



revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### *Giudizio*

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE – COMO - MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO al 31 dicembre 2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

##### *Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori dell'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE – COMO - MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO, con il bilancio d'esercizio dell'Azienda medesima al 31 dicembre 2016.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE – COMO - MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO al 31 dicembre 2016.

## **B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

### **B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.**

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2016, abbiamo svolto l'attività di vigilanza sulla gestione economico-finanziaria e sulla regolarità contabile, sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione prevista dall'art. 20, secondo comma, della L.R. 4 dicembre 2009 n. 27.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le direttive regionali tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.

### **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Il Bilancio consuntivo chiuso al 31 dicembre 2016 dell'ALER di VARESE-COMO-MONZA BRIANZA-BUSTO ARSIZIO si compone di Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario, in conformità alle disposizioni dell'art. 2423 e seguenti

del Codice Civile, come richiamato dall'art. 23 della Legge Regionale n. 27 del 4/12/2009 e successive modificazioni, la quale rimanda al regolamento di amministrazione e contabilità per la disciplina specifica. Il regolamento in vigore risulta approvato con DGR n. 7/13046 del 16 maggio 2003. Il Bilancio è corredato dalla Relazione sulla Gestione di cui all'art. 2428 c.c. redatta dal Presidente ed Amministratore unico dell'Azienda.

Il progetto di bilancio consuntivo presenta, in sintesi, le seguenti risultanze contabili:

### **STATO PATRIMONIALE**

#### ***Attivo***

Immobilizzazioni	Euro	399.698.333
Circolante	Euro	50.446.749
Ratei e Risconti	Euro	1.143.127
<b><i>Totale attivo</i></b>	<b>Euro</b>	<b>451.288.208</b>

#### ***Passivo e Netto***

Fondi per rischi ed oneri	Euro	10.392.410
Trattamento di fine rapporto	Euro	4.540.322
Debiti	Euro	60.543.406
Ratei e risconti	Euro	176.515.414
<b><i>Totale passivo</i></b>	<b>Euro</b>	<b>251.991.552</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>Euro</b>	<b>199.296.656</b>
<b><i>Totale passivo e Netto</i></b>	<b>Euro</b>	<b>451.288.208</b>

### **CONTO ECONOMICO**

Valore della produzione	Euro	51.003.449
Costi della produzione	Euro	49.206.417
<b><i>Differenza valore/costi produzione</i></b>	<b>Euro</b>	<b>1.797.032</b>
Proventi finanziari	Euro	30.685
Interessi ed altri oneri finanziari	Euro	-494.969
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>Euro</b>	<b>1.332.749</b>
Imposte dell'esercizio	Euro	1.091.124
<b><i>Utile netto dell'esercizio</i></b>	<b>Euro</b>	<b>241.625</b>

In particolare, per quanto riguarda il conto economico, segnaliamo le seguenti informazioni di dettaglio.

## COMPONENTI POSITIVI

*Le principali voci sono costituite da:*

Canoni di locazione	Euro	27.408.171
Canoni diversi	Euro	94.940
Corrispettivi diversi	Euro	15.985.517
Contributi in c/to esercizio	Euro	3.883.191
Altri ricavi e proventi diversi	Euro	409.542
Proventi delle vendite	Euro	1.222.088
Riduzione di fondi eccedenti	Euro	2.000.000
Proventi finanziari	Euro	30.685
<b>Totale</b>	<b>Euro</b>	<b>51.034.134</b>

Si segnala che la voce “Corrispettivi diversi” il cui importo risulta essere pari ad euro 15.985.517, è costituita da:

- Proventi per amministrazione stabili euro 1.409.111;
- Rimborsi per amministrazione stabili: euro 14.223.545
- Rimborsi per manutenzione stabili: euro 125.041
- Corrispettivi diversi: euro 227.820

## COMPONENTI NEGATIVI

*Si riassumono nei seguenti dati:*

Servizi a rimborso	Euro	12.459.669
Spese generali	Euro	1.931.988
Spese amministrazione stabili	Euro	2.280.337
Spese manutenzione stabili	Euro	8.712.027
Spese per interventi edilizi	Euro	237.966
Costi per godimento beni di terzi	Euro	63.630
Personale	Euro	8.444.615
Ammortamenti e svalutazioni	Euro	11.081.334
Altri accantonamenti	Euro	39.936
Iva indetraibile, IMU, TASI, imposta di bollo ed altre imposte	Euro	3.366.238
Spese indeducibili	Euro	158

Interessi su mutui e debiti diversi	Euro	494.969
Oneri diversi di gestione esercizi precedenti	Euro	533.096
Minusvalenze da alienazione	Euro	55.422
IRES corrente	Euro	1.919.677
Imposte anticipate e differite	Euro	(828.553)
<b>Totale</b>	<b>Euro</b>	<b>50.792.509</b>

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'impostazione data al Bilancio, sulla generale conformità del medesimo alla legge in relazione alla sua struttura e alla sua redazione, valutandone in particolare la coerenza con l'art. 2423 e seguenti del Codice Civile, con particolare riferimento al rispetto dei principi di redazione del bilancio (art. 2423-bis), al rispetto degli schemi e della struttura dello stato patrimoniale e del conto economico (artt. da 2423-ter a 2425), al rispetto dei criteri di valutazione (art. 2426), alla coerenza della Nota Integrativa rispetto alle indicazioni previste dall'art. 2427, formulate tuttavia in funzione della natura e delle caratteristiche peculiari dell'Azienda.

Il Collegio Sindacale ha potuto, altresì, constatare la corrispondenza dei saldi di bilancio ai dati risultanti dalla contabilità e ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza, come rese disponibili dall'organo amministrativo.

L'organo di amministrazione, nella redazione del Bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c. (si precisa che il riferimento è alla numerazione del comma antecedentemente alla modifica introdotta all'art. 2423 ad opera dell'art. 6 comma 2 lettera b) D. Lgs. 18 agosto 2015 n. 139).

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 2426 comma 1 n. 5) e 6) C.C. il Collegio Sindacale constata che nell'esercizio 2016 non è avvenuta e iscrizione nell'attivo di nuovi costi di impianto e ampliamento, di costi di sviluppo e avviamento.

Il livello dell'informativa contenuto nella Relazione sulla Gestione appare adeguato e coerente con il Bilancio. In particolare, la relazione del Presidente ed Amministratore Unico illustra in modo esauriente l'andamento della gestione sotto l'aspetto economico, patrimoniale e finanziario ed assolve alle esigenze informative previste dall'art. 2428 del Codice Civile, pur con i dovuti adattamenti richiesti dalla peculiarità della realtà aziendale. In particolare, si dà atto che nella Relazione sulla Gestione predisposta dal Presidente ed Amministratore Unico sono stati adeguatamente trattati i rischi e le incertezze alle quali l'Azienda è sottoposta, come richiesto dall'art. 2428 del codice civile.

Il Collegio Sindacale ha constatato inoltre l'osservanza da parte del Presidente ed Amministratore Unico delle disposizioni previste dal Codice Civile in relazione al

procedimento di formazione e controllo del Bilancio. In deroga a quanto previsto dall'art. 23 dello Statuto, il Collegio Sindacale dichiara di rinunciare ai termini quivi previsti, avendo convenuto con i vertici dell'Azienda sull'opportunità di attendere i risultati della *due diligence* condotta in relazione alla ricognizione della situazione dei crediti della UOG di Monza, al fine di valutare l'accantonamento necessario per garantire la corretta copertura del rischio di insolvenza dei crediti, come di seguito evidenziato. Per contro il Collegio Sindacale prende atto della rinuncia da parte del Presidente e Amministratore Unico ai termini previsti dal medesimo articolo 23 dello Statuto, per le medesime motivazioni.

Si procede di seguito con l'informativa specifica prevista dalle leggi e dalle delibere regionali.

### **Gestione dei proventi derivanti da alienazione di immobili**

Nel corso dell'esercizio sono stati alienati n° 8 unità immobiliari per un ricavo complessivo di € 490.577,47.

I proventi dell'alienazione sono destinati al successivo deposito (al netto delle spese direttamente imputabili al centro di costo) su un conto aperto allo scopo presso il Cassiere e all'utilizzo per gli interventi previsti dalle relative delibere di approvazione dei piani di vendita. L'utile del centro di costo generato dalle plusvalenze contabili, al netto delle spese direttamente imputabili alla gestione, verrà destinato in sede di destinazione dell'utile dell'esercizio in corso o dei futuri esercizi in caso di incapienza, ad una riserva di patrimonio netto vincolata allo scopo.

### **Andamento morosità, situazione crediti inesigibili e fondo rischi su crediti.**

Nel corso delle verifiche trimestrali il Collegio ha monitorato l'andamento della morosità e le attività di recupero crediti messi in atto dall'Azienda. La morosità complessiva per canoni e spese (sia alloggi Aler che comunali) di competenza dell'esercizio, pari ad euro 6.632.768, si attesta al 14,3% dell'emesso per canoni e spese, cui si aggiunge una morosità pregressa di euro 19.483.976, per complessivi euro 26.116.744 (al lordo degli incassi ricevuti e non ancora allocati ai singoli inquilini e del relativo fondo svalutazione crediti). Durante l'esercizio l'Azienda ha provveduto allo stralcio di crediti inesigibili per un importo complessivo di € 1.485.690. Tali crediti si riferivano ad utenti deceduti, irreperibili o per i quali i legali hanno sconsigliato di intraprendere azioni di recupero crediti anche a seguito di pignoramenti negativi

o a crediti inferiori ad € 1.000,00 per recuperare i quali ogni azione legale sarebbe stata anti-economica.

Il Collegio ha verificato gli importi più significativi e ha espresso parere favorevole allo stralcio dei crediti, per il quale il Presidente ha adottato apposita delibera d'annullamento mediante imputazione al fondo svalutazione crediti.

Ai fini della determinazione del fondo svalutazione crediti è stata effettuata un'analisi dei crediti in essere, con particolare attenzione allo stato della pratica (sollecito, al legale, decreto ingiuntivo, sfratto) che ha portato all'accantonamento di € 500.000 al fondo svalutazione crediti esistente per la sede di Varese e le UOG di Como e Busto Arsizio.

Con riferimento alla UOG di Monza, il Collegio ha ricevuto i primi risultati dell'attività di razionalizzazione dell'attività di recupero crediti e di ricognizione dello stato dell'esposizione, avviata dall'Azienda nell'anno 2016, e prende atto favorevolmente dell'ulteriore impulso e potenziamento dato alla gestione del credito dall'organo amministrativo e dall'organo direttivo attualmente in carica. Relativamente alla sola UOG di Monza, al fine di valutare e accertare in modo puntuale l'accantonamento necessario per una corretta copertura del rischio di insolvenza, il Collegio ha altresì convenuto con i vertici aziendali sull'opportunità di affidare specifico incarico esterno per la redazione di apposita *due diligence*.

Il Collegio ha ricevuto copia della documentazione relativa alla detta *due diligence* e ha preso atto della necessità di un accantonamento di almeno € 5.100.000,00 per la sola UOG di Monza, così come della decisione dell'Azienda di effettuare un accantonamento prudenziale di € 5.900.000 per le motivazioni ben esposte nella Relazione sulla Gestione.

In bilancio è appostato anche un Fondo Svalutazione Crediti Diversi pari ad euro 215.515,50 acceso in occasione della proposta transattiva formulata nel 2008 nei confronti del Centro di Ricerche di Ispra per le spettanze relative alle sfittanze. A tutt'oggi la nuova convenzione non è ancora stata sottoscritta: pertanto non è possibile addivenire ad una conclusione anche in merito alla situazione relativa alle sfittanze degli anni pregressi.

### **Stato di attuazione dei piani annuali e pluriennali di attività**

L'art. 128 del Decreto Legislativo 12/04/2006 n. 163 "Codice dei Contratti Pubblici relativi ai lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE", in vigore nel 2015, (successivamente integrato dall'art. 21 del Decreto Legislativo n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i.) prevede che l'attività di realizzazione dei lavori di singolo importo superiore ad € 100.000,00 si svolga sulla base di una programmazione triennale e di suoi aggiornamenti annuali

che le Amministrazioni aggiudicatrici predispongono ed approvano, nel rispetto dei documenti programmatori, già previsti dalla normativa vigente e dalla normativa urbanistica, unitamente all'elenco dei lavori da realizzare nell'anno stesso.

Riguardo a ciò, vi sono state alcune eccezioni annoverando nell'elenco anche lavori di importo inferiore.

Il Collegio Sindacale prende atto che, ai sensi della normativa vigente, l'Area Tecnica, ha contribuito a redigere il Programma Triennale 2016-2018 dei lavori e il relativo Elenco Annuale 2016, adottato in data 14 ottobre 2015 con Decreto Presidenziale n. VA/96 e successivamente approvato, unitamente al bilancio di previsione 2016 con decreto n. 120 in data 29 dicembre 2015.

### **Lavori di competenza Area Tecnica**

Premesso che:

- l'elenco annuale dell'anno 2016 di competenza dell'Area Tecnica prevedeva un costo globale per la realizzazione di interventi pari a € 26.313.753,13 (Varese € 12.942.471,67; Como € 4.434.824,02; Monza Brianza € 5.828.901,94; Busto Arsizio € 3.107.555,50) di cui € 6.000.000,00 per nuove costruzioni, recuperi edilizi, ristrutturazioni urbanistiche e demolizioni ed € 20.313.753,13 per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- l'impegno di spesa di € 26.313.753,13 era previsto fosse sostenuto in parte dall'Azienda per € 13.807.256,16, e per € 10.506.496,97 con cofinanziamenti regionali ed € 2.000.000 da altri finanziamenti (Accordo Quadro Malpensa 2000);
- i costi inseriti nell'elenco annuale si riferiscono, come previsto dalla normativa vigente, alla spesa complessiva per dare i lavori completi;

tutto ciò premesso e considerato, il Collegio Sindacale, sulla scorta dell'elenco annuale 2016 approvato, provvede a verificare lo stato di attuazione degli interventi come da risultanze che si allegano nelle seguenti tabelle:

### **Interventi Costruttivi**

TIPO INTERVENTO	Piano Triennale approvato 2016-2018	
	ELENCO ANNUALE 2016	
	PREVENTIVATO	ESEGUITO nel 2016

A) NUOVE COSTRUZIONI	3.000.000,00	229.862,72
B) RECUPERI EDILIZI	1.294.300,00	36.332
C) DEMOLIZIONI	2.000.000,00	72.069
D) ALTRO	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>6.294.300,00</b>	<b>338.263,72</b>

### Interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	Piano Triennale approvato 2016-2018	
	ELENCO ANNUALE 2016	
	PREVENTIVATO	ESEGUITO nel 2016
M.O. compresa rip. a guasto	€ 9.860.000,00	€ 7.297.337 (oltre a IVA e a MO a carico comuni a rendicontazione)
M.S.	€ 10.159.453,13	€ 1.038.603,20
<b>TOTALE</b>	<b>€ 20.019.453,13</b>	<b>€ 8.335.940,20</b>

Il Collegio Sindacale prende atto delle dichiarazioni dell'ing. Carmelo Roberto Lenzo che precisa quanto segue:

- Come dettato dalla normativa vigente in materia (art. 128 Decreto Legislativo 12/04/2006 n.163 e dall'art. 21 Decreto Legislativo n. 50 del 18/04/2016 e s.m.i.), gli importi approvati nei Piani Annuali si riferiscono ai Costi Globali degli interventi poiché è vincolante la messa a disposizione da parte delle Amministrazioni della copertura finanziaria complessiva per la realizzazione delle opere;
- Gli interventi costruttivi e di manutenzione straordinaria si possono anche svolgere in un arco temporale di più anni (progettazione, appalto, consegna dei lavori, svolgimento dei lavori mediamente 12-36 mesi a seconda della consistenza dell'intervento, chiusura cantiere e collaudo tecnico amministrativo entro 6 mesi dalla fine lavori), ne consegue che i costi realmente sostenuti possono riguardare la progettazione oppure i lavori eseguiti o altre spese accessorie (allacci, oneri, ecc.);

- La differenza tra l'importo della MS preventivata e quella spesa è dovuta ad aver inserito tra gli interventi di Manutenzione Straordinaria dell'annualità 2016 diversi interventi i cui lavori non sono poi partiti nell'anno 2016.
- Si dà atto altresì che nel corso del 2016 sono stati eseguiti interventi afferenti a piani triennali precedenti.

### **Movimentazione del patrimonio netto**

Il patrimonio netto alla data del 31.12.2016 risulta pari ad euro 199.296.656 comprensivo dell'utile di esercizio di euro 241.625 ed è movimentato nell'esercizio come segue:

- il capitale di dotazione risulta euro 7.731.541 e ha subito un decremento di € 19.742 a seguito della cessione di un alloggio;
- le riserve di rivalutazione risultano euro 569.626 e non hanno subito variazioni rispetto all'esercizio precedente;
- le riserve legali ammontano ad € 278.648 ed hanno subito un incremento di € 327 a seguito della destinazione dell'utile del precedente esercizio;
- le riserve statutarie ammontano ad € 914.849 e non hanno subito variazioni rispetto all'esercizio precedente;
- le Riserve contributi in conto capitale Art. 88 TUIR sono passate da euro 152.386.675 ad euro 158.711.544 per i contributi erogati da CER/560/Regione Lombardia per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'Azienda.
- la voce "Altre Riserve" è di euro 24.987.940 ed ha subito un incremento di € 6.215 a seguito della destinazione dell'utile del precedente esercizio a riserva ex legge 27/09 per € 6.215;
- la voce "Utili a Nuovo" presenta un saldo di Euro 5.860.883 e non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Si evidenzia che nel corso del 2016 l'Azienda ha provveduto a riclassificare le riserve legali da "riserve statutarie" a "Fondo di riserva- riserva legale".

### **Adeguatezza della pianta organica e del sistema di controllo interno**

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio ha effettuato le verifiche volte ad accertare:

- l'adeguatezza della struttura organizzativa dell'Ente ed il rispetto dei principi di corretta amministrazione;

- l'affidabilità del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, nonché l'adeguatezza di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Il Collegio prende atto dell'avvenuta rideterminazione, nel corso del 2016, della dotazione organica e conseguente definizione del nuovo organigramma aziendale.

Il Collegio ha preso atto che, nonostante l'aumento del costo del personale rispetto all'anno precedente, vengono raggiunti gli obiettivi assegnati per il 2016 in relazione agli indicatori regionali relativi al personale.

Tenendo conto delle peculiarità proprie del processo ancora in atto di integrazione delle funzioni e delle procedure organizzative a seguito dell'operazione di fusione per incorporazione che ha portato all'attuale assetto dell'Azienda con decorrenza 1° gennaio 2015, non si pongono specifiche osservazioni in relazione alle aree in questione, con riserva di verificare l'ulteriore evoluzione nell'anno corrente.

### **Efficacia delle consulenze**

L'ammontare complessivo delle spese per consulenze sostenute nell'esercizio 2016, come peraltro dettagliatamente riportato nella nota integrativa, risulta pari ad euro 123.376 ed è così composto:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Consulenze legali e di diritto amm.vo	61.282,00
Consulenze di natura amministrativa/fiscale	39.832,00
Consulenze per certificazione qualità	16.420,00
Consulenze tecniche e legali	5.842
<b>Totale</b>	<b>123.376</b>

Si precisa che l'accezione "consulenze" è stata interpretata assumendo le pure consulenze che non rappresentano corrispettivi di servizi specifici o pratiche e adempimenti operativi che pur sono dettagliatamente indicati a parte in nota integrativa.

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 il Collegio ha effettuato riscontro a campione sull'efficacia delle consulenze.

### **Esposizione finanziaria relativamente a mutui e anticipazioni**

L'azienda presenta una forte esposizione finanziaria a medio/lungo termine. Non sono in essere strumenti finanziari quali contratti su derivati.

Con riguardo alla gestione corrente l'esposizione debitoria attiene esclusivamente ai debiti per normali forniture o servizi di gestione, debiti che risultano regolarmente pagati alla scadenza. Al fine di valutare l'esposizione finanziaria dell'ente, si riporta la situazione finanziaria così come esposta nella relazione di gestione che accompagna il bilancio.

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Depositi bancari	20.791.014	11.591.477	9.199.537
Denaro e altri valori in cassa	2.963	4.659	(1.696)
Azioni proprie			
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>20.793.977</b>	<b>11.596.136</b>	<b>9.197.840</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>986.345</b>	<b>2.544.915</b>	<b>(1.558.570)</b>
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)	535.240	201.952	273.061
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>535.240</b>	<b>262.180</b>	<b>273.061</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>21.245.082</b>	<b>13.878.871</b>	<b>7.366.211</b>
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	19.593.725	24.002.337	(4.408.612)
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			

Crediti finanziari	(380.118)	(1.533.814)	1.153.696
<b>Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine</b>	<b>(19.213.607)</b>	<b>(22.468.660)</b>	<b>3.255.053</b>
<hr/>			
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>2.031.475</b>	<b>(8.589.789)</b>	<b>10.621.264</b>
<hr/>			

Come riportato nella relazione di gestione, il Collegio prende atto che la posizione finanziaria netta, positiva per oltre 2 milioni di euro ha subito un significativo miglioramento rispetto al precedente esercizio; l'incremento pari a 10,6 milioni è dovuto in parte ad un aumento delle disponibilità liquide, in parte alla contrazione dell'esposizione debitoria.

L'aumento della liquidità è dovuto sia ai contributi ricevuti da Regione Lombardia alla fine dell'esercizio 2016 per interventi che saranno realizzati nel corso del 2017, sia ad un effettivo risparmio di costi. La diminuzione dell'esposizione finanziaria è conseguenza della politica attuata nel corso del 2016 volta a ridurre l'esposizione del conto corrente ipotecario aperto presso la Banca Popolare di Bergamo tramite copertura con propria liquidità e, previa autorizzazione regionale, con i proventi della Legge 560.

### **Principali movimentazioni di cassa nel corso dell'anno e situazione a fine esercizio**

Le disponibilità liquide dei depositi bancari e postali (inclusa la piccola cassa) ammontano ad euro 20.793.977, con un incremento significativo rispetto al precedente esercizio, e trovano riscontro nelle scritture contabili; presso la Banca d'Italia sono disponibili € 986.345 relative al conto vincolato ex lege 457/513.

### **Valutazione in merito alle Società partecipate**

Non sono presenti partecipazioni in Società.

### **Informazioni complementari**

Si ritiene di fornire le seguenti informazioni complementari in relazione all'andamento della gestione.

Il Collegio prende atto che l'Azienda gestisce 115 alloggi ad uso diverso da ERP (quali ad esempio gli alloggi requisiti e gli alloggi locati direttamente al JRC).

Le operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale compiute nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 illustrate in modo completo ed esauriente nella Relazione sulla Gestione a corredo del bilancio sono state portate a conoscenza del Collegio Sindacale.

## **Ratei e risconti**

Dall'analisi dei ratei e risconti attivi e passivi è emerso che gli stessi sono determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Con riferimento ai ratei e risconti attivi, pari complessivamente ad € 1.143.126,92 il Collegio ha condotto verifiche a campione.

Tra i ratei e risconti passivi, pari complessivamente ad € 176.515.413,73, sono iscritti oltre ai risconti passivi relativi ai ricavi relativi ai rimborsi delle spese di stipulazione dei contratti d'affitto, € 1.409.857,65 per contributi in c/to esercizio su interventi in corso, € 829.218,87 per contributi in c/to impianti su interventi in corso ed € 174.099.605,56 per contributi in conto capitale erogati all'Azienda per l'acquisto e la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in diritto di superficie. Anche sui ratei e risconti passivi sono state effettuate verifiche campionarie.

## **Ammortamenti finanziari**

Il Collegio prende atto che l'Azienda ha correttamente calcolato gli ammortamenti finanziari sugli stabili a reddito in diritto di superficie, sulla base della durata della convenzione e tenuto conto dell'anno di inizio dell'ammortamento. Per il calcolo degli ammortamenti si è tenuto inoltre conto di eventuali dismissioni ed incrementi verificatesi nel corso dell'esercizio.

## **Adempimenti ex D. Lgs. 231/2001 e L. n. 190/2012 e D. Lgs. 33/2013 e D. Lgs. 81/2008 e Certificazione Qualità**

Il Collegio dà atto che nell'esercizio è proseguito il lavoro di definizione e implementazione di procedure e adozione di misure specifiche in relazione a:

- D. Lgs. n. 33/2013 recante "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni"
- L. n. 190/2012 recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";
- D. Lgs. n. 231/2001 recante "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e degli enti";

- D. Lgs. n. 81/2008 recante “Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”.

Il Collegio dà atto di aver acquisito informazioni dall’Organismo di Vigilanza, avendo con lo stesso convenuto sull’opportunità di favorire una sempre più puntuale applicazione delle procedure esistenti, con particolare riferimento all’area utenza e all’area appalti.

Si segnala che, al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi aziendali, l’Azienda si è avvalsa – anche per l’anno 2016 – del proprio Sistema di Gestione per la Qualità, e ha conseguito la nuova certificazione di Qualità ISO 9001:2015 in data 28 novembre 2016.

### **Aree di criticità in ordine alla gestione**

Il Collegio Sindacale segnala il persistere, a regime, della criticità di fondo legata all’economicità della gestione, in relazione alla quale il livello dei ricavi tipici, aggravato in questi anni dalle difficoltà legate alla ridotta capacità economica e finanziaria dell’utenza ed alle conseguenti revisioni al ribasso dei canoni e all’aumento della morosità, deve fare i conti con un livello di costi in linea con quello delle imprese commerciali esercenti la medesima attività, quivi compresa la pesante incidenza del carico fiscale, pur escludendo l’Irap. Già si era evidenziato che la dinamica economico-gestionale così articolata rischia, pur in presenza di una gestione oculata, di garantire un sostanziale pareggio a prezzo di un’insufficiente azione di conservazione del patrimonio esistente. Tuttavia, sul punto, in relazione all’annualità 2016, si prende atto di un rinnovato e più favorevole intervento regionale in termini di contribuzioni a fondo perduto a supporto dell’attività di manutenzione straordinaria che ha consentito al contempo di conseguire un risultato economico positivo e di impostare un piano articolato di interventi edilizi.

In relazione al dato sulla morosità, si rimanda a quanto già evidenziato nello specifico paragrafo.

Altra criticità di rilievo è rappresentata dall’imponente attività di coordinamento ed integrazione delle procedure prima facenti capo alle Aziende incorporate e all’Azienda incorporante ante fusione. Pur prendendo atto degli apprezzabili sforzi effettuati dalla dirigenza e dall’organico per agevolare l’integrazione, si osserva che il processo di integrazione presenta ancora margini di miglioramento, data la complessità delle funzioni e dei processi coinvolti.

### **Risultato di bilancio**

Il Bilancio dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 evidenzia un utile netto pari ad euro 241.625. Rispetto all’esercizio 2015, si evidenzia un miglioramento del risultato netto, un

peggioramento del risultato operativo e una gestione finanziaria sostanzialmente in linea. Il peggioramento del risultato operativo risulta fortemente influenzato dal congruo accantonamento effettuato nel 2016 al fondo svalutazione crediti.

### **B3) Proposte del Collegio Sindacale in merito agli aspetti gestionali e osservazioni finali**

Il Collegio Sindacale, con specifico riferimento agli aspetti gestionali, auspica per l'anno in corso un particolare focus sulle aree economiche di minor efficienza, in relazione agli standard regionali.

Il Collegio Sindacale, tenuto conto dell'attività di verifica effettuata per l'esercizio 2016 – come risultante dai verbali regolarmente trascritti sul libro dei verbali del Collegio Sindacale - e tenuto conto delle verifiche effettuate anche in relazione all'attività di revisione legale del bilancio di esercizio 2016, ritiene che non vi siano motivi ostativi all'approvazione del Bilancio di Aler Varese-Como- Monza Brianza-Busto Arsizio al 31 dicembre 2016 e non solleva obiezioni in merito alla proposta del Presidente ed Amministratore Unico in merito alla destinazione dell'utile di esercizio alle riserve indicate nella Nota Integrativa.

Varese, 31 Maggio 2017

Il Collegio Sindacale

Dott. Massimiliano Amato - Presidente



Dott.ssa Manuela Furigo - Sindaco effettivo



Dott.ssa Gloriana Villa - Sindaco effettivo

