

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI VARESE – COMO – MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE 2017

Al Presidente e Amministratore Unico

Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e seguenti c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio



Giudizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio dell'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE – COMO - MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

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 2017 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente

relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Azienda in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

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

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Azienda o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Azienda.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Azienda;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- con riferimento al tema della continuità aziendale abbiamo verificato l'adeguatezza dell'informativa di bilancio come formulata dall'organo amministrativo. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Azienda cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.



Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

L'Amministratore dell'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE – COMO - MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31/12/2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE – COMO - MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

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

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

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

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, come previsto 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.

Abbiamo preso atto delle decisioni dell'amministratore unico, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

Abbiamo acquisito dall'amministratore unico, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Azienda e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo dell'Azienda, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e abbiamo dunque rilevato che l'assetto organizzativo e la forza lavoro risultano adeguati.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci *ex art.* 2408 c.c.

Non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il Bilancio consuntivo chiuso al 31 dicembre 2017 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.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

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

STATO PATRIMONIALE

Attivo

Immobilizzazioni	Euro	399.246.387
Circolante	Euro	52.073.222
Ratei e Risconti	Euro	1.142.646
<i>Totale attivo</i>	Euro	452.462.254

Passivo e Netto

Fondi per rischi ed oneri	Euro	9.895.100
Trattamento di fine rapporto	Euro	4.509.588
Debiti	Euro	51.070.321
Ratei e risconti	Euro	187.022.464
<i>Totale passivo</i>	Euro	252.497.472
Patrimonio netto	Euro	199.964.782
<i>Totale passivo e Netto</i>	Euro	452.462.254

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	Euro	50.948.541
Costi della produzione	Euro	48.828.288
<i>Differenza valore/costi produzione</i>	Euro	2.120.253
Proventi finanziari	Euro	9.707
Interessi ed altri oneri finanziari	Euro	- 418.407
Risultato prima delle imposte	Euro	1.711.554
Imposte dell'esercizio	Euro	1.343.916
<i>Utile netto dell'esercizio</i>	Euro	367.638

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

COMPONENTI POSITIVI

Le principali voci sono costituite da:

Ricavi da vendita di immobili	Euro	958.128
Canoni di locazione	Euro	27.259.003
Canoni diversi	Euro	91.061
Corrispettivi diversi	Euro	16.172.196
Variazione delle rimanenze	Euro	- 955.909
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	Euro	43.176
Contributi in c/to esercizio	Euro	5.446.432
Altri ricavi e proventi diversi	Euro	689.299
Proventi delle vendite	Euro	472.956
Riduzione di fondi eccedenti	Euro	772.199
Proventi finanziari	Euro	9.707
Totale	Euro	50.958.248

Si segnala che la voce “Corrispettivi diversi” il cui importo risulta essere pari ad euro 16.172.196, è costituita da:

- Proventi per amministrazione stabili euro 1.243.069;
- Rimborsi per amministrazione stabili: euro 14.442.935;
- Rimborsi per manutenzione stabili: euro 98.556;
- Corrispettivi diversi: euro 387.635.

COMPONENTI NEGATIVI

Si riassumono nei seguenti dati:

Servizi a rimborso	Euro	12.725.292
Spese generali	Euro	1.672.839
Spese amministrazione stabili	Euro	2.806.427
Spese manutenzione stabili	Euro	9.604.757
Spese per interventi edilizi	Euro	351.072
Costi per godimento beni di terzi	Euro	38.702
Personale	Euro	8.341.043
Ammortamenti e svalutazioni	Euro	7.545.059
Altri accantonamenti	Euro	485.000
Iva indetraibile, IMU, TASI, imposta di bollo ed altre imposte	Euro	3.899.436

Spese indeducibili	Euro	624
Altri oneri diversi di gestione	Euro	71.190
Oneri diversi di gestione esercizi precedenti	Euro	1.178.012
Interessi su mutui e debiti diversi	Euro	418.407
Minusvalenze da alienazione	Euro	108.835
IRES corrente	Euro	1.381374
Imposte anticipate e differite	Euro	-37.457
Totale	Euro	50.590.611

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.

Da quanto esposto nella nota integrativa si evince che l'organo di amministrazione, nella redazione del Bilancio, non si è avvalso della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, c.c.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 2426 comma 1 n. 5) e 6) C.C. il Collegio Sindacale constata che nell'esercizio 2017 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,. 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° 3 alloggi, con un incasso complessivo di € 183.188 di cui € 6.000, relativi all'importo di due cauzioni da € 3.000 cadauna, già incassati nel 2016.

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 situazione dei crediti verso inquilini per i soli immobili di proprietà dell'Azienda e per quelli comunali gestiti con mandato senza rappresentanza, di competenza dell'esercizio 2017 è rappresentata nella seguente tabella:

	morosità di competenza 2017			
	emesso competenza	incassato riferito alla competenza 2017	morosità di competenza	Incidenza percentuale
Sede Varese	15.527.534	13.784.222	1.743.311	11,23%
U.O.G. Como	10.414.138	9.107.477	1.306.661	12,55%
U.O.G. Monza Brianza	9.979.282	8.738.252	1.241.030	12,44%
U.O.G. Busto Arsizio	4.062.953	3.827.758	235.195	5,79%
totali	39.983.907	35.457.709	4.526.197	11,32%

La morosità complessiva per canoni e spese di unità immobiliari di proprietà di Aler (comprese quelle di proprietà comunale con mandato senza rappresentanza) di competenza dell'esercizio, è pari a € 4.526.197, si attesta all'11,32% dell'emesso per canoni e spese.

Durante l'esercizio l'Azienda ha provveduto allo stralcio di crediti inesigibili per un importo complessivo di € € 2.763.944. Tali crediti si riferivano ad utenti deceduti, irreperibili o per i quali i legali hanno sconsigliato di continuare le azioni di recupero crediti anche a seguito di pignoramenti negativi o ad azioni infruttifere, ovvero crediti di importo inferiore ad € 2.500 per recuperare i quali ogni azione legale ulteriore 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 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 € 2.600.000 al fondo svalutazione crediti.

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 2017-2019 dei lavori e il relativo Elenco Annuale 2017, adottato in data Decreto Presidenziale n. 107 del 30 settembre 2016.

Lavori di competenza Area Tecnica

Premesso che:

- l'elenco annuale dell'anno 2017 di competenza dell'Area Tecnica prevedeva un costo globale per la realizzazione di interventi pari a € 30.335.483,00 (Varese € 17.777.110,00; Como € 4.868.371,00; Monza Brianza € 5.951.409,00; Busto Arsizio € 1.738.593,00) di cui € 5.000.000,00 per nuove costruzioni, recuperi edilizi, ristrutturazioni urbanistiche e demolizioni ed € 25.335.483,00 per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- l'impegno di spesa di € 30.335.483,00 era previsto fosse sostenuto in parte dall'Azienda per € 9.485.828,00, e per € 16.949.655 con cofinanziamenti regionali ed € 3.900.000,00 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 2017 approvato, provvede a verificare lo stato di attuazione degli interventi come da risultanze che si allegano nelle tabelle di seguito riportate.

Interventi Costruttivi

TIPO INTERVENTO	Piano Triennale approvato 2017-2019	
	ELENCO ANNUALE 2017	
	PREVENTIVATO	ESEGUITO nel 2017
A) NUOVE COSTRUZIONI	2.250.000,00	200.000,00
B) RECUPERI EDILIZI	2.750.000,00	150.000,00
C) DEMOLIZIONI	3.900.000,00	3.900.000,00
D) ALTRO	0,00	0,00
TOTALE	8.900.000,00	4.250.000,00

Interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	Piano Triennale approvato 2017-2018	
	ELENCO ANNUALE 2017	
	PREVENTIVATO	ESEGUITO nel 2017
M.O. compresa rip. a guasto	€ 8.612.305,00	€ 9.809.981,92 (oltre a IVA ed MO a carico dei comuni a rendicontazione)
M.S.	€ 12.823.178,00	€ 3.902.272,76 a CE
TOTALE	€ 21.435.483,00	€ 13.712.254,68

Il Collegio Sindacale prende atto dei chiarimenti 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 2017 diversi interventi i cui lavori non sono stati avviati nell'anno 2016.
- Si dà atto altresì che nel corso del 2017 sono stati eseguiti anche interventi inerenti piani triennali precedenti.

Movimentazione del patrimonio netto

Il patrimonio netto alla data del 31.12.2017 risulta pari ad euro 199.964.782 comprensivo dell'utile di esercizio di euro 367.638 ed è movimentato nell'esercizio come segue:

- il capitale di dotazione risulta euro 7.731.541 e non ha subito variazioni rispetto all'esercizio 2016 ;
- le riserve di rivalutazione risultano euro 569.626 e non hanno subito variazioni rispetto all'esercizio precedente;
- le riserve indicate al punto A) IV - che costituiscono riserve legali - ammontano ad € 290.730 ed hanno subito un incremento di € 12.081 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 158.711.544 ad euro 159.012.032 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 25.217.484 ed ha subito un incremento di € 229.544 a seguito della destinazione dell'utile del precedente esercizio a riserva ex legge 27/09 per € 229.544;
- la voce "Utili a Nuovo" presenta un saldo di Euro 5.860.883 e non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

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 ha preso atto che sono diminuiti i costi del personale e il numero di risorse in forza al 31.12.2017 e che, nonostante la diminuzione, non vengono raggiunti tutti gli obiettivi assegnati per il 2017 in relazione agli indicatori regionali relativi al personale. Il Collegio ha

preso altresì atto che il costo rilevato per il 2017 è comunque in diminuzione rispetto a quello rilevato per il 2016. L'azienda si è posta l'obiettivo di mantenere il trend in diminuzione anche se alcuni fattori esogeni, come evidenziato dal Presidente e Amministratore Unico, potrebbero non consentire, anche per il 2018, il raggiungimento dell'obiettivo.

Tenendo conto delle peculiarità proprie del processo ancora in atto di integrazione delle funzioni, "riallineamento" delle qualifiche e dei trattamenti economici del personale 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 2017, come peraltro dettagliatamente riportato nella nota integrativa, risulta pari ad euro 168.512 ed è così composto:

Descrizione	Importo
Consulenze legali e di diritto amm.vo	37.410,00
Consulenze di natura amministrativa/fiscale	47.071,00
Consulenze per certificazione qualità	14.438,00
Consulenze tecniche legali	47.093
Consulenze investigative	2.500
Consulenze per controllo di gestione	17.000
Consulenze tecniche per prestaz. Energetica	3.000
Totale	168.512

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 2017 il Collegio ha effettuato riscontro a campione sull'efficacia delle consulenze.

Esposizione finanziaria relativamente a mutui e anticipazioni

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.

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Depositi bancari	19.471.464	20.791.014	(1.319.550)
Denaro e altri valori in cassa	3.754	2.963	791
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	19.475.218	20.793.977	(1.318.759)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	947.602	986.345	(38.743)
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)	557.829	535.240	22.588
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Debiti finanziari a breve termine	557.829	535.240	22.588
Posizione finanziaria netta a breve termine	19.864.991	21.245.082	(1.380.090)
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)	15.094.694	19.593.725	(4.499.031)

Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	(1.315.595)	(380.118)	935.477
Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine	(13.779.099)	(19.213.606)	5.434.507
<hr/>			
Posizione finanziaria netta	6.085.892	2.031.475	4.054.417
<hr/>			

Come riportato nella relazione di gestione, il Collegio prende atto che la posizione finanziaria netta, positiva per oltre 6 milioni di euro ha subito un significativo miglioramento rispetto al precedente esercizio; l'incremento pari a 4 milioni è dovuto in parte ad un aumento delle disponibilità liquide e in gran parte per la riduzione dell'esposizione debitoria dovuta alla restituzione di 4 milioni di euro sull'anticipazione garantita da ipoteca.

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.

L'aumento della liquidità è dovuto sia ai contributi ricevuti da Regione Lombardia alla fine dell'esercizio 2017 per interventi che saranno realizzati nel corso del 2018, sia ad un effettivo risparmio di costi. La diminuzione dell'esposizione finanziaria è conseguenza della politica attuata nel corso del 2017 volta a ridurre l'esposizione del conto corrente ipotecario aperto presso la Banca Popolare di Bergamo tramite copertura con propria liquidità.

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 19.475.218, con una diminuzione di 1.318.759 di euro rispetto al precedente esercizio, e trovano riscontro nelle scritture contabili.

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni rappresentano il conto tenuto presso la Banca d'Italia sul quale sono disponibili € 947.602 relativi al conto vincolato ex lege 457/513.

Valutazione in merito alle Società partecipate

Non sono presenti partecipazioni in Società.

Informazioni complementari

Le operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale compiute nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 sono state illustrate dall'organo amministrativo nella nota integrativa a corredo del bilancio.

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 € 1.142.646 il Collegio ha condotto verifiche a campione.

Tra i ratei e risconti passivi, pari complessivamente ad € 187.022.464, sono iscritti, oltre ai risconti passivi relativi ai ricavi relativi ai rimborsi delle spese di stipulazione dei contratti d'affitto, € 1.184.118 per contributi in c/to esercizio su interventi in corso, € 4.202.073 per contributi in c/to impianti su interventi in corso ed € 181.553.176 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 relativa al personale. Si segnala che, al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi aziendali, l'Azienda si è avvalsa – anche per l'anno 2017 – del proprio Sistema di Gestione per la Qualità, come dettagliato nella relazione sulla gestione.

Aree di criticità in ordine alla gestione

Con riferimento all'attività esercitata dall'Azienda, il Collegio Sindacale segnala il persistere della criticità di fondo legata all'economicità della gestione, in relazione alla quale il livello dei ricavi tipici, con tendenza a diminuire causa la ridotta capacità economica e finanziaria dell'utenza e 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, anche in relazione all'annualità 2017, si prende atto di un rinnovato 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 e si sottolinea come, nonostante il rinnovato sforzo dell'organo amministrativo, i risultati siano modesti, in considerazione anche della tipologia e della capacità economica e finanziaria dell'utenza.

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 2017 evidenzia un utile netto pari ad euro 367.638. Rispetto all'esercizio 2016, si evidenzia un miglioramento.

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 2017 – 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 2017, ritiene che non vi siano motivi ostativi all'approvazione del Bilancio dell'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE – COMO - MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO al 31 dicembre 2017 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, 30 maggio 2018

Il Collegio Sindacale

Dott. Massimiliano Amato - Presidente



Dott.ssa Manuela Furigo - Sindaco effettivo



Dott.ssa Gloriana Villa - Sindaco effettivo



