

GESTIONE SERVIZI INTEGRATI S.R.L.

Sede legale: VIA CRETA, 56/C BRESCIA (BS)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI BRESCIA

C.F. e numero iscrizione: 03546990171

Iscritta al R.E.A. n. BS 417249

Capitale Sociale sottoscritto € 1.000.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 03546990171

Società UNIPERSONALE

Società sottoposta a Direzione e coordinamento da parte di ALER-BRESCIA-CREMONA-MANTOVA

C.F. 00304200173



Relazione sulla gestione Bilancio Ordinario al 31/12/2025

AMMINISTRATORE UNICO

Bondoni Pietro -- Amministratore Unico

COLLEGIO SINDACALE

Corniani Nicola -- Presidente

Nuvolari Stefano -- Sindaco Effettivo

Venturi Graziella -- Sindaco Effettivo

SOCIETA' DI REVISIONE

Brixia Revisione S.r.l.

Signori Soci, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2025; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

Signori Soci,

a corredo del bilancio di esercizio relativo al periodo chiuso al 31/12/2025 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 2025 è stato redatto secondo le disposizioni di legge in materia di bilancio ed è sottoposto a revisione legale da parte della società di revisione Brixia Revisione S.r.l.

Al 31 dicembre 2025 il capitale sociale ammonta a 1.000.000 euro.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 presenta un utile pari a 209.622 euro.

La società ha controllato attentamente i flussi di liquidità e l'andamento delle vendite e degli ordini da parte dei clienti per poter intervenire prontamente con correttivi, al fine di avere a disposizione le risorse minime per poter adempiere alle obbligazioni in essere e future.

Approvazione del bilancio d'esercizio

La società, ai sensi dell'art. 2364 del Codice civile, ha fatto utilizzo della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. Le ragioni di tale dilazione sono da ricondursi agli incontri con i rappresentanti dell'Istituto Richiedei, debitore di GeSI, protrattisi oltre i primi mesi del 2026, necessari alla valutazione dell'accantonamento a fondo rischi per l'esercizio 2025.

Fatti di particolare rilievo

Nell'esercizio in esame si rileva l'operazione concertata con ALER relativa al coordinamento degli interventi di efficientamento sismico energetico effettuati presso condomini in Brescia Via Livorno, usufruendo dei benefici da

Ecobonus e Sisma bonus. Si è proceduto anche alla gestione del relativo credito d' imposta attraverso la Banca Valsabbina. L' attività di coordinamento e conseguenti adempimenti si sono conclusi nel primo semestre 2026.

Non si rilevano ulteriori particolari avvenimenti di rilievo da segnalare alla Vostra attenzione.

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 le incertezze determinate dai vari conflitti e quindi le possibili ricadute in materia di geopolitica.

Tuttavia, dopo un'attenta analisi delle iniziative intraprese sino ad oggi dalle autorità e la valutazione degli effetti economici e finanziari prodotti sul tessuto industriale, amministrativo e sociale nazionale e regionale, si ritiene che il peggioramento delle condizioni economiche generali e il cambiamento climatico allo stato attuale non abbiano effetti sulla continuità aziendale della società. In particolare, i contratti di servizio energia / gestione calore, che comprendono una consistente incidenza del costo dei vettori energetici, sono comunque indicizzati sulla base dell'andamento del costo degli stessi. Analogamente anche l'andamento climatico viene considerato ai fini della determinazione dei valori contrattuali di riferimento.

L'attività operativa della società proseguirà nel corso del 2026 senza modifiche di rilievo o alterazioni indotte dalla situazione economica attuale. La quasi totalità (80%) dei ricavi e dei crediti iscritti in bilancio sono riferibili ad ALER o ad altri soggetti pubblici. Nella presente Relazione sulla gestione si rende una disamina puntuale delle attività per servizi prestate dalla società e del suo modello industriale.

Infine, si rileva la criticità della gestione del credito della Fondazione Richiedei di Gussago. In particolare, si evidenzia che una prima parte del credito è stata inserita in un piano di rientro e una seconda parte in un nuovo piano di rientro per saldare il nuovo debito creatosi, relativo alla gestione corrente dalla data di inizio dei pagamenti del primo piano di rientro, i cui corrispettivi sono stati saldati regolarmente nell'anno 2025.

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. Si attesta che l'attività di direzione e coordinamento non ha prodotto particolari effetti sull'attività d'impresa e sui suoi risultati.

Si attesta che non vi sono state decisioni, influenzate dalla società che svolge attività di direzione e coordinamento, che richiedano un'indicazione delle ragioni e degli interessi che hanno inciso sulle stesse.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello stato patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	12.973.241	86,15 %	7.391.613	79,65 %	5.570.650	75,36 %
Liquidità immediate	630.461	4,19 %	872.522	9,40 %	(242.061)	(27,74) %
Disponibilità liquide	630.461	4,19 %	872.522	9,40 %	(242.061)	(27,74) %
Liquidità differite	12.130.783	80,55 %	6.316.889	68,07 %	5.802.916	91,86 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	12.088.169	80,27 %	6.247.269	67,32 %	5.829.922	93,32 %
Crediti immobilizzati a breve termine			11.183	0,12 %	(11.183)	(100,00) %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	42.614	0,28 %	58.437	0,63 %	(15.823)	(27,08) %
Rimanenze	211.997	1,41 %	202.202	2,18 %	9.795	4,84 %
IMMOBILIZZAZIONI	2.085.968	13,85 %	1.888.860	20,35 %	208.086	11,02 %
Immobilizzazioni immateriali	190.026	1,26 %	228.448	2,46 %	(38.422)	(16,82) %
Immobilizzazioni materiali	879.192	5,84 %	991.321	10,68 %	(112.129)	(11,31) %
Immobilizzazioni finanziarie	16.084	0,11 %			16.084	
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	1.000.666	6,64 %	669.091	7,21 %	342.553	51,20 %
TOTALE IMPIEGHI	15.059.209	100,00 %	9.280.473	100,00 %	5.778.736	62,27 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	9.455.409	62,79 %	3.644.697	39,27 %	5.810.712	159,43 %

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
Passività correnti	8.936.224	59,34 %	2.549.923	27,48 %	6.386.301	250,45 %
Debiti a breve termine	8.904.100	59,13 %	2.521.688	27,17 %	6.382.412	253,10 %
Ratei e risconti passivi	32.124	0,21 %	28.235	0,30 %	3.889	13,77 %
Passività consolidate	519.185	3,45 %	1.094.774	11,80 %	(575.589)	(52,58) %
Debiti a m/l termine			576.124	6,21 %	(576.124)	(100,00) %
Fondi per rischi e oneri						
TFR	519.185	3,45 %	518.650	5,59 %	535	0,10 %
CAPITALE PROPRIO	5.603.800	37,21 %	5.635.776	60,73 %	(31.976)	(0,57) %
Capitale sociale	1.000.000	6,64 %	1.000.000	10,78 %		
Riserve	4.394.178	29,18 %	4.392.296	47,33 %	1.882	0,04 %
Utili (perdite) portati a nuovo						
Utile (perdita) dell'esercizio	209.622	1,39 %	243.480	2,62 %	(33.858)	(13,91) %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	15.059.209	100,00 %	9.280.473	100,00 %	5.778.736	62,27 %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / Immobilizzazioni	268,64 %	298,37 %	(10,43) %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Banche su circolante			
= D.4) Debiti verso banche / Capitale circolante	58,40 %	16,98 %	244,23 %
L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario			
Indice di indebitamento			
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	1,69	0,65	160,00 %
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
Quoziente di indebitamento finanziario			
= [D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti rappresentati da titoli di credito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti + D.11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti] / A) Patrimonio Netto			
	1,35	0,22	513,64 %
L'indice misura il rapporto tra il ricorso al capitale finanziamento (capitale di terzi, ottenuto a titolo oneroso e soggetto a restituzione) e il ricorso ai mezzi propri dell'azienda			
Mezzi propri su capitale investito			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	37,21 %	60,73 %	(38,73) %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	1,32 %	1,27 %	3,94 %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
Indice di disponibilità			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]			
	145,18 %	289,88 %	(49,96) %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (includendo quindi il magazzino)			
Margine di struttura primario			
= [A) Patrimonio Netto - (B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro	3.569.403,00	3.761.665,00	(5,11) %

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]]			
E' costituito dalla differenza tra il Capitale Netto e le Immobilizzazioni nette. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con mezzi propri gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura primario			
= [A) Patrimonio Netto] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	2,75	3,01	(8,64) %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con mezzi propri.			
Margine di struttura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] - [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	4.088.588,00	4.856.439,00	(15,81) %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale Consolidato (Capitale Netto più Debiti a lungo termine) e le immobilizzazioni. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con fonti consolidate gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	3,01	3,59	(16,16) %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.			
Capitale circolante netto			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze +	4.037.017,00	4.841.690,00	(16,62) %

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]			
E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti			
Margine di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	3.825.020,00	4.639.488,00	(17,56) %
E' costituito dalla differenza in valore assoluto fra liquidità immediate e differite e le passività correnti. Esprime la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni correnti con le proprie liquidità			
Indice di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	142,80 %	281,95 %	(49,35) %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine			

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del conto economico.

Conto Economico

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	7.480.801	100,00 %	7.492.528	100,00 %	(11.727)	(0,16) %
- Consumi di materie prime	2.934.180	39,22 %	1.728.386	23,07 %	1.205.794	69,76 %
- Spese generali	1.466.900	19,61 %	3.104.788	41,44 %	(1.637.888)	(52,75) %
VALORE AGGIUNTO	3.079.721	41,17 %	2.659.354	35,49 %	420.367	15,81 %
- Altri ricavi	27.128	0,36 %	45.106	0,60 %	(17.978)	(39,86) %
- Costo del personale	2.074.286	27,73 %	1.956.946	26,12 %	117.340	6,00 %
- Accantonamenti						
MARGINE OPERATIVO LORDO	978.307	13,08 %	657.302	8,77 %	321.005	48,84 %
- Ammortamenti e svalutazioni	299.553	4,00 %	190.507	2,54 %	109.046	57,24 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	678.754	9,07 %	466.795	6,23 %	211.959	45,41 %
+ Altri ricavi	27.128	0,36 %	45.106	0,60 %	(17.978)	(39,86) %
- Oneri diversi di gestione	322.449	4,31 %	103.596	1,38 %	218.853	211,26 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	383.433	5,13 %	408.305	5,45 %	(24.872)	(6,09) %
+ Proventi finanziari	66.305	0,89 %	53.459	0,71 %	12.846	24,03 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	449.738	6,01 %	461.764	6,16 %	(12.026)	(2,60) %
+ Oneri finanziari	(98.575)	(1,32) %	(94.400)	(1,26) %	(4.175)	(4,42) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	351.163	4,69 %	367.364	4,90 %	(16.201)	(4,41) %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	351.163	4,69 %	367.364	4,90 %	(16.201)	(4,41) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	141.541	1,89 %	123.884	1,65 %	17.657	14,25 %
REDDITO NETTO	209.622	2,80 %	243.480	3,25 %	(33.858)	(13,91) %

Ricavi da conduzione e gestione impianti

I ricavi per l'attività di conduzione e gestione impianti, comprese le attività di servizio energia, gestione calore e facility management hanno avuto un risultato in linea con l'anno precedente.

Di seguito si elencano i contratti di gestione e conduzione in essere.

Clients 2025	Scadenza contratto	Note
ALER SE-23-09-01	15/04/2033	
ALER EPC 2015	30/09/2025 – (proroga tacita al 30/09/2026)	
ALER EPC 2016	30/09/2026	
ALER BIRD	30/09/2029	
SE Condominio Parco Verde	30/09/2024 (Proroga tacita al 15/04/2027)	
SE Comune di Mazzano	30/09/2026	
SE Fondazione Ospedale Richiedei	14/10/2035	
GC Comune di Pralboino	09/10/2032	
SE Condominio Papa Giovanni Carpenedolo	15/10/2025	
SE Condominio Ornella	30/09/2033	
SE Condominio Rezzato	30/09/2026	
GC Fondazione Falck Vobarno	15/10/2033	
COND. Comune di Mairano	30/09/2026	
GC. ASST Spedali Civili	31/10/2023 (Proroga tacita al 15/04/2025)	
SE ASST Spedali Civili c/o Richiedei	14/10/2028	
A2A Calore e Servizi	31/10/2025	
Azienda Speciale Consortile per i Servizi alla Persona	30/10/2026	

Ambito Distrettuale N. 3 Brescia Est

Impianto Fotovoltaico scuola Ronco Gussago 14/04/2029

SE Condominio Pisogne via Caduti sul Lavoro 30/09/2034

SE Condominio Livorno Parco 30/09/2039

SE Condominio Darfo Boario Angone 30/11/2035

Conduzione e manutenzione centrali termiche ALER BCM 30/09/2026

Si evidenzia la sottoscrizione nel 2025 di un contratto quadro per fornitura, posa, installazione, sostituzione e manutenzione straordinaria di impianti di riscaldamento, raffrescamento, produzione ACS e VMC di durata annuale per un importo di 1.000.000 €.

PRESTAZIONE DI SERVIZI

Si registra una stabilità dei ricavi rispetto al valore registrato dell'esercizio 2024.

In riferimento alle prestazioni, si espongono i seguenti dati:

	2025	2024	2023	2022
B. ONERI ESTERNI				
- Acquisti di calore da altre imprese			15.489	4.388
- Acquisti di energia, gas e acqua	2.417.486	2.274.370	2.041.095	2.963.334
- Acquisti di combustibili	20.687	20.534	43.570	30.186
- Acquisti di materiali di consumo	8.251	5.133	9.019	9.523
- Manutenzioni e riparazioni	138.798	70.345	49.592	137.885
- Spese per servizi	152.913	226.904	281.115	558.380
- Spese per servizi controllante	0	0	0	1.852
- Variazioni delle rimanenze di materie prime	9.795	-66.187	412	29.656
- Godimento di beni da terzi	150.033	147.734	109.643	103.668
- Oneri diversi di gestione	322.449	103.596	65.343	99.155
	3.220.412	2.782.429	2.615.278	3.938.027

I costi per acquisto di calore, energia/gas/acqua, di combustibili e di materiali, risultati pari a 2.446.424 **euro** sono in aumento rispetto a quelli dell'esercizio precedente, dovuta all'aumento dell'approvvigionamento di gas ed in misura minore di teleriscaldamento.

Si riscontra una significativa riduzione della voce di spese per servizi che passa da euro 226.904 nell'esercizio 2024 a 152.913 euro nell'esercizio 2025. Tale contrazione è determinata dal miglioramento dello stato degli impianti a seguito delle manutenzioni effettuate negli anni precedenti.

Il costo del personale è aumentato di 117.340 euro passando da 1.956.946 euro nel 2024 ad euro 2.074.286 nel 2025.

Il Margine Operativo Lordo è passato da 657.302 euro del 2024 a 978.307 euro nel 2025.

Gli Ammortamenti e svalutazioni sono risultati pari a 299.553 euro (190.507 euro nel 2024) in aumento di 109.046 euro rispetto all'esercizio precedente.

Al netto degli ammortamenti il Risultato Operativo Netto risulta pari a 678.754 euro (466.795 euro nel 2024).

Gli oneri finanziari ammontano a 98.575 euro per interessi passivi su mutui e su anticipazioni bancarie.

Il Risultato al lordo delle imposte è passato da 367.364 del 2024 a 351.163 del 2025.

Nell'esercizio in esame gli investimenti in immobilizzazioni materiali ed immateriali sono stati pari a 19.203 euro (37.678 euro al 31 dicembre 2024).

Lo Stato patrimoniale, redatto secondo lo schema delle fonti e degli impieghi evidenzia al 31 dicembre 2025 un Patrimonio netto pari a 5.603.800 euro (5.635.776 euro al 31 dicembre 2024).

Si ritiene doveroso sottolineare il mantenimento dell'attenzione della nuova gestione amministrativa impostata dall'organo amministrativo, 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.

Le attività svolte dalla società nel 2025 sono state le seguenti:

1. Gestione di 388 impianti termici di edifici e un'unità di cogenerazione in servizio energia, gestione calore e conduzione;
2. Global-Service di varie strutture/commesse (Presidi Palagiustizia/Università/Brescia Musei; Istituto Palazzolo, Fondazione Paola di Rosa);
3. Attività di manutenzione impianti di riscaldamento domestici;
4. Progettazione e direzione lavori opere di riqualificazione mediante efficientamento energetico e antisismico edifici vari;
5. Progettazione della messa a norma degli impianti elettrici e antincendio di edifici ALER;
6. Progettazione e riqualificazione impianto di produzione e distribuzione riscaldamento e raffrescamento Fondazione Falck di Vobarno;
7. Gestione contatori divisionali e ripartitori per servizio di riparto dei costi di riscaldamento;
8. Efficientamento e manutenzione di impianti elettrici delle parti comuni;
9. Installazione e gestione sistemi di videosorveglianza;
10. Manutenzione e gestione di impianti fotovoltaici;
11. Amministrazione di immobili condominiali;
12. Servizio di gestione delle procedure tecniche ed amministrative per il riconoscimento dei crediti del GSE per progettazioni ed interventi edili e idraulici di efficientamento energetico degli immobili di proprietà ed in gestione ad ALER;
13. Redazione di attestati di Prestazione Energetica edifici vari;
14. Servizio di direzione lavori e coordinamento della progettazione in fase di esecuzione degli interventi di efficientamento energetico e di ristrutturazione antisismica degli edifici di proprietà ed in gestione ad Aler;
15. Manutenzione idraulica degli impianti di ALER BCM;

Nel corso del 2025 è proseguito il servizio di Call Center, attivato nel 2024, per le richieste di interventi manutentivi degli alloggi di ALER BCM.

Nel 2025 sono state confermate da enti certificatori esterni ACM CERT AXE REGISTER e ICIM:

1. la certificazione che i propri sistemi di gestione sono conformi alla norma UNI EN ISO 9001:2015;
2. la certificazione che i propri sistemi di gestione sono conformi alla norma UNI EN ISO 45001:2018;
3. la certificazione che i propri sistemi di gestione sono conformi alla norma UNI EN ISO 14001:2015;
4. la certificazione in conformità alla norma UNI CEI 11352:2014 (ESCO).

Inoltre, nel 2025 è stata ottenuta la certificazione che i propri sistemi di gestione sono conformi alla norma UNI EN ISO 50001:2015;

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 e a progettazione e direzioni lavori per l'adeguamento degli edifici.

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con i Soci.

	CREDITI	FT DA EMETTERE	FT DA RICEVERE	NT CR DA EMETTERE	COSTI	RICAVI
ALER	7.390.533 €	1.763.338 €	0 €	230.008 €	0 €	4.327.357 €

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
R.O.E.			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	3,74 %	4,32 %	(13,43) %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			
= [[A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria)] - [B) Costi della produzione (quota ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) - B.10)	4,51 %	5,03 %	(10,34) %

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)] - [B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)]] / TOT. ATTIVO			
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
R.O.S.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	5,14 %	5,48 %	(6,20) %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
R.O.A.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	2,55 %	4,40 %	(42,05) %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			
E.B.I.T. NORMALIZZATO			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni (quota ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (quota ordinaria) + C.17-bis) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (quota ordinaria)]	449.738,00	461.764,00	(2,60) %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari.			
E.B.I.T. INTEGRALE			
= [A) Valore della produzione - B) Costi della produzione + C.15) Proventi da partecipazioni + C.16) Altri proventi finanziari + C.17-bis) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	449.738,00	461.764,00	(2,60) %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato			

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con esclusione degli oneri finanziari) e dell'area straordinaria.			

Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del codice civile.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

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 della situazione in atto con riferimento ai conflitti in corso nonché all'incremento del tasso d'inflazione a causa dell'aumento dei costi delle materie prime e dell'energia) 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 manifestatasi.

È stata introdotta la determinazione dei rischi aziendali e delle necessarie misure per l'abbattimento degli stessi in merito al cambiamento climatico.

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.

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2 del codice civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

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

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 dall'Organismo di Vigilanza.

Informazioni ex art. 2428 n. 6 bis

La società non ha in essere investimenti in attività finanziarie.

Informazioni sulla gestione del personale

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.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato dall'art. 2428, comma 3, punto 1 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Rischio di credito e liquidità

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

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

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.

Si precisa che sono stati intrattenuti rapporti con le società di cui al punto 2 terzo comma dell'art. 2428 del codice civile come di seguito specificato.

Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
verso controllanti	8.923.863	3.605.324	5.318.539
<i>Totale</i>	<i>8.923.863</i>	<i>3.605.324</i>	<i>5.318.539</i>

Azioni proprie

Azioni/quote della società controllante

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 n. 3 e n. 4 del codice civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto azioni o quote della società controllante.

Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 2428, comma 3, n. 6 del Codice Civile, si evidenzia che i risultati conseguiti nei primi mesi dell'esercizio in corso non mostrano scostamenti significativi rispetto all'andamento registrato nell'esercizio appena concluso, lasciando prevedere un sostanziale mantenimento dei volumi di fatturato. Con riferimento ai conflitti internazionali in atto, si precisa che la Società non opera né sul mercato russo né su quello ucraino e, pertanto, non subisce impatti diretti derivanti da tali eventi. Restano tuttavia presenti effetti indiretti, comuni a tutto il sistema economico, riconducibili in particolare alla variabilità dei costi delle materie prime, inclusi energia e gas, che nel corso del 2025 hanno registrato oscillazioni rilevanti. La Società ha verificato che tali variazioni sono state recepite nei contratti, secondo quanto originariamente previsto dalle relative condizioni.

Sulla base delle informazioni attualmente disponibili, l'esercizio in corso evidenzia un risultato in linea con quello conseguito nell'esercizio precedente.

Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6-bis del codice civile, si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale.

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Brescia, li 29/05/2026

Pietro Bondoni, Amministratore Unico

“Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società”