



## **Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019**

***CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE***

Bondoni Pietro	Presidente
Giffoni Francesco	Amministratore – responsabile tecnico
Bonetti Federica	Amministratore
Peli Aristide	Amministratore
Pluda Loretta	Amministratore

***COLLEGIO SINDACALE***

Nuvolari Stefano	Presidente
Apostoli Patrizia	Sindaco effettivo
Rinaldi Rossella	Sindaco effettivo

***SOCIETA' DI REVISIONE***

EY S.p.A.



## **RELAZIONE SULLA GESTIONE**

---

**PRINCIPALI RISULTATI DELL'ATTIVITA' GESTIONALE**

---

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
a. Volume d'affari	5.885.994	6.147.700	6.893.226
b. Valore aggiunto	1.924.189	1.945.309	2.280.286
c. Margine operativo lordo	354.989	711.081	1.079.643
d. Risultato operativo netto	54.064	409.512	763.166
e. Utile dell'esercizio	12.601	299.402	585.697
f. Investimenti	47.703	893.670	35.091
g. Dipendenti (numero medio dipendenti)	32	26	26

---

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Valore della produzione	5.885.994	6.147.700
di cui prestazione di servizi Aler	4.692.369	4.448.757
Costi della produzione	5.831.930	5.738.188
di cui costi da Aler	37.458	90.000
Differenza tra valore e costi della produzione	54.064	409.512
Utile d'esercizio	12.601	299.402
Dipendenti	32	26
Totale attivo patrimoniale	6.987.719	7.297.654
di cui crediti verso Aler	3.194.086	1.921.821
Patrimonio netto	5.172.446	5.159.845
Indebitamento	1.352.073	1.723.061
di cui debiti verso Aler	93.048	212.046

Signori Soci,

a corredo del bilancio di esercizio relativo al periodo chiuso al 31/12/2019 forniamo la presente Relazione sulla gestione, redatta ai sensi dell'art. 2428 Codice Civile, con l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione della società, all'andamento ed al risultato della gestione, nonché alle attività svolte dalla società nell'esercizio; vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui la società è esposta.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è stato redatto secondo le disposizioni di legge in materia di bilancio ed è sottoposto a revisione legale da parte della società di revisione EY S.p.A..

Al 31 dicembre 2019 il capitale sociale ammonta a 1.000.000 euro.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 presenta un utile pari a 12.601 euro.

L'art. 106 del D.L. del 17 marzo 2020 n.18 (decreto Cura Italia) ha previsto, stante la situazione di emergenza epidemiologica nazionale, la possibilità di convocare l'assemblea di approvazione del bilancio entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale a prescindere dalle previsioni civilistiche e statutarie. La norma in commento introduce una deroga rispetto a quanto ordinariamente previsto dalle disposizioni del codice civile (art. 2364, co. 2 e 2478 bis) nonché dello statuto. In aderenza alla norma sopra riportata l'assemblea per l'approvazione del bilancio di esercizio 2019 è stata fissata entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

## **Continuità aziendale**

Gli eventi riconducibili alla pandemia da COVID-19 sono da considerare fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio che non comportano una rettifica dei conti del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019. Gli eventi emergenziali che hanno fatto seguito alla pandemia non hanno generato effetti nei processi di valutazione dei valori iscritti in bilancio al 31 dicembre 2019.

Il contesto economico locale e nazionale, oltre che internazionale, è ad oggi caratterizzato da una profonda incertezza. Nell'ambito delle valutazioni che gli amministratori sono tenuti ad operare sia ai fini dell'informativa di bilancio sia ai fini della verifica del principio di continuità aziendale, non si può non segnalare la difficoltà contingente di ipotizzare quali saranno in futuro le iniziative adottate dalle autorità nazionali e internazionali per fronteggiare la crisi sanitaria e gli impatti economici che ne potranno derivare.

Tuttavia, dopo un'attenta analisi delle iniziative intraprese sino ad oggi dalle autorità e la valutazione degli effetti economici e finanziari prodotti dalla emergenza epidemiologica sul tessuto industriale, amministrativo e sociale nazionale e regionale, si ritiene che la diffusione del contagio e il conseguente peggioramento delle condizioni economiche generali non hanno effetti sulla continuità aziendale della società. L'attività operativa della società proseguirà nel corso del 2020 senza modifiche di rilievo o alterazioni indotte dalla contingente crisi economica. GeSI è una società in house di ALER Brescia Cremona Mantova che a sua volta è un Ente pubblico economico soggetto al controllo di Regione Lombardia. La quasi totalità (99%) dei ricavi e dei crediti iscritti in bilancio sono riferibili alla stessa ALER o ad altri soggetti pubblici. Nella presente Relazione sulla gestione si rende una disanima puntuale delle attività per servizi prestate dalla società e del suo modello industriale.

## **Risultati economici, patrimoniali e finanziari**

Il volume di affari complessivo, pari a 5.885.994 euro, è risultato in calo di 261.706 euro rispetto

all'anno precedente (6.147.700 euro nell'esercizio 2018).

	2019	2018	2017
<b>A. VOLUME D'AFFARI</b>			
- Ricavi da conduzione e gestione impianti	1.039.589	1.438.843	1.701.486
- Prestazioni di servizi a controllante ALER	4.692.369	4.449.757	4.829.988
- Vendita certificati bianchi e diritti di emissione	47.350	41.891	109.903
- Vendita materiali	0	320	2.590
- Variazione di lavori in corso su ordinazione	0	2.627	5.248
- Altri ricavi e proventi	106.686	214.807	244.011
	<b>5.885.994</b>	<b>6.147.699</b>	<b>6.893.226</b>

#### **RICAVI DA CONDUZIONE E GESTIONE IMPIANTI**

I ricavi per l'attività di conduzione e gestione impianti sono in costante riduzione dall'esercizio 2017.

Infatti sono passati da euro 1.701.486 nell'esercizio 2017, ad euro 1.438.843 nell'esercizio 2018, ed infine ad euro 1.039.589 nell'esercizio 2019. Tale andamento negativo continuerà anche nel 2020 con un'ulteriore riduzione dei ricavi che inevitabilmente inciderà sul margine operativo e sul risultato finale complessivo aziendale.

La suddetta riduzione dei ricavi per l'attività di conduzione e gestione impianti si verifica per effetto della scadenza delle convenzioni con le amministrazioni comunali che nel corso degli anni hanno affidato a GESI (per il tramite di ALER BCM) la gestione del servizio energia per gli immobili pubblici di loro proprietà.

Alla data del 1 luglio 2019 erano affidati in gestione 182 impianti con uno o più generatori, pompe di calore e collettori solari. Da ottobre 2019 il numero di impianti in gestione secondo i contratti in corso di servizio energia e gestione calore si è ridotto a 148. Di seguito si elencano i contratti scaduti a partire dal 2017:

- Comune di Chiari scaduto il 30/09/2017 (solo in quota parte rinnovato sino al 30/09/2019)
- Comune di Gussago scaduto il 30/09/2018
- Comune di Chiari scaduto definitivamente il 30/09/2019
- Comune di Flero scaduto il 30/09/2019
- Comune di Botticino scaduto il 30/09/2019
- Fondazione Casa di Industria scaduto il 31/12/2019 (Richiesto anticipo cessazione rispetto alla data del 31/01/2023)

Al termine dell'anno 2019 i contratti di manutenzione di seguito riportati risultano cessati e prorogati con scadenza da ridefinire di anno in anno con le amministrazioni concedenti:

- Comune di Gambara cessato dal 30/06/2018 (prossima scadenza 30/06/2021)
- Comune di Mairano cessato dal 30/06/2019 (prossima scadenza 30/06/2021)

Al 30 giugno 2019 è inoltre cessato il contratto di facility con la società A2A spa per il servizio di manutenzione delle sedi aziendali di Bergamo e di Brescia del valore di quasi 300.000 euro/anno.

È evidente che la cessazione dei contratti sopra elencati con i comuni di Chiari, Flero e Botticino e con Fondazione Casa di Industria, determinerà un ancora più marcato effetto di riduzione dei ricavi nel corso dell'esercizio 2020.

Di seguito si elencano i contratti per manutenzione impianti di immobili pubblici con enti locali che andranno a scadenza nei prossimi anni.

Clients 2019	Scadenza contratto	Note
Comune di Mairano	30/06/2019	Attiva proroga fino al 30/06/2020.



		In fase di definizione proroga fino al 30/06/2021
Condominio Casazza 2	31/05/2020	
Condominio Casazza 3	01/06/2020	
Condominio Casazza 23	02/06/2020	
Condominio Casazza 24	03/06/2020	
ASL	30/04/2021	
Comune di Cellatica	14/10/2021	
Istituto Pietro Cadeo Onlus	14/10/2021	
ALER SE01	30/09/2022	
ALER SE02	30/09/2022	
ALER SE03	30/09/2022	
ALER EPC 2015	30/09/2025	
ALER EPC 2016	30/09/2026	
ALER BIRD	30/09/2029	
Comune di Ome	30/09/2020	
Condominio Parco Verde	30/09/2024	
Comune di Mazzano	30/09/2026	
Fondazione Ospedale Richiede	14/10/2028	
Comune di Pralboino	09/10/2032	
Condominio Papa Giovanni Carpenedolo	15/10/2020	
Condominio Ornella	30/09/2023	
Fondazione Falck Vobarno	15/10/2033	
Impianto Fotovoltaico scuola Ronco Gussago	14/04/2029	

Sul tema specifico il nuovo consiglio di amministrazione ha avviato un'azione di analisi tesa a verificare la possibilità di rinnovare anche in anticipo sulla scadenza naturale i contratti in essere. È in corso una avanzata fase di interlocuzione con il comune di Mazzano con l'obiettivo di rinnovare la concessione in scadenza al 30/09/2026 ed ampliarne i contenuti con conseguenti maggiori servizi da rendere.

#### PRESTAZIONE DI SERVIZI A CONTROLLANTE ALER

Si registra un incremento dei ricavi rispetto al valore registrato dell'esercizio 2018 dovuto ai nuovi servizi affidati da ALER nel corso dell'esercizio 2019 come da dettaglio che segue:

- servizio di manutenzione e conduzione dei sistemi di videosorveglianza di proprietà di Aler BCM. Il servizio si dettaglia nelle attività di manutenzione preventiva, conduzione del sistema di video sorveglianza, gestione della connettività, manutenzione straordinaria;

- servizio di supporto alla gestione del flusso informatico dei dati relativi alle fatture di costo per acquisti di lavori, servizi e forniture che pervengono all'ufficio riparti spese condominiali di Aler. Obiettivo di Aler è razionalizzare le singole fasi della procedura ed efficientare il servizio di bollettazione per ciascun utente per anno di competenza, con particolare riferimento agli anni 2016-2017-2018-2019;
- servizio di manutenzione impianti e centrali termiche. A partire dal mese di ottobre 2019 sono stati affidati da ALER 241 nuovi impianti. I nuovi impianti sono costituiti principalmente da nuove centrali termiche per le quali è richiesta l'attività di conduzione e manutenzione in provincia di Brescia, Cremona e Mantova, più ulteriori apparecchiature in corso di definizione quali autoclavi e sistemi di raffrescamento. L'incremento percentuale degli impianti da gestire è del 162 %.

A partire dall'esercizio 2020 ALER ha affidato a GeSI anche i seguenti nuovi servizi che determineranno un ulteriore incremento dei ricavi:

- servizio di gestione delle procedure tecniche ed amministrative per il riconoscimento dei crediti del GSE per progettazioni ed interventi edili di efficientamento energetico degli immobili di proprietà ed in gestione ad ALER;
- servizio di gestione degli impianti fotovoltaici di proprietà di Aler BCM. Il servizio avrà ad oggetto le attività di monitoraggio degli impianti fotovoltaici di proprietà di ALER BCM, di ricerca guasti e segnalazione all'ufficio manutenzione di Aler, di assistenza alla riparazione degli impianti, di mantenimento dei rapporti con il GSE in collaborazione con l'ufficio ragioneria di Aler, di rinnovo dei contratti con AstrelGroup per il monitoraggio degli impianti da remoto, di collaborazione con l'ufficio manutenzione di Aler per l'implementazione di nuovi impianti con installazione di apparecchi di collegamento al portale 4-noks per il monitoraggio da remoto;
- servizio di progettazione degli interventi di efficientamento energetico e di ristrutturazione antisismica degli edifici di proprietà ed in gestione ad ALER;
- servizio di voltura a Gesi dei contratti di fornitura dell'acqua fredda potabile riferiti ai contatori generali degli immobili di proprietà o in gestione ad Aler BCM;
- servizio di elaborazione gestione e fornitura di un flusso telematico di informazioni a favore di ALER tale da consentire il riparto delle spese dei consumi di acqua potabile tra i singoli condomini;
- servizio di sostituzione dei contatori divisionali a servizio delle unità immobiliari presenti presso gli immobili di Aler con nuovi contatori elettronici di acqua potabile fredda ad ultrasuoni e successivo servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- servizio di telelettura dei contatori divisionali installati presso gli immobili di proprietà e in gestione ad ALER.

La contrazione dei ricavi verso Aler rispetto ai valori dell'esercizio 2017 è dovuta anche all'adeguamento dei contratti in essere per l'erogazione del servizio energia in palazzine ALER (sia al 100% ALER che in presenza di altri proprietari) che ha determinato una riduzione della quota fissa proprietari, definita per l'esercizio 2018 e 2019 di importo massimo di 1,15 €/mq, ed una riduzione della quota a carico degli inquilini, definita per l'esercizio 2018 e 2019 di importo massimo pari a 5,95 €/mq e comunque non superiore a 1,25 volte la quota variabile addebitata all'inquilino nell'anno di riferimento come riportato nel relativo contratto di fornitura. Il suddetto adeguamento dei contratti per l'esercizio 2018 e 2019, condiviso con il socio che esercita il controllo analogo, è stato effettuato con l'obiettivo di dare seguito alle indicazioni di Regione Lombardia circa l'attuazione di concrete politiche straordinarie di sostegno ai nuclei familiari in difficoltà. La procedura straordinaria di revisione delle modalità di definizione del corrispettivo a carico degli inquilini e della proprietà ha complessivamente determinato una riduzione dei ricavi pari a circa 100.000 euro.

### VENDITA DI CERTIFICATI BIANCHI

Il valore dei ricavi per la vendita dei certificati bianchi nel 2019 è in linea con il valore riportato nell'esercizio 2018. Resta l'importante contrazione rispetto alla voce di ricavo registrata nell'esercizio 2017 a causa della sensibile riduzione del loro valore di mercato.

I costi operativi esterni ammontano a 3.961.805 euro (4.202.391 euro nel 2018), 240.586 euro in meno rispetto all'anno precedente.

	2019	2018	2017
<b>B. ONERI ESTERNI</b>			
- Acquisti di calore da altre imprese	140.446	132.357	192.108
- Acquisti di energia, gas e acqua	2.447.907	2.479.880	2.428.780
- Acquisti certificati bianchi e diritti di emissione	0	451	577
- Acquisti di combustibili	22.709	24.378	12.594
- Acquisti di materiali	160.507	85.534	98.783
- Manutenzioni e riparazioni	283.648	411.778	400.423
- Spese per servizi	634.358	812.330	1.171.177
- Spese per servizi controllante	37.458	90.000	178.000
- Variazioni delle rimanenze di materie prime	31.264	5.952	-1.760
- Godimento di beni da terzi	79.881	96.410	101.167
- Oneri diversi di gestione	123.627	63.320	31.091
	<b>3.961.805</b>	<b>4.202.391</b>	<b>4.612.940</b>

I costi per acquisto di calore, energia/gas/acqua, di certificati bianchi, di combustibili e di materiali, risultati pari a **2.771.569** euro sono stati sostanzialmente in linea con quelli dell'esercizio precedente.

Si riscontra una significativa riduzione della voce di costo per "altri" servizi che passa da euro 1.171.177 dell'esercizio 2017 ad euro 812.330 dell'esercizio 2018 ed infine ad euro 634.358 nell'esercizio 2019. Tale contrazione è certamente determinata, in parte dalla riduzione dei ricavi della business unit della manutenzione centrali termiche degli enti locali convenzionati, come puntualmente riportato nel paragrafo precedente, ma è anche determinata dalla riduzione del servizio di direzione fornito da A2A spa. Infatti a partire dal 1 gennaio 2018 è stato parzialmente ridotto, e poi dal 1 gennaio 2019 definitivamente cessato il supporto tecnico, ingegneristico, amministrativo, contabile, fiscale e direzionale reso da A2A spa a favore di GeSI con una riduzione complessiva del costo di circa euro 450.000. Il supporto esterno è stato definitivamente sostituito con la piena internalizzazione delle funzioni amministrative, contabili, tecniche e direzionali a partire dal 1 gennaio 2019, con conseguente aumento del costo del personale.

La voce di costo "godimento di beni di terzi" si è ridotta per effetto della riduzione del numero di automezzi acquisiti con contratti di noleggio a lungo termine, che sono passati dal mese di novembre 2019 da 21 a 15.

Gli oneri diversi di gestione sono raddoppiati, passando da euro 63.320 ad euro **123.627**. La variazione è sostanzialmente legata ai costi per sopravvenienze passive.

La variazione delle rimanenze di materie prime è influenzata dalla differente gestione delle stesse (si veda la nota integrativa) nonché dall'azzeramento del fondo oscillazione che ha dato origine ad una sopravvenienza attiva.

Il costo del personale è fortemente aumentato di 334.972 euro passando da 1.234.228 euro del 2018 a 1.569.200 euro del 2019. Il maggior onere si è determinato, oltre che da dinamiche fisiologiche (anzianità, promozioni, ecc.), sostanzialmente dall'assunzione di 7 risorse somministrate selezionate tramite due agenzie interinali (3 nel secondo semestre 2019), alla erogazione di un superminimo individuale "non assorbibile" per 14 mensilità uguale per tutti i livelli di inquadramento (complessivi euro 25.480 annui) ed al riconoscimento di adeguamenti salariali per i dipendenti a partire dal 1 gennaio 2019 (per complessivi euro 35.000 circa).

La riduzione delle funzioni direzionali ed amministrative rese da A2A S.p.A. sino al 31 dicembre 2018 con una conseguente contrazione di costo di circa euro 450.000 è stata parzialmente compensata nel 2019 con un incremento di costo del personale per nuove assunzioni e nuovi collaboratori per un importo di euro 274.492. Si ritiene opportuno prevedere una procedura di selezione di una figura che funga da supporto alla direzione nell'attività di analisi e di implementazione delle convenzioni in essere con le amministrazioni comunali e delle convenzioni che potranno essere siglate con gli enti locali del territorio.

Il Margine Operativo Lordo è passato da 711.081 euro nel 2018 a 354.989 euro del 2019.

Gli Ammortamenti e accantonamenti sono risultati pari a 300.925 euro (301.569 euro nel 2018) in diminuzione di 644 euro rispetto all'esercizio precedente. La variazione è la risultanza di minori ammortamenti delle immobilizzazioni materiali, stante il progressivo ammortamento ormai effettuato ed un aumento della svalutazione crediti, di cui si trova spiegazione nella nota integrativa.

Al netto degli ammortamenti e degli accantonamenti, il Risultato Operativo Netto risulta pari a 54.064 euro (409.512 euro nel 2018). Tale contrazione risulta generata essenzialmente dal forte incremento del costo per il personale dipendente (passato da 26 a 32 unità medie) indice di una azienda che sta investendo per il futuro e dalla e dalla riduzione sopra descritta dei ricavi derivanti dai contratti di manutenzione degli impianti e centrali termiche affidati dalle amministrazioni locali.

Nel 2019 i proventi finanziari sono risultati pari ad 86 euro, contro i 3.235 dell'anno precedente quando furono influenzati da interessi su rimborsi per imposte riferite ad anni precedenti.

Gli oneri finanziari ammontano a 458 euro (addebitatici da fornitori) mentre nell'anno precedente non riportavano alcun valore.

Il Risultato al lordo delle imposte è passato da 412.747 euro del 2018 a 53.692 euro del 2019.

Nell'esercizio in esame gli investimenti in immobilizzazioni materiali ed immateriali sono stati pari a soli 47.703 euro (893.670 euro al 31 dicembre 2018). I nuovi investimenti concernono:

- 1) euro 39.821     macchinari
- 2) euro 1.144     attrezzature industriali
- 3) euro 6.738     strumentazioni informatiche

Lo Stato patrimoniale, redatto secondo lo schema delle fonti e degli impieghi evidenzia al 31 dicembre 2019 un capitale investito pari a 4.580.158 euro (2.798.531 euro al 31 dicembre 2018) a fronte di un Patrimonio netto pari a 5.172.446 euro (5.159.845 euro al 31 dicembre 2018) e di una posizione finanziaria netta positiva per 592.288 euro (2.361.314 euro al 31 dicembre 2018). Il netto incremento del capitale investito e la riduzione della posizione finanziaria netta sono, essenzialmente, conseguenza della forte crescita dei crediti (+1.813.165 euro) e contemporanea

riduzione dei debiti operativi (-480.365 euro).

Nel corso del 2020 (al 30 marzo) la crescita dei crediti (verso clienti e verso il socio che esercita il controllo analogo) è stata completamente riassorbita. La funzione di raccordo con il socio ALER e di analisi, gestione e verifica del pagamento delle fatture nei tempi contrattuali è stata assorbita dal 1 gennaio 2020 dall'ufficio del coach che ha consentito di incassare crediti eccedenti il 31 dicembre 2018 per euro 1.796.000.

Alla data del 31 marzo 2020 i debiti verso i fornitori si sono ridotti di ulteriori euro 393.925 rispetto al dato del 31 dicembre 2019 (a fronte della già citata riduzione di ulteriori euro 480.365 rispetto al 31 dicembre 2018). Soprattutto nella fase contingente di crisi del sistema paese dovuta alla emergenza epidemiologica COVID19 si ritiene doveroso sottolineare l'importantissimo successo ottenuto dalla nuova gestione amministrativa impostata dal nuovo CdA che a partire dal 1 gennaio 2019 ha posto la direttiva di ottemperare in modo rigoroso alle disposizioni del Decreto Legislativo 231/2002 sugli interessi di mora che impone ai soggetti pubblici e privati di pagare i fornitori entro 30 giorni dalla data fattura.

Il Rendiconto finanziario, i cui scostamenti sono stati calcolati partendo dal conto economico dell'anno 2019 e dal confronto dei dati patrimoniali al 31 dicembre 2019 con i dati derivanti dalla situazione patrimoniale al 31 dicembre 2018, evidenzia un *free cash flow negativo* per 1.721.632 euro (positivo per 2.414.294 al 31 dicembre 2018) conferma il forte assorbimento di risorse finanziarie (attinte dalla grande liquidità del 2018) drenate dall'aumento del capitale circolante netto operativo (dinamica crediti/debiti) comunque in presenza di un cash flow operativo ampiamente positivo (euro 354.989).

La Posizione finanziaria netta risulta positiva per 592.288 euro (positiva per 2.361.314 euro al 31 dicembre 2018). La variazione, negativa è principalmente riconducibile a quanto indicato sopra. Si conferma l'assenza di dividendi distribuiti come nel 2018.

Le attività svolte dalla società nel 2019 sono state le seguenti:

- **Gestione impianti termici:**

Gestione impianti termici: al 31 dicembre 2019 relativamente a 358 impianti maggiori a 35 kW e 22 impianti inferiori a 35 kW, oltre a 10 impianti di produzione energia frigorifera, 17 impianti solare termico, 3 impianti geotermici, 1 impianto fotovoltaico e ad un cogeneratore 350 KW elettrico gestito in ATI con ABP Nocivelli;

- **Global-Service:**

9 strutture/commesse (Presidi Palagiustizia/Università/Brescia Musei1; Progettazione/DL sostituzione serramenti, Contatori divisionali/ripartitori costi di riscaldamento, efficientamento impianti elettrici parti comuni, Videosorveglianza, Istituto Palazzolo, Fondazione Paola di Rosa, Casa Industria e Casa di Riposo Cadeo)

- **Interventi per esercizio e manutenzione ordinaria e straordinaria impianti.**

Nel 2019 all'azienda sono state confermate, dalla società ICIM S.p.A.:

- la certificazione che i propri sistemi di gestione sono conformi alla norma UNI EN ISO 9001:2015;
- la certificazione che i propri sistemi di gestione sono conformi alla norma OHSAS 18001:2007;
- la certificazione in conformità alla norma UNI CEI 11352:2014 (ESCO).

### **Altre informazioni**

Non risultano ad oggi spese capitalizzate per investimenti in ricerca e sviluppo.

## Rapporti con i Soci

GESI S.r.l. ha erogato alla controllante ALER Brescia-Cremona-Mantova prestazioni e forniture riferite principalmente ai servizi energia termica ed efficientamento elettrico e alla realizzazione, manutenzione e lettura dei sistemi di contabilizzazione e ripartizione delle spese di riscaldamento.

GeSI ha erogato alla società A2A CS S.p.A. attività di presidio, conduzione e manutenzione impianti di climatizzazione, impianti elettrici e di illuminazione presso il museo di Santa Giulia, la Pinacoteca, musei del castello, Palazzo di Giustizia e relativi uffici giudiziari e tribunali, RSA della Fondazione Brescia Solidale, facoltà universitarie dell'Università degli Studi di Brescia e relativi uffici e residenze.

## ASPETTI FINANZIARI DELLA GESTIONE

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
<b>a) Attività a breve</b>			
Depositi bancari	0	592.007	592.007
Danaro ed altri valori in cassa	2.521	-2.240	281
Attività finanziarie non immobilizzate	2.358.793	-2.358.793	0
Crediti finanziari entro i 12 mesi			
Altre attività a breve			
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>2.361.314</b>	<b>-1.769.026</b>	<b>592.288</b>
<b>b) Passività a breve</b>			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Altre passività a breve			
<b>DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO</b>	<b>2.361.314</b>	<b>-1.769.026</b>	<b>592.288</b>
<b>c) Attività di medio/lungo termine</b>			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi			
Altri crediti non commerciali			
<b>TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE</b>			
<b>d) Passività di medio/lungo termine</b>			
Obbligazioni e obbligazioni convert.(oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanz. (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio/lungo periodo			
<b>TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE</b>			
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>2.361.314</b>	<b>-1.769.026</b>	<b>592.288</b>

Conformemente al disposto di cui all'art. 2428 c.2 del codice civile, si evidenziano i principali indicatori di risultato finanziari e non finanziari.

Indici di struttura	Significato	Eserc. Prec.	Eserc. corrente	Commento
<b>Quoziente primario di struttura</b>		3,09	3,54	Indice molto elevato sintomo di una struttura patrimonialmente solida
$\frac{\text{Patrimonio Netto}}{\text{Immobilizzazioni esercizio}}$	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.			

Indici di struttura	Significato	Eserc. Prec.	Eserc. corrente	Commento
<b>Quoziente secondario di struttura</b>		3,35	3,84	
Patrimonio Netto + Pass. consolidate ----- Immobilizzazioni esercizio	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.			Conferma quanto sopra

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
<b>Leverage (dipendenza finanz.)</b>		1,41	1,35	
Capitale Investito ----- Patrimonio Netto	L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.			Capitale investito in gran parte finanziato da mezzi propri
<b>Elasticità degli impieghi</b>		0,77	0,79	
Attivo circolante ----- Capitale investito	Permette di definire la composizione degli impieghi in %, che dipende sostanzialmente dal tipo di attività svolta dall'azienda e dal grado di flessibilità della struttura aziendale. Più la struttura degli impieghi è elastica, maggiore è la capacità di adattamento dell'azienda alle mutevoli condizioni di mercato.			Struttura dell'attivo caratterizzata da buona elasticità
<b>Quoziente di indebitamento complessivo</b>		0	0	
Mezzi di terzi ----- Patrimonio Netto	Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.			Esprime l'assenza di debiti finanziari (posizione finanziaria netta positiva)

Indici gestionali	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
<b>Rendimento del personale</b>		4,98	3,75	
Ricavi netti esercizio ----- Costo del personale esercizio	L'indice espone la produttività del personale, misurata nel rapporto tra ricavi netti e costo del personale.			Il calo è imputabile all'internalizzazione e di alcune attività
<b>Rotazione dei debiti</b>		11,91	95,90	
Debiti vs. Fornitori * 365 ----- Acquisti dell'esercizio	L'indice misura in giorni la dilazione commerciale ricevuta dai fornitori.			In miglioramento i tempi di pagamento
<b>Rotazione dei crediti</b>		124,68	224,17	
Crediti vs. Clienti * 365 ----- Ricavi netti dell'esercizio	L'indice misura in giorni la dilazione commerciale offerta ai clienti.			Situazione normalizzata nei primi mesi del 2020

Indici di liquidità	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
<b>Indice di durata del magazzino - merci e materie prime</b>				
Scorte medie merci e materie prime * 365 ----- Consumi dell'esercizio	L'indice esprime la durata media della giacenza di materie prime e merci di magazzino.	1,62	1,72	Marginale il ruolo del magazzino
<b>Indice di durata del magazzino - semilavorati e prodotti finiti</b>				
Scorte medie semilavor. e prod. finiti * 365 ----- Ricavi dell'esercizio	L'indice esprime la durata media della giacenza di semilavorati e prodotti finiti di magazzino.	1,11	1,14	
<b>Quoziente di disponibilità</b>	L'indice misura il grado di copertura dei debiti a breve mediante attività presumibilmente realizzabili nel breve periodo e smobilizzo del magazzino.	3,25	4,01	Indice assai elevato, ottima copertura dei debiti
Attivo corrente ----- Passivo corrente				
<b>Quoziente di tesoreria</b>	L'indice misura il grado di copertura dei debiti a breve mediante attività presumibilmente realizzabili nel breve periodo.	3,22	3,99	
Liq imm. + Liq diff. ----- Passivo corrente				

### Informazioni relative all'ambiente

L'impegno sui temi della responsabilità sociale e del territorio è ormai parte integrante dei principi e dei comportamenti della società, orientati all'eccellenza tecnologica, al mantenimento di elevati livelli di sicurezza, di tutela ambientale ed efficienza energetica, nonché alla formazione, sensibilizzazione e coinvolgimento del personale su temi di responsabilità sociale.

### Contenzioso ambientale

La società non ha attualmente alcun contenzioso civile o penale verso terzi per danni causati all'ambiente o reati ambientali.

## INFORMAZIONI ATTINENTI AL PERSONALE

### Sicurezza

La società opera in ogni ambiente in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 81/08 per la sicurezza dei lavoratori attraverso:

- la formazione dei dipendenti e collaboratori;
- l'effettuazione di visite mediche periodiche;
- l'organizzazione e formazione delle squadre di intervento previste dalla normativa;
- il monitoraggio continuo aziendale del RSPP;
- la predisposizione e la diffusione dei documenti del D. Lgs. 81/08.

### Descrizione dei principali rischi ed incertezze a cui la società è esposta nei periodi di attività ordinaria

Nell'effettuazione delle proprie attività ordinarie, la società è esposta a rischi e incertezze derivanti da fattori esogeni connessi al contesto specifico del settore in cui opera. Il rischio che



il socio che esercita il controllo analogo ALER Brescia Cremona Mantova possa registrare nei prossimi anni una crescente morosità degli inquilini (anche a causa degli effetti economici dell'epidemia COVID) potrebbe determinare una riduzione degli impegni di spesa per adeguamenti manutentivi straordinari ed una conseguente riduzione degli importi delle commesse affidate alla società.

L'individuazione e mitigazione di tali rischi è stata sistematicamente effettuata, consentendo un monitoraggio e un presidio tempestivo delle rischiosità manifestatesi.

Con riferimento alla gestione dei rischi, la società si è dotata di disposizioni statutarie, regolamenti interni e modalità operative.

L'organo amministrativo, coadiuvato dall'ODV, ha una puntuale e costante attenzione ai rischi al fine di poter meglio misurare l'impatto di ogni rischio sulla continuità aziendale, riducendone l'accadimento e/o contenendone l'impatto a seconda del fattore determinante.

### **Informazioni ex art. 2428 n. 6 bis**

La società non ha in essere investimenti in attività finanziarie.

### **Rischio di credito e di liquidità**

Il rischio di credito ed il rischio di liquidità per la società sono ridotti alla sola gestione ordinaria e prettamente amministrativa.

### **Attività di ricerca e sviluppo**

La società non ha effettuato investimenti in Ricerca e Sviluppo nel corso dell'esercizio.

### **Informativa sull'attività di direzione e coordinamento**

Conformemente alle disposizioni di cui agli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile, comunichiamo che la società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte dell'Ente pubblico economico ALER BRESCIA CREMONA MANTOVA ai sensi dell'articolo 16 del decreto legislativo 19/08/2016 n. 175 Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, che disciplina le cosiddette società in house.

### **Quote sociali proprie e azioni/quote di società controllanti**

Adempiendo al disposto dei punti 3) e 4), comma 2, art. 2428 c.c., comunichiamo che la società non ha detenuto nel corso dell'esercizio quote sociali proprie e dell'Ente controllante.

### **Attività ex d. Lgs. 231/01**

La società è dotata di un Modello di Organizzazione e controllo ai sensi del D. Lgs. 231/01, comprensivo di un Codice Etico, il cui funzionamento è monitorato dal consiglio di amministrazione.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

In base alle informazioni a disposizione si prevede per l'esercizio in corso un risultato in linea con l'esercizio precedente. Nel dettaglio per l'esercizio 2020 si prevedono:

- ampliamento dell'affidamento da parte di ALER BCM del servizio di lettura contatori/ripartitori per ulteriori edifici ERP situati nelle province di Mantova e Cremona;
- servizio di gestione delle procedure tecniche ed amministrative per il riconoscimento dei crediti del GSE per progettazioni ed interventi edili di efficientamento energetico degli immobili di proprietà ed in gestione ad ALER;
- servizio di gestione degli impianti fotovoltaici di proprietà di Aler UOG Brescia. Il servizio avrà ad oggetto le attività di monitoraggio degli impianti fotovoltaici di proprietà di ALER BCM, di ricerca guasti e segnalazione all'ufficio manutenzione di Aler, di assistenza alla riparazione degli impianti, di mantenimento dei rapporti con il GSE in collaborazione con l'ufficio ragioneria di Aler, di rinnovo dei contratti con AstrelGroup per il monitoraggio degli

impianti da remoto, di collaborazione con l'ufficio manutenzione di Aler per l'implementazione di nuovi impianti con installazione di apparecchi di collegamento al portale 4-noks per il monitoraggio da remoto;

- servizio di progettazione degli interventi di efficientamento energetico e di ristrutturazione antisismica degli edifici di proprietà ed in gestione ad ALER;
- servizio di stazione appaltante per ALER per selezionare gli operatori economici per i lavori di efficientamento energetico e di ristrutturazione antisismica di cui alle previsioni dell'articolo 119 e 121 del decreto legge 34/2020 (cosiddetto bonus 110%);
- servizio di voltura a Gesi dei contratti di fornitura dell'acqua fredda potabile riferiti ai contatori generali degli immobili di proprietà o in gestione ad Aler UOG Brescia;
- servizio di elaborazione gestione e fornitura di un flusso telematico di informazioni a favore di ALER tale da consentire il riparto delle spese dei consumi di acqua potabile tra i singoli condomini;
- servizio di sostituzione dei contatori divisionali a servizio delle Unità Immobiliari presenti presso gli immobili di Aler con nuovi contatori elettronici di acqua potabile fredda ad ultrasuoni e successivo servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- servizio di telelettura dei contatori divisionali installati presso gli immobili di proprietà e in gestione ad ALER.

## PROSPETTI RICLASSIFICATI

<b>GESI S.R.L.</b> <b>STATO PATRIMONIALE FONTI/IMPIEGHI</b> <i>(valori espressi in euro)</i>	<b>BILANCIO AL</b> <b>31.12.2019</b>	<b>BILANCIO AL</b> <b>31.12.2018</b>
<b>CAPITALE INVESTITO</b>		
Immobilizzazioni immateriali	15.213	28.683
Immobilizzazioni materiali	1.434.240	1.628.904
Immobilizzazioni finanziarie	11.183	11.493
Imposte anticipate	9.073	12.873
(Fondo rischi e oneri)	(544)	(1.173)
(Trattamento di fine rapporto)	(452.897)	(408.681)
<b>CAPITALE IMMOBILIZZATO NETTO</b>	<b>1.016.268</b>	<b>1.272.099</b>
Rimanenze	18.492	18.755
Crediti a breve	4.588.817	2.784.725
Ratei e risconti attivi	318.413	450.907
(Debiti a breve)	(1.352.073)	(1.723.061)
(Ratei e risconti passivi)	(9.759)	(4.894)
<b>CAPITALE DI FUNZIONAMENTO</b>	<b>3.563.890</b>	<b>1.526.432</b>
<b>TOTALE CAPITALE INVESTITO</b>	<b>4.580.158</b>	<b>2.798.531</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>5.172.446</b>	<b>5.159.845</b>
Attività finanziarie per gestione accentrata della tesoreria	0	2.358.793
Disponibilità liquide	592.288	2.521
<b>Totale Posizione Finanziaria entro l'es. successivo</b>	<b>(592.288)</b>	<b>(2.361.314)</b>
<b>TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>(592.288)</b>	<b>(2.361.314)</b>
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>4.580.158</b>	<b>2.798.531</b>

<b>GESI S.R.L.</b> <b>STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO</b> <i>(valori espressi in euro)</i>	<b>BILANCIO AL</b> <b>31.12.2019</b>	<b>BILANCIO AL</b> <b>31.12.2018</b>
<b>ATTIVITA'</b>		
<b>1. ATTIVITA' CIRCOLANTI</b>	<b>5.527.083</b>	<b>5.628.574</b>
Cassa, banche, titoli a reddito fisso	592.288	2.521
Crediti verso clienti	1.181.775	664.515
Crediti verso controllante	3.194.086	1.921.821
Attività finanziarie per gestione accentrata della tesoreria	0	2.358.793
Crediti tributari	83.856	189.722
Crediti per imposte anticipate	9.073	12.873
Crediti diversi	129.100	8.667
Rimanenze	18.492	18.755
Ratei e risconti attivi	318.413	450.907
<b>2. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>1.434.240</b>	<b>1.628.904</b>
Terreni e fabbricati	739.211	762.575
Impianti e macchinari	634.170	802.769
Attrezzature industriali e commerciali	22.119	25.169
Beni diversi	38.740	38.391
<b>3. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>15.213</b>	<b>28.683</b>
Concessioni, licenze e marchi e diritti simili	14.686	28.009
Altre immobilizzazioni immateriali	527	674
<b>4. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	<b>11.183</b>	<b>11.493</b>
Crediti verso altri	11.183	11.493
<b>5. TOTALE ATTIVITA' IMMOBILIZZATE (2+3+4)</b>	<b>1.460.636</b>	<b>1.669.080</b>
<b>6. TOTALE ATTIVITA' (1+5)</b>	<b>6.987.719</b>	<b>7.297.654</b>
<b>P A S S I V I T A'</b>		
<b>1. PASSIVITA' CIRCOLANTI</b>	<b>1.361.832</b>	<b>1.727.955</b>
Fornitori	947.900	1.288.498
Debiti verso controllante	93.048	212.046
Debiti tributari	48.595	32.237
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	49.827	57.535
Debiti diversi	212.703	132.745
Ratei e risconti passivi	9.759	4.894
<b>2. PASSIVITA' A MEDIO/LUNGO E FONDI DIVERSI</b>	<b>453.441</b>	<b>409.854</b>
Trattamento di fine rapporto	452.897	408.681
Fondo imposte differite	544	1.173
<b>3. PATRIMONIO NETTO</b>	<b>5.172.446</b>	<b>5.159.845</b>
Capitale sociale	1.000.000	1.000.000
Riserva legale	200.000	200.000
Altre riserve	3.960.165	3.660.763
Utili/Perdite portate a nuovo	-320	-320
Risultato d'esercizio	12.601	299.402
<b>4. TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>6.987.719</b>	<b>7.297.654</b>

<b>GESI S.R.L.</b> <b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b> <i>(valori espressi in euro)</i>	<b>BILANCIO AL</b> <b>31.12.2019</b>	<b>BILANCIO AL</b> <b>31.12.2018</b>
<b>A. VOLUME D'AFFARI</b>	<b>5.885.994</b>	<b>6.147.700</b>
- Ricavi da conduzione e gestione impianti	1.039.589	1.438.843
- Prestazioni di servizi a controllante Aler	4.692.369	4.448.757
- Vendita certificati bianchi e diritti di emissione	47.350	41.891
- Vendita materiali	0	320
- Variazione di lavori in corso su ordinazione	0	2.627
- Altri ricavi e proventi	106.686	214.808
<b>B. ONERI ESTERNI</b>	<b>3.961.805</b>	<b>4.202.391</b>
- Acquisti di energia combustibili e calore	2.596.222	2.636.617
- Acquisti certificati bianchi e diritti di emissione	0	451
- Acquisti di materiali	175.347	85.533
- Variazioni delle rimanenze di materie prime	31.264	5.952
- Spese per servizi	918.006	1.224.108
- Spese per servizi controllante	37.458	90.000
- Godimento di beni da terzi	79.881	96.410
- Oneri diversi di gestione	123.627	63.320
<b>C. VALORE AGGIUNTO ( A - B )</b>	<b>1.924.189</b>	<b>1.945.309</b>
<b>D. COSTO DEL LAVORO</b>	<b>1.569.200</b>	<b>1.234.228</b>
- Spese di personale	1.569.200	1.234.228
<b>E. MARGINE OPERATIVO LORDO ( C - D )</b>	<b>354.989</b>	<b>711.081</b>
<b>F. AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI</b>	<b>300.925</b>	<b>301.569</b>
- Ammortamenti	255.838	294.691
- Accantonamenti per rischi	45.087	6.878
<b>G. RISULTATO OPERATIVO ( E - F )</b>	<b>54.064</b>	<b>409.512</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>	<b>458</b>	<b>-</b>
- Interessi passivi	458	-
<b>I. PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>86</b>	<b>3.235</b>
- Altri proventi finanziari	86	3.235
<b>L. TOTALE PROVENTI / ONERI FINANZIARI ( I - H )</b>	<b>(372)</b>	<b>3.235</b>
<b>M. RISULTATO CORRENTE ( G + L )</b>	<b>53.692</b>	<b>412.747</b>
<b>N. UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE ( M + N )</b>	<b>53.692</b>	<b>412.747</b>
<b>O. IMPOSTE SUL REDDITO DELL' ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE</b>	<b>41.091</b>	<b>113.345</b>
- imposte sul reddito dell'esercizio	37.920	92.338
- imposte anticipate	3.800	20.453
- imposte differite	-629	-629
- imposte sul reddito dell'esercizio precedente	0	1.183
<b>Q. RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO ( O - P )</b>	<b>12.601</b>	<b>299.402</b>

