

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

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE 2025**

Al Presidente e Amministratore Unico

Apertura dei lavori e costituzione del Collegio

L'anno duemilaventisei, il giorno 28 **del mese di maggio**, alle ore 9.00, presso la sede dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio, si è riunito il Collegio Sindacale dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio, nelle persone di:

- **Dott. Andrea Maspero**, Presidente;
- **Dott. ssa Gianfranca Crippa**, Sindaco effettivo;
- **Dott. ssa Lucia Arizzi**, Sindaco effettivo. La dottoressa Arizzi partecipa alla riunione del Collegio in collegamento da remoto

Il Collegio Sindacale, nell'attuale composizione, è stato nominato con deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 20 febbraio 2024, n. XII/276, con la quale sono stati nominati il Presidente Dr Andrea Maspero e i componenti D.ssa Gianfranca Crippa e Dr Giuseppe Calabretta; a seguito delle dimissioni del Dr Giuseppe Calabretta con decorrenza 01/10/2025, è subentrato il Rag Diego Confalonieri (sindaco supplente) nel ruolo di sindaco effettivo in attesa di nuova nomina del sindaco effettivo da parte di Regione Lombardia che, con D.C.R XII/1491 del 21.04.2026 ha provveduto a nominare la D.ssa Lucia Arizzi nel ruolo di sindaco effettivo. Il Rag Confalonieri è, di conseguenza, ritornato al ruolo di Sindaco supplente.

Il Collegio dà atto sussistenza dei requisiti per la valida costituzione della seduta.

Il Presidente, dichiara aperta la seduta e procede all'esame della documentazione relativa al **bilancio consuntivo chiuso al 31 dicembre 2025**, composto da stato patrimoniale, conto economico, nota integrativa, relazione sulla gestione e rendiconto finanziario. L'esame della documentazione relativa al Bilancio 2025 è iniziata nei giorni precedenti il 29.05.2026 attraverso l'esame e le verifiche delle bozze dei predetti documenti e si conclude nella giornata odierna con l'esame dei documenti definitivi.

Premessa

Il Bilancio consuntivo chiuso al 31 dicembre 2025 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 di Contabilità è stato approvato con Decreto Presidenziale n. 81 del 22/12/2020.

Il Bilancio è corredato, infine, dalla relazione sulla gestione, ex art. 2428 c.c., redatta dal Presidente ed Amministratore unico dell'Ente.

Il collegio inoltre evidenzia che ha effettuato le verifiche e i controlli sulle ulteriori aree di vigilanza attribuite all'Organo di controllo da Regione Lombardia.

Attività di vigilanza svolta

Nel corso dell'esercizio 2025 il Collegio ha, inoltre, svolto l'attività di vigilanza istituzionale con riferimento a:

- ✓ osservanza della legge, dello statuto e delle direttive regionali;
- ✓ adeguatezza dell'assetto organizzativo anche con riferimento al costo del personale e alla politica delle assunzioni;
- ✓ funzionalità del sistema amministrativo-contabile;
- ✓ presidio dei rischi economici, finanziari, patrimoniali e fiscali;
- ✓ coerenza delle poste di bilancio con la documentazione di supporto;
- ✓ monitoraggio degli interventi finanziati con risorse pubbliche;
- ✓ controllo dei fondi rischi e degli accantonamenti;
- ✓ controllo dei contenziosi sugli appalti;
- ✓ vigilanza sull'evoluzione della morosità e dei crediti verso l'utenza;
- ✓ adeguatezza dei sistemi di controllo interno e di compliance;
- ✓ verifica della sostenibilità della gestione sotto il profilo della continuità aziendale.

All'esito delle verifiche effettuate, il Collegio non ha rilevato operazioni manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio dell'Ente. Le verifiche effettuate nel corso dell'esercizio sono state svolte anche tramite confronto con l'Organismo di Vigilanza, l'RSPP e il DPO.

Il Collegio ha altresì considerato le ulteriori indicazioni contenute nelle Direttive Regionali 2025, con specifico riguardo alle aree di controllo aggiuntive concernenti:

- ✓ equilibrio economico generale;
- ✓ costo del personale;
- ✓ tasso di indebitamento;
- ✓ piani di alienazione e valorizzazione;
- ✓ gestione della morosità;
- ✓ fondi rischi e oneri;
- ✓ impiego dei contributi pubblici;
- ✓ monitoraggio degli interventi finanziati;
- ✓ adeguatezza dei sistemi di controllo interno e di compliance.

Sintesi dell'esame documentale

1. Considerazioni sull'andamento economico della gestione

Il Collegio dà atto che il bilancio dell'esercizio 2025 chiude con un **utile netto pari a euro 72.729**, risultato positivo in linea con quello dell'esercizio precedente, coerente con una gestione improntata alla continuità aziendale e alla salvaguardia degli equilibri economico-patrimoniali dell'Ente.

L'esercizio 2025 evidenzia una gestione che, nel suo complesso, conserva un equilibrio economico di base, pur in un contesto caratterizzato da rilevanti aumenti dei costi e da una struttura dei ricavi sostanzialmente vincolata.

Si riepilogano le voci aggregate del Conto economico:

Voci	Importo
Valore della produzione	56.941.813
Costi della produzione	54.183.343
Differenza tra valore e costi della produzione	2.758.470
Risultato prima delle imposte	2.031.541
Imposte d'esercizio	1.958.811

Voci	Importo
Utile netto	72.729

Il Collegio osserva che:

- ✓ la gestione caratteristica mantiene un margine positivo;
- ✓ il risultato netto finale è sostanzialmente assorbito dall'incidenza della fiscalità e degli oneri finanziari;
- ✓ la redditività dell'Ente, pur positiva, non presenta margini di particolare ampiezza;
- ✓ l'equilibrio economico è sostenuto da una struttura di ricavi per sua natura vincolata e socialmente orientata.

Il Collegio rileva pertanto che l'utile conseguito costituisce un segnale di tenuta gestionale, ma non esprime una capacità reddituale elevata tipica della tipologia di Ente che, fornendo in maggioranza Servizi Abitativi Pubblici (Edilizia Residenziale Pubblica) a canoni calmierati rivolti ai ceti sociali meno abbienti non può conseguentemente ottenere una redditività significativa dalla propria attività. La sostenibilità economica dell'Ente va letta, quindi, come capacità di mantenere l'equilibrio tra ricavi, costi, contributi pubblici e reinvestimento patrimoniale tali da garantire l'erogazione dei predetti servizi mantenendo la maggiore efficienza possibile per contenere i costi di gestione.

Il valore della produzione ammonta a euro 56.941.813, mentre i costi della produzione risultano pari a euro 54.183.343. La differenza positiva di euro 2.758.470 attesta la tenuta della gestione caratteristica.

Come detto, il risultato finale risente in modo significativo di:

- ✓ oneri finanziari;
- ✓ oneri fiscali;
- ✓ accantonamenti prudenziali per rischi specifici;
- ✓ struttura dei costi connessa alla gestione del patrimonio abitativo

e conferma pertanto una redditività contenuta, che non consente ampi margini di assorbimento di eventuali scostamenti negativi nei costi o ritardi nei rientri finanziari.

2. Considerazioni patrimoniali

La situazione patrimoniale dell'Ente conferma una struttura fortemente immobilizzata e patrimonialmente rilevante.

L'attivo patrimoniale evidenzia una marcata prevalenza delle immobilizzazioni materiali, pari ad **euro 438.022.397**, in incremento rispetto all'esercizio precedente.

Tale dato conferma:

- ✓ l'elevata consistenza del patrimonio immobiliare gestito;
- ✓ la progressiva valorizzazione degli immobili mediante interventi di manutenzione straordinaria, riqualificazione ed efficientamento;
- ✓ la forte patrimonializzazione dell'Ente.

Particolarmente significativo è anche l'ammontare delle immobilizzazioni in corso e acconti, pari ad euro 53.214.650, che evidenzia un rilevante volume di investimenti non ancora completati e, conseguentemente, non ancora interamente produttivi sotto il profilo economico. Incidono pesantemente nella voce delle immobilizzazioni in corso gli interventi relativi a Como Via di Vittorio (nuova costruzione in via di ultimazione), il fabbricato denominato X Laam relativo al progetto PINQuA del Comune di Monza (nuovo fabbricato costruito in diritti di superficie) gli interventi PNRR/PNC/ PINQuA di Varese, Monza, Como e Busto Arsizio.

3. Patrimonio netto

Il patrimonio netto, pari a euro 201.926.534, continua a rappresentare un presidio essenziale della solidità dell'Ente.

Il Collegio rileva che:

- ✓ la consistenza patrimoniale è complessivamente adeguata;
- ✓ le poste patrimoniali risultano in larga parte vincolate e non liberamente distribuibili;
- ✓ la struttura del patrimonio è coerente con la missione pubblica dell'Ente e con la natura finalistica delle risorse impiegate.

Il patrimonio netto, pertanto, costituisce un elemento di stabilità, ma non equivale a disponibilità finanziaria immediata.

4. Considerazioni finanziarie e liquidità

Sotto il profilo finanziario, il dato più rilevante è la forte contrazione della liquidità disponibile, passata da euro 7.467.017 a euro 513.503.

Tale riduzione è riconducibile, in via prevalente, a:

- ✓ anticipazioni per interventi edilizi finanziati;

- ✓ esborsi per manutenzioni e riordini;
- ✓ pagamento di imposte e oneri connessi alla gestione;
- ✓ rimborsi di quote di indebitamento.

La posizione finanziaria netta, negativa per circa euro 9,5 milioni, conferma una situazione di tensione finanziaria che, pur non assumendo caratteri di criticità strutturale immediata, impone un monitoraggio costante.

Il Collegio ritiene che la riduzione della liquidità debba essere interpretata nel contesto del modello operativo dell'Ente, caratterizzato da:

- anticipazione di spese sui cantieri;
- successivo recupero tramite rendicontazione;
- tempi di rientro non sempre immediati delle somme erogate dagli enti finanziatori.

Ne deriva una situazione che, come detto, pur non assumendo connotati di criticità strutturale irreversibile, richiede una costante vigilanza sui flussi di cassa e una rigorosa programmazione dei fabbisogni finanziari di breve periodo.

5. Crediti, morosità e fondo svalutazione crediti

Il totale dei crediti sale a euro 61.065.261, contro il dato di euro 52.687.207 dell'esercizio precedente.

Il Collegio osserva che l'incremento della massa creditoria riflette:

- ✓ la crescita dei crediti verso utenti;
- ✓ l'aumento dei crediti verso enti pubblici e territoriali;
- ✓ l'effetto delle spese sostenute e da rimborsare.

5.1 Crediti verso utenti

I crediti netti verso utenti ammontano a euro 18.550.619.

La loro struttura conferma che il rischio di credito permane un profilo di rilievo per l'Ente come evidenziato nella relazione sulla gestione, soprattutto in ragione:

- ✓ della morosità dell'utenza;
- ✓ della natura sociale dei rapporti locativi;
- ✓ della necessità di temperare il recupero coattivo con le situazioni di fragilità economica.

L'aumento dei crediti, unitamente alla dinamica della morosità, conferma il permanere di una significativa esposizione verso l'utenza, la quale incide tanto sul profilo patrimoniale quanto su quello finanziario.

5.2 Morosità

Il Collegio rileva che il fenomeno della morosità continua a rappresentare una delle principali aree di attenzione. L'Ente ha perseguito, anche nel 2025, un approccio prudenziale e selettivo, privilegiando il dialogo con l'utenza e, ove necessario, l'attivazione di procedure di recupero extragiudiziali.

5.3 Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti, pari a euro 15.361.601, è stato ritenuto congruo in rapporto all'esposizione complessiva e alla presumibile esigibilità delle posizioni.

Il Collegio dà atto che la valutazione è stata effettuata con criteri prudenziali, tenendo conto:

- ✓ dello stato delle pratiche;
- ✓ delle posizioni cessate o irreperibili;
- ✓ dell'esito delle azioni di recupero;
- ✓ della ragionevole probabilità di realizzo.

Il Collegio valuta positivamente la scelta di presidiare il rischio mediante adeguati accantonamenti effettuati anche in anni precedente in via prudenziale e di procedere ai passaggi a perdita in relazione ai soli utenti cessati e solo in presenza di elementi oggettivi di inesigibilità (ovvero solo dopo avere esperito eventuali azioni infruttuose di recupero di recupero o aver acquisito le valutazioni dei legali incaricati che sconsigliano il proseguimento delle azioni proprio per la mancanza di beni o redditi aggredibili).

6. Fondo rischi e oneri

Il Collegio rileva che i fondi per rischi e oneri risultano coerentemente alimentati e riflettono una corretta impostazione prudenziale.

Tra le principali poste si evidenziano:

- ✓ fondo per incentivi tecnici;
- ✓ fondo rischi cause legali;
- ✓ fondo IMU;
- ✓ fondo manutenzione;
- ✓ fondo ripristino ambientale
- ✓ fondo spese per interventi delocalizzati.

La scelta di accantonare risorse specifiche per ciascuna area di rischio risponde correttamente ai principi di prudenza e competenza, in quanto riferita a passività potenziali o oneri di futura manifestazione, ma già ragionevolmente stimabili alla data di bilancio, evitando la costituzione di fondi generici privi di sufficiente giustificazione economica.

Particolare rilievo assume il fondo relativo al rischio IMU, in considerazione del contenzioso connesso al riconoscimento dello status di alloggio sociale e alla decisione assunta nel 2025 di non effettuare il pagamento dell'IMU su questa tipologia di alloggi. In particolare, il Collegio ritiene coerente da parte dell'Azienda la decisione di non effettuare il pagamento dell'IMU per tutti gli alloggi sociali in funzione anche delle ordinanze della Cassazione che recentemente, dopo pronunce contrastanti, sembrano essersi orientate verso il riconoscimento dell'esenzione IMU sugli alloggi sociali di proprietà degli ex IACP.

Questo tema continua a richiedere un presidio costante per gli esercizi futuri.

7. Contributi pubblici e interventi finanziati

Il Collegio rileva che la gestione 2025 è fortemente sostenuta da contributi pubblici, destinati sia agli interventi sull'utenza sia alla realizzazione di opere sul patrimonio. L'impiego di tali contributi appare coerente con la loro finalità e con il principio di competenza, in quanto le somme risultano correttamente imputate e sospese nei risconti passivi fino al momento del loro utilizzo.

In particolare, Il Collegio rileva che:

- ✓ i contributi in conto esercizio sono stati correttamente rilevati per competenza;
- ✓ i contributi in conto impianti sono stati sospesi e imputati secondo il principio di correlazione con i lavori finanziati;
- ✓ le risorse relative ai programmi PNRR, PNC, PINQuA e analoghi strumenti risultano correttamente presidiate sotto il profilo contabile e finanziario.

Tale sistema consente di sostenere il riequilibrio economico degli interventi, ma comporta anche, come già detto, una forte dipendenza da tempistiche esterne di erogazione e rendicontazione.

8. Investimenti, manutenzioni e patrimonializzazione

L'esercizio 2025 è connotato da una rilevante attività di investimento sul patrimonio, sia in termini di recupero degli alloggi sfitti, sia di efficientamento energetico, sia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Il Collegio rileva che la scelta di capitalizzare una parte delle spese, ricorrendone i presupposti tecnici ed economici, ha consentito di:

- ✓ migliorare la rappresentazione patrimoniale;
- ✓ incrementare il valore degli immobili;
- ✓ contenere l'impatto sul conto economico di spese aventi natura pluriennale.

Tale impostazione è corretta sotto il profilo contabile e gestionale, ma comporta inevitabilmente un importante fabbisogno finanziario di breve periodo, poiché le risorse vengono impiegate anticipatamente rispetto al rientro dei finanziamenti o ai benefici economici futuri.

9. Organico, costo del personale e adeguatezza organizzativa

Il personale in servizio al 31 dicembre 2025 risulta pari a **137 unità**, con un incremento rispetto all'esercizio precedente.

Il costo complessivo del personale, pari a euro **8.485.219**, è in aumento rispetto al 2024. Il Collegio ritiene che tale incremento sia, in parte, fisiologico e collegato:

- ✓ al rinnovo contrattuale;
- ✓ ad assunzioni finalizzate a sostituire cessazioni per quiescenza e a rafforzare aree operative strategiche;
- ✓ all'ampliamento delle attività connesse alla gestione del patrimonio e degli interventi finanziati.

Il Collegio osserva che l'Ente ha proseguito il processo di riorganizzazione interna, con maggiore articolazione delle funzioni e rafforzamento delle strutture territoriali e tecniche. L'assetto organizzativo, pur avendo registrato evoluzioni positive, richiede un costante presidio sotto il profilo della sostenibilità economica e dell'effettiva efficienza operativa, anche in relazione alla crescente complessità delle funzioni attribuite all'Ente.

10. Controlli interni, compliance e sistemi informativi

Il Collegio prende atto del rafforzamento dei presidi interni di controllo, compliance e digitalizzazione, con particolare riferimento a:

internal audit;

- ✓ mappatura e presidio dei processi;

- ✓ modelli organizzativi e controlli di legalità;
- ✓ certificazioni di qualità e sicurezza;
- ✓ monitoraggio degli interventi finanziati;
- ✓ sistemi informativi e cyber security.

Il Collegio ritiene che tali strumenti costituiscano un presidio essenziale per:

- ✓ la tracciabilità dei flussi;
- ✓ la regolarità amministrativo-contabile;
- ✓ la prevenzione dei rischi operativi;
- ✓ il monitoraggio dell'andamento dei cantieri;
- ✓ la corretta gestione delle risorse pubbliche.

11. Rilievi e osservazioni del Collegio sulla situazione economico finanziaria

Alla luce delle verifiche effettuate, il Collegio Sindacale osserva che il bilancio consuntivo al 31 dicembre 2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Ente.

In particolare, il Collegio rileva che:

- ✓ il risultato di esercizio è positivo;
- ✓ la struttura patrimoniale è solida e fortemente immobilizzata;
- ✓ la liquidità è sensibilmente ridotta e richiede attenzione costante;
- ✓ i crediti e la morosità restano aree di rischio da presidiare;
- ✓ i fondi rischi e svalutazioni appaiono adeguati;
- ✓ gli investimenti in corso rafforzano il patrimonio, ma assorbono cassa;
- ✓ i contributi pubblici restano decisivi per l'equilibrio della gestione.

All'esito delle verifiche svolte, il Collegio formula le seguenti osservazioni:

- ✓ **continuità aziendale:** allo stato ragionevolmente sussistente, ma da presidiare in relazione alla ridotta liquidità che dovrebbe tornare a livelli fisiologici all'atto della conclusione dei progetti PNRR/PNC/PINQuA e alla stabilizzazione dei costi energetici;
- ✓ **equilibrio economico:** positivo;
- ✓ **equilibrio finanziario:** caratterizzato da tensione di breve periodo;
- ✓ **credito e morosità:** area di rischio da monitorare costantemente;
- ✓ **fondo svalutazione crediti:** congruo e prudenzialmente determinato;
- ✓ **fondi rischi e oneri:** coerenti con la struttura dei rischi rappresentati;
- ✓ **investimenti:** rilevanti e strategici, ma assorbenti sotto il profilo finanziario;

- ✓ **personale e organizzazione:** da monitorare l'effetto dei numerosi pensionamenti che avranno luogo nei prossimi esercizi e della sostituzione del personale in posizioni apicali, con necessità di costante verifica dell'efficienza complessiva;
- ✓ **controlli interni e compliance:** in rafforzamento e sostanzialmente adeguati alle esigenze gestionali dell'Ente.

§§

12. 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 2025, ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nella versione aggiornata alla data del 12 gennaio 2021, con le disposizioni introdotte dalla Legge 30 dicembre 2020 n. 178, preso atto delle Direttive Regionali alle ALER (2024), approvate con Deliberazione di Giunta n. XII/1845 del 05/02/2024, si attesta che il Collegio Sindacale ha:

- a.** vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, come sancito dall'art. 20, secondo comma, della L.R. 4 dicembre 2009 n. 27;
- b.** preso atto dei Decreti del Presidente e delle Determine del Direttore Generale 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 e dal Direttore Generale dell'Ente, 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 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. Si rimanda ad apposito successivo paragrafo ove si evidenziano le considerazioni di questo collegio in merito all'adeguatezza della struttura organizzativa;

- 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.

Si evidenzia che l'attività di controllo legale dei conti è conferita alla società di revisione BDO, cui spetta la verifica della rispondenza dei valori di bilancio ai dati contabili.

In ossequio alla Norma 3.8. delle sopra richiamate Norme di Comportamento del Collegio Sindacale, emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, si puntualizza che il Collegio Sindacale vigila sull'osservanza da parte degli amministratori delle norme procedurali inerenti alla redazione, all'approvazione e alla pubblicazione del bilancio d'esercizio, effettuando un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto.

Le interlocuzioni e gli scambi informativi intercorsi con i rappresentanti della BDO, confermano l'assenza di eccezioni, rilievi e richiami d'informativa da parte di quest'ultimi.

La Relazione di Certificazione emessa dalla società BDO, infatti, attesta che il Bilancio consuntivo dell'Ente rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Ente stesso.

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 2025 non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

Il collegio sindacale, come previsto dalle indicazioni presenti nelle direttive alle ALER delle Lombardia,

- 1) ha vigilato sulla correttezza del comportamento tenuto dall'Azienda rispetto ai rimborsi conferiti al Presidente e in particolar modo sulla assenza di rimborsi spese riferite al tragitto casa – lavoro.
- 2) ha redatto la presente relazione tenendo conto degli aspetti gestionali indicati al punto 6 delle predette direttive, rappresentando anche i propri elementi di valutazione;

- 3) ha verificato la presenza o meno di aree di criticità, in ordine alla gestione, anche prospettica, dell'Azienda, per quanto di propria competenza sottolineando eventuali osservazioni e/o proposte in merito alla risoluzione degli elementi di criticità laddove rilevati.

§§

13. Fatti significativi dell'Esercizio 2025

Dopo avere evidenziato i principali aspetti economico finanziari derivanti dall'esame del fascicolo di Bilancio 2025 il Collegio, riassume le principali aree di attività dell'Azienda che sono state oggetto di esame anche durante l'esercizio.

Il Bilancio di esercizio 2025 dell'Azienda, infatti, riflette le attività che l'Azienda ha effettuato nel corso dell'anno stesso in continuità con le attività intraprese negli anni precedenti. L'azienda ha inoltre tarato la propria gestione anche sulla base delle osservazioni che il Collegio, che nel corso delle proprie attività di verifica previste dal Codice Civile e dalle norme regolamentari, aveva evidenziato. Ad esempio, a fronte delle indicazioni di rafforzamento dell'Area Amministrativa e la necessità di rivedere la dotazione organica del personale in funzione anche dell'incremento del patrimonio gestito (vedasi per esempio le assunzioni effettuate per far fronte alla gestione dei circa 800 alloggi del Comune di Como presi in gestione o l'acquisizione in gestione dei 111 alloggi del Comune di Muggiò) l'Azienda ha provveduto di conseguenza adeguando la propria struttura.

13.1 Interventi PNRR/PNC/PINQUA

Nel corso del 2025 l'Azienda ha proseguito nell'esecuzione degli interventi finanziati dai bandi regionali per *manutenzione straordinaria / recupero e riqualificazione del patrimonio* di edilizia residenziale pubblica, *Rimozione dell'Amianto*, *Ristrutturazione di Alloggi Sfitti e Interventi volti all'eliminazione* negli edifici di proprietà A.L.E.R. destinati a Servizi Abitativi Pubblici, nell'ambito dei piani di manutenzione programmata di cui alla DGR XI / 3814 del 09/11/2020. Oltre agli interventi di Manutenzione ordinaria e di riordino alloggi, gli interventi più rilevanti riguardano

- ✓ *Piano Manutenzione Straordinaria (Linea B) approvato ai sensi del Secondo Programma di attuazione del PRERP 2014-2016*
- ✓ *Piano Triennale rimozione amianto DGR 6752/2017 e DDS 7531/2017 – e successive integrazioni approvate con DDS n. 1380 del 28/09/2022 e DDUO N.15375 del 10/10/2023*

- ✓ *Piani di manutenzione programmata 2021-2023 / 2023-2024 finalizzati alla riassegnazione del patrimonio libero destinato a servizi abitativi pubblici nonché alla rimozione delle barriere architettoniche – d.g.r. n. 3814 del 09/11/2020 – d.d.s. 15422 del 09/12/2020, d.g.r. n. XII/798 del 31/07/2023 - decreto dirigenziale n. 17888 del 14/11/2023 e d.g.r. n. XII/5184 del 21/10/2025 - decreto dirigenziale n.16532 del 18/11/2025*
- ✓ *Manifestazione di Interesse di cui all'”OCDPC 1026/23-Eventi calamitosi 4-31 luglio 2023 - Ricognizione ulteriori fabbisogni e Contributi Autonoma Sistemazione”*
- ✓ *Legge 80/2014 - Manifestazione di interesse per interventi volti al recupero e alla riqualificazione del patrimonio adibito a servizi abitativi pubblici (S.A.P.)*
- ✓ *Piani Operativi per il sostegno alla sicurezza, mobilità e socialità delle ALER ai sensi della D.G.R. N. XII/ 4820 del 28/07/2025*
- ✓ *Programma “Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica” (Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza, art. 1, comma 2, lett. c, punto 13 del D.L. 6 maggio 2021 n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021 n. 101. Gli interventi riguardano*
 - *Monza Via Baradello 6-12 per il quale è prevista l’ultimazione ad agosto 2025;*
 - *Busto Arsizio Via 8 Martiri per il quale è prevista l’ultimazione ad agosto 2025;*
 - *Varese Montello per il quale il termine per la conclusione delle opere è previsto entro il 31/12/2025 con collaudo tecnico amministrativo entro il 31/03/2026.;*
 - *Varese Sangallo per il quale il termine per la conclusione delle opere è previsto entro il 31/12/2025 con collaudo tecnico amministrativo entro il 31/03/2026;*
 - *Cucciago Via Michelbecco che è stato ultimato in data 30/09/2024 e alla data di chiusura del presente bilancio è in corso la redazione della contabilità finale e nel 2025 sarà collaudato.*
- ✓ *Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare PINQuA – Decreto Ministero Infrastrutture e dei Trasporti n. 395 del 16/09/2022. Gli interventi riguardano*
 - *PINQuA - Comune di Varese, Quartiere Montello via Montello cv. n.100, via Romans Sur Isere cv. n. 3,4,6 – CUP: G37H2000239001. ID1000/ID 410 INTERVENTO VARESE - ALER VA CO MB BA + ALER PAVIA LODI /ID 410 - INTERVENTO VARESE ID 1000) Nel corso del*

2025 è stata approvata la perizia suppletiva e di variante n. 1 per l'importo di € 757.029,56 + IVA. ed è stato emesso il certificato di ultimazione lavori. Il Collaudo sarà emesso nel 2026.

- PINQuA in Comune di MONZA- area Via Bramante da Urbino N. 37 – Q.re San Donato ID222/ID1900 CUP B59J21026160005 COSTO COMPLESSIVO PREVISTO: euro15.508.535,25

In aggiunta a queste attività di tipo “straordinario” l'azienda ha proseguito parallelamente a gestire gli interventi di MS e MO e nuove costruzione avviate negli anni scorsi.

Si evidenziano:

- a. gli interventi di MS in progettazione/ in appalto/in corso/ultimati e collaudati nel 2025 dall'Azienda:**

	Interventi di Manutenzione Straordinaria					
	FINANZIAMENTO L O C A L I T À	/	Descrizione	Importo totale (QTE)	Importo finanziamento	STATO ATTUAZIONE al 31/12/2025 (Progetto- Avviato-In corso- Ultimato- Collaudato)
Varese	Fondi SARONNO cantiere in Torricelli/via F.lli Cervi ang. V.le Amendola	ALER area di di Via Ang. V.le Amendola	Lavori di movimentazione, rimozione e smaltimento alle pp.dd. del cumulo di inerti misti a terre , giacente nell'area di cantiere	€ 222.442,99	€ 0,00	IN FASE DI ULTIMAZIONE
	Fondi CASSANO Via Maino 5	ALER MAGNAGO	Lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento copertura fabbricato	€ 141.276,27	€ 0,00	COLLAUDATO
Como	Fondi COMO Via Castellini	ALER	Sistemazione e messa in sicurezza dell'area ex “Tintoria Lombarda” in COMO via Castellini.	€ 56.541,16	€ 0,00	ULTIMATO / CRE EMESSO

Monza Brianza	<i>Fondi</i> MONZA via Baradello 6	<i>ALER</i> Interventi di recupero e/o adeguamento dei locali da adibire ad uso ufficio presso lo stabile di proprietà ALER - Sede UOG di Monza LOTTO 2- Ufficio Amministrativo	€ 586.810,27	€ 0,00	ULTIMATO / CRE EMESSE
	<i>Fondi</i> MONZA via Baradello 6-12	<i>ALER</i> Rifacimento serramenti presso gli stabili di proprietà ALER in Monza via Baradello 6-12	€ 950.000,00	€ 0,00	IN CORSO
	<i>Fondi</i> MONZA via Baradello 6-12	<i>ALER</i> Realizzazione opere di completamento esterne presso gli stabili di proprietà ALER in Monza via Baradello 6-12	€ 207.126,96	€ 0,00	APPALTO
Busto Arsizio	<i>Fondi</i> BUSTO ARSIZIO Via Rossini 111 - Azzimonti 40	<i>ALER</i> Lavori di sostituzione generatore calore	€ 144.861,23	€ 0,00	ULTIMATO

b. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria alloggi

Si evidenzia che l'importo relativo a spese di Manutenzione stabili imputate a Conto Economico si è attestato nel 2025 a Euro 8.003.247 oltre Iva rispetto a Euro 15.041.515 oltre Iva del 2024. La sola quota di manutenzione ordinaria e per riordini (esclusa quella straordinaria non capitalizzata e la manutenzione relativa agli alloggi comunali gestiti in rendicontazione) imputata a Conto Economico ammonta a Euro 7.832.005, oltre Iva, in forte diminuzione rispetto al dato di Euro 14.663.391 oltre Iva del 2024. La diminuzione dell'importo speso nel 2025 deriva essenzialmente da maggiori capitalizzazioni avvenute nel 2025 rispetto a quanto accaduto nel 2024 delle spese relative a riordini non finanziati da Regione Lombardia (circa 1 milione di euro).

c. Gli interventi per la realizzazione di nuove costruzioni e recupero edilizio

Lo stato degli interventi di nuova costruzione al 31.12.2025 è il seguente:

- ✓ L'intervento di Busto Arsizio – Via Tito Speri proprietà comunale di fatto terminato da tempo ma a causa di un contenzioso instaurato dall'impresa edificatrice, lo stesso non risulta essere ancora stato collaudato
- ✓ L'intervento di Saronno “Farfalle” ha visto la presentazione nel 2023 della richiesta del rilascio del Titolo abitativo PDC per la costruzione di n. 2 nuovi fabbricati facenti parte del Contratto di Q.re di cui in oggetto. Poiché l'intervento è stato oggetto di variazioni e ripensamenti, la costruzione degli stabili originariamente previsti non si è potuta avviare. Si è provveduto ad effettuare a suo tempo lo scavo dell'area di fondazione stoccando le terre rimosse su un'area adiacente lo scavo. Poiché tale area utilizzata per il deposito delle terre scavate doveva essere retrocessa al Comune, si è provveduto ad avviare nel 2025 le attività di rimozione. Alla data di chiusura del presente bilancio non erano ancora terminate per problematiche legate anche alla quantificazione dei costi di rimozione da parte della ditta appaltatrice dovute alla valutazione della composizione delle terre da rimuovere. Le operazioni hanno avuto termine nel gennaio 2026
- ✓ L'intervento di Como Via Di Vittorio/Via Cecilio (completamento intervento ex Coop. Pellegrino Rossi) prevede la realizzazione di n. 36 alloggi da destinare a servizi abitativi pubblici, oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione costituite da strada di accesso e relative infrastrutture). L'intervento è in corso ed è prevista l'ultimazione dei lavori ed assegnazione alloggi nel 2026.

Interventi di N.C. / R.E.							
FINANZIAMENTO LOCALITÀ	/	Tipol.	Consistenza		Importo totale (QE)	Finanziamento	STATO ATTUAZIONE al 31/12/2025 (Progetto- Avviato-In corso-Ultimato)
			All.	Box			
Varese	DGR 29/07/03 n.VII/13861-DGR 31/10/03 n.VII/14845 “Programma Nazionale Contratti di Quartiere II” SARONNO Q.re Matteotti - 2° fase nuova costruzione "FARFALLE"	NC	35	35	€ 7.374.679,00	€ 4.852.324,56	PROGETTO

Como	Fondi residui ex PRU "Via Di Vittorio-Via Cecilio" e L. 457/78 - (art.5 bis LR 13/96) a seguito chiusura AdP DPGR 1600-7/2/2002 Convenzione approvata con DGR 15/05/2019 n.XI/1623 e sottoscritta in data 01/08/2019 Atto integrativo sottoscritto in data 14/11/2024, approvato con DGR 14/10/2024 n. XII/3205, oltre a fondi ALER COMO Via Di Vittorio/Via Cecilio - <i>completamento int. Coop.Pellegrino Rossi</i>	NC	36	32	€ 6.052.532,20 (lavori agg. perizia 3 € 3.098.834,43)	€ 3.770.135,38 € 719.432,20 € 4.489.567,58	IN CORSO
Monza Brianza	AdP attuazione CdQ II LISSONE - DPGR n. 1848 -28/02/2007 e DGR n.X/4007-04/09/2015 e DPGR n. 147 del 27/02/2024 LISSONE Via dei Gelsi edificio "F4"	NC	12	12 posti auto	€ 2.093.305,69	€ 2.555.115,90	IN CORSO (finanziamento comprensivo della demolizione insistente sulla medesima area, eseguita con altro appalto)

d. Attività per beneficiare del “decreto Aiuti” per adeguamento prezzi

L'azienda ha evidenziato che a seguito dell'eccezionale aumento dei prezzi dei materiali da costruzione e delle materie prime, è stato emanato il Decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50 (cd. Decreto Aiuti), convertito in Legge n. 91/2022. L'art. 26 ha introdotto misure urgenti per fronteggiare i rincari di materiali, carburanti e prodotti energetici, prevedendo l'adeguamento dei contratti ai prezzi regionali aggiornati. Tale integrazione è stata inizialmente applicata agli appalti aggiudicati sulla base di offerte con termine di presentazione entro il 31 dicembre 2021. Per le stazioni appaltanti con risorse insufficienti, il decreto ha previsto l'accesso al Fondo per la prosecuzione delle opere pubbliche tramite apposite piattaforme telematiche.

- ✓ Nel 2025 (in data 30/01/2025) è stata inoltrata richiesta al Ministero per il 2024 riferite a da n.14 istanze, per complessivi € 2.513.974,07 La richiesta comprende n.4 istanze relative agli interventi PNC di Varese Sangallo e Montello, Cucciago (CO) e Monza Baradello, per i quali, a gennaio 2025, è stata inoltrata rinuncia al FOI.

Successivamente all'invio dell'istanza e a seguito del finanziamento integrativo concesso da Regione Lombardia per l'intervento di COMO

Via Di Vittorio-Via Cecilio, l'Azienda ha inoltrato al Ministero richiesta di stralcio della relativa scheda per un importo pari a € 384.639,25. È pertanto prevista la liquidazione di un importo complessivo pari a € 2.129.334,82 in luogo dell'importo totale richiesto in piattaforma e ammesso con il decreto 308 del 6 novembre 2025 di € 2.513.974,07 (importo totale richiesto in AP08 e ammesso con DD 308/2025) - € 384.639,25 (importo scheda ID 30532 stralciata).

- ✓ L'Azienda, nel 2025, ha presentato n.2 richieste di accesso al fondo:
 - in data 30/07/2025 richiesta composta da n.7 istanze, per complessivi € 1.012.885,36
 - in data 26/02/2026 richiesta composta da n.8 istanze, per complessivi € 1.593.184,39

Per entrambe le finestre temporali relative all'annualità 2025, si rimane in attesa dell'adozione dei relativi decreti di approvazione e del successivo riparto delle risorse da parte del Ministero competente.

Nel mese di gennaio 2025, a seguito di verifiche e approfondimenti, è stata appurata l'insussistenza dei requisiti per l'accesso al fondo FOI per alcuni interventi e, con comunicazione prot. Aler n. 1108 del 15/01/2025 è stata inoltrata formale rinuncia alle risorse assegnate, per i seguenti ID:

Ambito/Misura	ID BES	Codice Unico Progetto	Localizzazione	Codice Istanza	Codice Domanda	Assegnazione Definitiva
PNC / PNC-C.13	3362573	G19J21013060002	CUCCIAGO (CO)	0000000016	0000000228	225.646,15
PNC / PNC-C.13	3286543	D38I21000650009	VARESE - Montello	0000000016	0000000804	1.853.720,00
PNC / PNC-C.13	3358930	D38I21000660009	VARESE - Sangallo	0000000016	0000000841	2.013.720,00
PNC / PNC-C.13	336182	G59J21012640	MONZA Via	0000000064	0000000714	879.571,62

e. Progetti dui Partenariato Pubblico

La legge di bilancio 2025, come già accennato in precedenza, ha riservato al settore dell'edilizia pubblica 1,381 miliardi da erogare a fondo perduto per la riqualificazione del patrimonio di case popolari, con il vincolo di migliorare di almeno il 30% l'efficienza energetica. Le risorse derivano dai fondi europei RepowerEU (investimento 17 della Missione 7 – REPowerEU del PNRR) e

andranno a comporre un mix con una quota del 65% a fondo perduto mentre, il restante 35%, arriverà dall'investimento privato, con garanzia Sace e con Cassa depositi e prestiti come partner finanziario.

L'Azienda ha pubblicato nel 2025 un "AVVISO MANIFESTAZIONI DI INTERESSI PRELIMINARI ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PPP - DATI-INFORMAZIONI ART. 193, COMMA 2, SECONDA PARTE DEL D.LGS. N. 36/2023" rivolto alle società specializzate in servizi energetici (ESCo) per realizzare iniziative di efficientamento energetico sul proprio patrimonio immobiliare.

L'iniziativa, come detto, si inserisce nel contesto della Riprogrammazione dei Fondi Repower EU e utilizza lo strumento del partenariato pubblico-privato con finanza di progetto.

L'Azienda ha suddiviso il proprio patrimonio raggruppandolo in cluster (da 1 a 16) contenenti, ciascuno, una pluralità di fabbricati per consentire alle Esco interessate di presentare proposte su uno o più gruppi di stabili.

A seguito di tale avviso, l'Azienda ha pubblicato, con protocollo n. 7499 del 19/03/2025, la notizia della ricezione di manifestazioni di interesse alla presentazione di proposte di partenariato pubblico privato attinenti a quanto indicato in oggetto, ai sensi dell'art. 193, comma 2, D.lgs. n. 36/2023.

Effettuate le verifiche sulla ricevibilità e sulla fattibilità delle suddette proposte nonché sulla sussistenza dell'interesse pubblico delle sole proposte valutate sia ricevibili sia fattibili, ritenuto che le proposte presentate dagli operatori economici relative ai cluster 4 e 12, al cluster 7 e al cluster 13 sono risultate compatibili con le esigenze pubbliche di cui all'avviso, ai sensi dell'art. 193, comma 4 del D.lgs. 36/2023 si è reso necessario aprire il termine per la presentazione di proposte concorrenti relative ai medesimi interventi, redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3.

Poiché era interesse strategico dell'Azienda acquisire ulteriori proposte di PPP sui cluster liberi, con l'avviso pubblico ex art. 193, comma 16 del D.lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.lgs. 209/2024, è stata sollecitata la presentazione di proposte di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) volte alla riqualificazione energetica del patrimonio SAP, redatte nel rispetto delle disposizioni dell'art. 193, comma 3 del D.lgs. 36/2023 relative ai comparti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (ex cluster liberi 1, 2, 3, 5-14, 6,8-9, 10-11, 15-16)

Esperate le procedure di verifica delle proposte, sono state pubblicate le gare per l'affidamento mediante finanza di progetto ex art. 193 del D.lgs. n.

36/2023, di contratto di prestazione energetica di cui al D.lgs. n. 102/2014 e all'art. 200 del D.lgs. n. 36/2023, comprensivo della progettazione e realizzazione di interventi di efficientamento energetico finalizzati alla realizzazione di lavori che possano beneficiare degli incentivi previsti sia dal Conto Termico sia dal REPowerEU M7 / 117, in attuazione del Regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, nonché dell'esercizio, conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici degli immobili di proprietà di ALER Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio, inclusa la fornitura di energia termica' per il cluster 7, (gara aggiudicata con determina 369 del 11/05/2026) per il cluster 13 (gara aggiudicata con determina 370 del 11/05/2026) e per il cluster 4-12 (gara aggiudicata con determina 373 del 13/05/2026).

Alla data di chiusura del presente bilancio sono in corso altre procedure ex comma 16 per le quali si sta procedendo alla nomina dei promotori e a indire le relative gare d'appalto.

13.2 Segnalazioni del Collegio sindacale sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Come accennato in precedenza, il Collegio Sindacale già nel corso del 2023 e del 2024 aveva evidenziato alcune criticità nell'ambito della struttura organizzativa dell'Azienda soprattutto per quanto attiene la concentrazione degli incarichi e responsabilità su un numero ristretto di dipendenti/dirigenti e in relazione alla adeguatezza del numero di dipendenti di una UOG in particolare, impegnata nella gestione degli utenti soprattutto in vista dell'acquisizione in gestione di nuovo patrimonio di proprietà del Comune capoluogo di grandi dimensioni. Nel corso del 2024 le criticità segnalate sono state in parte risolte tramite l'avvio di una diversa organizzazione dell'Azienda che ha portato alla concessione di una maggiore autonomia ai Responsabili di UOG, a una maggiore segregazione delle funzioni su alcune figure apicali conferendo un ruolo di coordinamento ai Responsabili di Area, attribuendo maggiore responsabilità operativa ai Responsabili territoriali. Le raccomandazioni del Collegio sono state dunque pienamente recepite nel corso del 2025, come testimonia il nuovo organigramma consegnato al Collegio nel corso dell'anno.

Si rimanda all'apposito paragrafo sulla adeguatezza della struttura organizzativa per un approfondimento del tema in oggetto.

13.3 Osservazioni di dettaglio in ordine al Bilancio d'Esercizio 2025

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 specifico 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.

Si osserva che l'organo amministrativo, 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 2025 non è avvenuta alcuna 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 prescritte dall'art. 2428 del Codice civile, seppur con i necessari aggiustamenti richiesti dalla peculiarità dell'Ente.

In particolare, il Collegio 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, in ossequio alla disciplina sancita dall'art. 2428 del Codice civile.

Il Collegio Sindacale ha constatato, pertanto, l'osservanza da parte del Presidente dell'Ente delle disposizioni previste dal Codice Civile in relazione al procedimento di formazione e redazione del Bilancio. L'azienda, in qualità di ente pubblico economico, non è soggetta ad obblighi di deposito del bilancio presso la Camera di Commercio di Varese; lo stesso viene in ottemperanza alle norme sulla trasparenza, pubblicato sul proprio sito internet aziendale.

Il Collegio Sindacale rileva, inoltre, che sono stati evidenziati anche i fatti significativi 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 dei termini previsti dal medesimo articolo 23 dello Statuto.

Il Collegio è stato informato che l'azienda ha predisposto e approvato il bilancio di previsione per l'anno 2026.

Dall'esame della Relazione sulla Gestione e della Nota Integrativa si osserva che non deve venir meno l'attenzione sulla criticità rappresentata dagli aumenti dei costi delle utilities, che ha comportato la contabilizzazione di un rilevante credito nei confronti dell'utenza per i rimborsi riferiti al 2025 da notificare.

I canoni quantificati nel bilancio di previsione per il 2026 hanno tenuto conto dell'aumento derivante dall'applicazione del 75% dell'indice Istat (NIC e FOI a seconda della tipologia di contratti) di Novembre 2025 in relazione all'andamento dell'inflazione. Tale incremento è stato pari allo 0,8% (mentre è stato dello 0,9% circa nel preventivo 2025).

Gli ultimi avvenimenti internazionali hanno avuto come conseguenza una dinamica ascensionale della morosità legata all'aumento dei costi dei servizi reversibili sull'utenza all'atto della determinazione dell'ammontare dei conguagli relativi all'anno 2025 appostati per competenza nel bilancio in esame. I crediti per conguagli relativi all'anno 2025 sono pari a 7,9 milioni di euro rispetto a quelli del precedente esercizio pari a 6,9 milioni di euro circa. Si evidenzia che l'azienda ha cercato di mantenere gli acconti dei servizi a rimborso per il 2025 a livelli più bassi rispetto ai costi sostenuti per cercare di adempiere alla propria *mission* sociale rinviando i maggiori costi ad anni successivi. I conguagli verranno comunque addebitati agli utenti attraverso rateizzazioni anche importanti per non creare tensioni nei confronti di soggetti "fragili" dal punto di vista economico finanziario.

Il Collegio dà atto che al riguardo gli accantonamenti effettuati risultano comunque congrui, anche alla luce di quanto accantonato negli esercizi precedenti.

Il Collegio sindacale procede di seguito, adempiendo agli obblighi d'informativa specifica sanciti dalle Direttive alle Aler 2024 (DGR XII/1845 del 05.02.2024):

13.3.1 Risultato di bilancio

Il risultato positivo di bilancio dell'esercizio 2025 è pari a euro 72.729, determinandosi come detto nelle premesse un decremento rispetto a quello dell'esercizio 2024 di euro 5.773.

La valutazione dettagliata delle voci di bilancio dell'esercizio 2025, e la comparazione delle stesse con le corrispondenti dell'esercizio 2024, induce a rilevare le seguenti e esporre le seguenti considerazioni:

- ✓ Aumento dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, con un'evoluzione da euro 47.714.342 a euro 48.103.605, cui si riconnette un aumento dei costi correlati meno che proporzionale;
- ✓ peggioramento della situazione finanziaria, in funzione della dinamica di variazione dei tassi d'interesse, con conseguente maggiore incidenza degli oneri finanziari, compensati in parte dagli interessi attivi riconosciuti all'Azienda dall'Istituto cassiere sui depositi. Si noti che il peggioramento della situazione finanziaria è legata oltre che alla dinamica degli interessi passivi sui mutui che l'azienda ha in ammortamento anche all'utilizzo dell'anticipazione di cassa per affrontare i costi derivanti dagli investimenti nei progetti PNRR/PINQuA/PNC, riordino alloggi e manutenzione straordinaria. Inoltre, si rileva l'importo di euro 8, 5 milioni circa di investimenti in Manutenzione ordinaria e riordino alloggi che hanno inciso sull'andamento della liquidità aziendale anche a fronte di un rallentamento delle vendite legata alla stipula di residui atti di compravendita relativi al piano vendite conclusosi a fine 2024;
- ✓ l'andamento dei costi del personale risulta in aumento in quanto l'azienda, nel corso dell'anno 2025 ha provveduto ad effettuare alcune assunzioni per sostituire personale andato in quiescenza e in precedenza non rimpiazzato ed ha inoltre scontato l'applicazione del nuovo contratto di lavoro siglato nel Novembre 2024, con effetto retroattivo, da Federcasa con le Organizzazioni sindacali;
- ✓ non è stato effettuato alcun accantonamento al fondo svalutazione crediti in quanto, dopo la valutazione dei crediti e l'analisi dello stato degli stessi (es. sollecito, messa in mora, azione legale, sfratto in corso) l'Azienda ha considerato congruo il valore esistente al 31.12.2025. Ciò in quanto, pur rilevando un aumento della morosità generalizzato, l'azienda opera la svalutazione dei crediti solamente sulla quota degli stessi riferita agli utenti cessati. Per quanto attiene gli utenti con rapporto contrattuale attivo, infatti sono anche previsti interventi da parte di regione e dei comuni per contributi di solidarietà al fine di evitare che si giunga alla procedura di sfratto.

13.3.2 Gestione dei proventi derivanti da alienazione di immobili

Nel corso del 2025 la Regione ha approvato “3° programma di alienazione del patrimonio abitativo di proprietà di ALER Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio, ai sensi del Titolo III, Capo II, della Legge Regionale n. 16 dell’8 luglio 20216 – art. 30 alloggi liberi” con DGR 4488 del 3 giugno 2025.

L’Azienda ha richiesto alla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. la gestione del bando vendita su piattaforma dedicata. Gli obiettivi ed i servizi richiesti erano:

- possibilità di scelta della modalità di vendita all’asta adottata (sincrona, asincrona o mista);
- caricamento e pubblicazione dell’annuncio di vendita sulla piattaforma prescelta;
- caricamento e pubblicazione dell’annuncio di vendita sui principali portali web dedicati alle compravendite immobiliari;
- assistenza telefonica agli interessati all’asta di vendita con risorse dedicate in esclusiva al servizio (almeno 9.00-17-00);
- assistenza telefonica agli operatori ALER ed anche durante la procedura di gara;
- gestione della gara telematica comprensivo del report (verbale) della gara con dettagli dello svolgimento delle offerte (offerte, rilanci, dati aggiudicazione) con tecnologia blockchain (registro digitale distribuito e immutabile che registra le transazioni in una sequenza di blocchi concatenati e collegati crittograficamente);

Il piano vendita si riferisce a n. 97 alloggi SAP liberi (art. 30 L.R. 16/2016), il cui introito complessivo è stato stimato in euro 6.619.632,53:

Le unità immobiliari risultano così suddivise a livello territoriale:

Art. 30	Numero alloggi liberi in vendita
Sede Varese	40
U.O.G. Como	11

U.O.G. Monza Brianza	32
U.O.G. Busto Arsizio	14
TOT.	97

Le stesse sono state individuate tenendo conto del fatto che erano:

- In contesti condominiali ove l'Azienda detiene quote di proprietà minoritarie (<50%);
- Ove si è rilevato un elevato grado di morosità (anche nella proprietà di altri soggetti facenti parte del condominio);
- In presenza di condizioni manutentive del fabbricato tali da far ipotizzare un elevato impegno economico/finanziario dell'Azienda nel prossimo futuro per interventi di manutenzione straordinaria.

Complessivamente i piani di alienazione e quelli di valorizzazione coinvolgono n°. 440 unità che corrispondono ad una percentuale dello 3,2% delle unità abitative dell'Azienda (n°. 13.680) alla data di entrata in vigore della legge e parametro di riferimento a cui attenersi

L'Azienda nel 2025 ha inoltrato la documentazione necessaria ai fini della richiesta di approvazione di un programma di valorizzazione di unità immobiliari alternativa alla vendita per n. 3 programmi di valorizzazione alternativa alla vendita.

Complessivamente, per quanto riguarda gli alloggi in valorizzazione, il numero totale di alloggi approvati dall'Azienda risultano n. 102 che corrispondono ad una percentuale di circa lo 0,75% sul totale di alloggi SAP di riferimento.

I Piani di Valorizzazione alternativa (art. 31 LR 16/2016) già autorizzati sono:

- DGR 4633/2025 per n. 8 alloggi (Donne vittime di violenza art. 31 LR 16/2016);
- DGR 3900/2025 per n. 1 alloggi (ASC Medio Olona art. 31 LR 16/2016);
- DGR 4489/2025 per n. 1 alloggi (FF.O. Vergiate art. 31 LR 16/2016);
- DGR 1911/2024 per n. 1 alloggi (ASC Rovellasca e vari art. 31 LR 16/2016);
- DGR 2991/2024 per n. 72 alloggi (Studenti, FF.OO., art. 31 comma 4bis);
- DGR 2617/2024 per n. 8 alloggi (Donne vittime di violenza art. 31 LR 16/2016);
- DGR 6753/2017 per n. 1 alloggi (Comune di Lissone art. 31 LR 16/2016);

Quelli autorizzati dalla Regione sono attualmente n. 92 mentre alla data di chiusura del presente bilancio era in corso l'autorizzazione per ulteriori n. 10 alloggi rivolto ad associazioni operanti nell'ambito sociale nel comune di Como, pervenuta con DGR 5728 del 09/02/2026.

Il Collegio sindacale ha rilevato che

- Sono in corso le vendite degli alloggi dell'intervento in autocostruzione sito in Besana Brianza, Via dei Tigli, 2 in provincia di Monza Brianza.
- Nel corso del 2025 sono state definite alcune vendite di immobili non residenziali rivolte al riordino del patrimonio ed all'incasso di risorse per la manutenzione nel dettaglio:
 - U.O.G. di Como
 - Vendita all'asta di un'unità immobiliare ad uso ufficio situata in Como Via Italia Libera, 13 per un importo di € 328.949,84.
 - U.O.G. di Busto Arsizio
 - Vendita di due unità immobiliari ad uso negozio situati in Busto Arsizio in Via Giuliani e Dalmati, 3 (vecchio contenzioso arrivato alla chiusura) per un importo di € 23.346,99.

Alle vendite di immobili di cui sopra, cui si aggiungono ricavi per euro 370.472 in leggero calo rispetto al valore registrato nel 2024 di euro 376.500 a titolo di rinuncia dell'Ente all'esercizio del diritto di prelazione spettante al riacquisto.

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

I proventi delle vendite operate nell'anno 2054 sono stati preventivamente allocati per finanziare alcuni interventi manutentivi previsti nel piano triennale delle opere pubbliche, che comprendono i riordini degli alloggi e anche interventi di efficientamento energetico.

La gestione dei proventi derivanti dalle vendite di alloggi è stata uniformata alle prescrizioni sancite dall'art. 28 della Legge Regionale 16/2016, compiutamente destinando i proventi delle vendite, dedotti gli oneri fiscali e le spese per la gestione delle vendite - importo forfetariamente determinato nel 3% dei proventi - al sostenimento delle spese di manutenzione

straordinaria e riordino alloggi, sia già concretamente avveratosi sia da avverarsi.

13.3.3 Utilizzo dei contributi pubblici ricevuti

Come già accennato in premessa, l'utilizzo dei contributi erogati da Regione Lombardia appare congrua e coerente con la loro destinazione.

I contributi di solidarietà sono stati utilizzati per effettuare accrediti sugli estratti conto degli utenti, come si desume dalle rendicontazioni prodotte a Regione Lombardia, con la finalità di contenere l'impatto della morosità incolpevole degli utenti.

I contributi regionali afferenti a interventi edilizi di manutenzione straordinaria, abbattimento delle barriere architettoniche e riordini, sono stati utilizzati per finanziare, integralmente o parzialmente, il costo degli interventi di scopo, come si ricava dalla lettura delle rendicontazioni e dai Certificati di Regolare Esecuzione (CRE) prodotti dall'Azienda, al termine dei cantieri.

13.3.4 Andamento della morosità

Il Collegio Sindacale ha monitorato l'andamento della morosità e le correlate attività di recupero dei crediti.

Di seguito si rappresenta l'andamento dei crediti verso clienti per canoni di locazione e spese reversibili su beni di proprietà dell'Ente, beni di proprietà di terzi non a rendicontazione - gestiti come se fossero di proprietà dell'Azienda - e beni di proprietà di terzi gestiti a rendicontazione.

In base all'immissione dei contributi regionali ed alla gestione della morosità che ha privilegiato il dialogo con gli utenti e nei casi di mancato "accordo bonario" di rientro l'Azienda ha registrato in termini assoluti un incremento della morosità di € 496.871.

	saldo al 31.12.25	saldo al 31.12.24	differenze
Varese	10.149.633	9.937.626	212.007
Como	4.755.007	4.393.725	361.282
Monza Brianza	7.594.293	7.820.455	-226.162
Busto Arsizio	3.687.779	3.538.035	149.744
TOT.	26.186.712	25.689.841	496.871

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 compensandoli parzialmente con l'incasso dei canoni e degli acconti spese.

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 31.12.25	saldo al 31.12.24	differenze
Varese	8.546.500	8.443.062	103.438
Como	4.071.491	4.029.746	41.745
Monza Brianza	5.729.485	5.993.707	-264.222
Busto Arsizio	1.760.112	1.763.807	-3.695
TOT.	20.107.588	20.230.322	-122.734

Il tasso di morosità dell'anno, riferito al solo fatturato relativo alla competenza dell'esercizio 2025, è così rappresentato:

	crediti di competenza 2025			
	emesso di competenza	incassato riferito alla competenza 2025	crediti di competenza 2025	Incidenza percentuale
Sede Varese	16.562.410	13.366.051	3.196.359	19,30%
U.O.G. Como	9.500.889	8.134.896	1.365.993	14,38%

U.O.G. Monza Brianza	11.030.275	9.376.845	1.653.430	14,99%
U.O.G. Busto Arsizio	4.699.390	3.871.943	827.447	17,61%
Totali	41.792.964	34.749.735	7.043.229	

Si evidenzia anche l'andamento dei crediti tra l'esercizio 2023 e 2024 per completezza di informazione

	crediti di competenza 2024			
	emesso di competenza	incassato riferito alla competenza 2024	crediti di competenza 2024	Incidenza percentuale
Sede Varese	15.953.025	12.651.446	3.301.579	20,70%
U.O.G. Como	9.842.153	8.330.272	1.511.881	15,36%
U.O.G. Monza Brianza	10.792.356	9.227.145	1.565.211	14,50%
U.O.G. Busto Arsizio	4.222.235	3.797.494	424.741	10,06%
totali	40.809.769	34.006.357	6.803.412	

L'aumento dei crediti di competenza 2025 è il segnale di un peggioramento delle condizioni economiche degli utenti a causa delle crisi economiche che perdurano per varie cause esogene.

Nel corso dell'esercizio 2025 l'Ente ha provveduto allo stralcio di crediti inesigibili per un importo complessivo di euro 1.098.362 rispetto a euro 846.058 stralciati per il 2024.

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 euro 2.500,00 la cui azione giudiziale di recupero si sarebbe appalesata non economica.

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

È stata effettuata la rilevazione dell'andamento degli incassi anche nei primi mesi dell'anno 2026 che sono di fatto in miglioramento anche in relazione alle risultanze dell'applicazione dell'anagrafe dell'utenza.

Come detto in precedenza, pur essendo stato valutato l'andamento in aumento della morosità, il fondo svalutazione crediti di euro 15.361.601, al netto dei passaggi a perdita 2025, è stato considerato capiente, in base ai parametri attualmente

utilizzati, per fronteggiare eventuali gravami derivanti dall'aumento del disagio abitativo. Corre l'obbligo di evidenziare che, prudenzialmente, il fondo viene quantificato sulla base di tutte le posizioni degli utenti che risultano a debito al 31.12 di ciascun esercizio (sia sui contratti di locazione attivi sia su contratti di locazione cessati) mentre i passaggi a perdita avvengono solo per i crediti dichiarati inesigibili per le posizioni degli utenti sloggiati.

Il Collegio prende atto che con DGR XII/4635 del 01/07/25, Regione Lombardia ha assunto l'onere per il sostegno economico dell'utenza in difficoltà, indicando alle ALER di provvedere all'assegnazione delle risorse rese disponibili in forza delle disposizioni del R.R. n. 11/2019.

Regione Lombardia ha stanziato complessivi euro 22.155.000,00 quale Contributo Regionale di Solidarietà 2025 in attuazione all'art. 25, comma 3, della L.R. 16/2016. La quota attribuita all'Aler Varese è pari a euro 2.430.848,92.

Oltre ad effettuare, nella piattaforma regionale, la rendicontazione per gli utenti di alloggi ALER si è provveduto a fornire a tutti i comuni deleganti i dati e gli schemi di rendicontazione relativi ai beneficiari residenti in alloggi di proprietà comunale.

13.4.5 Avanzamento dell'attuazione dei programmi di intervento sul patrimonio

I programmi d'intervento sul patrimonio sono stati avviati nel corso dell'esercizio 2023, a fronte della disponibilità concreta da parte di Regione Lombardia delle risorse necessarie all'effettuazione di lavori di manutenzione e di efficientamento del patrimonio immobiliare.

Gli interventi, PMP, PNRR, Pinqua, PNC, Fondo complementare Verde sicuro e sociale, sono già stati programmati e avviati. Nel corso del 2024 sono state erogate da Regione le quote degli anticipi previsti per il pagamento delle ditte appaltatrici e sono stati avviati i lavori che hanno portato anche all'emissione di vari SAL che hanno assorbito in molti casi le risorse anticipate da Regione obbligando l'Azienda ad utilizzare fondi propri per coprire i costi. Le rendicontazioni dello stato di avanzamento al 31.12.2025 degli interventi sono stati completati nel 2025 al fine di poter permettere a Regione di erogare ulteriori finanziamenti in funzione delle spese anticipate.

La capitalizzazione dei costi avrà efficacia al termine degli interventi, quando le spese contabilizzate al conto "interventi in corso" saranno riclassificate e imputate a incremento del valore delle immobilizzazioni materiali.

Il collegio ha verificato che a seguito dell'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione e delle materie prime, è stato emanato il decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito in legge 15 luglio 2022, n. 91 (cd. il Decreto "Aiuti"); in particolare l'art. 26 ha la finalità di fronteggiare il rincaro eccezionale non solo dei materiali da costruzione ma anche dei carburanti e dei prodotti energetici.

Al fine di contenere i maggiori esborsi che si sarebbero manifestati attraverso le richieste delle imprese appaltatrici, il Collegio ha preso atto che l'Azienda, per i maggiori importi dei SAL riferiti alle lavorazioni eseguite e contabilizzate, per l'anno 2022, le modalità di accesso al Fondo sono state disciplinate inizialmente dalle procedure telematiche dirette previste dall'art. 26 del D.L. 50/2022 per il primo semestre, mentre per le lavorazioni eseguite nel secondo semestre (1° agosto - 31 dicembre 2022) il D.M. n. 381 del 06/12/2022 ha stabilito le condizioni di ripartizione e i termini per la presentazione delle istanze

Si rimanda alla relazione dell'esercizio 2024 per le richieste presentate fino a tale anno e si riportano gli aggiornamenti al 31.12.2025.

Allo stato attuale, mentre le precedenti annualità e le istanze fino alla IIIa finestra 2024 risultano già interamente liquidate e incassate, si rimane in attesa dell'effettiva erogazione dei fondi da parte del Ministero unicamente per la IVa finestra temporale 2024. Per l'anno 2025, il D.M. n. 106 dell'8 maggio 2025 ha stabilito le nuove finestre di invio (I finestra: 1°-31 luglio 2025; II finestra: 1°-28 febbraio 2026) per le lavorazioni effettuate nell'ultimo anno di regime emergenziale.

L'Azienda, nel 2025, ha presentato n.2 richieste di accesso al fondo:

- in data 30/07/2025 richiesta composta da n.7 istanze, per complessivi € 1.012.885,36
- in data 26/02/2026 richiesta composta da n.8 istanze, per complessivi € 1.593.184,39

Per entrambe le finestre temporali relative all'annualità 2025, si rimane in attesa dell'adozione dei relativi decreti di approvazione e del successivo riparto delle risorse da parte del Ministero competente.

Infine, per i lavori eseguiti dal 1° gennaio 2026 fino alla conclusione dell'opera, la legge di bilancio 2026 (Legge 30 dicembre 2025, n. 199 artt. 490-492-493) ha reso strutturale questo sistema di revisione. Anche per il 2026 restano valide le medesime percentuali (90% e 80%), stabilendo però il principio secondo cui l'adeguamento dei prezzi deve essere garantito prioritariamente con le risorse

interne alla stazione appaltante. In particolare, si dovrà attingere ai ribassi d'asta e alle somme accantonate per imprevisti nel quadro economico, entro il limite del 70% delle stesse; qualora le somme complessivamente impegnate superino la soglia dell'80%, sarà necessario procedere alla contestuale rimodulazione del programma triennale. Ciò permetterà di spostare gradualmente il sistema verso le nuove regole di revisione prezzi previste dal codice dei contratti pubblici.

13.4.6 Movimentazione del patrimonio netto

Il patrimonio netto, alla data del 31.12.2025, è pari a euro 201.926.534 comprensivo dell'utile di esercizio di euro 72.729; esso si è movimentato nell'esercizio come segue:

- il capitale di dotazione risulta di euro 7.534.837 invariato rispetto all'esercizio precedente;
- le riserve di rivalutazione sono pari a euro 565.821, invariate rispetto all'esercizio precedente;
- le riserve indicate al punto A) IV - che costituiscono riserve legali - ammontano a euro 339.279, registrando un incremento di euro 3.926 a seguito della destinazione dell'utile del precedente esercizio;
- le riserve statutarie ammontano a euro 914.849 e non hanno subito variazioni rispetto all'esercizio precedente;
- le riserve contributi in conto capitale, ex art. 88 del TUIR, sono pari a euro 160.854.198, invariate rispetto all'esercizio precedente.
- la voce "Altre Riserve" di euro 25.783.937 è diminuita rispetto al valore di euro 25.814.244 dell'esercizio 2024, a seguito della destinazione dell'utile del precedente esercizio, al netto della quota imputata a riserva legale, incrementando di euro 78.777 la riserva ex legge 27/09, e diminuendo la riserva per acquisizione di alloggi titolo gratuito di euro 104.884 per alienazione di alloggi;
- la voce "Utili a Nuovo" presenta un saldo di euro 5.860.883 e non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

13.4.7 Adeguatezza della Pianta Organica e del Sistema di Controllo Interno

Il Collegio Sindacale ha effettuato nel corso dell'esercizio 2025 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 che il costo complessivo del personale per il 2025 è risultato pari a euro 8.485.219 e rispetto al costo rilevato nell'esercizio precedente di euro 8.055.103 è risultato in aumento di euro 430.116 per effetto di assunzioni effettuate sia per compensare precedenti cessazioni per quiescenza che per adeguare la pianta organica rispetto alle esigenze della varie UOG (soprattutto in funzione dell'incremento del patrimonio gestito) nonché dell'applicazione del nuovo contratto di lavoro Federcasa siglato nel novembre 2024. L'applicazione dell'aumento ha previsto l'erogazione nel 2025 dell'importo dell' "una tantum" di euro 186.561 per il rinnovo del CCNL anni 22/23.

Attraverso un'analisi del contesto organizzativo aziendale, già con l'insediamento dei nuovi vertici nel 2023, l'Azienda ha rilevato alcune criticità riguardo alle funzioni in staff alla Presidenza e alla Direzione Generale per superare le quali è stata effettuata la scelta di un modello organizzativo che ha ridefinito le funzioni dei dirigenti delle singole UOG (strutture in line) con l'obiettivo di rendere più dinamici i processi di competenza delle strutture decentrate, prevedendo per i responsabili di tali strutture territoriali un maggior grado di autonomia mediante l'attribuzione di poteri e responsabilità per l'esercizio diretto di alcune funzioni e definendo con maggiore chiarezza i compiti e le funzioni di Responsabili di UOG rispetto a quelle dei Responsabili d'Area.

In esito alla suddetta analisi si è provveduto alla ridefinizione ed approvazione da parte del Presidente della nuova dotazione organica su proposta del Direttore Generale, allo scopo di redigere un più puntuale piano delle assunzioni in linea con le Direttive Regionali 2024. Con Decreto Presidenziale n. 11 dell'08/02/2024 si è provveduto ad approvare un aggiornamento della dotazione organica coerentemente con la finalità di ridefinizione della struttura organizzativa e Aziendale e gli standard economici regionali relativi al personale.

Con Determinazione n. 48 del 19/02/2024 è stata approvata la nuova pianta organica dell'Azienda in vigore dal 04/03/2024, che ha comportato:

- l'individuazione degli uffici "servizi di staff" (dimensione orizzontale), deputati a fornire consulenza, sostegno, e supporto agli organi Aziendali ed alle strutture territoriali decentrate e la nomina dei rispettivi responsabili;

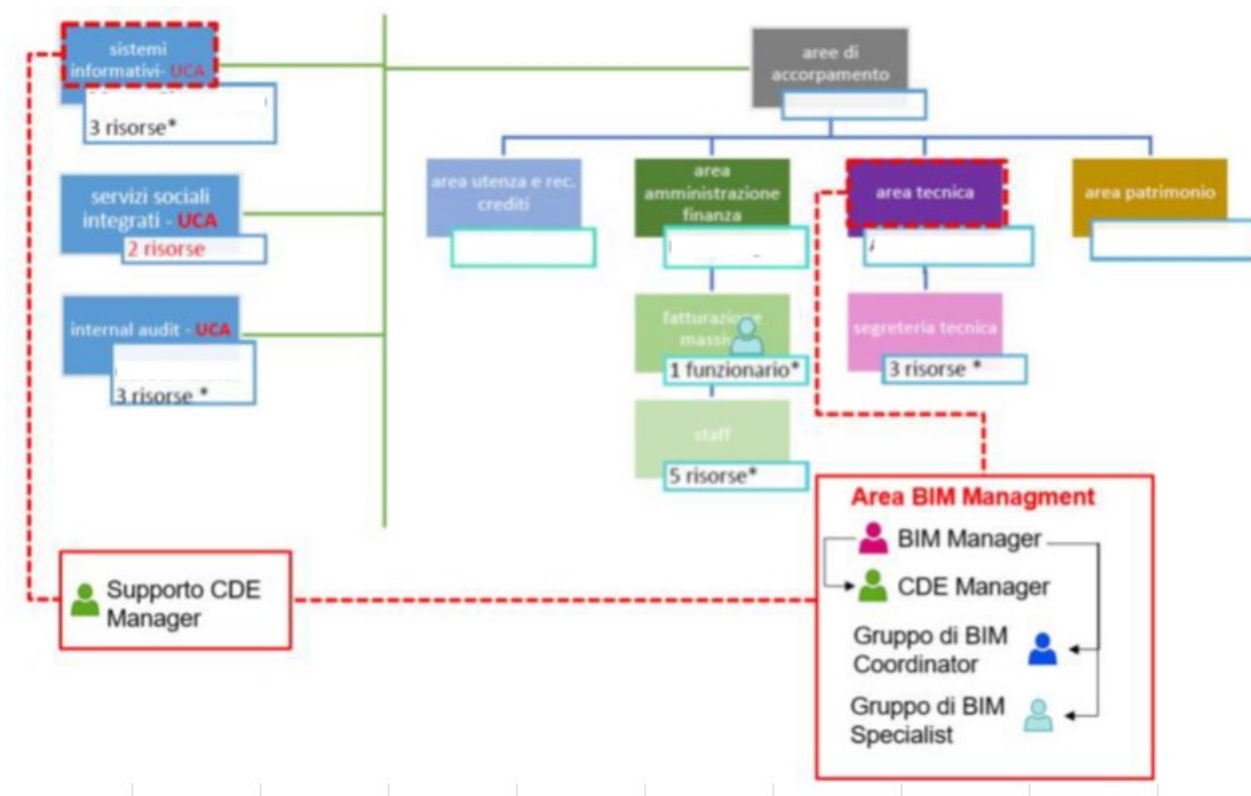
Con successivi provvedimenti a firma del Direttore Generale sono state attribuite apposite “deleghe” ai responsabili di U.O.G. volte al compimento di atti ed all’esercizio di funzioni, ampliando, revocando o confermando, in tutto o in parte eventuali deleghe già attribuite in precedenza. Allo stesso tempo sono state definite le mansioni dei Responsabili d’Area sulla base delle disposizioni organizzative scaturenti dalla nuova dotazione organica.

La nuova struttura organizzativa è stata condivisa con tutto il personale attraverso l’organizzazione di incontri dedicati (in presenza) presso ciascuna Unità Organizzativa Gestionale (U.O.G.).

In linea con il nuovo assetto organizzativo, con Determinazione n. 56 del 19/02/2024, sono stati aggiornati i processi autorizzativi per l’acquisizione di lavori, forniture e servizi e la relativa modulistica demandando i responsabili di U.O.G. di istruire i collaboratori in ordine ai processi ed all’utilizzo dei nuovi modelli documentali.

La nuova struttura organizzativa e i processi Aziendali che ne conseguono sono mappati all’interno del sistema per la gestione della qualità nell’ambito del Progetto Process Model Management.

Nel corso del secondo semestre Aler ha ultimato una prima fase di tipo formativo/progettuale che si è conclusa con il recepimento da parte degli organi direzionali dell’atto organizzativo e la costituzione della “struttura Bim” rappresentata nell’organigramma aziendale nell’ambito dell’Area Tecnica dell’Azienda. Con Determinazione del Direttore Generale n. 915 del 16/12/2025 è stata istituita la nuova “Area BIM Management” alle dirette dipendenze dell’Area Tecnica adottando contestualmente l’Atto Organizzativo della struttura prevedendo l’utilizzo di professionalità interne per la copertura delle funzioni della neonata struttura con particolare riguardo alle competenze in capo al BIM Manager e al CDE Manager. Di seguito un estratto della struttura “Area BIM Management”.



Di seguito si evidenzia la situazione del personale in forza al 31/12/2025:

DIRETTORE GENERALE	1	
DIRIGENTI	4	
QUADRI	14	
AREA A	52	Di cui n. 2 Community manager
AREA B	66	
TOTALE	137	

Al 31/12/2025 il personale in servizio è pari a 137 dipendenti, di cui un dirigente a tempo determinato, due dipendenti a tempo determinato e 130 dipendenti a tempo indeterminato di cui 114 a tempo pieno e 16 a part time).

Nel corso dell'esercizio 2025 si sono registrate 5 cessazioni, di cui 4 per quiescenza, 1 per dimissioni volontarie, 7 assunzioni (di cui 2 Community Manager per realizzare il progetto K1).

In relazione a quanto sopra il collegio ritiene che la struttura organizzativa possa essere considerata efficace. In particolare, il Collegio ha preso atto anche del

rafforzamento dell'Area Amministrativa che potrà consentire una miglior pianificazione dell'attività finalizzata alla valutazione dell'andamento infrannuale, all'analisi puntuale degli scostamenti tra preventivo e consuntivo, e infine alla predisposizione del bilancio di fine esercizio in tempi adeguati alle disposizioni normative.

Nel 2025 sono stati approvati (a Febbraio) i regolamenti per incentivi tecnici, lavoro agile e progressioni verticali. Con l'applicazione di tali regolamenti e soprattutto di quello per le progressioni verticali l'azienda potrà addivenire alla conclusione del primo processo di riorganizzazione aziendale e pianificare la creazione di eventuali nuove posizioni organizzative che consentano un ulteriore miglioramento della distribuzione dei carichi di lavoro e delle responsabilità.

Sulla base di tali dati consuntivi, l'Azienda ha potuto rispettare i parametri stabiliti da Regione per l'esercizio, in aderenza agli indicatori regionali relativi al personale.

COSTO DEL PERSONALE/NUMERO U.I. GESTITE	euro 275
NUMERO U.I. GESTITE/NUMERO DIPENDENTI	215

13.4.8 Efficacia delle consulenze

Nell'ambito della verifica sull'ammontare dei costi per consulenze e attività professionali in genere registrate nonché sulla loro efficacia, si evidenzia quanto segue.

Il conto delle consulenze contiene le seguenti categorie di prestazioni:

- Consulenze e prestazioni professionali;
- Spese per cause legali;
- Consulenze legali e diritto amministrativo.

Nell'ambito delle consulenze (trattasi nella maggior parte dei casi di prestazioni professionali /prestazioni di servizi) si annoverano le prestazioni fornite dalla società di revisione, dal RSPP, dal DPO, dal Medico Competente, dall'ODV, da Organismi di certificazione Qualità, consulenti in ambito progetto BIM e supporto ai RUP, consulenze continuative in ambito giuslavoristico e di appalti e collaborazioni per Ufficio stampa.

Si rilevano inoltre anche le consulenze effettuate da società specializzata che curano la stampa e spedizione delle fatture e delle comunicazioni massive per l'Azienda. Tali "consulenze" si sostanziano nell'esame preliminare dei documenti da elaborare a seconda delle necessità al fine di poter procedere con la produzione dei flussi.

Si ritiene che le consulenze in questione siano pertinenti alle attività svolte dall'Azienda e come tali efficaci.

Alcune consulenze sono ovviamente previste obbligatoriamente in quanto si riferiscono alla società di revisione, all'RSPP, al Medico Competente, alla DPO, figure imprescindibili nell'abito dell'organizzazione.

Le spese per cause legali (anche fiscali per contenziosi IMU) si riferiscono ad affidamenti ove solitamente l'Azienda è parte passiva.

Le consulenze legali e di diritto amministrativo si sostanziano in incarichi di supporto in ambito appalti, normativa giuslavoristica e consulenze legali varie (pareri legali).

Si ritiene che l'utilizzo di tali consulenze sia efficace per l'azienda in quanto denota un comportamento prudentiale nell'affrontare argomenti non sempre di facile interpretazione.

Oltre alle "consulenze" di cui sopra, vengono esaminate anche altre tipologia di "consulenze", più prettamente tecniche e/o di recupero crediti che possono essere quasi assimilabili ad affidamenti per prestazioni di servizi:

- Consulenze per ODV – rientrano i compensi dei componenti l'ODV;
- Consulenze per certificazioni di Qualità – rientrano le prestazioni di certificazione e mantenimento;
- Certificazioni energetiche per vendita alloggi – trattasi delle certificazioni rilasciate dai professionisti tecnici per poter procedere all'alienazione di alloggi.

Tra le consulenze tecniche si annoverano le prestazioni dei professionisti per progettazione produzione di certificazioni tecniche relative ai cantieri e agli immobili (anche per quelli in vendita).

In relazione alle previsioni dei finanziamenti Pinqua/PNRR/PNC si segnala la costituzione dei Collegi Consultivi Tecnici per la prevenzione di eventuali contenzioni con le imprese appaltatrici.

Vi sono inoltre consulenze che sono più propriamente affidamenti a legali esterni per gestione del recupero morosità (nei conti relativi a procedimenti legali e spese legali a carico inquilini) e/o pratiche di sfratto e pignoramento immobiliare. Si può ritenere che gli affidamenti ai legali abbiano consentito il recupero di morosità

pregressa in maniera efficace. Le spese legali per recupero crediti degli utenti, vengono riaddebitate nei confronti degli inquilini.

Tra le altre spese tecniche risultano contabilizzati i costi per pratiche catastali, rinnovi di certificazioni prevenzione incendi visure e contributi ANAC sulle gare indette, costi ricarica castelletto Sister.

Si ritiene che le consulenze in questione siano pertinenti alle attività svolte dall'Azienda e si ritiene siano state efficaci.

L'ammontare complessivo delle spese per consulenze sostenute nell'esercizio 2025, come peraltro dettagliatamente riportato nella nota integrativa, risulta pari ad euro 296.860 rispetto a euro 199.733 dell'esercizio precedente. Sono escluse da tale importo le consulenze tecniche

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 e società di revisione).

Di seguito il dettaglio:

CONSULENZE 2025					
CODICE	TIPO CONSULENZA	Somma di Dare	Somma Avere	di	SALDI
1	consulenze legali e diritto Amm.vo	7.800,00 €			7.800,00 €
2	consulenze di natura amministrativa e fiscale e lavoristica	31.897,32 €			31.897,32 €
3	consulenze tecniche e legali	94.776,52 €			94.776,52 €
4	Certificazioni qualità e bilancio	22.238,00 €			22.238,00 €
5	Consulenze L. 81/08 (medico competente)	4.787,00 €			4.787,00 €
6	Spese legali pratiche morosità	506.539,23 €	4.931,69 €		501.607,54 €
7	Certificazione energetica	4.826,82 €			4.826,82 €
8	Compenso O.D.V. D. Lgs. 231/10	38.480,00 €			38.480,00 €
9	Spese per cause legali	96.819,75 €	2.870,40 €		93.949,35 €
10	Prestazioni notarili, immob. e peritali	3.193,84 €			3.193,84 €

11	Altro	30.336,10 €	30.336,10 €
Totale complessivo		841.694,58 €	7.802,09 € 833.892,49 €

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 2025 il Collegio Sindacale ha effettuato riscontro a campione sull'efficacia delle consulenze, non rilevando anomalie e/o distonie di rilievo.

13.4.9 *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. La posizione finanziaria netta al 31/12/2025 è la seguente (in Euro):

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Depositi bancari	510.154	7.464.140	-6.953.987
Denaro e altri valori in cassa	3.350	2.877	473
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	513.503	7.467.017	-6.953.514
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	110.147	441.757	-331.609
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	0	-	0
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	631.850	613.664	18.186
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Debiti finanziari a breve termine	-	631.850 -	613.664 -
			18.186

Posizione finanziaria netta a breve termine	-8.200	7.295.109	-7.303.309
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)	9.461.440	10.132.595	-671.155
Anticipazioni per pagamenti esteri			-
Quota a lungo di finanziamenti			-
Crediti finanziari			0
Posizione finanziaria netta a medio/lungo termine	-9.461.440	-10.132.595	671.155
Posizione finanziaria netta	-9.469.640	-2.837.486	-6.632.154

Come riportato nella relazione sulla gestione, il Collegio Sindacale prende atto che La posizione finanziaria netta, negativa per circa 9,5 milioni di euro, ha subito un peggioramento rispetto al precedente esercizio; il peggioramento è dovuto essenzialmente a:

- al rimborso del debito verso la banca Popolare di Sondrio per le anticipazioni erogate per il pagamento dei lavori di efficientamento energetico;
- diminuzione dei depositi bancari da € 7.464.140 a € 513.503 a seguito dell'utilizzo delle somme accreditate da Regione Lombardia e accantonate dall'Azienda per far fronte a interventi edilizi e per l'utilizzo dei fondi accreditati su conti dedicati per contributi di solidarietà.

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.

13.4.9 **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 € 513.503 rispetto ad euro 7.467.017 dell'esercizio precedente con un decremento di euro 6.953.987; 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 euro 110.147 rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 441.757. La disponibilità presente su tale conto deriva dalle economie ex lege 457/513 da reinvestire e dai versamenti del Ministero delle Infrastrutture a fronte delle istanze presentate per la copertura degli aumenti prezzi subiti dall'Azienda in applicazione dei nuovi prezzari regionali.

14 Valutazione in merito alle Società partecipate

L'Ente non detiene partecipazioni in Società.

15. Informazioni complementari

Le operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale compiute nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 sono state illustrate dall'organo amministrativo nella nota integrativa a corredo del bilancio.

16 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 532.294 rispetto a euro 357.728 dell'esercizio precedente, 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 227.165.393 rispetto a euro 200.944.628 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 72.112 per contributi in c/to esercizio su interventi in corso, euro 13.113.306 per contributi in c/to impianti su interventi in corso, euro 28.644.694 rispetto all'importo registrato nell'anno precedente di euro 14.077.189 per contributi in acconto riferiti a progetti PINQua e PNRR. Inoltre, si rilevano euro

175.688.214 per contributi in conto capitale erogati all'Ente per l'acquisto e la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in diritto di superficie.

17 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.

18 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 nel corso dell'esercizio si è confrontato con l'ODV e prende atto delle attività dallo stesso effettuate con particolare riferimento all'aggiornamento del Modello Organizzativo Gestionale sulla base dei nuovi reati introdotti nell'ordinamento.

19 Aree di criticità in ordine alla gestione

Con riferimento all'attività esercitata dall'ente il Collegio segnala le seguenti criticità, emerse nel corso dell'attività di vigilanza espletata nel corso del 2025.

19.1 Imu

Per quanto riguarda l'ambito fiscale e, in particolare, per l'Imposta Municipale Propria, si è assistito all'emissione di alcuni avvisi di accertamento riferiti alle annualità 2018 e 2019 e ad alcune richieste di adesione agli stessi.

L'azienda ha valutato caso per caso la convenienza/opportunità di presentare ricorsi anche in funzione delle sentenze di Cassazione che, seppur non direttamente connesse all'IMU, stanno fornendo principi sulla cui base i comuni ottengono sentenze ad essi favorevoli che prevedono che per gli ex IACP si applichi la norma "speciale" con applicazione della detrazione di euro 200, anziché la norma generale di esenzione degli alloggi rientranti nella categoria di cosiddetti "alloggi sociali".

L'Azienda ha ritenuto opportuno effettuare un ulteriore accantonamento di circa euro 1.200.000 per tenere conto dell'eventuale rischio relativo agli accertamenti/inviti al contraddittorio e per fronteggiare l'eventuale richiesta di

pagamento dell'IMU sugli alloggi sociali che, per scelta aziendale, non è stata pagata nel 2025.

In relazione agli accertamenti notificati finora all'Azienda, il Collegio pur ritenendo alquanto remoto il rischio di accertamento "a tappeto" su tutto il patrimonio da parte dei comuni interessati, valuta comunque adeguato l'ammontare del fondo rischi pari a euro 1.660.790.

Il collegio ha preso atto anche dell'adeguamento del fondo rischi per cause legali per fronteggiare eventuali passività derivanti da sentenze sfavorevoli all'Azienda relativamente alla causa instaurata per remissione in pristino dell'area su cui insiste un fabbricato costruito in diritto di superficie a Tradate (Causa Scandolara) per il quale il Comune di Tradate non ha stipulato a suo tempo la relativa convenzione con Aler e ad un'altra causa con un fornitore per opere eseguite in maniera non conforme.

L'adeguamento ha riguardato solo questi due contenzioni in quanto l'esito sfavorevole delle cause sono stati valutati "probabili" dai legali che assistono l'Azienda.

Non è stato effettuato alcun accantonamento per la causa con un'impresa che ha eseguito lavori relativi all'efficientamento energetico di alcuni fabbricati (superbonus 110%) in quanto il legale ha valutato la possibile soccombenza dell'Azienda in "possibile". In funzione di tale valutazione, sulla base dei principi contabili l'Azienda non ha correttamente provveduto allo stanziamento ma ha dato evidenza dell'esistenza del contenzioso in Nota integrativa.

19.2 Sistema organizzativo, amministrativo e contabile

Il Collegio Sindacale, con specifico riferimento all'adeguatezza del sistema organizzativo, amministrativo e contabile adottato dall'Ente e sul suo concreto funzionamento, oltre a quanto precedentemente, suggerisce un'implementazione dei processi informatici integrati, con l'obiettivo di garantire una più organica e puntuale acquisizione dei dati contabili la cui elaborazione trova trasposizione nelle risultanze numeriche del Bilancio d'Esercizio e nei dichiarativi fiscali, così da accelerare i tempi di processo. Ciò compatibilmente con le implementazioni previste del sistema gestionale Sireal.

20 Efficientamento energetico – legge di bilancio 2025

La legge di bilancio 2025, come già accennato in precedenza, ha riservato al settore dell'edilizia pubblica 1,381 miliardi da erogare a fondo perduto per la riqualificazione

del patrimonio di case popolari, con il vincolo di migliorare di almeno il 30% l'efficienza energetica. Le risorse derivano dai fondi europei RepowerEU (investimento 17 della Missione 7 – REPowerEU del PNRR) e andranno a comporre un mix con una quota del 65% a fondo perduto mentre, il restante 35%, arriverà dall'investimento privato, con garanzia Sace e con Cassa depositi e prestiti come partner finanziario.

L'Azienda ha pubblicato nel 2025 un "AVVISO MANIFESTAZIONI DI INTERESSI PRELIMINARI ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PPP - DATI-INFORMAZIONI ART. 193, COMMA 2, SECONDA PARTE DEL D.LGS. N. 36/2023" rivolto alle società specializzate in servizi energetici (ESCo) per realizzare iniziative di efficientamento energetico sul proprio patrimonio immobiliare.

L'iniziativa, come detto, si inserisce nel contesto della Riprogrammazione dei Fondi Repower EU e utilizza lo strumento del partenariato pubblico-privato con finanza di progetto.

L'Azienda ha suddiviso il proprio patrimonio raggruppandolo in cluster (da 1 a 16) contenenti, ciascuno, una pluralità di fabbricati per consentire alle Esco interessate di presentare proposte su uno o più gruppi di stabili.

A seguito di tale avviso, l'Azienda ha pubblicato, con protocollo n. 7499 del 19/03/2025, la notizia della ricezione di manifestazioni di interesse alla presentazione di proposte di partenariato pubblico privato attinenti a quanto indicato in oggetto, ai sensi dell'art. 193, comma 2, D.lgs. n. 36/2023.

Effettuate le verifiche sulla ricevibilità e sulla fattibilità delle suddette proposte nonché sulla sussistenza dell'interesse pubblico delle sole proposte valutate sia ricevibili sia fattibili, ritenuto che le proposte presentate dagli operatori economici relative ai cluster 4 e 12, al cluster 7 e al cluster 13 sono risultate compatibili con le esigenze pubbliche di cui all'avviso, ai sensi dell'art. 193, comma 4 del D.lgs. 36/2023 si è reso necessario aprire il termine per la presentazione di proposte concorrenti relative ai medesimi interventi, redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3.

Poiché era interesse strategico dell'Azienda acquisire ulteriori proposte di PPP sui cluster liberi, con l'avviso pubblico ex art. 193, comma 16 del D.lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.lgs. 209/2024, è stata sollecitata la presentazione di proposte di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) volte alla riqualificazione energetica del patrimonio SAP, redatte nel rispetto delle disposizioni dell'art. 193, comma 3 del D.lgs. 36/2023 relative ai comparti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (ex cluster liberi 1, 2, 3, 5-14, 6,8-9, 10-11, 15-16)

Esperate le procedure di verifica delle proposte, sono state pubblicate le gare per l'affidamento mediante finanza di progetto ex art. 193 del D.lgs. n. 36/2023, di contratto di prestazione energetica di cui al D.lgs. n. 102/2014 e all'art. 200 del D.lgs. n. 36/2023, comprensivo della progettazione e realizzazione di interventi di efficientamento energetico finalizzati alla realizzazione di lavori che possano beneficiare degli incentivi previsti sia dal Conto Termico sia dal REPowerEU M7 /117, in attuazione del Regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023, nonché dell'esercizio, conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici degli immobili di proprietà di ALER Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio, inclusa la fornitura di energia termica' per il cluster 7, (gara aggiudicata con determina 369 del 11/05/2026) per il cluster 13 (gara aggiudicata con determina 370 del 11/05/2026) e per il cluster 4-12 (gara aggiudicata con determina 373 del 13/05/2026).

Alla data di chiusura del presente bilancio sono in corso altre procedure ex comma 16 per le quali si sta procedendo alla nomina dei promotori e a indire le relative gare d'appalto.

21 Risultato di bilancio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 evidenzia un utile netto pari ad euro 72.729 evidenziando una diminuzione di euro 5.773 rispetto al risultato dell'esercizio precedente pari a euro 78.502, confermando la stabilità della dinamica economica.

22 Conclusioni del Collegio

Premesso quanto sopra evidenziato, il Collegio non formula rilievi ostativi all'approvazione del bilancio consuntivo 2025.

Alla luce delle verifiche effettuate e della documentazione esaminata, il Collegio Sindacale ritiene che, infatti, il bilancio consuntivo al 31 dicembre 2025 rappresenti in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Ente.

Il Collegio dà atto che:

- il risultato di esercizio è positivo;
- la struttura patrimoniale è solida e fortemente immobilizzata;
- la liquidità è fortemente compressa e necessita di costante monitoraggio;
- i crediti e la morosità restano aree sensibili;
- i fondi rischi e svalutazioni appaiono congrui;

- gli interventi in corso rafforzano il patrimonio, pur assorbendo cassa;
- i contributi pubblici restano determinanti per la sostenibilità della gestione.

Pertanto, il Collegio non formula rilievi ostativi all'approvazione del bilancio consuntivo 2025.

23 Dichiarazione finale

Per tutto quanto sopra esposto, il Collegio Sindacale, espletata la propria attività di vigilanza e controllo, 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 2025 ed esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio consuntivo al 31 dicembre 2025, non ravvisando motivi ostativi in ordine alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio alle riserve indicate nella nota integrativa

Varese, 28/05/2026

Il Collegio Sindacale

Dott. Andrea Maspero– Presidente (F.to)

Dott.ssa Gianfranca Crippa - Sindaco effettivo (F.to)

Dott.ssa Lucia Arizzi - Sindaco effettivo (F.to)