

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CONSUNTIVO 2025

Ai sensi dell'art. 25 dello Statuto e della D.G.R. n. XII/4277 del 30/04/2025

n-25

Signor Presidente,

ai sensi dell'art. 25 dello Statuto e nel rispetto delle Direttive Regionali alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale, il Collegio Sindacale riferisce riguardo l'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, 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 d'esercizio 2025 è stato redatto secondo le disposizioni del Codice Civile di cui agli artt. 2423 commi 1-6, 2423 bis comma 2, 2423 ter comma 2, 2424, 2425, 2426 commi 1, 2, 3, 10, 11, e 2427, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427, comma 2, del Codice Civile e in ossequio alla DGR Lombardia n. 6074/2016 e al Decreto Dirigenziale n. 5387/2017, come prescritto al punto 5.1-Regole di Gestione - della DGR n. XII/4277 del 30.04.2025 (Direttive regionali alle Aler per il 2025).

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 2026 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 2025, a cui si rimanda per il contenuto. **a. Risultato di bilancio**

Il Collegio Sindacale ha esaminato il progetto di bilancio chiuso il 31 dicembre 2025 in merito al quale emerge un utile di esercizio pari a euro 19.159,18 che in nota integrativa viene destinato nella misura del 5% pari a euro 957,95 a riserva legale, e per euro 18.201,23 alla "riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)".

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.338.465,30
22) imposte sul reddito d'esercizio correnti, differite e anticipate	1.319.306,12
Utile (perdita) dell'esercizio	19.159,18

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
40.423.782,59	40.131.293,43	292.489,16

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni ammonta ad euro 37.449.159,98e comprende:

- a.) La voce *ricavi da vendita immobile* iscritta per un importo di euro 299.105,64 a seguito del completamento delle vendite di n. 2 alloggi e box in Calusco D'Adda.
- b.) La voce *canoni da locazione* iscritta per un importo di euro 21.306.598,35
- c.) I proventi e rimborsi riferiti all'amministrazione e alla manutenzione degli stabili ammontano ad euro 15.843.455,99:

di cui:

la voce *proventi per amministrazione stabili* ammontano ad euro 688.463,73;

La voce *rimborsi per amministrazione stabili* ammonta ad euro 15.130.321,74.

La voce *rimborsi da inquilini per spese di manutenzione* ammonta ad euro 24.670,52.

2) *variazione dei lavori in corso su ordinazione*

La voce *variazione degli interventi edilizia in corso di costruzione o finiti destinati alla vendita* non è stata movimentata.

3) *altri ricavi e proventi*

La voce *altri ricavi e proventi* è pari ad euro 2.974.622.61così dettagliata:

descrizione	31/12/2024	31/12/2025
rimborsi e proventi diversi	648.041,23	1.253.900,15
proventi da alienazione beni Parimoniali		
contributi in conto esercizio	1.680.365,44	1.720.722,46
totale	2.328.406,67	2.974.622,61

La voce "rimborsi e proventi diversi" pari ad euro 1.253.900,15 comprende: il recupero spese istruttorie pratiche diverse per euro 5.750; i rimborsi assicurativi per euro 139.628,63; i rimborsi spese diritti di segreteria per stipula contratti per euro 124.570,04; altri proventi diversi per euro 568.409,92 riferiti in prevalenza a diritti di prelazione;

rimborsi e proventi diversi esercizi precedenti per euro 415.541,56 dovuti alla chiusura della Convenzione di gestione alloggi con il Comune di Bergamo.

La voce *contributi c/esercizio* ammonta ad euro 1.720.722,46 di cui euro 1.713.038,90 riferiti a contributi/esercizio a copertura degli ammortamenti finanziari determinati per i fabbricati in diritto di superficie.

Costi della produzione

La voce *costi della produzione* ammonta ad euro 39.025.168,04 ed è così costituita:

1) *per materie prime, sussidiarie, di consumo, merci*

La voce *costi della produzione per immobili destinati alla vendita* per euro 2.978,49.

2) *per servizi*

La voce *costi per servizi generali* ammonta ad euro 22.716.931,52 e registra un complessivo decremento di costi pari ad euro 176.439,12. Si rileva un decremento dei costi per la gestione dei fabbricati, in particolar modo per quanto riguarda le spese condominiali, legate alla riduzione del numero di unità immobiliari sfitte, a carico di ALER. Il numero di alloggi di proprietà ALER sfitti al 31/12/2025 vede un miglioramento rispetto allo scorso esercizio:

	AL 31/12/2023				AL 31/12/2024				AL 31/12/2025			
	BG	LC	SO	TOTALE	BG	LC	SO	TOTALE	BG	LC	SO	TOTALE
ALLOGGI ALER												
Presso Area Tecnica - da riattare	687	199	135	1021	683	210	155	1048	666	143	166	975
Presso Area Amministrativa - assegnabili	266	59	109	434	245	69	88	402	199	63	77	339
Totale	953	258	244	1455	928	279	243	1450	865	206	243	1314

Il numero degli alloggi sfitti rimane comunque alto e genera un impatto negativo sull'andamento dei costi per servizi generali, in quanto i costi di gestione delle unità immobiliari sfitte continuano a registrare dei forti incrementi (IMU sugli alloggi sfitti, spese condominiali a carico ALER), mentre dal punto di vista dei ricavi, l'impatto lo si rileva sul gettito dei canoni di locazione, in particolare per gli alloggi SAP.

Altri Costi:

Per godimento beni di terzi € 27.205,20, senza variazioni significative rispetto allo scorso esercizio;

Le spese per il personale ammontano a 6.410.281,83, con un significativo incremento rispetto allo scorso esercizio (Euro 939k) imputabile principalmente all'assunzione di n. 15 unità effettuata alla fine dell'esercizio 2024 e all'adeguamento delle retribuzioni del personale non dirigente e del riconoscimento dell'indennità "una tantum" a seguito del rinnovo del CCNL Federcasa 2022-2024

Ammortamento e svalutazioni euro 2.835.229,48 di cui € 500.000 per la quota di accantonamento al fondo svalutazione crediti;

Variazione delle rimanenze euro 303.211,64

Altri accantonamenti euro 500.000,00

Gli oneri diversi di gestione, pari a euro 6.229.329,88, si incrementano per oltre 1.600k; la variazione più significativa è riferita all'IVA indetraibile per effetto del pro-rata.

Nel prospetto che segue la comparazione con i dati dell'anno precedente:

CONTO ECONOMICO	anno 2025	anno 2024
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	37.449.159,98	37.802.886,76

2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interi		
5) altri ricavi e proventi (con separata indicazione dei contributi in conto esercizio)	2.974.622,61	2.328.406,67
vari	1.253.900,15	648.041,23
contributo in conto esercizio	0,00	0,00
contributi correlati amm.to finanziario	1.720.722,46	1.680.365,44
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	40.423.782,59	40.131.293,43
B) COSTI DI PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo, merci	2.978,49	2.990,31
7) per servizi	22.716.931,52	22.893.370,68
8) per godimento di beni di terzi	27.205,20	23.596,72
9) per personale:	6.410.281,83	5.470.513,83
a) salari e stipendi	4.667.302,81	3.919.911,60
b) oneri sociali	1.428.649,60	1.263.997,30
c) trattamento di fine rapporto	312.067,42	278.717,27
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	2.262,00	7.887,66
10) ammortamento e svalutazioni:	2.835.229,48	3.767.119,47
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.552,20	32.164,83
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.319.677,28	2.268.386,34
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide	500.000,00	1.466.568,30
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo o merci	303.211,64	1.623.690,98
12) accantonamento per rischi	0,00	694.720,58
13) altri accantonamenti	500.000,00	0,00
14) oneri diversi di gestione	6.229.329,88	4.633.120,89
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE (B)	39.025.168,04	39.109.123,46
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DI PRODUZIONE (A - B)	1.398.614,55	1.022.169,97
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari:	520.496,59	900.882,49
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni diversi dalle partecipazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante diversi dalle partecipazioni		
d) proventi diversi (con separata indicazione di quelli da imprese controllate, collegate e contro	520.496,59	900.882,49

17) interessi e oneri finanziari	580.645,84	97.813,77
17-bis) utili e perdite su cambi		
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	-60.149,25	803.068,72
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE:		
18) rivalutazioni:	0,00	0,00
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
19) svalutazioni:	0,00	0,00
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE (D)	0,00	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B +/-C +/-D)	1.338.465,30	1.825.238,69
22) imposte sul reddito d'esercizio correnti, differite e anticipate	1.319.306,12	1.372.048,72
Utile (perdita) dell'esercizio	19.159,18	453.190,07

STATO PATRIMONIALE

Si estrapolano e commentano i dati oggetto di particolare attenzione e verifica.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, a fine esercizio, espongono un saldo di euro 353.888.015,54.

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
353.888.019,54	323.834.595,44	30.053.424,10

Immobilizzazioni Finanziarie

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
144.952,58	415.321,63	-270.369,05

Rimanenze

Saldo al 31/12/2025	saldo al 31/12/2024	Variazione
7.656.933,65	7.960.145,29	-303.211,64

descrizione	31/12/2024	incrementi	decrementi	31/12/2025
Area destinata alla vendita	3.820.209,01			3.820.209,01
Nuove costruzioni in corso di edilizia sovvenzionata destinate alla vendita	1.707.877,20			1.707.877,20
Fabbricati ultimati di edilizia sovvenzionata destinati alla vendita	2.432.059,08		303.211,64	2.128.847,44
Totale	7.960.145,29	0,00	303.211,64	7.656.933,65

Crediti

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
43.380.222,27	32.597.201,05	10.783.021,22

I crediti verso clienti ed utenti ammontano ad euro 14.559.605,54 sono iscritti al netto del Fondo Svalutazione Crediti di euro 16.972.426,08:

Il fondo svalutazione crediti come citato è iscritto in bilancio per un importo pari ad euro 16.972.426,08 con un incremento in valore assoluto rispetto all'esercizio precedente pari ad euro 500.000,00 e copre il 69,46% dell'ammontare totale dei crediti vs. inquilini Aler.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
9.607.403,05	9.047.008,81	560.394,24

La voce depositi bancari e postali ammonta ad euro 9.607.403,05 ed è così dettagliata:

Depositi bancari presso cassiere per euro 9.607.403,05 nel corso dell'esercizio 2025 sono stati applicati tassi di interesse attivi con un range ricompreso fra 2,761% (01/01/2025) a 2,091% (31/12/2025).

Patrimonio Netto

saldo al 31/12/2025	31/12/2024	Variazione
231.042.211,96	230.227.281,77	814.930,19

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 sono riportate nel seguente prospetto:

descrizione	al 31/12/2024	incrementi	decrementi	al 31/12/2025
Capitale di dotazione	3.077.527,27			3.077.527,27
riserva di rivalutazione	275.552,77			275.552,77
Fondo riserva legale	833.743,72	22.659,50		856.403,22
riserve statutarie e regolamentari	2.829.952,28			2.829.952,28
altre riserve (riserve contributi)	213.104.002,75	20.971.309,84	20.175.538,83	213.899.773,76
utile o perdite portate a nuovo	9.653.312,97	430.530,51		10.083.843,48
utile o perdite d'esercizio	453.190,01	19.159,18	453.190,01	19.159,18
	230.227.281,77	21.443.659,03	20.628.728,84	231.042.211,96

Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
20.303.753,20	19.891.946,76	411.806,44

La voce *fondi per rischi ed oneri* ammonta ad euro 20.303.753,20 comprende i seguenti fondi:

a) *fondo imposte e altri fondi*: ammonta ad euro 5.076.755,72:

Descrizione	31/12/2024	decrementi	incrementi	31/12/2025
Fondo imposte per accertamento IMU	1.083.267,51	88.193,56	0,00	995.073,95
Fondo contributo cassiere per Tesoreria	65.013,09			65.013,09
Fondo rischi per attività contenzioso	600.000,00			600.000,00
Fondo spese per controversie legali	0,68	0,00		0,68
Fondo Premio Incentivante	1.097.068,00		500.000,00	1.597.068,00
Fondo per maggiori costi energetici	760.600,00			760.600,00
Fondo svalut.immobilizzazione materiale	1.059.000,00			1.059.000,00
Totale	4.664.949,28	88.193,56	500.000,00	5.076.755,72

Il *Fondo accantonamento per accertamento IMU* ammonta ad euro 995.073,95.

Al riguardo dalla nota integrativa si evince Aler ritiene che le imposte derivanti dagli accertamenti IMU notificati dai comuni non siano dovuti in quanto non recepiscono le indicazioni della corte di cassazione che a partire dal 2024 considera che gli alloggi sociali di proprietà di Aler sono esenti dal pagamento IMU se rispondono ai requisiti di cui al DM 22 aprile 2008. Nel corso del 2024 e nel 2025 sino alla data di predisposizione del presente nota Integrativa, i ricorsi IMU di Aler hanno visto riconoscere nelle Corti Tributarie di lecco e Bergamo la suddetta tesi difensiva di Aler riconoscendo l'esenzione dal pagamento IMU.

- "*Fondo rischi per attività contenziosa*" al 31/12/2025 ammonta ad euro 600.000 ed è riferito all'azione giudiziale promossa in data 27 gennaio 2017 dalla procedura fallimentare della Società STEDA SPA appaltatrice dell'opera in Bergamo, via Borgo Palazzo, con la quale è stata domandata la condanna di Aler al pagamento di somme a titolo di riconoscimento delle riserve iscritte nel registro di contabilità. Tale importo è comprensivo anche degli onorari.

In merito alla causa ALER/ Vivai Marrone s.r.l., rescissione contrattuale per inadempimento dell'aggiudicatario della gara di appalto "servizio manutenzione aree verdi" fatta da Aria spa, non è stato postato alcun importo, perché non determinabile, in quanto il giudice del Tribunale di Milano ha rimandato la causa in data 27/01/2026 per precisazione delle conclusioni.

Debiti

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
51.067.921,13	28.434.145,17	22.633.775,96

I debiti sono valutati al loro valore nominale e presentano un saldo così dettagliato secondo le scadenze:

descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 anni	totale
debiti bancari e postali	9.631.536,48	15.793.511,35		25.425.047,83
mutui	368.463,52	1.778.025,71	2.466.250,66	4.612.739,89
debiti verso fornitori	14.696.339,61			14.696.339,61
debiti verso stato(CER) per gestione speciale		3.336.261,50		3.336.261,50
debiti tributari	223.658,49			223.658,49
debiti verso Istituti previdenziali	168.562,23	0,00		168.562,23
altri debiti	2.605.311,58			2.605.311,58
saldo al 31/12/2025	27.693.871,91	20.907.798,56	2.466.250,66	51.067.921,13

La voce *debiti bancari e postali* ammonta ad euro 25.425.047,83 di cui euro 2.555.672,62 costituita da fondi da reinvestire, depositati presso Banca Popolare di Sondrio, oggi BPER, in un conto corrente vincolato, di competenza della sede di Lecco ed euro 22.869.375,21 dai debiti verso Banca Popolare di Sondrio per anticipazione su cantieri riferiti a PNRR e PINQUA.

Il forte incremento dei debiti bancari e postali è dovuto all'apertura di due linee di credito a copertura degli stati di avanzamento dei cantieri PNRR e PINQUA. Si riporta il dettaglio delle anticipazioni richieste alla Banca Popolare di Sondrio, oggi BPER, che al 31/12/2025 erano pari ad euro 22.869.375,21:

Morosità

La morosità corrente complessiva al 31/12/2025 si attesta al 14,34% (morosità/emesso complessivo) mentre al 31/12/2024 era pari al 15,43%. Lo scostamento fra le due annualità è pari a 0,09%, registrando un decremento complessivo pari ad euro 289.692,00.

La morosità del 2025 ha beneficiato dell'erogazione del Contributo di Solidarietà anno 2024, approvato con D.G.R. XII/2563 del 17/06/2024. Gli importi relativi ai contributi erogati agli assegnatari aventi i requisiti previsti dalla D.G.R., sono pari complessivamente ad euro 1.188.896,18.

Preso atto dei dati esposti in nota integrativa da cui si evince che sussistono morosità formatesi anche oltre 20 anni fa il Collegio suggerisce di attivare procedure atte ad individuare fra le morosità "antiche" quelle considerate ormai perenti ed irrecuperabili estrapolandole dallo stato patrimoniale mediante utilizzo dell'apposito fondo.

Nel prospetto che segue la comparazione complessiva con l'esercizio precedente:

STATO PATRIMONIALE	anno 2025	anno 2024
ATTIVITÀ	418.401.931,79	377.260.565,85
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0,00	0,00
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali:</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento		
2) costi di sviluppo		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	5.219,75	20.771,95
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		

TOTALE I	5.219,75	20.771,95
II - Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni e fabbricati	286.924.367,36	285.046.227,86
2) impianti e macchinario	380,34	1.938,84
3) attrezzature industriali e commerciali	0,00	0,00
4) altri beni	158.217,39	154.794,25
5) immobilizzazioni in corso e acconti	66.805.054,45	38.631.634,49
TOTALE II	353.888.019,54	323.834.595,44
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in:		
a) imprese controllate	50000	50000
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) altre imprese	50.000,00	50.000,00
2) crediti:	94.952,58	365.321,63
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri	94.952,58	365.321,63
entro 12 mesi	0,00	0,00
oltre 12 mesi	94.952,58	365.321,63
3) altri titoli	0,00	0,00
4) strumenti finanziari derivati attivi.	0,00	0,00
TOTALE III	144.952,58	415.321,63
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	354.038.191,87	324.270.689,02
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I - Rimanenze:		
1) materie prime, sussidiarie e consumo	3.820.209,01	3.820.209,01
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.707.877,20	1.707.877,20
3) lavori in corso su ordinazione		
4) prodotti finiti e merci	2.128.847,44	2.432.059,08
5) acconti		
TOTALE I	7.656.933,65	7.960.145,29
II - Crediti		
1) verso clienti	14.559.605,54	11.065.881,36
entro 12 mesi	10.976.282,37	11.065.881,36

oltre 12 mesi	3.583.323,17	0,00
2) verso imprese controllate		
3) verso imprese collegate		
4) verso imprese controllanti		
5) verso imprese sottoposte al controllo di controllanti		
5-bis) crediti tributari	194.743,26	198.855,52
entro 12 mesi	24.477,66	28.589,92
oltre 12 mesi	170.265,60	170.265,60
5-ter) imposte anticipate	2.464.523,25	2.369.766,25
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi	2.464.523,25	2.369.766,25
5-quater) verso altri	26.161.350,22	18.962.697,92
entro 12 mesi	25.223.681,48	17.326.677,75
oltre 12 mesi	937.668,74	1.636.020,17
TOTALE II	43.380.222,27	32.597.201,05
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:		
1) partecipazioni in imprese controllate		
2) partecipazioni in imprese collegate		
3) partecipazioni in imprese controllanti		
3-bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo di controllanti		
4) altre partecipazioni		
5) strumenti finanziari derivati attivi		
6) altri titoli	2.706.769,75	2.634.419,51
TOTALE III	2.706.769,75	2.634.419,51
IV - Disponibilità liquide:		
1) depositi bancari e postali	9.607.403,05	9.041.152,92
2) assegni	0,00	0,00
3) denaro e valori in cassa	4.622,01	5.855,89
TOTALE IV	9.612.025,06	9.047.008,81
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	63.355.950,73	52.238.774,66
D) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI	1.007.789,19	751.102,17
PASSIVITÀ E NETTO	418.401.931,79	377.260.565,85
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	3.077.527,27	3.077.527,27
II - Riserve da sovrapprezzo azioni		
III - Riserve di rivalutazione	275.552,77	275.552,77
IV - Riserve legali	856.403,22	833.743,72
V - Riserve statutarie	2.829.952,28	2.829.952,28
VI - Altre riserve distintamente indicate	223.983.617,24	222.757.315,72
Riserva straordinaria		

Versamenti in conto capitale		
Versamenti conto copertura perdite		
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.	198.893.302,07	198.097.531,06
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.		
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)		
Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982		
Fondi di accantonamento (art. 2 legge n. 168/1992)		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione/arrotondamento in EURO		
Altre...	25.090.315,17	24.659.784,66
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	19.159,18	453.190,01
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	231.042.211,96	230.227.281,77
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1) per trattamento di quiescenza, ecc..		
2) per imposte anche differite	995.073,95	1.083.267,51
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri	19.308.679,25	18.808.679,25
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	20.303.753,20	19.891.946,76
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	827.508,48	980.685,72
D) DEBITI		
1) obbligazioni		
2) obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche	30.037.787,72	10.040.072,55
entro 12 mesi	10.000.000,00	368.463,52
oltre 12 mesi	20.037.787,72	9.671.609,03
5) debiti verso altri finanziatori		
6) acconti		
7) debiti verso fornitori	14.696.339,61	11.886.715,32
entro 12 mesi	14.696.339,61	11.886.715,32
oltre 12 mesi		
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
9) debiti verso imprese controllate		
10) debiti verso imprese collegate		
11) debiti verso controllanti		
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo di controllanti		

12) debiti tributari	223.658,49	546.898,75
entro 12 mesi	223.658,49	546.898,75
oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	168.562,23	159.590,10
entro 12 mesi	168.562,23	159.590,10
oltre 12 mesi		
14) altri debiti	5.941.573,08	5.800.868,45
entro 12 mesi	2.605.311,58	1.881.195,15
oltre 12 mesi	3.336.261,50	3.919.673,30
TOTALE DEBITI (D)	51.067.921,13	28.434.145,17
E) RATEI E RISCONTI		
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	115.160.537,02	97.726.506,43

Ulteriori osservazioni

Dalla lettura della Nota Integrativa al bilancio 2025 si evince che l'Ente ha beneficiato di contributi e finanziamenti ricevuti nell'esercizio da Regione Lombardia

- di competenza 2024 erogati nel 2025 pari ad euro 3.501.895,90;
- di competenza 2025 erogati nel 2025 pari ad euro 7.536.115,43.

destinati al finanziamento di interventi sul patrimonio ad altri programmi di carattere sociale, ambientale ed energetico.

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.

Pianta organica

Al 31/12/2025 organico aziendale, ripartito per categorie, ha subito rispetto al precedente esercizio le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni	31/12/2023
Dirigenti	5	5	0	5
Impiegati	102	105	-3	93
Altri	0	0	//	0
Totale	107	110	-3	98

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti era pari a n. 107 unità (di cui n. 15 impiegati a tempo parziale). Il contratto nazionale di lavoro applicato agli impiegati è il CCNL FEDERCASA, il contratto applicato alla sfera dirigenziale è il CCNL Confservizi Federmanager.

Consulenze

Il Collegio Sindacale ha acquisito agli atti il documento riepilogativo denominato "Elenco consulenti e collaboratori al 31/12/2025 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. Così nel dettaglio *le consulenze e prestazioni professionali* dell'esercizio 2025 che ammontano ad euro 596.819,95

decrizione	Importi
Servizi tributari, revisione contabile, servizio elaborazione paghe	108.973,83
servizi legali , attività extragiudiziali	163.496,64
servizi consulenza appalti	13.520,00
servizi notarili , RSPP, DPO	30.637,58
servizio adetto stampa	20.652,66
servizi consulenza amministrativa e tecnica	259.539,24
	596.819,95

A tal fine l'OdV che ha effettuato verifiche sulle procedure di assegnazione degli incarichi di consulenza non ha rilevato criticità

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.

Un 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, già segnalato nello scorso esercizio, 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 nell'ultimo periodo all'apertura di nuove linee di credito, al fine di sostenere la continuità operativa e consentire l'attuazione delle attività programmate.

Rilevante 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. 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.

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.

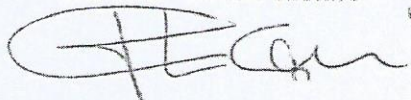
Tali previsioni, da redigersi sulla base di ipotesi ragionevoli e aggiornate, consentirebbero non solo di monitorare con maggiore efficacia l'equilibrio finanziario dell'Ente, ma anche di anticipare eventuali situazioni di tensione di liquidità, migliorando la capacità di pianificazione strategica e 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. Attività necessaria anche per prevenire eventuali disallineamenti con l'attività della Banca, nuovo gestore della tesoreria aziendale, che già ha presentato inconvenienti nei primi mesi del 2026.

Morosità: preso atto dei dati esposti in nota integrativa da cui si evince che sussistono morosità formatesi anche oltre 20 anni fa il Collegio suggerisce di attivare procedure atte ad individuare fra le morosità "antiche" quelle considerate ormai perenti ed irrecuperabili estrapolandole dallo stato patrimoniale mediante utilizzo dell'apposito fondo.

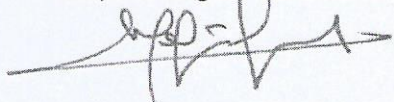
Bergamo, li 29 maggio 2026

Il Collegio Sindacale

Paolo Corsi – Sindaco effettivo



Gianpaolo Magnini – Sindaco effettivo



Riccardo Giuseppe Zani – Presidente

