

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE – COMO –  
MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO  
RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE  
AL BILANCIO CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE 2015

Al Presidente e Amministratore Unico

**Premessa**

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., 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 sul bilancio d'esercizio**

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 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

*Responsabilità degli amministratori 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.

*Responsabilità del revisore*

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della



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 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### *Richiami di informativa*

A titolo di richiamo di informativa segnaliamo quanto riportato nella "Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2015":

- nella sezione 1) "Organizzazione e gestione" è evidenziata la particolare attenzione prestata dall'organo amministrativo all'assetto organizzativo aziendale, alla razionalizzazione delle risorse e all'accentramento di alcune funzioni strategiche, nel primo esercizio successivo alla fusione per incorporazione delle preesistenti ALER della Provincia di Como, ALER della Provincia di Monza Brianza e ALER di Busto Arsizio nell'incorporante ALER della Provincia di Varese, che ha poi assunto la denominazione di AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI



VARESE – COMO - MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO, con effetto 1° gennaio 2015;

- nella sezione 2) “Gestione del patrimonio immobiliare in locazione” punto 2.4 “Morosità” è evidenziato che l’organo amministrativo è a conoscenza dell’esistenza della situazione di particolare criticità della morosità pregressa esistente al 31/12/2015, che l’Azienda ha preso atto della situazione e ha di conseguenza attivato, nel corso dell’anno, una serie di interventi finalizzati a contenere e ridurre progressivamente questa criticità. Il fondo accantonato è ritenuto dall’organo amministrativo coerente con le aspettative di incasso e sarà comunque oggetto di ulteriori valutazioni nel corso del 2016 quando si potrà valutare concretamente l’efficacia di tutte le azioni messe in atto nei primi mesi del 2016.

### **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 della 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 2015.

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 2015.

### **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 2015, 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;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, tenendo conto della particolare fase di integrazione delle procedure a seguito dell'operazione di fusione già citata e fatto salvo quanto osservato nel successivo paragrafo intitolato "Adeguatezza della pianta organica e sistema di controllo interno";
- 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 2015 dell'ALER di Varese-Como-Monza Brianza e Busto Arsizio si compone di Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, 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, 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	390.143.158
Circolante	Euro	47.671.513
Ratei e Risconti	Euro	868.861
<b><i>Totale attivo</i></b>	<b>Euro</b>	<b>438.683.531</b>

***Passivo e Netto***

Fondi per rischi ed oneri	Euro	12.642.210
Trattamento di fine rapporto	Euro	4.377.469
Debiti	Euro	58.703.564
Ratei e risconti	Euro	170.210.383
<b><i>Totale passivo</i></b>	<b>Euro</b>	<b>245.933.626</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>Euro</b>	<b>192.749.905</b>
<b><i>Totale passivo e Netto</i></b>	<b>Euro</b>	<b>438.683.531</b>

**CONTI D'ORDINE**

Garanzie	Euro	3.146.531
Fabbricati in comodato	Euro	3.390.695
Beni di terzi	Euro	110.500
Garanzie ipotecarie su immobili	Euro	59.400.225
Altri impegni	Euro	2.700.000
<b><i>Totale conti d'ordine</i></b>	<b>Euro</b>	<b>68.747.951</b>

**CONTO ECONOMICO**

Valore della produzione	Euro	52.357.168
Costi della produzione	Euro	49.780.319
<b><i>Differenza valore/costi produzione</i></b>	<b>Euro</b>	<b>2.576.849</b>
Proventi finanziari	Euro	64.793
Interessi ed altri oneri finanziari	Euro	-529.728
Proventi straordinari	Euro	1.501.838
Oneri straordinari	Euro	-1.559.620
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>Euro</b>	<b>2.054.132</b>

Imposte dell'esercizio	Euro	2.047.590
<b>Utile netto dell'esercizio</b>	<b>Euro</b>	<b>6.542</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	30.970.535
Canoni diversi	Euro	106.254
Vendite opere di urbanizzazione	Euro	1.000.696
Vendite fabbricati di ed. agevol.	Euro	240.000
Corrispettivi diversi	Euro	16.138.202
Contributi in c/to esercizio	Euro	4.117.907
Variazione degli interventi edilizi in corso di costruzione	Euro	-216.426
Proventi finanziari	Euro	64.793
Proventi straordinari	Euro	1.501.838
di cui euro 1.044.641 plusvalenze da cessione immobili.		
<b>Totale</b>	<b>Euro</b>	<b>53.923.799</b>

Si segnala che la voce "Corrispettivi diversi" il cui importo risulta essere pari ad euro 16.138.202, è costituita da:

- Proventi per amministrazione stabili euro 1.294.536;
- Rimborsi per amministrazione stabili: euro 13.935.252
- Rimborsi per manutenzione stabili: euro 420.206
- Corrispettivi diversi: euro 328.841
- Rimborsi e proventi diversi: euro 159.367

### COMPONENTI NEGATIVI

Si riassumono nei seguenti dati:

Servizi a rimborso	Euro	11.952.060
Spese generali	Euro	1.953.448

Spese amministrazione stabili	Euro	2.776.204
Spese manutenzione stabili	Euro	10.425.069
Spese per interventi edilizi	Euro	292.225
Costi per godimento beni di terzi	Euro	87.385
Personale	Euro	7.879.197
Ammortamenti e svalutazioni	Euro	5.605.016
Variazioni delle rimanenze	Euro	1.000.696
Altri accantonamenti	Euro	655.968
Iva indetraibile, IMU, TASI, imposta di bollo ed altre imposte	Euro	5.294.587
Rimborso quota residua canoni ai comuni	Euro	1.857.357
Spese indeducibili	Euro	1.108
Interessi su mutui e debiti diversi	Euro	529.728
Oneri straordinari	Euro	1.559.620
Ires	Euro	2.047.590
<b>Totale</b>	<b>Euro</b>	<b>53.917.258</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.

Nel Bilancio in esame non è segnalata la presenza di deroghe di cui all'art. 2423 quarto comma Codice Civile.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 2426 comma 1 n. 5) e 6) C.C. il Collegio Sindacale constata che nell'esercizio 2015 è avvenuta l'iscrizione nell'attivo di nuovi costi di impianto e ampliamento, per € 8.000 che si riferiscono ai costi di realizzazione del nuovo sito internet. Non è avvenuta iscrizione di costi di ricerca, sviluppo e pubblicità 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, prendendo atto delle difficoltà operative legate alla redazione del primo bilancio unificato post fusione per incorporazione per la necessità di uniformare i diversi trattamenti contabili delle quattro precedenti aziende, nonché per il normale rallentamento dovuto all'utilizzo di un nuovo programma di contabilità generale. 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° 16 alloggi e 1 negozio (di cui 13 alloggi e 1 negozio all'asta ai sensi della L.27/2009) per un ricavo complessivo di € 1.119.917,12.

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 di competenza dell'esercizio,

pari ad euro 8.918.941,88, si attesta al 19,43% dell'emesso per canoni e spese, cui si aggiunge una morosità pregressa di euro 18.300.295,78, per complessivi euro 27.219.237,66.

Durante l'esercizio l'Azienda ha provveduto allo stralcio di crediti inesigibili per un importo complessivo di € 1.140.046. 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 € 500 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, invitando il Presidente ad adottare apposita delibera d'annullamento dei suddetti crediti, mediante imputazione al fondo svalutazione crediti.

L'analisi puntuale dei crediti al 31 dicembre 2015 effettuata dall'Azienda al fine di valutare l'adeguatezza del fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio ha comportato lo stanziamento di ulteriori € 1.374.000, portando il fondo svalutazione complessivo ad euro 4.250.013,09.

Con riferimento agli obiettivi specifici indicati dalla Regione Lombardia per il 2015 si evidenzia che durante l'esercizio, come documentato dai verbali relativi alle verifiche periodiche, il Collegio ha portato all'attenzione dell'Amministratore Unico e del Direttore, in relazione agli importanti livelli di morosità osservati, con particolare riferimento alla UOG di Monza, l'opportunità di favorire a livello centrale una corretta destinazione delle risorse umane e porre in atto tutte le azioni necessarie per consentire il raggiungimento di un monitoraggio periodico e di un'attività di recupero adeguata a regime. Il Collegio ha favorevolmente preso atto della positiva reazione dell'organo amministrativo e della direzione che hanno di fatto dato nuovo impulso all'attività di recupero. Tutto ciò premesso e con riserva di esaminare nel corso del 2016 i primi risultati a consuntivo, tenendo altresì conto delle difficoltà legate all'unificazione delle procedure post-fusione, il Collegio ritiene che l'ammontare del predetto stanziamento sia idoneo a rappresentare il rischio di esigibilità, alla luce delle mutate prospettive di incasso.

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.

## **Recupero alloggi sfitti**

Con riferimento agli obiettivi specifici indicati dalla Regione Lombardia per il 2015 il Collegio dà atto di aver provveduto a verificare nel corso dell'esercizio 2015, come documentato dai verbali relativi alle verifiche periodiche, l'adozione di un piano pluriennale di recupero degli alloggi sfitti, che già risulta in parte attuato alla data di redazione della presente relazione.

## **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" e successive modifiche ed integrazioni, in vigore nel 2015, 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 programmatici, 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 2015-2017 dei lavori e il relativo Elenco Annuale 2015. Gli atti in argomento sono stati regolarmente adottati, pubblicati ed infine approvati dal Presidente con il decreto di approvazione del Bilancio di previsione dell'esercizio 2015 (Decreto n. 75 del 30/12/2014).

## **Lavori di competenza Area Tecnica**

Premesso che:

- l'elenco annuale dell'anno 2015 di competenza dell'Area Tecnica Costruzioni prevedeva un costo globale per la realizzazione di interventi pari a € 29.334.890,95 (Varese € 13.751.456,12; Como € 5.630.000,00; Monza Brianza € 8.807.834,83; Busto Arsizio € 1.145.600,00) di cui € 15.242.454,60 per nuove costruzioni, recuperi edilizi, ristrutturazioni urbanistiche e demolizioni ed € 14.092.436,35 per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- l'impegno di spesa di € 29.334.890,95 era previsto fosse sostenuto in parte dall'Azienda per € 18.955.758,35 e per € 10.379.132,60 con cofinanziamenti regionali;



- 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 2015 approvato, provvede a verificare lo stato di attuazione degli interventi come da risultanze che si allegano nella seguente tabella:

### Interventi Costruttivi

TIPO INTERVENTO	Piano Triennale approvato 2015-2017	
	ELENCO ANNUALE 2015	
	PREVENTIVATO	PAGATO
A) NUOVE COSTRUZIONI	9.012.019,60	2.019.795,75
B) RECUPERI EDILIZI	1.000.000,00	765.907,82
C) DEMOLIZIONI	5.230.435,00	3.504.756,86
D) ALTRO	0,00	1.256.250,00
<b>TOTALE</b>	<b>15.242.454,60</b>	<b>6.296.460,43</b>

### Interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	Piano Triennale approvato 2015-2017	
	ELENCO ANNUALE 2015	
	PREVENTIVATO	PAGATO
M.O. compresa rip. a guasto	€ 7.062.083,35	€ 8.400.257,86
M.S.	€ 7.030.353,00	€ 434.921,86
<b>TOTALE</b>	<b>€ 14.092.436,35</b>	<b>€ 8.835.179,72</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), 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 ai finanziamenti ottenuti e quindi alla modifica della priorità degli interventi nel corso dell'anno.

### **Movimentazione del patrimonio netto**

Il patrimonio netto alla data del 31.12.2015 risulta pari ad euro 192.749.905 comprensivo dell'utile di esercizio di euro 6.542 ed è movimentato nell'esercizio come segue:

- il capitale di dotazione risulta euro 7.751.283 e non ha subito modifiche rispetto all'esercizio precedente;
- le riserve di rivalutazione risultano euro 569.626 e hanno subito un decremento di € 1.902 a seguito della cessione di un alloggio per il quale era stata effettuata la rivalutazione;
- le riserve statutarie ammontano ad € 1.193.171 ed hanno subito un incremento di € 378 a seguito della destinazione dell'utile del precedente esercizio;
- le Riserve contributi in conto capitale Art. 88 TUIR sono passate da euro 148.127.242 ad euro 152.386.675 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 24.981.725 ed ha subito un incremento di € 7.176 a seguito della destinazione dell'utile del precedente esercizio a riserva ex legge 27/09 per € 6.085 e a riserve facoltative per € 1.092.
- la voce "Utili a Nuovo" presenta un saldo di Euro 5.860.883 ed ha subito un incremento rispetto all'anno precedente di Euro 352.761 costituito dall'accantonamento utili esercizio 2014 al netto delle quote destinate a Riserva.

### **Adeguatezza della pianta organica e 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'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, nonché l'adeguatezza di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione; tenendo conto delle peculiarità proprie dell'attuale fase di integrazione delle procedure a seguito dell'operazione di fusione per incorporazione già citata.

Si segnala che, al fine di consentire il raggiungimento dell'obiettivi aziendali, l'Azienda si è avvalsa – anche per l'anno 2015 – del proprio Sistema di Gestione per la Qualità, e ha conseguito la prima certificazione di qualità ISO 9001:2008 della nuova macro Azienda.

L'Azienda per il 2015 ha affidato al Collegio Sindacale l'incarico di certificazione del bilancio consuntivo e il controllo legale dei conti.

Il Collegio ha preso atto della diminuzione del costo del personale rispetto al precedente esercizio (- € 710.526) dovuto principalmente alla diminuzione di 2 unità in organico e ad una diminuzione dei premi incentivanti erogati nel 2015.

Di seguito si evidenzia il rapporto fra costo complessivo e numero dei dipendenti e quello del valore della produzione e numero di dipendenti stesso:

voce	2015	2014
Costo personale	7.879.197	8.589.722
Valore produzione	52.357.168	50.665.978
Numero dipendenti	153,00	155,00
Costo personale/n. dipend	51.498	55.418
Valore produzione/n. dipend	342.204	326.877

### **Efficacia delle consulenze**

L'ammontare complessivo delle spese per consulenze sostenute nell'esercizio 2015, come peraltro dettagliatamente riportato nella nota integrativa, risulta pari ad euro 168.795 ed è così composto:

Descrizione	Importo
Consulenze legali e di diritto amm.vo	57.428
Consulenze di natura amministrativa/fiscale	67.912
Consulenze per certificazione qualità	2.000
Consulenze tecniche e legali	41.455
<b>Totale</b>	<b>168.795</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 2015 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.

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Depositi bancari	11.591.477	15.225.452	(3.633.975)
Denaro e altri valori in cassa	4.659	3.679	980
Azioni proprie			
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>11.596.136</b>	<b>15.229.131</b>	<b>(3.632.995)</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>2.544.915</b>	<b>1.528.402</b>	<b>1.016.513</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)	262.180	201.952	60.227
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>262.180</b>	<b>201.952</b>	<b>60.227</b>

<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>13.878.871</b>	<b>16.555.581</b>	<b>(2.676.710)</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)	24.002.337	26.239.613	(2.237.276)
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	(1.533.677)	(1.585.422)	51.745
<b>Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine</b>	<b>(22.468.660)</b>	<b>(24.654.191)</b>	<b>2.185.531</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(8.589.789)</b>	<b>(8.098.610)</b>	<b>(491.179)</b>

Come riportato nella relazione di gestione, il Collegio prende atto che la posizione finanziaria netta ha subito un lieve peggioramento dovuto principalmente all'erogazione dell'ultima *tranche* di mutui per la sede di Varese e per l'intervento di Castellanza via Madonnina per complessivi € 1.092.000 e da una lieve contrazione della liquidità a fine esercizio. Si evidenzia che la diminuzione della liquidità per € 3.000.000 è imputabile alla decisione di utilizzare parte della liquidità corrente a copertura del conto corrente ipotecario.

L'effetto negativo di quanto sopra è stato in parte compensato dall'inclusione a partire dal 2015, tra le attività finanziarie, delle risorse disponibili sul conto corrente della Banca d'Italia L457/513 precedentemente inserite tra i conti d'ordine.

#### **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 11.596.138 e trovano riscontro nelle scritture contabili; presso la Banca d'Italia sono disponibili € 2.544.915 relativi ai conti vincolati ex lege 560 e ex lege 457/513 relativi ai fondi CER e legge 560. La diminuzione della liquidità rispetto al dato aggregato del precedente esercizio è dovuta principalmente alla decisione di utilizzare temporaneamente parte della liquidità ordinaria per rientrare del debito del conto corrente ipotecario aperto presso la Banca Popolare di Bergamo dall'ex Aler di Varese ed utilizzato per interventi costruttivi, al fine di

ridurre l'esposizione finanziaria e conseguentemente il peso degli oneri finanziari a carico dell'Ente.

### **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 116 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 2015 sono state portate a conoscenza del Collegio Sindacale e risultano illustrate in modo completo ed esauriente nella Relazione sulla Gestione 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. Abbiamo accertato che per i ratei e risconti di durata pluriennale siano state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria ed eventualmente che siano state apportate le opportune variazioni.

Tra i ratei e risconti attivi, pari complessivamente ad € 868.861 sono iscritti i risconti attivi per le spese relative alla registrazione dei contratti di locazione (per un importo di € 456.474).

Tra i ratei e risconti passivi, pari complessivamente ad € 170.210.383,17, sono iscritti € 80.988,92 risconti passivi relativi ai ricavi relativi ai rimborsi delle spese di stipulazione dei contratti d'affitto ed € 169.982.502 ai contributi in conto capitale erogati all'Azienda per l'acquisto e la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in diritto di superficie.

### **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**

Con riferimento agli adempimenti previsti dalle citate norme si evidenzia che l'Azienda ha provveduto a nominare l'organismo di Vigilanza (istituito in forma collegiale), il responsabile per la prevenzione della corruzione, il responsabile della trasparenza con riferimento al D. Lgs. 33/2013 e l'Osservatorio per la legalità e la trasparenza ai sensi dell'art. 19 T.U. 27/09.

Il Collegio prende atto che con decreto del Presidente n. 31 del 27 marzo 2015 è stato adottato dall'Azienda incorporante il piano anticorruzione ai sensi della legge n. 190/2012 recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" e il decreto legislativo n. 33/2013 recante "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" .

Nella nota integrativa sono fornite le informazioni richieste dalla legge ed in particolare dall'articolo 2427 del Codice Civile e dall'articolo 10 della Legge n. 72/83 per quanto riguarda le rivalutazioni dei beni.

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

Il Collegio Sindacale segnala il persistere della criticità di fondo legata all'economicità della gestione. In particolare di nuovo si evidenzia che 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 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 prendendo favorevolmente atto della sopravvenuta non assoggettabilità ai fini IRAP a decorrere dal 2015.

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, e rischia di aggravare ulteriormente le difficoltà finanziarie dell'Ente causate dai livelli di morosità.

In relazione al dato sulla morosità, si rimanda a quanto già evidenziato nello specifico paragrafo. Altra criticità di rilievo riscontrata nell'esercizio e tuttora presente nell'ambito del sistema organizzativo dell'ALER di Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio post-fusione 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 non è ancora ultimato, data la complessità delle funzioni e dei processi coinvolti.

### **Risultato di bilancio**

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 evidenzia un utile netto pari ad euro 6.542, dunque in sostanziale pareggio. Rispetto al dato aggregato 2014 delle quattro Aziende oggetto di fusione, si evidenzia un miglioramento del risultato operativo e una gestione finanziaria sostanzialmente in linea. Nel 2015 la componente straordinaria (solitamente positiva per l'incidenza delle plusvalenze da cessione alloggi) risulta negativamente influenzata dalla minusvalenza registrata in bilancio per la demolizione degli immobili di Lissone.

### **B3) Osservazioni finali e proposte del Collegio Sindacale**

Il Collegio Sindacale, tenuto conto dell'attività di verifica effettuata per l'esercizio 2015 – come risultante dai verbali regolarmente trascritti sul libro dei verbali del Collegio Sindacale - tenuto conto delle verifiche effettuate anche in qualità di revisori contabili del bilancio di esercizio 2015, ritiene che non vi siano motivi ostativi all'approvazione del Bilancio di Aler Varese-Como- Monza Brianza-Busto Arsizio al 31 dicembre 2015 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 Relazione sulla Gestione.

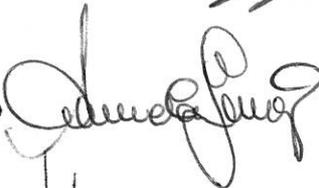
Varese, 30 giugno 2016

Il Collegio Sindacale

Dott. Massimiliano Amato - Presidente



Dott.ssa Manuela Furigo - Sindaco effettivo



Dott.ssa Gloriana Villa - Sindaco effettivo

