

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

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE 2020**

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.

In ragione di ciò, le fonti informative utilizzate dal Collegio Sindacale per l'analisi dell'attività dell'Ente nel corso dell'esercizio 2020 sono state, segnatamente:

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 2020, 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 2020 non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

Osservazioni in ordine al Bilancio d'Esercizio 2020

Il Bilancio consuntivo chiuso al 31 dicembre 2020 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 2020 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 2020 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 trattativa avviata con BPS per il finanziamento degli interventi da "superbonus").

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, e la cui finalità precipua si consegue sia nella riduzione della morosità accumulata (anche causa COVID 19) che nel decremento degli oneri per canoni di locazione e spese a favore di una categoria particolarmente fragile (gli over 70).

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

Nel corso dell'anno 2020 l'Ente ha pubblicato n° 8 bandi per l'alienazione degli alloggi di cui sopra.

Con detti bandi sono stati aggiudicati i seguenti alloggi suddivisi per UOG:

| SEDE | N° alloggi | Importo aggiudicato |
|----------------------|------------|-----------------------|
| Sede di Varese | 5+2 box | € 265.220,00 |
| UOG di Como | 4 | € 227.765,00 |
| UOG di Monza Brianza | 17+4 box | € 924.619,24 |
| UOG di Busto Arsizio | 9 | € 219.623,00 |
| Totale | 35 | € 1.637.227,24 |

A fronte delle suddette attività di alienazione, la cessione degli immobili rogati nell'esercizio 2020, i cui importi sono riepilogati nella successiva tabella, ha generato plusvalenze per euro 824.519,81.

| SEDE | n. alloggi rogitati | Prezzo di vendita | |
|----------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|
| Sede di VARESE | 4+2 box | € | 213.220,00 |
| UOG di Como | 2 | € | 107.360,00 |
| UOG di Monza Brianza | 11 | € | 575.827,30 |
| UOG di Busto Arsizio | 3 | € | 73.616,00 |
| TOTALE | 20+2 box | € | 970.023,30 |

L'Ente, nel corso dell'esercizio 2020, ha raccolto le risposte pervenute a seguito di specifiche manifestazioni d'interesse afferenti all'acquisto, da parte degli aventi diritto i quali, grazie al loro status, hanno esercitato la loro scelta d'acquisto usufruendo di una riduzione del 20% rispetto ai valori OMI, in ossequio agli artt. 2 e 3 della legge regionale 16/2016.

Con le sopra citate manifestazioni d'interesse, l'Ente ha richiesto a Regione Lombardia l'autorizzazione all'alienazione dei beni di proprietà; di seguito le consistenze suddivise per UOG:

| SEDE | N° alloggi | Importo aggiudicato | |
|----------------------|-------------------|----------------------------|---------------------|
| Sede di Varese | 15 | € | 626.135,63 |
| UOG di Como | 4 | € | 202.672,28 |
| UOG di Monza Brianza | 12 | € | 733.564,16 |
| UOG di Busto Arsizio | 5 | € | 132.811,85 |
| Totale | 36 | € | 1.695.183,92 |

A supportare l'impegno all'acquisto dei promissari acquirenti, nell'esercizio 2020 si è provveduto ad incassare una caparra precauzionale di € 3.000,00 per ogni avente diritto; gli importi sono riepilogati nella successiva tabella.

| SEDE | N° alloggi | Importo aggiudicato | |
|----------------------|-------------------|----------------------------|-----------|
| Sede di Varese | 15 | € | 45.000,00 |
| UOG di Como | 4 | € | 12.000,00 |
| UOG di Monza Brianza | 12 | € | 36.000,00 |
| UOG di Busto Arsizio | 5 | € | 15.000,00 |

| | | |
|---------------|-----------|---------------------|
| Totale | 36 | € 108.000,00 |
|---------------|-----------|---------------------|

Il Collegio Sindacale prende atto che la previsione di vendita elaborata per l'esercizio 2021 è la seguente:

| SEDE | N° alloggi | Importo aggiudicato |
|----------------------|------------|-----------------------|
| Sede di Varese | 15 | € 586.785,63 |
| UOG di Como | 4 | € 192.372,28 |
| UOG di Monza Brianza | 12 | € 701.964,16 |
| UOG di Busto Arsizio | 5 | € 120.661,85 |
| Totale | 36 | € 1.601.783,92 |

I proventi discendenti dall'alienazione degli immobili sono destinati al successivo deposito (al netto delle spese direttamente imputabili al centro di costo) su un conto aperto allo scopo presso il Cassiere, nonché all'utilizzo per gli interventi previsti dalle relative delibere di approvazione dei piani di vendita.

L'utile del centro di costo generato dalle plusvalenze, al netto delle spese direttamente imputabili alla gestione, è allocato ad una riserva di patrimonio netto vincolata allo scopo.

Inoltre, l'evasione di n. 76 richieste di estinzione del diritto di prelazione, ai sensi delle Leggi 560/93 e 513/77, ha determinato un flusso finanziario attivo di € 213.131, al netto dell'IVA.

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 attività di recupero dei crediti adottate dall'Ente.

Di seguito si rappresenta l'andamento dei crediti verso clienti relativi 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.

| | Saldo al 31.12.2020 | Saldo al 31.12.2019 | Differenze |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Sede Varese | 6.744.645 | 5.917.882 | 826.763 |
| U.O.G. Como | 3.639.401 | 3.031.791 | 607.610 |
| U.O.G. Monza Brianza | 9.226.343 | 9.189.896 | 36.447 |
| U.O.G. Busto Arsizio | 3.164.488 | 3.029.510 | 134.978 |
| TOT. | 22.774.877 | 21.169.079 | 1.605.798 |

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 ad anticipare i costi per 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:

| | Saldo al 31.12.2020 | Saldo al 31.12.2019 | Differenze |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Sede Varese | 5.960.083 | 5.140.662 | 819.421 |
| U.O.G. Como | 3.468.050 | 2.781.291 | 686.759 |
| U.O.G. Monza Brianza | 8.216.773 | 8.446.633 | -229.860 |
| U.O.G. Busto Arsizio | 1.279.942 | 1.231.034 | 48.908 |
| TOT. | 18.924.848 | 17.599.620 | 1.325.228 |

Il tasso di morosità riferito al solo fatturato dell'esercizio 2020 è così rappresentato:

| Tabella 5.C | Crediti di Competenza 2020 | | | |
|-------------------------|-----------------------------------|---|----------------------------|-----------------------|
| | emesso di competenza | incassato riferito alla competenza 2020 | crediti di competenza 2020 | Incidenza percentuale |
| Sede Varese | 15.040.235 | 13.067.119 | 1.973.116 | 13,12% |
| U.O.G. Como | 9.478.436 | 8.117.180 | 1.361.256 | 14,36% |
| U.O.G. Monza Brianza | 10.668.987 | 9.069.909 | 1.599.078 | 14,99% |
| U.O.G. Busto Arsizio | 4.040.625 | 3.415.728 | 624.897 | 15,47% |
| Totali | 39.228.282 | 33.669.936 | 5.558.346 | |

Nel corso dell'esercizio 2020 l'Ente ha provveduto allo stralcio di crediti inesigibili per un importo complessivo di € 810.899.

Tali crediti erano afferenti a 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, così come stessa sorte è stata assegnata ai crediti di importo inferiore ad € 2.500,00 la cui azione giudiziale di recupero sarebbe stata non economica.

Il Presidente ha adottato apposita 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 2021, in continuità rispetto al monitoraggio avviato già nel dell'esercizio

2020, al fine di verificare l'eventuale impatto dell'emergenza COVID 19 rispetto agli incassi conseguiti negli esercizi 2018, 2019 e 2020; tutto ciò trova evidenza anche nei report inviati a Regione Lombardia con emersione che l'andamento degli incassi è in linea con quello dei primi mesi degli esercizi 2019 e 2020.

Le previsioni elaborate dall'Ente per l'esercizio 2021, da ritenersi ragionevoli, assumono che l'impatto della pandemia COVID19 possa aggravare la situazione economico finanziaria dell'utenza, avendo riguardo agli esercizi 2021 e successivi, 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 a fondo svalutazione crediti.

Il fondo svalutazioni crediti è stato adeguato da euro 9.9000.000 (al lordo dei passaggi a perdita dell'esercizio 2020) a euro 14.450.000, operando un accantonamento di euro 5.355.899.

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 2021 e 2022, il Programma Triennale dei lavori pubblici 2021 -2023 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 31.12.2020 risulta pari ad euro 200.947.678, comprensivo dell'utile di esercizio di euro 62.459; esso si è movimentato nell'esercizio come segue:

- il capitale di dotazione risulta di € 7.659.421 ha subito un decremento di euro 22.165 rispetto all'importo di € 7.681.586 relativo all'esercizio 2019, a seguito della cessione di alloggi avvenuta nell'esercizio 2020;
- 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 € 314.733 registrando un incremento di € 2.929 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 € 25.662.161 ed ha conseguito un incremento di € 54.485 a seguito della destinazione dell’utile del precedente esercizio a riserva ex legge 27/09, per € 55.653, e un decremento di € 1.168 per vendita alloggio;
- 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 2020 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 preso atto del decremento dei costi del personale, legato alla contrazione del numero di risorse umane in forza al 31.12.2020, congiuntamente al conseguimento degli obiettivi assegnati per l’esercizio, in aderenza agli indicatori regionali relativi al personale.

| | |
|---|-------|
| COSTO DEL PERSONALE/NUMERO U.I. GESTITE | € 264 |
| NUMERO U.I. GESTITE/NUMERO DIPENDENTI | 204 |

Il Collegio Sindacale ha preso altresì atto che il costo rilevato per il 2020 è influenzato dalla cessazione di n. 6 rapporti di lavoro, di cui 1 per quiescenza di personale amministrativo, 2 per quiescenza di personale tecnico oltre a 1 posizione (dirigente responsabile della UOG di Como).

In data 31 gennaio 2020 si è concluso un contratto a tempo determinato per sostituzione maternità relativo al personale in forza presso la UOG di Busto Arsizio; in corso d’esercizio 2020 si è sostanziata la cessazione di una posizione amministrativa, causa sopraggiunta inabilità lavorativa

Efficacia delle consulenze

L’ammontare complessivo delle spese per consulenze sostenute nell’esercizio 2020, come peraltro dettagliatamente riportato nella nota integrativa, risulta pari ad euro 130.231, segnando un incremento di euro 30.754 rispetto all’esercizio precedente.

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:

| Descrizione | Importo |
|---|----------------|
| Consulenze in materia di controllo di gestione e trattamento dati (DPO) | 13.867 |
| Compensi di revisione | 28.981 |
| Medico del lavoro | 7398 |
| Consulenze fiscali | 17.174 |
| RSPP | 5.317 |
| Consulenza per archiviazione a norma e relativa attività | 10.566 |
| spese per cause legali | 29.071 |
| Consulenze legali e di diritto amministrativo | 17.857 |
| ODV | 31.824 |
| Certificazione qualità | 4.500 |
| Totale | 166.555 |

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 2020 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.

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazione |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Depositi bancari | 19.087.615 | 18.228.855 | 858.760 |
| Denaro e altri valori in cassa | 2.575 | 3.352 | -777 |
| Azioni proprie | | | |
| Disponibilità liquide ed azioni proprie | 19.090.190 | 18.232.207 | 857.983 |
| Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 947.602 | 947.602 | 0 |

| | | | |
|--|--------------------|--------------------|------------------|
| 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) | 598.520 | 581.917 | 16.603 |
| Anticipazioni per pagamenti esteri | | | |
| Quota a breve di finanziamenti | | | |
| Debiti finanziari a breve termine | 598.520 | 581.917 | 16.603 |
| Posizione finanziaria netta a breve termine | 19.439.272 | 18.597.892 | 841.380 |
| 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) | 12.601.021 | 13.199.881 | -598.860 |
| Anticipazioni per pagamenti esteri | | | - |
| Quota a lungo di finanziamenti | | | - |
| Crediti finanziari | | | 0 |
| Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine | -12.601.021 | -13.199.881 | 598.860 |
| Posizione finanziaria netta | 6.838.251 | 5.398.011 | 1.439.900 |

Come riportato nella relazione sulla gestione, il Collegio Sindacale prende atto che la posizione finanziaria netta, positiva per circa 6,8 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 all'aumento delle

disponibilità sui conti correnti bancari e postali determinato dell'erogazione da parte di Regione Lombardia dei contributi di solidarietà e per interventi edilizi.

Con riguardo 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 19.090.190 rispetto ad euro 18.232.208 dell'esercizio 2019, con un aumento di euro 857.982; 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 relativi al 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 2020 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 622.476 rispetto a euro 723.290 del 2019, 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 188.160.938,57, rispetto a euro € 186.198.804 del 2019, sono iscritti, oltre ai risconti passivi relativi ai ricavi relativi ai rimborsi delle spese di stipulazione dei contratti d'affitto, anche euro 748.862 per contributi in c/to esercizio su interventi in corso, euro 6.827.563,97 per contributi in c/to impianti su interventi in corso ed euro 179.633.401,66 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 prende atto che l'Ente 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 Sindacale cessato informa 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'Ente si è avvalso – anche per l'anno 2020 – 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'Ente, il Collegio Sindacale segnala il persistere di criticità in ordine all'economicità della gestione, in relazione alla quale l'ammontare dei ricavi tipici, aventi tendenza a diminuire causa la ridotta capacità economica e finanziaria dell'utenza, trova ulteriore effetto ingravescente nella dinamica della pandemia COVID 19.

Il Collegio Sindacale evidenzia, 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.

In ordine alla circostanza giova rilevare che anche nell'esercizio 2020 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.

Altra criticità di rilievo è rappresentata dall'imponente attività di coordinamento e integrazione delle procedure di ciascuno degli Enti incorporati.

Risultato di bilancio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 evidenzia un utile netto pari ad euro 62.459; la variazione in aumento di € 3.877, rispetto al risultato dell'esercizio 2019, conferma la stabilità della dinamica economica.

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

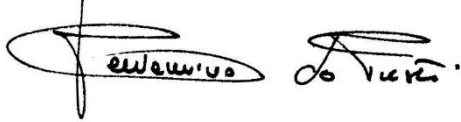
Il Collegio Sindacale, con specifico riferimento all'adeguatezza del sistema organizzativo, amministrativo e contabile adottato dall'Ente e sul suo concreto funzionamento, suggerisce un adeguamento dei processi informatici integrati, con l'obiettivo di garantire un'organica e puntuale acquisizione dei 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 2020, come risultante dai verbali regolarmente trascritti sul libro dei verbali del Collegio Sindacale, vista anche la relazione della società di Revisione BDO 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 LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI VARESE – COMO - MONZA BRIANZA – BUSTO ARSIZIO al 31 dicembre 2020 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.

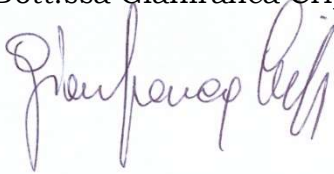
Varese, 31 maggio 2021

Il Collegio Sindacale


Dott. Beniamino Lo Presti – Presidente

Handwritten signature of Beniamino Lo Presti, consisting of two distinct cursive signatures.

Dott.ssa Gianfranca Crippa - Sindaco effettivo

Handwritten signature of Gianfranca Crippa in cursive script.

Dott. Andrea Maspero - Sindaco effettivo

Handwritten signature of Andrea Maspero in cursive script.