRR-INTERVENTI MANUTENZIONE STRAORDINARIA- BERGAMO VIA MORONI 307-319	7.243.140	7.053.145			581.052	891.793			LAVORI IN CORSO AL 10%
PNRR-INTERVENTI MANUTENZIONE STRAORDINARIA- BERGAMO VIA MORONI 350-356	4.931.167	4.799.128			360.182	125.572			LAVORI IN CORSO AL 10%
PNRR-INTERVENTI MANUTENZIONE STRAORDINARIA- DALMINE VIA PAPA GIOVANNI XXIII	4.585.565	4.168.252			197.328	118.721			LAVORI IN CORSO AL 10%
PNRR-INTERVENTI MANUTENZIONE STRAORDINARIA- DALMINE VIA DELLE GARDENIE	3.810.346	3.564.664			159.155	117.798			LAVORI IN CORSO AL 10%
Impianti Fotovoltaici Bergamo Via Galmozzi e via Martin Luther King	736.106	528.808				528.808			LAVORI ULTIMATI
TOTALE	41.880.123	33.886.603	-	-	2.194.738	2.323.156	16.373		
Elenco annuale 2023									
Bonifica metanizzazione contabilizzazione valvole zanica	438.689	158.287				158.287			ULTIMATI I LAVORI IN ZANICA /

via caravaggio e cosio via olano+tresenda via valgella								STRALCIATI COSIO +TRESENDA
Opere di messa in sicurezza rifacimento muro in Dolzago via puccini+ valdisotto	176.472	163.789				163.789		CONSEGNATO I LAVORI
Asfalti Bergamo via lagrange+ treviglio via dei mulini+ bergamo via cornovali+ dalmine via delle gardenie	401.226							Progetto Esecutivo in validazione
Efficientamento energetico Albino via Parri e via Sottocorna	646.078							Progetto Esecutivo in validazione
Totale	139.176.720	95.045.168	8.994.464	11.308.516	17.494.025	12.469.068	669.834	
Comune di Bergamo								
M.O. alloggi di risulta (attività extra elenco annuale 2020)			140.366	157.224	210.441			CONVENZIONE CHIUSA ION DATA 31/12/2022
Riattazione alloggi (attività extra elenco annuale 2020)			452.170	508.976	433.900			
Totale	0	0	592.536	666.199	644.341			
Comune di Lecco- Comune di Cernusco								
M.O. (attività extra elenco annuale 2021)			428.915	396.871	130.871			
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					completato
Efficientamento energetico-sostituzione griglie/serramenti Fabbricati del Comune di Lecco via Arlenico/Buozzi/movedo anno 2023	232.438	207.262				207.262		lavori ultimati
Totale	3.497.720	3.233.440	3.237.563	830.727	130.871	207.262	0	
TOTALE GENERALE								
	142.674.440	98.278.608	12.824.563	12.805.442	18.269.237	12.676.330	669.834	

Analizzando i valori esposti nel prospetto riepilogativo, fornito dai responsabili dell'ente, emerge che nel corso dell'esercizio 2023 sono stati eseguiti interventi riferiti principalmente agli anni 2021 e 2022, rimandando all'esercizio 2024 alcuni degli interventi previsti per il 2023.

Per quanto attiene l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e di riattazione degli alloggi facenti parte del patrimonio Aler, si evidenzia che l'ente, nel corso dell'esercizio 2023, ha concluso i contratti di appalto avviati nel precedente esercizio e ha dato inizio a quelli previsti per il biennio 2023-2024, consegnando i relativi lavori alle imprese aggiudicatrici.

E' stata eseguita l'ultima tranche del piano di investimento triennale 2021-2022-2023, iniziato nel 2021, che ha permesso il recupero di 351 alloggi, rispettando l'impegno di spesa pari a euro 6.577.650. A riguardo si evidenzia che sono in corso le chiusure contabili (stati finali dei lavori) e la redazione dei certificati di regolare esecuzione, oltre le rendicontazioni con Regione Lombardia.

Il Collegio Sindacale prende atto dell'esecuzione totale del PRERP (Programma Regionale per l'Edilizia) 2014-2016, mediante attivazione nel corso dell'esercizio 2023, degli ultimi due cantieri.

Da quanto riportato in tabella, nell'esercizio 2023 l'ente ha fatto registrare un livello di realizzazione di interventi programmati in linea con gli anni precedenti, procedendo all'esecuzione di lavori per euro 12.676.330.

Per quanto riguarda gli interventi legati ai progetti finanziati dal PNRR si segnala che l'avanzamento dei lavori prosegue regolarmente facendo presumere l'esecuzione del 50% dei lavori entro il 31/12/2024.

f. Adeguatezza della pianta organica ed efficacia delle consulenze

I sindaci hanno accertato l'adeguatezza della struttura organizzativa dell'ente, la corretta amministrazione nello svolgimento dell'attività svolta, 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.

Le Determinazioni n. 157 e n. 158 del 24/02/2023 e le conseguenti disposizioni operative emanate dal Direttore Generale hanno previsto l'aggiornamento dell'organizzazione degli uffici aziendali, che ha permesso una più chiara e distinta assegnazione delle funzioni alle singole figure professionali.

Attraverso la Determinazione del Direttore Generale n. 601 del 02/10/2023 è stata effettuata l'assegnazione del personale con contratto di lavoro in somministrazione agli uffici aziendali, che ha prestato la propria attività presso l'Area Utenza e l'Area Tecnica dell'ente.

Pianta organica

Al 31 dicembre 2023 l'organico dell'ente conta 98 unità, in calo di 2 unità rispetto al 31 dicembre 2022. Di questi, un dirigente ricopre una posizione di comando presso altro ente.

Il numero di dirigenti è pari a 5, mentre il numero di impiegati, pari a 93 unità, è così suddiviso: 16 impiegati assunti a tempo parziale e 1 impiegato assunto a tempo determinato.

Il costo del personale è iscritto in bilancio per euro 5.334.332 e ricomprende anche il costo relativo alle ferie non godute e gli accantonamenti effettuati ai sensi di legge e del contratto collettivo del lavoro.

Si evidenzia un incremento di euro 104.331 del costo del personale rispetto all'esercizio precedente, principalmente dovuto al costo del personale in somministrazione che ha prestato la propria attività a partire dal mese di luglio 2023 presso l'Area Utenza e l'Area Tecnica dell'Azienda, per un importo complessivo di euro 97.385. L'ente ha ricorso al lavoro di somministrazione per 6 individui distribuiti nelle sedi di Bergamo, Lecco e Sondrio.

Tenuto conto che le direttive Aler 2023 impongono un rapporto fra costo del personale ed unità immobiliari gestite ≤ 280 , l'ente rientra nei parametri prefissati da Regione Lombardia, facendo registrare un rapporto pari a 269.

Il rapporto fra unità immobiliari gestite per numero di dipendenti è pari a 202, confermandosi anche per l'esercizio in corso al 31/12/2023 al di sopra della soglia minima prevista da Regione Lombardia (≥ 190).

Consulenze

Il Collegio Sindacale ha esaminato gli incarichi di consulenza affidati dall'ente nel corso dell'esercizio 2023, iscritti in bilancio per euro 256.616.

Di seguito si propone un prospetto riepilogativo dell'andamento dei costi per consulenze nell'ultimo triennio e dell'incidenza delle differenti tipologie di consulenza sul totale.

	Importi 2021	Importi 2022	Importi 2023	% 2023 sul totale
Consulenze e prestazioni professionali legali	24.357	70.557	135.355	53%
Consulenze e prestazioni professionali giuridico, amministrative, fiscale	91.670	112.716	81.880	32%
Consulenze e prestazioni professionali giuridico, amministrative, tecniche e legali	20.151	38.335	39.381	15%
Totale	136.178	221.608	256.616	

L'incremento registrato, pari ad euro 35.008 euro rispetto al precedente esercizio, è riconducibile principalmente a spese legali relative alla gestione degli immobili, all'aumento della morosità e al conseguente tentativo di recupero crediti, nonché ai contenziosi in essere con il personale dipendente.

g. Esposizione finanziaria

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Depositi bancari (inclusa Banca d'Italia)	24.145.279	34.956.378	- 10.811.881
Denaro ed altri valori in cassa	6.217	9.417	- 3.200
Azioni proprie	-	-	
Disponibilità liquide ed azioni proprie	24.151.496	34.965.795	- 10.814.299
Obbligazioni 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	356.245	563.714	- 207.469
Debiti finanziari a breve termine	356.245	563.714	- 207.469

Posizione finanziaria netta a breve termine	23.795.251	34.402.081	- 10.606.830
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	7.566.144	7.714.921	- 148.777
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	-317.666	-185.715	-131.951
Debiti finanziari a Medio Lungo Termine	7.248.478	7.529.206	-280.728
Posizione finanziaria netta	16.546.773	26.872.875	- 10.326.884

Dall'analisi della gestione finanziaria dell'azienda emerge una variazione negativa della PFN per euro 10.326.884 rispetto all'esercizio precedente, dovuta a un incremento del capitale circolante netto. Tuttavia, il fabbisogno di breve periodo determinato dalle passività correnti è adeguatamente coperto dalle attività correnti.

I mutui in essere alla data del 31/12/2023 sono stati accesi ante 2015, ammontano ad euro 5.366.717,32 e sono ripartiti come segue:

Mutui	31/12/2022	31/12/2023
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Calusco d'Adda	1.199.025	1.124.180
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Romano di Lombardia	1.444.371	1.358.214
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Trscore Balneario	381.781	359.007
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Borgo Palazzo	2.697.786	2.525.316
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via Ghislanzoni	-	-
LC-Cassa Depositi e Prestiti - Lecco via Dell'Eremo	-	-
	5.722.963	5.366.717

Il Collegio Sindacale prende atto che l'ente, grazie ad una liquidità ordinaria sufficientemente elevata, ha potuto far fronte agli impegni assunti con i vari Istituti di Credito, rispettando le scadenze fissate dal piano di ammortamento per il rimborso dei mutui.

L'andamento delle risorse finanziarie di Aler dipende dalle entrate da canoni di locazione attivi, dall'andamento della morosità, dal recupero di crediti di annualità pregresse e da tutte le spese contratte per lo svolgimento di attività volte alla manutenzione e riattazione degli alloggi.

Fondamentali sono gli interventi di Regione Lombardia atti a finanziare le attività dell'ente ed i tempi di erogazione della liquidità in seguito alla presentazione della documentazione attestante lo stato di avanzamento dei lavori.

I Sindaci constatano che nel corso dell'esercizio 2023 non è intervenuta la necessità di ricorrere a finanziamenti bancari.

L'indice di indebitamento oneroso aggregato di medio-lungo periodo al 31/12/2023 è pari al 3% e rimane invariato rispetto all'esercizio precedente, rispettando, dunque, il parametro previsto dalle Direttive Regionali.

L'indice di indebitamento complessivo per l'anno 2023, dato dal rapporto fra i debiti da finanziamento ed i ricavi da canoni di locazione, è pari al 28% ed è giudicato coerente con la struttura patrimoniale della società.

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

Facendo presente che il controllo contabile è demandato all'operato della società di revisione, sulla base di quanto analizzato e riportato dai referenti della società di revisione stessa, risulta che le casse economali delle sedi di Bergamo, Lecco e Sondrio vengono utilizzate esclusivamente per il sostenimento di spese minute e per l'incasso di canoni per importi esigui, soprattutto da parte di categorie fragili dell'inquilinato e presentano un saldo positivo di euro 4.444.

Si propone di seguito un riepilogo delle spese sostenute mediante le casse economali relative all'esercizio 2023.

RIEPILOGO SPESE CASSA ECONOMALE BG-LC-SO AL 31/12/2023	
SERVIZI UFFICI	1.216
SPESE POSTALI E TELEFONICHE	1.120
CANCELLERIA	1.307
IMPOSTA DI BOLLO	2.344
SPESE LEGALI A CARICO DEGLI INQUILINI	2.326
VARIE	6.880
SPESE TECNICHE STABILI A RIMBORSO	924
GESTIONE AUTOMEZZI	989
SPESE AMMINISTRAZIONE STABILI	469
SPESE TECNICHE PER MANUTENZIONI STABILI	362
SPESE RIQUALIFICAZIONE AREA ZINGONIA	128
GESTIONE SISTEMA INFORMATICO	402
ALTRE SPESE CONDOMINIALI	417
RIGENERAZIONE URBANA BERGAMO PIAZZALE VISCONTI	305
TOTALE	19.188
Saldo attivo iniziale al 01/01/2023	5.028
Versamenti in cassa al 31/12/2023	18.605
TOTALE	23.633
Spese al 31/12/2023	19.188
Uscite di cassa	-

SALDO ATTIVO CASSA ECONOMALE BG-LC-SO AL 31/12/2023	4.444
-----------------------------------------------------	-------

Dettaglio:	
Cassa economale Bergamo	1.922
Cassa economale Lecco	1.738
Cassa economale Sondrio	784
Totale	4.444

Inoltre si evidenzia un saldo attivo della carta di credito aziendale prepagata pari ad euro 1.773, che porta il saldo di cassa complessivo al 31/12/2023 ad euro 6.217.

i. Valutazione in merito alle società partecipate

Si rileva, come per gli anni precedenti, la partecipazione al “Fondo Pro Valtellina” per euro 50.000, iscritta in bilancio nell’esercizio 2009 a seguito della costituzione di un fondo Aler Sondrio presso la Fondazione *no profit* Pro Valtellina, avente lo scopo di destinare il reddito annuale prodotto dal fondo stesso al soddisfacimento del bisogno primario di abitazione per i soggetti impossibilitati ad accedere al libero mercato, nonché di tutela del patrimonio ERP.

j. Aree di criticità in ordine alla gestione

Il Collegio Sindacale, nell’espletamento dei propri compiti di vigilanza e controllo ha potuto individuare alcune criticità meritevoli di analisi.

Dall’analisi del bilancio al 31/12/2023 emerge una crescita della morosità di un ulteriore 0,71 % rispetto al precedente esercizio.

Regione Lombardia è intervenuta sulla morosità 2023 mediante l’erogazione in favore dell’ente del Contributo di Solidarietà anno 2022, del Contributo Straordinario per l’annualità 2022 ai sensi della DGR XI/5083 – seconda tranche, nonché della misura premiale di abbuono temporaneo del canone di locazione inquilini over 70. L’importo complessivo di queste erogazioni regionali è stato pari ad euro 2.300.651.

Quanto appena esposto conferma l’importanza dei contributi regionali per tamponare un andamento della morosità che si è mostrato in continua crescita negli ultimi anni.

Sul Conto economico dell’esercizio impatta l’imposta municipale IMU, tenuto conto delle differenti interpretazioni della disciplina in merito all’applicazione/esenzione dell’imposta sugli alloggi sfitti e sulla definizione di alloggio sociale anche ai sensi D.M. del 22 aprile 2008 e dell’art. 1, comma 741, lett. c) n. 3 della legge n. 160/2019.

L’Ente ha ricevuto atti di accertamento IMU esecutivi da parte di alcuni Comuni delle province di Bergamo, Lecco e Sondrio, relativamente ad annualità pregresse.

L’imposta pagata nell’esercizio ammonta ad euro 1.450.271 ed è stata calcolata sugli alloggi sfitti e sulle unità immobiliari diverse dagli alloggi.

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

I sindaci, nel breve lasso di tempo intercorso dalla propria nomina, hanno valutato positivamente il progetto di istituire un ufficio legale interno dedicato all'espletamento delle attività connesse ai contenziosi nei confronti dei molti inquilini inadempienti.

Non è stato possibile valutare altre possibili aree di miglioramento nelle poche settimane di vigilanza.

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del Collegio Sindacale, a conclusione delle attività di verifica effettuate sul bilancio di esercizio, si ritiene all'unanimità che non sussistano ragioni ostative all'approvazione del progetto di Bilancio di esercizio di Aler Bergamo – Lecco - Sondrio chiuso il 31 dicembre 2023 così come è stato redatto, nonché alla destinazione dell'utile di esercizio proposta nella Relazione sulla Gestione.

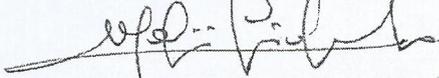
Bergamo, lì 30 maggio 2024

Il Collegio Sindacale

Stefano Chirico – Presidente



Gianpaolo Magnini – Sindaco effettivo



Riccardo Giuseppe Zani – Sindaco effettivo

