

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CONSUNTIVO 2024
Ai sensi dell'art. 25 dello Statuto e della D.G.R. n. XII/4277 del 30/04/2025

Signor Presidente,

ai sensi dell'art. 25 dello Statuto e nel rispetto delle Direttive Regionali alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale per gli anni 2024 e 2025, il Collegio Sindacale riferisce riguardo l'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, 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 31/12/2024, 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.

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 29 maggio 2025 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 2024, 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 2024 in merito al quale emerge un utile ante imposte pari a euro 1.825.239, in crescita rispetto all'esercizio precedente. Le variazioni che hanno influenzato il conto economico 2024, rispetto all'esercizio chiuso al 31/12/2023, sono dovute all'incremento dei "ricavi delle vendite e delle prestazioni" per

euro 6.772.433. Si sottolinea che l'aumento dei ricavi è stato influenzato dalla vendita immobiliare di n. 11 alloggi e box nel Comune di Calvenzano per euro 1.586.735, che si descrive dettagliatamente al punto seguente. Anche i ricavi da canoni da locazione sono cresciuti rispetto all'esercizio 2023, facendo registrare un incremento in ogni Unità Organizzativa Gestionale, passando da euro 19.098.955 dell'esercizio 2023 a euro 21.352.001 dell'esercizio 2024.

Inoltre, si evidenzia un incremento dei proventi e rimborsi riferiti all'amministrazione e alla manutenzione degli stabili di euro 2.953.533, che risultano iscritti per complessivi euro 14.864.151. In particolare, i rimborsi per di spese per l'amministrazione degli stabili sono incrementati di euro 2.828.844, impattando sul risultato dell'esercizio. I proventi da inquilini per spese di manutenzione hanno registrato un decremento di euro 169.733.

I costi della produzione ammontano ad euro 39.109.123 e sono cresciuti di euro 5.863.271 rispetto all'esercizio precedente. Nello specifico, i costi per servizi generali, iscritti per euro 22.893.371, sono cresciuti di euro 3.076.828. Si è registrato un incremento di euro 518.613 delle spese di amministrazione degli stabili e un incremento di euro 916.982 delle spese di manutenzione degli stabili. Le spese per servizi a rimborso a carico degli inquilini sono cresciute per euro 1.710.012. Si è registrato altresì un incremento dei costi per la gestione dei fabbricati legate alle unità immobiliari sfitte. I costi relativi agli alloggi sfitti e quelli non reversibili ammontano ad euro 2.199.328.

Il costo del personale, ammontante ad euro 5.470.514, è cresciuto di euro 136.182 rispetto all'esercizio precedente. L'incremento è riconducibile principalmente all'effetto netto del maggior costo per il rientro in servizio nel 2024 di un dirigente in comando presso altro ente ed ai minori costi per due impiegati cessati in corso d'anno. L'organo amministrativo, all'interno della nota integrativa al bilancio, precisa che l'effetto reale delle 13 nuove assunzioni sul costo del personale, avvenute verso la fine del 2024, si manifesterà nell'esercizio 2025.

La voce B) 10 di Conto Economico, ammortamento e svalutazioni, ha registrato un incremento pari ad euro 796.554, principalmente dovuto alla svalutazione per euro 1.466.568 dei crediti compresi nell'attivo circolante.

Gli accantonamenti per rischi, pari ad euro 694.721, sono stati effettuati a copertura dell'imposta IMU accertata con avvisi pervenuti prima della chiusura del bilancio contabile al 31/12/2024 e si sono incrementati di euro 548.870 rispetto all'esercizio 2023.

Si evidenzia che la voce altri accantonamenti non è stata valorizzata nel Conto economico dell'esercizio in esame.

La voce oneri diversi di gestione, che ammonta in bilancio ad euro 4.633.121, si è ridotta di euro 317.405 rispetto all'esercizio precedente e comprende principalmente 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 2024 è pari ad euro 1.448.983 e riguarda gli alloggi sfitti e le unità immobiliari diverse dagli alloggi; l'effetto dell'IVA indetraibile da pro-rata è pari ad euro 2.414.063 ed è imputabile alle attività di costruzione e manutenzione operate

dall'ente. Significativo è anche l'impatto dell'imposta di bollo contabilizzata per euro 541.520, versata per la registrazione dei contratti, per i rinnovi e le disdette.

I proventi finanziari ammontano ad euro 900.882 e si riferiscono per euro 278.600 agli interessi attivi di mora verso l'inquilinato e per euro 622.282 agli interessi attivi su conti correnti bancari. Gli stessi, rispetto all'esercizio precedente, si sono contratti complessivamente di euro 475.103, facendo registrare un decremento di euro 268.698 relativo agli interessi attivi di mora e un decremento di euro 206.405 relativo agli interessi attivi bancari e proventi diversi.

Gli oneri finanziari, ammontanti ad euro 97.814, sono dovuti ad interessi passivi su finanziamenti per euro 82.966, ad interessi su depositi cauzionali restituiti per euro 4.341, ad oneri diversi per euro 1.025 e ad altri oneri finanziari per euro 9.482. Rispetto all'esercizio precedente è stata registrata un incremento degli oneri finanziari contabilizzati pari ad euro 2.247.

In conclusione, dall'analisi del Conto economico dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 si evince che l'incremento del fatturato è dovuto principalmente a maggior ricavi da canoni di locazione dell'inquilinato e dalla vendita immobiliare degli stabili di proprietà Aler a Calvenzano (Bg). Tuttavia, l'incremento di tali poste positive risulta neutralizzato dall'incremento dei costi di produzione. Il reddito operativo è stato pari ad euro 1.022.170 e risulta cresciuto di euro 814.390 rispetto all'esercizio 2023.

b. Gestione dei proventi derivanti da alienazione di immobili

Con atto stipulato in data 23 giugno 2004, il Comune di Calvenzano ha sottoscritto con ALER una convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971, per la concessione del diritto di proprietà su un lotto edificabile (lotto 5, comparto 2), ricadente nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare "Q.re Le Vesture", avente una superficie di 1.720 mq e una volumetria edificabile pari a 3.340 mc. L'area, originariamente censita al mappale 2782, è stata successivamente aggiornata al mappale 3498 (pratica catastale 2014/BG023732).

In attuazione della convenzione, ALER Bergamo ha realizzato sul suddetto lotto un edificio residenziale di tre piani fuori terra, oltre a un piano interrato, composto da 12 appartamenti, 12 cantine e locali di uso comune (centrale termica, spazi per la raccolta differenziata, locali macchine per gli ascensori).

Con Determina del Direttore Generale n. 400 del 14 giugno 2023 è stato approvato l'avviso pubblico per l'alienazione degli immobili e nel corso dell'esercizio 2024, mediante apposito Provvedimento del Presidente, l'Ente ha proceduto alla cessione di 11 alloggi con box, per un importo complessivo pari a euro 1.454.332.

I proventi derivanti da tali operazioni di vendita sono stati destinati a copertura delle somme anticipate da ALER negli anni 2007 e 2010 per la costruzione degli alloggi, realizzati sin dall'origine con finalità di successiva rivendita.

c. Utilizzo dei contributi pubblici ricevuti, in particolare regionali

Dalla lettura della Nota Integrativa al bilancio 2024 si evince che l'Ente ha beneficiato di contributi per complessivi euro 13.013.216 erogati da Regione Lombardia, destinati al finanziamento di interventi sul patrimonio e ad altri programmi di carattere sociale, ambientale ed energetico.

In particolare, sono stati incassati finanziamenti riferiti a interventi di esercizi precedenti, tra cui il Fondo Complementare PNRR, il piano per la rimozione dell'amianto e la sostituzione di caldaie inquinanti, per un totale di euro 2.268.422. Altri contributi, pari a euro 3.296.066, sono stati riconosciuti a copertura di interventi di competenza dell'esercizio 2024, tra cui il Contributo di Solidarietà Straordinario, progetti di tutela per donne vittime di violenza, iniziative per la sicurezza nei quartieri SAP, la manutenzione programmata del patrimonio, il recupero di alloggi non assegnabili e interventi per l'efficientamento energetico. Una quota parte di tali risorse è riconducibile all'attuazione della L.R. 14/2024, relativa all'assestamento di bilancio e alla manutenzione del patrimonio abitativo pubblico.

Si rileva altresì che ulteriori stanziamenti sono stati disposti da Regione Lombardia nel corso del medesimo esercizio, per un totale di euro 7.448.728, di cui euro 3.500.000 ed euro 2.280.000 mediante specifici provvedimenti regionali, euro 1.388.728 come trasferimento diretto per lavori di riattazione capitalizzati dall'Ente ed euro 280.000 per manutenzioni programmate del patrimonio.

L'Ente ha inoltre beneficiato del Contributo di Solidarietà relativo all'anno 2023 per euro 1.460.703, erogato nel 2024. Ha altresì usufruito di agevolazioni edilizie sotto forma di sconto in fattura, rientranti tra le erogazioni pubbliche finalizzate alla realizzazione di opere su immobili di proprietà.

Infine, si evidenzia che risultano iscritti in bilancio crediti per euro 10.837.527, relativi a finanziamenti da ricevere da Regione Lombardia, connessi ad interventi per l'efficientamento energetico e a progetti PNRR, a copertura della differenza tra quanto assestato e quanto effettivamente erogato.

d. Andamento della morosità

L'esercizio chiuso al 31/12/2024 ha registrato una morosità del 15,43%, in lieve crescita rispetto al precedente esercizio. L'incremento dello 0,30% corrisponde ad euro 540.664 ed è stato mitigato dall'erogazione del Contributo di Solidarietà per l'anno 2023, approvato con D.G.R. XII/298 del 15/05/2023.

Si prende atto che nel corso del secondo semestre del 2024 è stato emanato l'avviso relativo al Contributo regionale di Solidarietà ordinario di cui alla DGR XII/2563.

per quanto riguarda l'ammontare dei crediti da inquilini assegnatari di alloggi Aler relativi all'esercizio 2024, suddivisi per comune di riferimento, si rimanda alla tabella a pag. 105 della Nota Integrativa.

L'aumento della morosità 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/utenza ammontano ad euro 11.065.881 e sono iscritti in bilancio al netto del fondo svalutazione crediti di euro 16.472.426. Rispetto al precedente esercizio i suddetti crediti, al lordo del fondo svalutazione crediti, hanno subito un incremento complessivo pari ad euro 1.965.565.

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 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Valore della produzione	32.415.296	36.024.372	35.154.912	33.453.632	40.131.293
Crediti v/utenti	6.302.796	6.841.147	8.271.947	9.657.923	11.065.881
% crediti v/utenti su valore della produzione	19%	19%	24%	29%	28%
Delta dei crediti v/utenti	917.397	538.351	1.430.800	1.385.976	1.407.958
% delta su crediti v/utenti su valore della produzione	3%	1%	4%	4%	3,5%

Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti stanziato in bilancio al 31/12/2024 ammonta ad euro 16.472.426 ed è pertanto incrementato rispetto all'esercizio precedente di euro 697.578, pari a circa il 4%.

Il fondo svalutazione crediti fiscalmente deducibile è incrementato per euro 114.736 ed ammonta ad euro 563.665, mentre il fondo svalutazione crediti tassato ha fatto registrare una riduzione per utilizzo di euro 768.990 ed un incremento per accantonamento pari ad euro 1.351.832.

Si rileva che, come evidenziato nella Nota Integrativa, l'Ente ha proceduto alla svalutazione integrale dei crediti vantati nei confronti degli inquilini cessati e alla svalutazione parziale di quelli verso gli inquilini attivi. Rispetto all'esercizio precedente, si registra una riduzione del grado di copertura complessiva dei crediti verso clienti. Tale scelta è stata motivata dalla previsione, per l'esercizio 2025, dell'implementazione di un progetto finalizzato al potenziamento dell'attività di recupero dei canoni di locazione e delle spese condominiali non corrisposte.

Il progetto in questione prevede l'adozione di misure tempestive e strategicamente più efficaci, tra cui l'eventuale attivazione di procedure di rilascio degli immobili (sfratto o decadenza), nonché un utilizzo più efficiente delle risorse interne dedicate alla funzione di recupero crediti, con l'obiettivo di ottimizzare i costi di gestione e aggiornare le modalità operative dell'intervento.

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

Il Collegio Sindacale, sulla base della documentazione acquisita agli atti, in particolare del monitoraggio aggiornato degli interventi sul patrimonio al 31 dicembre 2024, rileva che l'attuazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche per il triennio 2024/2025/2026 e dell'Elenco Annuale delle Opere Pubbliche per l'anno 2024, procede in maniera complessivamente regolare. Dall'esame della situazione al 31 dicembre 2024 non emergono particolari criticità: gli interventi risultano, per la maggior parte, in linea con i cronoprogrammi, mentre le residue difformità sono state gestite con risoluzioni contrattuali o transazioni.

Dalla lettura della Relazione sulla Gestione si evince che nel corso dell'anno 2024 Aler ha concluso i contratti di appalto relativi all'anno precedente ed ha dato corso a quelli previsti per il biennio 2024 e 2025,.

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.

Per far fronte alle esigenze organizzative e funzionali previste nel "Piano dei fabbisogni di personale per il triennio 2024–2026", approvato con Provvedimento del Presidente n. 18 del 30 aprile 2024, l'Ente ha avviato nel corso dell'esercizio due procedure di selezione pubblica finalizzate al reclutamento di personale con profili amministrativi e tecnici.

Tali procedure si sono concluse con l'approvazione delle relative graduatorie, entrambe aventi validità biennale, e con l'assunzione, nei mesi di novembre e dicembre 2024, di n. 13 unità di personale a tempo indeterminato. Nello specifico, n. 4 impiegati sono stati assegnati al potenziamento dell'area amministrativa, mentre n. 9 sono stati destinati al rafforzamento dell'area tecnica.

L'incremento del costo del personale conseguente alle nuove assunzioni ha comportato un impatto contenuto su detto capitolo di spesa relativo all'esercizio 2024, in considerazione del limitato periodo di effettiva incidenza temporale nel corso dell'anno.

Pianta organica

Al 31 dicembre 2024 l'organico dell'ente conta 110 unità, in crescita di 12 unità rispetto al 31 dicembre 2023.

Il numero di dirigenti è pari a 5 unità, di cui 4 a tempo indeterminato, mentre il numero di impiegati è pari a 105 unità, di cui 16 a tempo parziale.

Nel corso dell'esercizio 2024, l'Ente ha fatto ricorso al lavoro in somministrazione per un totale di n. 6 unità di personale, così suddivise: n. 5 lavoratori con contratto in scadenza a ottobre 2024 e n. 1 lavoratore con contratto semestrale con termine a marzo 2024. L'onere complessivo sostenuto per il personale somministrato è stato pari a euro 143.040, a cui si aggiunge un corrispettivo di euro 9.713 riconosciuto alla società di somministrazione.

Le risorse contrattualizzate sono state assegnate all'area utenza (n. 3 unità) e all'area tecnica (n. 3 unità), a supporto delle attività inerenti l'anagrafe utenza, le assegnazioni, la progettazione e la segreteria tecnica. Il personale somministrato è stato distribuito operativamente sulle tre sedi dell'Ente, in funzione delle esigenze organizzative e operative.

Ai fini della determinazione degli standard sul personale, l'Ente ha considerato soltanto 98 dipendenti, in virtù del fatto che le nuove assunzioni sono state effettuate verso la fine dell'anno 2024. Inoltre, ci è stato comunicato che il costo del personale ai fini della determinazione degli standard di cui sopra, è stato depurato della quota relativa al premio incentivante erogato nel corso dell'esercizio.

Rispetto all'esercizio precedente si è rilevato un numero di unità immobiliari inferiore dovuto alla dismissione di alcuni condomini amministrati da Aler in qualità di Amministratore. Pertanto, nella determinazione degli standard del personale imposti dalle Direttive alle Aler per il 2024, si è considerato un numero di unità immobiliari pari a 19.237, invece che 19.885.

Il costo del personale è iscritto in bilancio per euro 5.470.514 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 136.182 del costo del personale rispetto all'esercizio precedente. Tale variazione, come si evince dalla lettura della Nota Integrativa, è principalmente riconducibile all'effetto netto determinato, da un lato, dal maggiore onere derivante dal rientro in servizio, nel corso del 2024, di un dirigente precedentemente in comando presso altro ente, e, dall'altro, dai minori costi correlati alla cessazione di due impiegati intervenuta nel medesimo esercizio.

Tenuto conto che le direttive Aler 2024 impongono un rapporto fra costo del personale ed unità immobiliari gestite ≤ 290 , l'ente rientra nei parametri prefissati da Regione Lombardia, facendo registrare un rapporto pari a 283.

Il rapporto fra unità immobiliari gestite per numero di dipendenti è pari a 196, confermandosi anche per l'esercizio in corso al 31/12/2024 al di sopra della soglia minima prevista da Regione Lombardia (≥ 190).

Consulenze

Il Collegio Sindacale ha acquisito agli atti il documento riepilogativo denominato “Elenco consulenti e collaboratori al 31/12/2024” redatto ai sensi dell’art. 15 del D.Lgs. 33/2013, dal quale si evince il ricorso a professionalità esterne in ambito economico, legale e organizzativo.

Rispetto all’esercizio precedente le spese per consulenze e prestazioni professionali diverse, iscritte a bilancio per euro 304.998, sono incrementate di euro 48.382.

A tal fine siamo stati informati dall’OdV che hanno effettuato verifiche sulle procedure di assegnazione degli incarichi di consulenza e che dal suddetto esame non hanno rilevato criticità

g. Esposizione finanziaria

Dall’analisi della gestione finanziaria dell’Ente per l’esercizio 2024 emerge una Posizione Finanziaria Netta (PFN) pari a € -2.006.677, calcolata come differenza tra debiti finanziari, disponibilità liquide e attività finanziarie non immobilizzate, al netto dei crediti finanziari immobilizzati. Il valore negativo della PFN evidenzia una situazione di liquidità netta, con disponibilità finanziarie superiori all’indebitamento finanziario.

Tuttavia, rispetto all’esercizio precedente, si registra una variazione negativa della PFN pari a € 14.540.096, che riflette una significativa riduzione della liquidità aziendale. Tale contrazione è riconducibile principalmente a esborsi legati all’attuazione del Programma triennale di riattazione alloggi, al versamento dell’IMU corrente e agli avvisi di accertamento ricevuti, all’IVA indetraibile, nonché agli anticipi erogati nell’ambito degli stati di avanzamento lavori relativi agli interventi finanziati dal PNRR e dal PINQUA.

I mutui in essere alla data del 31/12/2024 sono stati accesi ante 2015, ammontano ad euro 4.998.254 e sono ripartiti come segue:

Mutui	31/12/2023	31/12/2024
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Calusco d'Adda	1.124.180	1.047.177
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Romano di Lombardia	1.358.214	1.269.071
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Trscore Balneario	359.007	335.445
BG-Banca Infrast. Innovazione sviluppo - Borgo Palazzo	2.525.316	2.346.561
	5.366.717	4.998.254

Il Collegio Sindacale prende atto che, nel corso dell’esercizio 2024, l’Ente ha evidenziato una contrazione delle risorse finanziarie disponibili, principalmente a causa dei ritardi negli accrediti delle quote di finanziamento relative ai progetti PNRR, da parte di Regione Lombardia, e PINQUA, da parte del Comune di Bergamo. Tali ritardi, dovuti allo sfasamento temporale tra le fasi di rendicontazione e le successive erogazioni, fanno prevedere una fase di potenziale tensione finanziaria nel periodo compreso tra ottobre 2024 e dicembre 2026.

Nonostante ciò, la liquidità ordinaria è risultata sufficiente a garantire la copertura degli impegni assunti, assicurando il puntuale pagamento delle rate dei mutui in essere, secondo i relativi piani di ammortamento, e la gestione regolare delle spese operative. Tuttavia, in via prudenziale, si è

ritenuto opportuno ricorrere a risorse finanziarie straordinarie, mediante l'attivazione di linee di credito finalizzate a garantire la continuità dei pagamenti legati agli stati di avanzamento lavori (SAL) dei cantieri PNRR e PINQUA.

Con Determinazione del Direttore Generale n. 539 del 21 ottobre 2024, è stata pertanto avanzata al Cassiere Banca Popolare di Sondrio la richiesta di attivazione di due linee di credito, con validità dal mese di ottobre 2024 fino a dicembre 2026, per un importo complessivo di € 2.486.146,69. Le anticipazioni straordinarie concesse sono regolate al medesimo tasso dell'anticipazione ordinaria, pari all'Euribor 3 mesi (divisore 365, media del mese precedente) maggiorato di 1,75 punti percentuali.

Le somme saranno imputate sui conti correnti dedicati agli interventi PNRR e PINQUA, con movimentazioni effettuate tramite ordinativi di incasso e pagamento, nel rispetto della gestione dei flussi di cassa aziendali. Questa misura si configura come strategica per evitare situazioni di squilibrio finanziario e garantire il completamento degli interventi nei tempi previsti, salvaguardando l'accesso ai fondi europei accordati.

Il Collegio evidenzia che l'andamento delle risorse finanziarie dell'Ente dipende in larga parte dal gettito derivante dai canoni di locazione attivi, dal livello di morosità corrente e pregressa, dal recupero dei crediti su annualità precedenti, dalle spese legate alla manutenzione e riqualificazione del patrimonio abitativo, dagli oneri fiscali, nonché dalle anticipazioni a fornitori previste dai contratti d'appalto, dai proventi derivanti dai programmi di dismissione degli alloggi costruiti per la vendita, nonché dai contributi erogati pubblici a sostegno delle politiche sociali per la casa.

Particolarmente rilevanti risultano gli interventi finanziari di Regione Lombardia e, soprattutto, la tempestività nell'erogazione dei fondi in seguito alla presentazione della documentazione attestante l'avanzamento dei lavori.

Infine, il Collegio, esaminata la Relazione sulla Gestione, rileva che al 31 dicembre 2024 l'indice di indebitamento oneroso aggregato di medio-lungo periodo risulta pari al 3%, mentre l'indice complessivo di indebitamento, calcolato come rapporto tra debiti da finanziamento e ricavi da canoni di locazione, è pari al 23,41%. In detta relazione si legge che "tali valori sono coerenti con la struttura patrimoniale dell'Ente e risultano in linea con quanto previsto dalle Direttive Regionali 2024".

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

Pur rilevando che l'attività di controllo contabile rientra nelle competenze attribuite alla società di revisione, sulla base delle informazioni fornite dai referenti dell'Ente, si evidenzia che le casse economali attive presso le sedi di Bergamo, Lecco e Sondrio risultano impiegate esclusivamente per la gestione di spese di modesta entità e per l'incasso di canoni di importo limitato, prevalentemente riferiti a nuclei in condizioni di fragilità sociale. Al 31 dicembre 2024, tali casse presentano un saldo complessivo positivo pari a euro 4.463.

Inoltre, si evidenzia un saldo attivo della carta di credito aziendale prepagata pari ad euro 1.393, che porta il saldo di cassa complessivo al 31/12/2024 ad euro 5.856.

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, della Nota Integrativa e della Relazione sulla Gestione relativi all’esercizio chiuso il 31 dicembre 2024, emerge un incremento della morosità pari allo 0,30% rispetto all’esercizio precedente. Sebbene tale aumento non risulti, al momento, particolarmente preoccupante, è necessario monitorare con attenzione la *trend* di crescita costante della morosità, considerato il contesto economico e il potenziale impatto negativo che un progressivo aumento potrebbe generare nel medio-lungo periodo.

In tale ambito, si conferma l’importanza strategica del Contributo di Solidarietà erogato da Regione Lombardia, volto a mitigare gli effetti dell’insolvenza da parte degli inquilini sul piano finanziario dell’ente. In particolare, per l’anno 2024, Regione Lombardia è intervenuta mediante l’erogazione del Contributo di Solidarietà relativo all’anno 2023, ai sensi della DGR XII/298 del 15/05/2023, per un importo complessivo pari a euro 1.460.703. Tale contributo si è rivelato fondamentale per compensare, almeno parzialmente, l’aumento della morosità registrato negli ultimi anni.

Un ulteriore elemento di criticità è rappresentato dal disallineamento temporale tra le rendicontazioni effettuate e l’effettiva erogazione dei contributi pubblici a sostegno dell’attività dell’ente. Questo aspetto richiede sforzi organizzativi per operare una corretta programmazione finanziaria per garantire la sostenibilità delle attività istituzionali.

A questo si lega la progressiva riduzione della liquidità disponibile, che ha determinato la necessità per l’Ente di ricorrere all’apertura di due nuove linee di credito, al fine di sostenere la continuità operativa e consentire l’attuazione delle attività programmate.

Tale situazione evidenzia un crescente fabbisogno di risorse finanziarie a breve termine e sottolinea l’importanza di un’attenta pianificazione dei flussi di cassa, nonché di un costante monitoraggio dell’equilibrio finanziario. L’apertura delle linee di credito, pur rappresentando una risposta contingente e necessaria, rappresenta una forma onerosa e rischiosa per assicurare la continuità aziendale e richiede pertanto l’adozione di misure strategiche volte a rafforzare la sostenibilità finanziaria dell’Ente nel medio-lungo periodo.

Rilevante, inoltre, la questione relativa all’IMU, che continua ad avere un impatto significativo sul conto economico dell’esercizio. In particolare, l’ente ha ricevuto atti di accertamento IMU esecutivi da parte di alcuni Comuni delle province di Bergamo, Lecco e Sondrio, riguardanti annualità

pregresse. Dalla Nota Integrativa è dato riscontrare che l'imposta versata nell'esercizio ammonta complessivamente a euro 1.448.983, calcolata sugli alloggi sfitti e sulle unità immobiliari diverse dagli alloggi. La problematica si inserisce in un quadro normativo complesso, caratterizzato da differenti interpretazioni in merito all'applicazione o all'esenzione dell'IMU sugli alloggi sociali, anche alla luce del D.M. 22 aprile 2008 e dell'art. 1, comma 741, lett. c), n. 3 della legge n. 160/2019.

Tali posizioni, oggetto di verifica periodica, non risultano comunque destare preoccupazioni rilevanti allo stato attuale.

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

Il Collegio Sindacale, nell'ambito delle proprie funzioni di controllo e vigilanza, ritiene opportuno sottolineare l'importanza di una programmazione finanziaria strutturata e tempestiva. A tal fine, suggerisce all'Ente di predisporre con cadenza periodica appositi strumenti di previsione, quali previsioni analitiche dei flussi finanziari, in grado di simulare in maniera affidabile l'andamento atteso dei flussi di cassa.

Tali previsioni, da redigersi sulla base di ipotesi ragionevoli e aggiornate, consentirebbero non solo di monitorare con maggiore efficacia l'equilibrio finanziario dell'Ente, ma anche di anticipare eventuali situazioni di tensione di liquidità, migliorando la capacità di pianificazione strategica e di allocazione efficiente delle risorse disponibili. Inoltre, l'adozione sistematica di strumenti previsionali rappresenterebbe un supporto rilevante anche in sede di rendicontazione e interlocuzione con gli enti finanziatori.

Bergamo, lì 29 maggio 2025

Il Collegio Sindacale

F.to Stefano Chirico – Presidente

F.to Gianpaolo Magnini – Sindaco effettivo

F.to Riccardo Giuseppe Zani – Sindaco effettivo