

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

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
AL BILANCIO CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE 2021**

Al Presidente e Amministratore Unico

**Premessa**

Il Collegio Sindacale, nell'attuale composizione, è stato nominato con deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 19 febbraio 2019, n. XI/455, in merito al Presidente, mentre i sindaci Dr.ssa Gianfranca Crippa e Dr. Andrea Maspero, nominati in data 18 febbraio 2021, sono subentrati ai precedenti sindaci, Dr.ssa Loredana Ruggieri e Dr. Fulvio Inderbitzin che hanno rassegnato le proprie dimissioni in data 9.11.2020.

**Fatti significativi dell'Esercizio 2021**

**1) Attacco Hacker ai sistemi informatici dell'Ente**

Il giorno 06 settembre 2021 l'Ente subisce un pervasivo attacco informatico, rilevato in modo inequivoco dal responsabile dei sistemi informativi Rag. Mauro Giacomuzzo.

Il Collegio sindacale, avuto notizia dell'accadimento in sede di programmazione della verifica periodica, si è potuto riunire solo il giorno 11 ottobre 2021, redigendo articolato verbale numero 8, alla cui lettura si rimanda, in quanto per problemi organizzativi e informatici interni all'Azienda non è stato possibile procedere prima di tale data

**2) Informazione di garanzia**

Il Collegio informa che in data 21 ottobre 2021 la Procura della Repubblica presso il Tribunale ordinario di Varese ha emesso un'informazione di garanzia a carico del Direttore Tecnico e Appalti dell'Ente, ipotizzando proroghe di appalto illegittime nonché plurime irregolarità nell'aggiudicazione di appalti e nell'affidamento di incarichi a professionisti, nonché a carico del Presidente del Collegio Sindacale per omessa vigilanza.

Avuto notizia dell'informazione sopra menzionata, il Collegio sindacale ha esperito, con sollecitudine, una serie di azioni che trovano riscontro nei seguenti verbali, alla cui lettura si rimanda:

- a. Verbale n. 9 del giorno 08 novembre 2021 (attività interna al Collegio)**
- b. Verbale n. 10 del giorno 08 novembre 2021 (incontro con componenti ODV)**
- c. Verbale n. 11 del giorno 8 novembre 2021 (incontro con il Direttore Generale).**

## **Due diligence su contratti di appalto a seguito ricevimento informazione di garanzia**

A seguito degli accadimenti sopra descritti, autosospesosi spontaneamente il Presidente del Collegio Dott. Beniamino Lo Presti dalla specifica attività in tutte le fasi caratterizzanti, i due sindaci effettivi, dott. Andrea Maspero e dottoressa Gianfranca Crippa hanno ritenuto opportuno proporre all'Azienda di far svolgere un'attività di due diligence finalizzata a verificare la correttezza dei processi interni nell'ambito delle procedure di gara espletate.

Partendo dal presupposto che lo scopo della suddetta attività non vuole essere "inquisitorio" (non si tratta infatti di un'indagine parallela a quella che stanno svolgendo gli organi Giurisdizionali), i Sindaci ritengono infatti indispensabile capire se le attività svolte dall'ufficio appalti siano conformi alla normativa, in continua evoluzione, sugli appalti e proporre eventuali rimedi, e individuano nei seguenti aspetti l'oggetto dell'attività di due diligence:

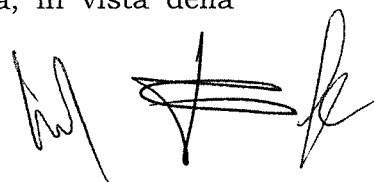
- esame approfondito del regolamento sugli appalti rispetto all'evoluzione della normativa ed eventuali proposte di integrazione;
- esame approfondito di un campione di gare/affidamenti, verifica delle metodologie di esperimento delle gare ed eventuali proposte di integrazione e/o modifica;
- eventuale proposta di modifica delle procedure adottate qualora si riscontrasse che all'interno delle gare/ affidamenti esaminati siano presenti situazioni di criticità anche minime.

La verifica dovrà considerare gli appalti in essere dalla data del 28 febbraio 2021 (data di insediamento dei sindaci in sostituzione dei dimissionari) e dovrà riguardare specificatamente:

- ✓ criteri di aggiudicazione dell'appalto (offerta economicamente più vantaggiosa, minor prezzo, massimo ribasso);
- ✓ rinnovi contrattuali per il secondo anno: correttezza metodologia applicata;
- ✓ proroghe ed estensioni contrattuali sia temporali che economiche: correttezza del ricorso alla proroga tecnica legata a circostanze e motivazioni descritte nel contratto;
- ✓ verifica a campione della correttezza dell'iter procedurale sotto l'aspetto giuridico, secondo le regole generali che governano la pratica amministrativa e contabile nella condotta dei ll.pp.

Una volta chiarito con l'Azienda quanto sopra, l'iter procedurale a questo punto prevedeva la predisposizione di un capitolato di affidamento dell'incarico, in merito alla cui finalizzazione i tempi si sono notevolmente allungati. Altrettanto laboriosa e complessa è stata poi la discussione relativa ai possibili soggetti cui affidare l'incarico.

Successivamente, con utilizzo della procedura Sintel, si concludeva l'iter di aggiudicazione dell'incarico. La scelta ricadeva su PWC, che in un incontro conoscitivo con i Sindaci effettivi e con i vertici dell'Azienda illustrava la metodologia di lavoro, le ore ed i soggetti dedicati ed il costo per l'Azienda, in vista della formalizzazione del contratto.



Alla data di stesura della presente relazione, PWC aveva effettuato una prima ricognizione di carattere operativo in Azienda allo scopo di calendarizzare l'inizio dell'attività sul campo, con una fine lavori presumibilmente prevista per il mese di settembre.


### **Relazione al Conto Consuntivo, ex artt. 18, comma 4, e 25 commi 3 e 4 dello Statuto di ALER Varese**

Da quanto emerge dalla lettura e dall'analisi delle risultanze dell'attività svolte dal Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2021, ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, si può ragionevolmente desumere che il Collegio Sindacale ha:

- a.** 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;
- b.** preso atto delle decisioni assunte dal Presidente dell'Ente per le quali non ha 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 dell'Ente;
- c.** acquisito dal Presidente dell'Ente e dal Direttore Generale, 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'Ente e, in base alle informazioni acquisite, non ha osservazioni particolari da riferire;
- d.** acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo dell'Ente, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e rilevato che l'assetto organizzativo e la forza lavoro risultano adeguati;
- e.** acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di 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, e a tale riguardo, si rimanda alle proposte formulate al paragrafo B3 della presente relazione.

Il Collegio Sindacale ha accertato che:

- f.** non sono pervenute denunce dall'Ente Regione Lombardia, assimilabili a quelle sancite dall'art. 2408 c.c.
- g.** non sono state esperite denunce assimilabili a quelle sancite dall'art. 2409, co. 7, c.c.
- h.** nel corso dell'esercizio 2021 non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.



## Osservazioni in ordine al Bilancio d'Esercizio 2021

Il Bilancio consuntivo chiuso al 31 dicembre 2021 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'Ente.

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, tenuto conto della natura e delle caratteristiche peculiari dell'Ente.

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 2021 non è avvenuta 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 dell'Ente illustra in modo esauriente l'andamento della gestione sotto l'aspetto economico, patrimoniale e finanziario e assolve alle esigenze informative previste dall'art. 2428 del Codice civile, seppur con i necessari aggiustamenti richiesti dalla peculiarità della realtà Ente.

In particolare, si dà atto che nella Relazione sulla Gestione predisposta dal Presidente sono stati adeguatamente trattati i rischi e le incertezze ai quali l'Ente è sottoposto, come richiesto dall'art. 2428 del Codice civile.

Sono state evidenziate le considerazioni Aziendali sul principio di continuità aziendale, alla luce di quanto avvenuto nel corso dell'esercizio 2021 a seguito dell'evento pandemico da COVID 19, evidenziando che, nonostante le difficoltà derivanti da un rallentamento dei flussi finanziari di entrata, visto anche la propria mission sociale, non può operare in regime di liquidazione, tenuto conto che i fondamentali della stessa sono comunque indice di solidità e capacità di attrarre credito (si veda la concessione del finanziamento da parte di BPS - non ancora attivato nell'esercizio perché collegato all'avvio delle pratiche per ciascun fabbricato relative all'efficientamento energetico - e pertanto non ha avuto riflessi nell'ambito dei debiti verso enti finanziatori e nei costi per interessi passivi -).

Inoltre, come più volte evidenziato anche in passato, l'Ente continua ad avere il supporto finanziario da parte di Regione Lombardia, la quale garantisce costanti flussi di finanziamenti per manutenzioni e, soprattutto in questo peculiare periodo

storico, ha reso strutturali le erogazioni per contributi di solidarietà e per over 70, la cui finalità precipua si consegue sia nella riduzione della morosità accumulata che nel decremento degli oneri per canoni di locazione e spese a favore di una categoria particolarmente fragile (gli over 70).

I fattori che hanno incrementato in questi anni un incremento della morosità derivano oltre che da un sistematico abbassamento delle condizioni economiche degli inquilini (sia le nuove assegnazioni che le variazioni per anagrafe utenza si riflettono sui canoni annuali con una tendenza negativa) anche causa COVID 19.

In aggiunta, come si dirà più ampiamente esaminando i fatti salienti avvenuti dopo la chiusura del bilancio, non può essere trascurata la situazione che potrebbe venirsi a creare a seguito dello scoppio nel 2022 del conflitto Russia Ucraina che, alla data di chiusura del presente bilancio non è stimabile negli effetti sui bilanci successivi ma, essendosi già evidenziata una scossa negativa sull'economia mondiale, potrebbe causare ulteriori incrementi di morosità tenuto conto che le locazioni dell'Azienda si rivolgono a fasce sociali già "deboli" dal punto di vista socio-patrimoniale. La contribuzione regionale, pertanto, consente di considerare l'azienda "in sicurezza" sotto il profilo della tenuta finanziaria.

Il Collegio Sindacale ha constatato, inoltre, l'osservanza da parte del Presidente dell'Ente delle disposizioni previste dal Codice civile in relazione al procedimento di formazione e controllo del Bilancio; il Collegio Sindacale rileva che sono stati evidenziati anche i fatti salienti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

In deroga a quanto previsto dall'art. 23 dello Statuto dell'Ente, il Collegio Sindacale dichiara di rinunciare ai termini quivi previsti per il processo di formazione e stesura della propria relazione.

Per contro il Collegio Sindacale prende atto della rinuncia da parte del Presidente dell'Ente ai termini previsti dal medesimo articolo 23 dello Statuto, per le medesime motivazioni.

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

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

Si evidenzia che in data 24 maggio 2021 la Giunta Regionale, con DGR X/4751, ha approvato il programma di alienazione del patrimonio abitativo pubblico SAP, di proprietà di Aler Varese - Como - Monza-Brianza - Busto Arsizio, con riferimento a:

- n. 121 alloggi SAP liberi (art. 30 L.R. 16/2016), il cui introito complessivo è stimato in euro 7.159.355,12,
- n. 36 alloggi SAP assegnati (art. 29 L.R. 16/2016), il cui introito complessivo è stimato in € 1.695.183,92, -

Le unità immobiliari erano così suddivise a livello territoriale:



<b>Art. 29</b>	Numero alloggi occupati in vendita
Sede Varese	15
U.O.G. Como	4
U.O.G. Monza Brianza	12
U.O.G. Busto Arsizio	5
<b>TOT.</b>	<b>36</b>

<b>Art. 30</b>	Numero alloggi sfitti in vendita
Sede Varese	45
U.O.G. Como	11
U.O.G. Monza Brianza	46
U.O.G. Busto Arsizio	19
<b>TOT.</b>	<b>121</b>

Le stesse sono state individuate tenendo conto del fatto che dei seguenti aspetti:

- la loro collocazione in contesti condominiali ove l'Azienda detiene quote di proprietà minoritarie (<50%);
- la presenza di un elevato grado di morosità (anche nella proprietà di altri soggetti facenti parte del condominio);
- condizioni manutentive del fabbricato tali da far presupporre un elevato impegno economico/finanziario dell'Azienda nel prossimo futuro.

L'incidenza sul patrimonio immobiliare di proprietà dell'Azienda delle unità immobiliari messe in vendita è pari a circa l'1%, attestandosi ampiamente al di sotto rispetto alle previsioni della legge regionale 16 dell'8 luglio 2016 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" art. 28 comma 2), che indica la quota percentuale del 5% (pari a 684 alloggi) del patrimonio "cristallizzato" al 27 luglio 2016.

L'importo preventivato di incasso, qualora venissero alienati tutti gli immobili inseriti nel piano vendite, è pari a circa € 7.159.355,11.

Gli atti conclusi nell'esercizio 2021, ai sensi dell'art. 29 di cui sopra (affittati ed in condominio), sono stati:

SEDE	N° alloggi	Importo aggiudicato
Sede di Varese	11	€ 385.871,00
UOG di Como	1	€ 51.659,70

UOG di Monza Brianza	7	€ 487.315,86
UOG di Busto Arsizio	3	€ 78.965,35
<b>Totale</b>	<b>23</b>	<b>€ 1.003.811,91</b>

Nel corso dell'esercizio 2021 l'Azienda ha pubblicato n° 8 bandi per l'alienazione degli alloggi, ai sensi dell'art. 30 di cui sopra (sfitti ed in condominio).

In forza di detti bandi, sono stati aggiudicati i seguenti alloggi, suddivisi per UOG:

<b>SEDE</b>	<b>N. alloggi aggiudicati</b>	<b>Prezzo di vendita</b>
sede di VARESE	12	€ 678.414,27
UOG di Como	1	€ 64.675,00
UOG di Monza Brianza	18	€ 1.221.303,35 €
UOG di Busto Arsizio	7	€ 234.802,00
<b>TOTALE</b>	<b>38</b>	<b>€ 1.627.868,17</b>

Come si rileva dalla nota integrativa, la cessione degli immobili per i quali è stato redatto il relativo atto di vendita, che comprendono sia immobili alienati in relazione al precedente piano vendita (assegnati in anni precedenti ma rogitati nel 2021) e immobili alienati in base al nuovo piano vendite 21/23, ha generato plusvalenze per € 2.486.253,80.

A tale voce si aggiungono i ricavi per l'estinzione del diritto di prelazione al riacquisto da parte di Aler di alloggi ceduti, per € 362.182.

Si evidenzia una significativa variazione in aumento delle vendite, rispetto al periodo precedente, dovuta alla circostanza che nell'esercizio 2021 si è adottato il nuovo piano di alienazione.

I proventi discendenti dall'alienazione degli immobili sono destinati all'utilizzo per gli interventi previsti dalle relative delibere di approvazione dei piani di vendita (manutenzione straordinaria, recupero del patrimonio esistente ed eventualmente nuove costruzioni).

I proventi conseguiti per le vendite 2021 sono stati preventivamente allocati per finanziare alcuni interventi manutentivi previsti nel piano triennale delle opere pubbliche, che comprendono anche interventi di efficientamento energetico.

Inoltre, l'utile di bilancio, al netto delle quota destinata a riserva legale, è allocato 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 Sindacale ha monitorato l'andamento della morosità e le correlate attività di recupero dei crediti adottate dall'Ente.

Di seguito si rappresenta l'andamento dei crediti verso clienti, afferenti a canoni di locazione su beni di proprietà dell'Ente, di proprietà di terzi, unitamente alla rendicontazione inerente alla proprietà di beni terzi gestiti non a rendicontazione.

	<b>saldo al 31.12.21</b>	<b>saldo al 31.12.20</b>	<b>differenze</b>
Varese	7.934.810	6.744.645	1.190.165
Como	4.245.087	3.639.401	605.686
Monza Brianza	9.002.820	9.226.343	-223.523
Busto Arsizio	3.450.221	3.164.488	285.733
<b>TOT.</b>	<b>24.632.939</b>	<b>22.774.877</b>	<b>1.858.062</b>

L'analisi di tutte le posizioni creditorie "in sofferenza" accoglie anche quelle dei comuni a rendicontazione le quali, seppur non esercitando alcun riverbero sulle risultanze di bilancio d'esercizio e sul tasso incrementativo della morosità complessiva, dispiegano effetti in sede finanziaria, stante l'obbligo dell'Ente di anticipare i costi per i servizi reversibili.

La situazione dei crediti verso inquilini, avendo riguardo ai soli immobili di proprietà dell'Ente e a quelli comunali non gestiti a rendicontazione, è rappresentata nella seguente tabella:

	<b>saldo al 31.12.21</b>	<b>saldo al 31.12.20</b>	<b>differenze</b>
Varese	6.704.240	5.960.083	744.157
Como	3.868.497	3.468.050	400.447
Monza Brianza	8.296.771	8.216.773	79.998
Busto Arsizio	1.518.430	1.279.942	238.488
<b>TOT.</b>	<b>20.387.937</b>	<b>18.924.848</b>	<b>1.463.089</b>

Il tasso di morosità dell'anno riferito al solo fatturato relativo alla competenza dell'esercizio 2021 è così rappresentato:

	<b>crediti di competenza 2021</b>			
	emesso di competenza	incassato riferito alla competenza 2021	crediti di competenza 2021	Incidenza percentuale
Sede Varese	15.040.235	13.067.119	1.973.116	13,12%
U.O.G. Como	9.141.207	7.755.865	1.385.342	15,15%



U.O.G. Monza Brianza	10.539.800	8.946.203	1.593.597	15,12%
U.O.G. Busto Arsizio	4.104.945	3.460.576	644.369	15,70%
<b>totali</b>	<b>38.826.187</b>	<b>33.229.763</b>	<b>5.596.424</b>	

Nel corso dell'esercizio 2021 l'Ente ha provveduto allo stralcio di crediti inesigibili per un importo complessivo di € 619.173,16.

Tali crediti erano originati da posizioni di utenti deceduti, irreperibili o per i quali i legali hanno sconsigliato la prosecuzione delle azioni di recupero, attesa l'evidenza di pignoramenti negativi e/o azioni infruttuose; il medesimo approccio è stato assunto per i crediti di importo inferiore ad € 2.500,00 la cui azione giudiziale di recupero sarebbe stata non economica.

Il Presidente dell'Ente ha adottato apposita la delibera di autorizzazione allo stralcio mediante imputazione al fondo svalutazione crediti.

E' stata effettuata la rilevazione dell'andamento degli incassi anche nei primi mesi dell'anno 2022, in continuità rispetto al monitoraggio già avviato nell'esercizio 2020, al fine di verificare l'eventuale impatto dell'emergenza COVID 19, avendo riguardo agli incassi conseguiti negli esercizi 2018, 2019 e 2020; tale informazioni sono rassegnate anche nei report inviati a Regione Lombardia, emergendo che l'andamento degli incassi è in linea con quello dei primi mesi degli esercizi 2019, 2020 2021.

Le previsioni elaborate dall'Ente per l'esercizio 2022, da ritenersi non manifestamente imprudenti, assumono che sia l'impatto della pandemia COVID19 (per la quale lo stato di emergenza è stato formalmente interrotto il 31.03.2022) che l'aumento dei prezzi delle materie prime e dei combustibili, fenomeno già rilevabile alla fine esercizio 2021, siano eventi tali da aggravare la situazione economico finanziaria dell'utenza, con conseguente diminuzione della capacità di onorare il pagamento degli affitti e delle spese, i cui effetti inesorabilmente ricadrebbero sull'aumento della morosità e sull'accresciuta difficoltà di mancato recupero dei crediti; a tal fine, come già avvenuto nel 2019, l'Ente ha proceduto all'accantonamento di valori significativi al fondo svalutazione crediti.

Il fondo svalutazioni crediti è stato adeguato da euro 14.500.000 a euro 17.730.827, al netto dei passaggi a perdita, operando un accantonamento di euro 3.900.000.

### **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", 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 e 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*".

Dalle risultanze dell'attività svolta dal Collegio Sindacale si osserva che l'Ente, ai sensi della normativa vigente, segnatamente per il tramite dell'Area Patrimonio e

dell'Area Tecnica, ha redatto il "Programma biennale degli acquisti di beni e servizi per gli esercizi 2022 e 2023, il Programma Triennale dei lavori pubblici 2022 - 2024 nonché i relativi aggiornamenti annuali, redatti ai sensi del D. Lgs n. 50/2016 e adottati con Decreto Presidenziale n. 126 del 30 ottobre 2017.

### **Movimentazione del patrimonio netto**

Il patrimonio netto alla data del 31.12.2021 risulta pari ad euro 200.833.923, comprensivo dell'utile di esercizio di euro 79.573; esso si è movimentato nell'esercizio come segue:

- il capitale di dotazione risulta di € 7.608.507 ha subito un decremento di euro 50.914 rispetto all'importo di € 7.659.421 relativo all'esercizio 2020, a seguito della cessione di alloggi avvenuta nell'esercizio 2021;
- le riserve di rivalutazione sono pari a € 565.821 e risultano invariate rispetto all'esercizio precedente;
- le riserve indicate al punto A) IV - che costituiscono riserve legali - ammontano a € 317.856 registrando un incremento di € 3.123 a seguito della destinazione dell'utile del precedente esercizio;
- le riserve statutarie ammontano a € 914.849 e non hanno subito variazioni rispetto all'esercizio precedente;
- le riserve contributi in conto capitale ex art. 88 del TUIR ammontano a € 159.907.349 e non hanno subito variazioni.
- la voce "Altre Riserve" è di euro 25.579.084 rispetto all'importo del 2020 di € 25.662.161 ed ha conseguito un incremento di € 59.336 a seguito della destinazione dell'utile del precedente esercizio a riserva ex legge 27/09, per € 62.459, e un decremento di € 142.413 per vendita alloggi;
- la voce "Utili a Nuovo" presenta un saldo di € 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 ha effettuato nel corso dell'esercizio 2021 le verifiche volte ad accertare:

- l'adeguatezza della struttura organizzativa dell'Ente e 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 Sindacale ha rilevato che il costo del personale non registra apprezzabili variazioni rispetto all'esercizio precedente; le ragioni risiedono nel mantenimento del numero delle risorse umane, in presenza però, di una diversa composizione qualitativa e di costo delle stesse; ciò ha, comunque, favorito il conseguimento degli obiettivi assegnati per l'esercizio, in aderenza agli indicatori regionali relativi al personale.

COSTO DEL PERSONALE/NUMERO U.I. GESTITE	€ 262
NUMERO U.I. GESTITE/NUMERO DIPENDENTI	213

Il Collegio Sindacale osserva, altresì, che il costo rilevato nell'esercizio 2021 è influenzato da tre cessazioni, di cui due per quiescenza di personale amministrativo e una per trasferimento ad altra Azienda, a seguito di ricerca di personale interaziendale con la modalità della cessione del contratto.

È stata, inoltre, acquisita una risorsa nell'ambito dell'Area Utenza presso la UOG di Monza Brianza, mediante cessione di contratto da altro ente, e due unità lavorative a tempo pieno e determinato presso la sede di Varese, Area Utenza.

### **Efficacia delle consulenze**

L'ammontare complessivo delle spese per consulenze sostenute nell'esercizio 2021, come dettagliatamente esposto nella nota integrativa, è pari ad euro 98.466, in diminuzione rispetto al valore di € 130.231 dell'esercizio precedente, segnando un decremento di euro 31.765.

Nella Nota integrativa, oltre ai costi per consulenze sono state anche dettagliate le "consulenze" di natura operativa, ossia quelle di assistenza legale per recupero della morosità, le consulenze tecniche e amministrative, comprendendo anche i costi per gli organismi obbligatori (es. ODV medico Competente società di revisione).

Di seguito il dettaglio:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Consulenze legali e di diritto amministrativo	14.493
Consulenze di natura amministrativa/fiscale/lavoristica	15.590
Consulenze tecniche e legali	68.383
<b>Totale</b>	<b>98.466</b>

Le altre prestazioni professionali sono così dettagliate:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Certificazione qualità e bilancio	25.153

Consulenze L. 81/08 (medico competente)	4.785
Spese legali pratiche morosità	324.927
Certificazione energetica	50.645
Compenso O.D.V. D. Lgs. 231/10	31.200
Spese per cause legali	20.396
Prestazioni notarili, immobiliari e peritali	0
Altre spese	0
<b>Totale</b>	<b>457.106</b>

Si puntualizza che l'accezione "consulenze" è stata usata assumendo le pure consulenze che non rappresentano corrispettivi di servizi specifici o pratiche e adempimenti operativi, i quali sono dettagliatamente e separatamente indicati nella nota integrativa.

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 il Collegio Sindacale ha effettuato riscontro a campione sull'efficacia delle consulenze, non rilevando anomalie e/o distonie di rilievo.

### **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.

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Variazione</b>
Depositi bancari	22.453.646	19.087.615	3.366.031
Denaro e altri valori in cassa	3.344	2.575	769
Azioni proprie			
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>22.456.989</b>	<b>19.090.190</b>	<b>3.366.800</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>947.602</b>	<b>947.602</b>	<b>0</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)  
 Anticipazioni per pagamenti esteri

601.586                      598.520                      3.066

Quota a breve di finanziamenti				
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	-	<b>601.586</b>	-	<b>598.520</b>
				<b>3.066</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>		<b>22.803.005</b>	<b>19.439.272</b>	<b>3.363.734</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)		11.999.775	12.601.021	-601.246
Anticipazioni per pagamenti esteri				-
Quota a lungo di finanziamenti				-
Crediti finanziari				0
<b>Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine</b>		<b>-11.999.775</b>	<b>-12.601.021</b>	<b>601.246</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>		<b>10.803.231</b>	<b>6.838.251</b>	<b>2.420.365</b>

Il Collegio Sindacale rileva che la posizione finanziaria netta, positiva per circa 10,8 milioni di euro, ha registrato un significativo aumento rispetto al precedente esercizio; detto incremento è dovuto in gran parte alla contrazione dell'esposizione debitoria, così come, in misura minore, all'aumento delle disponibilità sui conti correnti bancari e postali, cagione l'erogazione da parte di Regione Lombardia dei contributi di solidarietà e per interventi edilizi.

In ordine alla gestione corrente, l'esposizione debitoria attiene esclusivamente ai debiti per normali forniture o servizi di gestione; non si osservano ritardi nel pagamento dei debiti alla relativa scadenza.

#### **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 22.456.989 rispetto ad euro 19.090.190 dell'esercizio 2020, con un aumento di euro 3.366.799; esse 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, su un conto vincolato ex lege 457/513.

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

L'Ente non detiene partecipazioni in Società.

### **Informazioni complementari**

Le operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale compiute nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 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 a euro 579.787, rispetto a euro 622.476 dell'esercizio recedente il Collegio Sindacale ha condotto verifiche a campione, non riscontrando anomalie e non segnalando eccezioni.

Tra i ratei e risconti passivi, pari complessivamente a euro 185.069.732 rispetto a euro 188.160.939 dell'esercizio precedente, sono iscritti, oltre ai risconti passivi relativi ai ricavi relativi ai rimborsi delle spese di stipulazione dei contratti d'affitto, anche euro 948.215 per contributi in c/to esercizio su interventi in corso, euro 7.425.541 per contributi in c/to impianti su interventi in corso, contributi, riferiti a programmi di manutenzione programmata per € 802.284 ed euro 175.815.584 per contributi in conto capitale erogati all'Ente per l'acquisto e la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in diritto di superficie.

Anche sui ratei e risconti passivi il Collegio Sindacale ha condotto verifiche a campione, non riscontrando anomalie e non segnalando eccezioni.

### **Ammortamenti Finanziari**

Il Collegio Sindacale osserva che l'Ente ha correttamente calcolato gli ammortamenti finanziari sugli stabili a reddito in diritto di superficie, assumendo la durata della convenzione e l'anno di inizio dell'ammortamento.

Il calcolo degli ammortamenti è stato asservito, anche, alla sussistenza delle dismissioni e degli incrementi verificatesi nel corso dell'esercizio.

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

Con riferimento all'attività esercitata dall'Ente, il Collegio Sindacale segnala le seguenti criticità, emerse nel corso dell'attività di vigilanza espletata nell'esercizio 2021.

La prima pertiene all'assetto organizzativo, ed in particolare alla carenza di figure apicali atte a ricoprire il ruolo di responsabile dell'area richiedente lavori e servizi, e di R.U.P.

A parere del Collegio Sindacale, infatti, sarebbe quantomai opportuno che non vi fosse coincidenza tra le due funzioni, incardinate nella medesima persona, richiedendosi una netta separazione.

Purtroppo, a causa della mancanza di soggetti idonei ad esercitare, in via separata, le richiamate funzioni, l'Ente ha proceduto - con frequenza - ad assegnare allo stesso soggetto, quale unico ad essere in possesso dei requisiti richiesti, entrambe le funzioni.

Siffatta impropria e anomala sovrapposizione delle funzioni in capo ad un unico soggetto, è idonea a generare il rischio che in alcune procedure di gara possano essere venuti a mancare alcuni di quegli indispensabili controlli, viceversa garantiti dalla separazione dei soggetti incaricati.

Questa situazione ha comportato, inoltre, un notevole aumento degli impegni professionali dei soggetti incaricati, provocando significativi rallentamenti operativi nella realizzazione delle decisioni adottate; ne è evidenza, d'altronde, anche l'incompleto utilizzo del programma per la redazione di tutti i documenti di bilancio e fiscali, ancora in fase iniziale, così come il lento inizio della Due Diligence.

Altra significativa criticità si osserva nella dinamica delle gare d'appalto, nell'ambito del c.d. Ecobonus e/o 110%, ovvero di quella misura agevolativa con cui la fiscalità delle operazioni di recupero e/o manutenzione straordinaria sugli immobili abitativi che l'Azienda concede in locazione (prevalentemente) viene trasferita a soggetti terzi (imprese operanti nel settore dell'edilizia o Istituti di credito).

Le osservazioni che il Collegio Sindacale formula sono le seguenti:

- a.** la necessità di una diligente riflessione all'interno dell'Ente in merito all'effettiva appetibilità di certi appalti per gli operatori del settore, a prescindere dagli aspetti legati agli effetti della pandemia e alla recente situazione di instabilità geo-politica (che hanno portato da un lato a un rialzo dei costi delle materie prime e dall'altro alla difficoltà di reperire alcune tipologie di materiali, per non citare l'aumento del costo dell'energia);
- b.** l'attenta e ragionata valutazione del rischio.

La stretta creditizia che di recente ha riguardato tutta la filiera della cessione della fiscalità legata alle manutenzioni straordinarie/ristrutturazioni sull'edilizia abitativa, rappresenta certamente un evento straordinario che deve essere ipotizzato come rischio potenziale nel momento in cui il ricorso alla cessione del credito è diventata un fenomeno di massa, e non solo la prerogativa di pochi addetti al settore.

Il Collegio Sindacale evidenzia inoltre, sulla base delle risultanze osservate, che la dinamica economico-gestionale, nonostante una gestione oculata, può non garantire un equilibrio economico, determinando effetti deteriorativi sulla preservazione e conservazione del patrimonio.

Giova rilevare che anche nell'esercizio 2021 si è sostanzialmente rinnovato l'intervento di Regione Lombardia che ha generato contribuzioni a fondo perduto, a favore dell'Ente, da destinare all'attività di manutenzione straordinaria, consentendo in tal guisa il conseguimento di un risultato economico positivo e l'impostazione di un piano articolato di interventi edilizi.

Infine, il Collegio suggerisce, avendo riscontrato che l'ODV è in carica a tempo indeterminato, un rinnovo delle nomine e con l'occasione, l'inserimento nella compagine di una o più figure professionali con specifiche competenze di carattere giuridico-legale.

### **Risultato di bilancio**

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 evidenzia un utile netto pari ad euro 79.753; la variazione in aumento di € 17.113, rispetto al risultato dell'esercizio 2020, conferma la stabilità della dinamica economica.



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

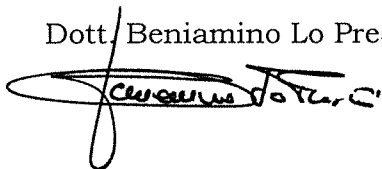
Il Collegio Sindacale, con specifico riferimento all'adeguatezza del sistema organizzativo, amministrativo e contabile adottato dall'Ente e sul suo concreto funzionamento, suggerisce un adeguamento dei processi informatici integrati, con l'obiettivo di garantire un'organica e puntuale acquisizione dei dati contabili la cui elaborazione trova trasposizione nelle risultanze numeriche del Bilancio d'Esercizio e nei dichiarativi fiscali, attenuandosi in tal modo il rischio di potenziale inattendibilità dei dati e ottimizzando i tempi di processo.

Il Collegio Sindacale, tenuto conto dell'attività di verifica effettuata per l'esercizio 2021, come risultante dai verbali regolarmente trascritti sul proprio libro, tenuto conto dei colloqui intercorsi con la Società di Revisione BDO e vista la relazione della stessa la quale non contiene alcun richiamo d'informativa e non formula alcuna eccezione, ritiene che non vi siano motivi ostativi all'approvazione del Bilancio dell'ente AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE - COMO - MONZA BRIANZA - BUSTO ARSIZIO al 31 dicembre 2021 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 2022

Il Collegio Sindacale

Dott. Beniamino Lo Presti - Presidente



Dott.ssa Gianfranca Crippa - Sindaco effettivo



Dott. Andrea Maspero - Sindaco effettivo

