

Relazione sulla  
Gestione al  
bilancio  
d'esercizio  
chiuso al

**31/12/2023**

---

Redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile

Esercizio dal 01/01/2023  
al 31/12/2023

**Sede in** Via Salvecchio 19, 24129 Bergamo (BG)

**Capitale sociale euro** 24.400.000 i.v.

**Cod. Fiscale** 02797220163

**Iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo nr.** 02797220163

**Nr. R.E.A.** 323689

**Società soggetta a direzione e coordinamento Università degli Studi di Bergamo**

## Introduzione

Signori azionisti,

il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione è la più chiara dimostrazione della situazione in cui si trova la Vostra società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere parere positivo per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio, chiuso al 31/12/2023, che hanno portato un utile di euro 159.154.

La presente relazione riguarda l'analisi della gestione avuto riguardo ai dettami di cui all'art. 2428 del codice civile e ha la funzione di offrire una panoramica sulla situazione della società e sull'andamento della gestione dell'esercizio, il tutto con particolare riguardo ai costi, ai ricavi ed agli investimenti.

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 31/12/2023 è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile, nonché nel rispetto delle norme fiscali vigenti.

## ANALISI DELLA SITUAZIONE DELLA SOCIETA', DELL'ANDAMENTO E DEL RISULTATO DELLA GESTIONE

### Attività svolte

Come di consueto, prima di procedere all'illustrazione dei punti previsti dall'art. 2428 del codice civile, riteniamo dare conto delle azioni realizzate nel corso dell'anno.

Le attività svolte dalla Società sono quelle derivanti dalla convenzione sottoscritta con l'Università degli Studi di Bergamo in data 13.01.2021 riguardanti i servizi tecnico-manutentivi, informatici e di telefonia.

La programmazione dell'attività da svolgere nell'anno 2023 è stata effettuata in accordo con la Direzione Generale dell'Università degli Studi di Bergamo e il direttore operativo, in collaborazione con i responsabili d'area, ha redatto il Piano della Performance, contenente obiettivi non riconducibili ad attività che riguardano l'ordinaria amministrazione, assegnati alle strutture interne della società. L'Amministratore Unico ha approvato in data 31.01.2023 il Piano della Performance per l'anno 2023.

Lo svolgimento delle attività da parte delle strutture della società ha seguito gli standard qualitativi riportati nel Contratto di Servizio sottoscritto con l'Università in data 13/01/2021.

#### **1. Servizi tecnici e programmazione**

Di seguito si riporta una sintesi dell'attività svolte nel corso dell'anno, con riferimento ai contenuti della convenzione:

- *Programmazione-progettazione e coordinamento interventi di manutenzione*

Rilievo delle necessità manutentive del patrimonio immobiliare della Società con elaborazione di indicazioni per redazione del Programma triennale delle opere pubbliche e del Programma triennale degli acquisti di forniture e servizi, trasmessi rispettivamente nei mesi di settembre e novembre 2023.

Relazione sulla Gestione

- a) Gestione/rinnovo dei Certificati di Prevenzioni incendi degli edifici:
  - Via Dei Caniana a Bergamo;
  - Residenza universitaria di Dalmine;
  - via Moroni a Bergamo;
  - Ex centrale Enel a Dalmine;
  - Complesso di Sant'Agostino Chiostro grande e Casermette.
- b) Supporto al Responsabile Unico del Procedimento per la supervisione e il coordinamento della progettazione, nei seguenti interventi:
  - sostituzione di tutti i ventilconvettori presenti nell'edificio di via dei Caniana, realizzazione di nuovo sistema di monitoraggio e gestione della temperatura degli ambienti e installazione in copertura di una nuova unità polivalente;
  - sostituzione dei serramenti dell'edificio di via Salvecchio;
  - installazione di pannelli fotovoltaici su tutte le coperture idonee e disponibili degli edifici in uso all'Università;
  - intervento di "smartizzazione" attraverso l'impiego di sensori per il monitoraggio dei consumi e del livello di confort indoor, sistemi di attuazione e sistemi di trasmissione dati ed un'infrastruttura ICT dove risiedono gli algoritmi di ottimizzazione, realizzando una gestione integrata e automatizzata di tutti impianti presenti per l'edificio A di Dalmine;
  - riqualificazione dei sistemi di pompaggio e inserimento di sistema di gestione e regolazione nell'edificio di via dei Caniana.
- c) Verifica della progettazione ai fini della validazione. Attività di verifica preventiva della progettazione definitiva/esecutiva:
  - Emissione di Rapporto di verifica finale per il progetto di Riqualificazione del Centro Tennis Loreto a Bergamo.

- Monitoraggio e controllo degli impianti e nomina dell'Energy Manager

Relativamente alle attività svolte in qualità di Energy manager, con particolare riguardo alla predisposizione dei bilanci energetici in funzione degli usi finali, sono state effettuate:

- Analisi mensili dei consumi di energia elettrica, gas metano, calore da teleriscaldamento e acqua potabile, finalizzate a una tempestiva rilevazione di situazioni anomale, anche attraverso la normalizzazione dei dati rispetto al clima;
- Analisi annuale dei consumi di energia primaria dell'Università degli Studi di Bergamo con il calcolo di Indicatori di prestazione energetica, anche finalizzati alla comunicazione dei dati all'atto della nomina dell'Energy Manager;
- Attività di individuazione di azioni, interventi e procedure per promuovere l'uso razionale dell'energia.

- Gestione anagrafica tecnica

Aggiornamento e conservazione in forma digitale, negli archivi di Ateneo Bergamo S.p.A., dell'Anagrafica Tecnica dei singoli edifici e dei relativi impianti, con particolare riguardo al nuovo edificio in uso all'Università degli Studi di Bergamo, il Chiostro Minore di S. Agostino, appena restaurato.

In una cartella dell'archivio informatico sono conservati in forma digitalizzata tutte le planimetrie, elaborati progettuali, fotografie, tabelle di calcolo, schede tecniche di prodotti e apparecchiature, certificati di collaudo, certificati regolare esecuzione, autorizzazioni edilizie, certificati prevenzioni incendi, libretti di manutenzione e genericamente qualunque documento di interesse relativo all'immobile.

Relazione sulla Gestione

- Consulenza tecnica, predisposizione dei capitolati speciali relativi a servizi, impianti, manutenzione ordinaria e straordinaria
  - a) Redazione dei capitolati e dei relativi allegati tecnici riguardanti in seguenti contratti di servizio scaduti nel corso dell'anno:
    - Servizio di manutenzione delle aperture motorizzate presso gli edifici in uso all'Università degli studi di Bergamo;
    - Servizio di conduzione e manutenzione degli impianti idrotermosanitari installati presso gli edifici in uso all'Università degli studi di Bergamo
    - Accordo quadro della durata di 24 mesi per lavori di tinteggiatura degli edifici in uso all'Università
  - b) Redazione dei capitolati e dei relativi allegati tecnici riguardanti in seguenti interventi:
    - Ammodernamento ed ampliamento del sistema di controllo accessi installato presso gli edifici in uso all'Università degli studi di BergamoLe attività sono state svolte in modo da consentire la trasmissione della documentazione necessaria per dare luogo alle procedure di affidamento.
  - c) Predisposizione di documentazione tecnica per affidamento di incarichi di progettazione definitiva, esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, nonché servizi tecnici connessi, per i seguenti interventi:
    - Riqualificazione generale degli impianti di riscaldamento e raffrescamento della sede di via dei Caniana a Bergamo.
    - Interventi di realizzazione di impianti fotovoltaici presso le sedi dell'Università degli Studi di Bergamo
    - Intervento per l'installazione di nuove tecnologie di gestione e controllo dell'edificio "A" presso il polo di ingegneria di Dalmine.
    - Analisi dello stato di fatto ed eventuale progettazione degli interventi di manutenzione e/o realizzazione di sistemi anticaduta sulle coperture degli edifici in uso all'Università degli Studi di Bergamo
    - Intervento di sostituzione dei serramenti dell'edificio di via Salvecchio a Bergamo
    - Interventi di efficientamento dei sistemi di illuminazione delle sedi dell'Università degli studi di Bergamo.
    - Intervento di rifunionalizzazione di ambienti presso la sede di via dei Caniana a Bergamo
    - Rifacimento degli impianti elettrici e speciali dei laboratori di ingegneria presso l'edificio A1 del parco scientifico tecnologico "Km rosso".
  - d) Predisposizione della documentazione tecnica necessaria per procedere con l'affidamento del servizio di verifica periodica degli impianti di messa a terra ai sensi del DPR 462/01 e delle verifiche biennali degli impianti elevatori, per gli edifici Palazzo Rezzara e Palazzo Bassi Rathgeb.

Per conto del Centro Universitario Sportivo Bergamo ASD:

- e) Predisposizione di documentazione tecnica per l'affidamento dei servizi di manutenzione degli impianti elettrici e idrotermosanitari.
- f) Coordinamento sia della progettazione, che dei lavori di manutenzione straordinaria di una unità immobiliare in via Colleoni.
- g) Coordinamento della progettazione di fattibilità per la realizzazione di un centro di tiro con l'arco presso il campo di tamburello di Marne.

Relazione sulla Gestione

- Ruolo di Direttore dell'esecuzione di contratti di lavori e servizi in ambito manutentivo e/o concessioni stipulati dall'Università

Direzione dell'Esecuzione dei Contratti di servizi relativi alle manutenzioni degli immobili e degli impianti, quali Impianti elettrici, impianti idrotermosanitari, impianti speciali, impianti antincendio, impianti di elevazione, impianto fotovoltaico, gruppi di continuità, aperture motorizzate e servizi di vigilanza e manutenzione del verde. È stato svolto il ruolo di Direttore per l'Esecuzione del Contratto anche per gli interventi di sostituzione dei gruppi di continuità presso diverse sedi, per i servizi di verifica periodica degli impianti di messa a terra e degli impianti elevatori e per la ristrutturazione della pensilina di accesso all'edificio di via dei Caniana.

Si è proceduto alla predisposizione di documentazione tecnica per affidamento, da parte di Ateneo Bergamo S.p.a. proprietaria dell'immobile, dell'incarico di progettazione definitiva, esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, dei lavori di manutenzione straordinaria sulle coperture dell'edificio di via Moroni 255. In seguito si è proceduto all'affidamento dei lavori, che hanno avuto inizio il 22 novembre 2023.

Inoltre, con riferimento agli obiettivi inseriti nel Piano delle performance:

Radicalamento e consolidamento del Sistema di Gestione Qualità in conformità alla norma UNI EN ISO 9001:2015.

Il monitoraggio degli indicatori effettuato in occasione dell'Audit interno e del Riesame della direzione, ha evidenziato un andamento generalmente positivo degli indicatori definiti.

Inoltre, in occasione dell'audit di terza parte di mantenimento, nei giorni 17 e 18 gennaio 2023, la certificazione del sistema è stata estesa all'attività di Verifica della progettazione delle opere ai fini della validazione, in conformità al Regolamento tecnico Accredia RT-21.

Tale estensione della certificazione consente ad Ateneo Bergamo S.p.a., ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. n. 36/2023, di effettuare verifiche di progetti per i lavori di importo fino a venti milioni di euro.

Integrazione tra Modello ex D.Lgs. 231/01, Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza e Sistema di Gestione della Qualità ai sensi della norma UNI EN ISO 9001:2015.

Nel corso del 2023 si è proceduto alla redazione di nuove procedure, quali PR\_75.4\_rev01\_ REGOLAMENTO SPESE ECONOMICHE, ed alla sostanziale revisione PR\_85.1\_rev 03\_PROGRAMMAZIONE, PROGETTAZIONE E GESTIONE DI SERVIZI E LAVORI, in ragione dell'entrata in vigore del D. Lgs. 36/2023.

## **2. Servizi manutentivi**

I servizi sono attivati attraverso il sistema di ticketing, in analogia a quelli utilizzati da altri servizi dell'Università, che permette una agile gestione delle richieste, consentendo la tracciabilità degli interventi, utile per un completo monitoraggio degli stessi.

- Gestione richieste di intervento

Relazione sulla Gestione

Nella tabella seguente viene riportata l'analisi disaggregata delle segnalazioni ricevute e dei conseguenti interventi effettuati, sia da parte della squadra manutentiva della Società, che da parte delle ditte affidatarie di contratti di servizio:

Oggetto	Indicatori	2021	2022	2023
Imp. Idrotermosan.	n.	450	564	574
	media (gg)	7,89	6,84	6,59
	dev. std.(gg)	27,1	22,56	14,58
Impianti elettrici	n.	602	526	520
	media (gg)	11,41	6,82	6,65
	dev. std.(gg)	40,65	13,24	9,93
Impianti antincendio	n.	50	45	n.d.
	media (gg)		28,18	n.d.
	dev. std.(gg)		12,64	n.d.
Impianti speciali	n.	29	n.d.	43
	media (gg)		n.d.	38,62
	dev. std.(gg)		n.d.	12,07
Gruppi di continuità	n.	8	n.d.	n.d.
	media (gg)		n.d.	n.d.
	dev. std.(gg)		n.d.	n.d.
Aperture motorizzate	n.	47	52	32
	media (gg)		3,85	13,66
	dev. std.(gg)		2,06	5,57
Ascensori	n.	45	42	33
	media (gg)		1	n.d.
	dev. std.(gg)		n.d.	n.d.
Manutentori di Ateneo Bergamo S.p.A.	n.	836	781	987
	media (gg)	12,27	9,46	9,39
	dev. std.(gg)	31,75	16,20	11,39

Negli interventi a carico delle ditte affidatarie di contratti di servizio, si rileva una sostanziale stabilità sia nel numero, che nelle tempistiche medie di esecuzione, mentre si registra un significativo incremento del numero degli interventi eseguiti da parte della squadra manutentiva di Ateneo Bergamo S.p.a.

- Servizi operativi e Facility

La squadra manutentiva di Ateneo Bergamo S.p.A. ha eseguito diversi interventi nelle varie sedi dell'Università, suddivisi nelle seguenti tipologie:

Tipologia di intervento	n. interventi eseguiti	Tempo medio di chiusura ticket (gg)
Varie	494	11,35
Traslochi e facchinaggi	198	5,84
Serrature e maniglie	151	6,41

Relazione sulla Gestione

Infissi e tapparelle	44	8,49
Affissione	19	10,25
Pulizie varie	46	10,27
Sedute	22	11,92
Zoccolini e Pavimenti	9	16,78
Scaffali, armadi, compattatori	4	21,92
	<b>987</b>	<b>9,39</b>

È stata rilevato una sostanziale stabilità delle tempistiche medie di esecuzione degli interventi realizzati dalla squadra di manutentori della Società, numericamente aumentati in misura significativa.

A tal proposito, durante i mesi di marzo e aprile 2023, la quasi totalità degli uffici amministrativi dell'Università si è trasferita dalla sede di via dei Caniana verso Palazzo Rezzara in viale Papa Giovanni XXIII a Bergamo. È stato necessario fornire un'importante assistenza dal punto di vista logistico, nell'allestimento dei nuovi uffici e nei traslochi degli arredi e della documentazione verso gli archivi. Anche dal punto di vista impiantistico è stato necessario fornire assistenza per la messa in funzione dei nuovi spazi. Infine il trasferimento delle postazioni di lavoro ha comportato un rilevante impegno da parte dei Servizi informativi.

- Gestione impianti tecnologici vari

Assistenza all'Ente affidatario del servizio per l'esecuzione delle verifiche periodiche degli impianti di messa a terra ai sensi del DPR 462/01.

In merito alla gestione degli impianti di climatizzazione, in stretta collaborazione con l'Energy Manager, è stata effettuata una continua e costante ottimizzazione degli stessi.

- Servizi connessi alla gestione rifiuti

In coordinamento con i servizi tecnici per la didattica ed il servizio contabilità dell'Università, nel corso dell'anno, sono state gestite le diverse fasi di dismissione delle apparecchiature dai vari servizi e di altro materiale ingombrante, con ritiro delle apparecchiature elettriche ed elettroniche e del materiale dismessi depositati presso le sedi di via Einstein a Dalmine e presso la sede di via dei Caniana a Bergamo. Si è provveduto alla compilazione dei registri di carico/scarico dei rifiuti e alla trasmissione del MUD.

**3. Servizi informatici e telefonici**

Il personale ha regolarmente effettuato le attività affidate alla società nell'ambito ICT (Tecnologia dell'Informazione e Comunicazione), dell'assistenza telefonica e del supporto all'impiego degli impianti audiovisivi in ambito didattico e convegnistico.

Nel corso dell'anno sono state svolte, tra le altre, anche le seguenti attività:

- Nuova sede Palazzo Rezzara

Il servizio ha erogato attività per consentire l'attivazione della nuova sede. Sono state movimentate oltre 100 postazioni di lavoro complete di sistemi di stampa ed apparati telefonici.

Relazione sulla Gestione

- Laboratori informatizzati

Nel corso dell'anno sono stati aggiornati i sistemi e gli applicativi di circa 100 PC presenti nei laboratori informatici di Dalmine. Le attività sono state svolte prevalentemente nel periodo estivo così da ridurre al minimo il disagio per studenti e docenti.

- Aggiornamento tecnologico postazioni di lavoro

Nel corso dell'anno 2023 è stata quasi completata l'attività di aggiornamento tecnologico delle postazioni di lavoro del personale tecnico amministrativo. Le nuove postazioni di lavoro, circa 80, sono in gran parte così strutturate: notebook, docking station e monitor.

Le nuove postazioni di lavoro sono state configurate per assicurare l'immediato utilizzo anche in smart working, ottimizzando le attività del personale tecnico amministrativo.

Sono stati inoltre assicurati adeguati livelli di supporto per l'utilizzo degli ambienti operativi e delle applicazioni d'automazione d'ufficio, oltre ad una assistenza tecnica per il corretto funzionamento delle attrezzature informatiche e dei software applicativi.

E' stata garantita la fondamentale funzione di coordinamento tecnico-funzionale della struttura denominata "Servizi Informativi di Ateneo" attraverso la definizione di un piano di lavoro, per i tecnici appartenenti alla struttura, funzionale al raggiungimento degli obiettivi prefissati. Tale attività è stata svolta in misura largamente prevalente dal Responsabile dell'area Servizi informatici e telefonici.

Nel corso dell'anno sono state svolte le attività di coordinamento dei Sistemi Informativi per avviare le nuove soluzioni tecnologiche dedicate alla Programmazione Didattica, Siti dei centri di Ateneo, Course Catalogue ed Unifind.

Le attività sono tutte riconducibili al progetto "IMPROVE"; il progetto, su base pluriennale, ha permesso di raggiungere risultati differenziati per area tematica ed in particolare:

- Programmazione Didattica

Nell'autunno 2023 è stato avviato il nuovo applicativo GDA per la programmazione e gestione dell'offerta didattica. La nuova soluzione sostituisce il modulo U-Gov Programmazione della didattica e si integra, in una logica di cooperazione applicativa, con altri strumenti di esposizione delle informazioni su portale istituzionale (Course Catalogue e Unifind)

- Sito internet e rubrica

L'ecosistema dei portali di ateneo è riprogettato nella logica di Drupal 9 e si integra con strumenti in grado di esporre dati aggiornati a aprire dagli applicativi verticali ed in particolare GDA e U-Gov.

- Siti dei centri

Nel corso del secondo semestre sono stati rilasciati i seguenti siti dei centri:

ccl.unibg.it  
ccse.unibg.it  
cesc.unibg.it  
cqia.unibg.it  
cst.unibg.it  
cyfe.unibg.it  
itsm.unibg.it



Le attività di coordinamento hanno richiesto un impegno straordinario per sopperire ad un effettivo cambio di impostazione del progetto Improve che, nel secondo semestre 2023, ha previsto un coinvolgimento maggiore dei sistemi informativi di ateneo anche in sostituzione del partner esterno (consulente di Unibg) che aveva effettuato l'analisi AS IS del sistema. Di fatto la soluzione GDA è da accompagnare ulteriormente per armonizzare l'integrazione con gli altri sistemi Cineca in uso o di futura introduzione nell'Ateneo.

#### **4. Trasparenza e prevenzione della corruzione**

Il nuovo PTPCT2023-2025 è stato approvato dall'Amministratore unico e pubblicato in data 28/03/2023.

Il Piano di prevenzione della corruzione della Società viene adottato tenuto conto delle indicazioni disponibili alla data di approvazione, in particolare della legge 190/2012, della circolare n. 1/2013 del Dipartimento della Funzione Pubblica, del Regolamento recante il codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, approvato con D.P.R. n. 62 del 16/04/2013, le Linee di indirizzo del Comitato interministeriale per la predisposizione del Piano Nazionale Anticorruzione da parte del Dipartimento della funzione pubblica, dei Piani Nazionali Anticorruzione approvati da ANAC con Delibere 72/2013 (PNA), 12/2015 (PNA 2015), 831/2016 (PNA 2016), 1208/2017 (PNA 2017) e 1074/2018 (PNA 2018).

La presente edizione considera specificatamente gli aggiornamenti del Piano Nazionale Anticorruzione 2022, emanato da ANAC con propria delibera n. 7 del 17 gennaio 2023, per quanto applicabile alla realtà di Ateneo Bergamo SpA (non tenuta alla redazione del PIAO). Esso costituisce atto di indirizzo per le pubbliche amministrazioni e per gli altri soggetti tenuti all'applicazione della normativa, ha durata triennale.

Con l'intento di agevolare il lavoro dei soggetti tenuti a recepire nei loro Piani anticorruzione le indicazioni contenute nel PNA, ANAC ha deciso di intraprendere un percorso nuovo: rivedere e consolidare in un unico atto di indirizzo tutte le indicazioni fornite fino ad oggi, integrandole con orientamenti maturati nel corso del tempo e oggetto di appositi atti regolatori.

L'obiettivo è di rendere il PNA uno strumento di lavoro utile per chi, a vari livelli, è chiamato a sviluppare ed attuare le misure di prevenzione della corruzione.

#### **6. Contenimento dei costi di funzionamento in coerenza con il piano di razionalizzazione approvato dall'Università**

La società, anche nel 2023, ha dato attuazione a quanto previsto dal piano operativo di razionalizzazione approvato dal Consiglio di amministrazione dell'Università in riferimento al contenimento dei costi di funzionamento.

Con riferimento ai costi di funzionamento, il Piano aveva posto l'obiettivo di una loro riduzione del 10% rispetto alla spesa storica, con l'indicazione di ricorrere, laddove possibile, alle Convenzioni Consip ed al Mercato elettronico della Pubblica Amministrazione.

Per questo ultimo aspetto la società, ha fatto ricorso al Mercato elettronico per l'acquisto di cancelleria e materiale informatico, mentre sono attive le convenzioni Consip relative al noleggio di veicoli aziendali, alla telefonia mobile, all'utilizzo dei buoni carburante e all'utilizzo dei buoni pasto elettronici.

Relazione sulla Gestione

Sul versante del contenimento dei costi di funzionamento, si riporta il confronto tra il costo storico (media degli anni 2015-2020) e gli anni 2021/2022/2023:

	<b>COSTO STORICO (media anni 2015--2020)</b>	<b>COSTO 2021</b>	<b>COSTO 2022</b>	<b>COSTO 2023</b>
Acquisti materiali per il servizio di piccola manutenzione	16.151,00	29.357,00	35.394,00	32.849,00
Gestione automezzi per i servizi manutentivi	13.327,00	19.864,00	25.281,00	29.320,16
Gestione sede e telefonia	14.753,00	17.100,00	17.866,00	16.882,00
Canone software per gestione contabilità e archiviazione	3.498,00	2.594,00	2.690,00	3.007,00
Assicurazioni	10.251,00	10.648,00	9.398,00	7.702,00
Assistenza fiscale, di bilancio e paghe e contributi	15.256,00	17.963,00	18.502,00	19.976,00
Spese amministrative, cancelleria, postali e bancarie	10.643,00	11.107,00	11.958,00	11.820,00
<b>TOTALE</b>	<b>83.879,00</b>	<b>108.633,00</b>	<b>121.089,00</b>	<b>121.556,00</b>

Come emerge dalla tabella, i costi risultanti dal bilancio 2023 sono allineati al 2022.

L'aumento, rispetto ai precedenti anni è pressoché interamente imputabile all'acquisto di materiali per l'attività manutentiva che ha avuto una maggiore esigenza rispetto agli anni precedenti per le necessità connesse all'attività manutentiva svolta direttamente dalla squadra degli operai della società e dell'adesione alla convenzione Consip per il noleggio di nuovi mezzi in sostituzione di quelli dismessi originariamente in proprietà della società. Si tratta, quindi, di costi connessi all'attività e non legati al mero funzionamento della società.

### **7. Governo societario e strumenti di monitoraggio e controllo**

Nella gestione della società sono state seguite le disposizioni statutarie e normative relative al controllo analogo svolto dall'Università degli studi di Bergamo.

In particolare:

- L'attività svolta dalla società è stata strettamente ricondotta al perimetro individuato dalla Convenzione e dal contratto di servizio sottoscritti in data 13.01.2021.
- Nello svolgimento dell'attività si è fatto riferimento a quanto previsto dai documenti di programmazione dell'Università ed in particolare al Piano della performance 2023-2025, approvato in data 31 gennaio 2023 oltre che alle direttive volta per volta definite dalla Direzione generale dell'Università.
- La società ha realizzato l'intero suo fatturato per lo svolgimento di compiti affidati dall'Università.

## Relazione sulla Gestione

- Per quanto concerne l'acquisto di beni e servizi è stata seguita la disciplina prevista per i contratti pubblici.
- Come già precedentemente riportato è stata osservata la disciplina sulla trasparenza e la prevenzione della corruzione prevista per le società in controllo pubblico e contenuta nella delibera n. 1134 dell'8.11.2017 dell'ANAC.

In data 30.6.2023 si è provveduto ad effettuare il monitoraggio per la valutazione del rischio di crisi aziendale secondo quanto previsto dall'art. 2381 comma 5 del codice civile e da quanto disciplinato dall'art. 3 del D.Lgs. 14/2019 "Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza" che ha previsto l'obbligo di istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa in modo che si possa rilevare tempestivamente un eventuale stato di crisi, che consenta di assumere idonee iniziative per superare tale stato di crisi e recuperare la continuità aziendale con i vari strumenti previsti dall'ordinamento.

Le risultanze sono state trasmesse alla Direzione generale dell'università con nota del 18.7.2023. Il monitoraggio ha documentato la situazione economica al 30 giugno con una proiezione al 31 dicembre 2023. La proiezione effettuata portava ad una regolarità gestionale e di risultato d'esercizio, sia sotto il profilo economico che di flusso finanziario. Nello stesso documento si è dato conto dell'assetto organizzativo della società e della prevedibile evoluzione della gestione. Non venivano evidenziate situazioni di criticità per quanto riguarda la sostenibilità della gestione ed il regolare assolvimento delle obbligazioni assunte. Conclusivamente non si prospettavano possibili rischi aziendali che potessero richiedere interventi del Socio unico Università.

Quanto riportato nella Relazione di monitoraggio al 30.6.2023 viene peraltro confermato con la chiusura del bilancio al 31.12.2023, che vede una situazione positiva sia per l'aspetto economico che per quello finanziario.

Con riferimento ai programmi di valutazione del rischio aziendale, non si è ritenuto di integrare gli strumenti di governo aziendale con quelli indicati all'art.6 c. 3 del D.Lgs. 175/2016 e ciò in relazione a:

- Natura della società che non richiede di disciplinare la tutela della concorrenza o della proprietà intellettuale, operando unicamente in rapporto al proprio socio Università degli Studi di Bergamo.
- Dimensione contenuta della struttura organizzativa della Società che non richiede un ufficio di controllo interno. Il rapporto con gli organi di controllo può essere facilmente gestito dai Responsabili delle tre strutture operative che costituiscono la società.

Si dà atto, inoltre, che è stato approvato ed è funzionante il modello di organizzazione, gestione e controllo della società a norma del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231.

## Caratteristiche della società in generale

Nonostante una situazione macroeconomica delicata e influenzata da tensioni politiche (guerra russo-ucraina, conflitto in Medio-Oriente, difficoltà di approvvigionamento di materia prime o semilavorati conseguenti alla crisi del Mar Rosso), inflazionistiche, e finanziarie dovute all'innalzamento del costo del denaro, la nostra società, tenuto conto della natura specifica nonché delle aree di mercato interessate, anche nel 2023, ha realizzato un andamento positivo consolidando il trend intrapreso alcuni anni fa.

## Relazione sulla Gestione

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi nonché dell'utile di esercizio, è pari a euro 23.957.101, e finanzia totalmente l'attivo immobilizzato della società; questo dato valorizza la solidità patrimoniale della società.

La struttura del capitale investito evidenzia una parte significativa composta da attivo circolante, dato che i valori immediatamente liquidi (cassa e banche) ammontano a euro 1.129.728. A ciò si deve aggiungere la presenza di crediti nei confronti di terzi per un totale di euro 2.069.

Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio presenta un importo contenuto delle passività a breve termine pari a euro 242.379, rappresentate principalmente da esposizione nei confronti dei fornitori terzi o della controllante per euro 105.529.

Il capitale circolante netto, dato dalla differenza tra l'attivo circolante e il passivo a breve, risulta pari a euro 1.921.370 ed evidenzia un equilibrio tra impieghi a breve termine e debiti a breve termine.

Passando a un breve commento sulla situazione, il fatturato complessivo ammonta a euro 2.045.568 evidenziando rispetto al precedente esercizio un incremento di euro 77.400, a causa del ritardo nel rinnovo di due contratti di locazione con l'Università degli Studi di Bergamo, ritardo legato al rilascio del nulla osta da parte dell'Agenzia del Demanio così come previsto dall'art. 1 comma 388 L 147/2023 per la pubblica amministrazione.

### Indicatori di risultato

Al fine di comprendere meglio gli indicatori di risultato, di seguito vengono proposte le situazioni economiche dell'esercizio in esame e di quello precedente, riclassificate in termini di valore aggiunto:

CONTO ECONOMICO D'ESERCIZIO RICLASSIFICATO	31-dic-23	31-dic-22
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.037.427	1.953.627
Costo per acquisti	-29.830	-25.176
Costi operativi	-150.523	-153.759
<i>Valore aggiunto</i>	<b>1.857.074</b>	<b>1.774.692</b>
Incrementi per lavori interni	0	0
Costi per il personale	-861.834	-850.639
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>995.240</b>	<b>924.053</b>
Ammortamenti, accant.ti e svalutazioni	-746.028	-745.705
<b>Margine operativo netto (reddito operativo)</b>	<b>249.212</b>	<b>178.348</b>
Altri proventi (oneri) netti	-96.566	-98.855
Utile prima degli interessi e delle imposte	152.646	79.493
Proventi/(oneri) finanziari	17.602	4.494
Rettifiche valore attività finanziarie	0	0
<b>Utile prima delle imposte</b>	<b>170.248</b>	<b>83.987</b>

Relazione sulla Gestione

Imposte correnti e differite	-11.094	-6.742
<b>Utile netto</b>	<b>159.154</b>	<b>77.245</b>

e le situazioni patrimoniali, riclassificate in termini finanziari:

**STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO**

	31.12.2023	31.12.2022		31.12.2023	31.12.2022
Imm. immateriali	155	310	Capitale sociale	24.400.000	24.400.000
Imm. materiali	22.455.127	23.145.942	Riserve e risultato es.	-442.899	-602.054
Imm. finanziarie	0	0			
<b>Attivo fisso</b>	<b>22.455.282</b>	<b>23.146.359</b>	<b>Mezzi propri</b>	<b>23.957.101</b>	<b>23.797.946</b>
Liquidità differite	1.034.128	33.842			
Liquidità immediate	1.129.728	1.165.286			
<b>Attivo corrente</b>	<b>2.163.856</b>	<b>1.199.128</b>	<b>Passività consolidate</b>	<b>419.658</b>	<b>376.630</b>
			<b>Passività correnti</b>	<b>242.379</b>	<b>170.911</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>24.619.138</b>	<b>24.345.487</b>	<b>Capitale di finanz.to</b>	<b>24.619.138</b>	<b>24.345.487</b>

Di seguito si riepilogano gli indicatori desumibili dalla contabilità generale che sono in grado di arricchire l'informativa già contenuta nei prospetti di bilancio. L'analisi dello sviluppo di tali indicatori evidenzia il trend dei principali veicoli di produzione del reddito della società.

Descrizione indice	31/12/2023	31/12/2022
Fatturato	2.037.427	1.953.627
Valore della produzione	2.045.568	1.968.168
Risultato prima delle imposte	170.248	83.988

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

Descrizione indice	31/12/2023	31/12/2022
Margine operativo lordo (MOL)	995.240	924.053
Risultato operativo	249.212	178.348
EBIT normalizzato	170.248	83.988
EBIT integrale	170.248	83.988

Di seguito si riepilogano alcuni dei principali indicatori economici utilizzati per misurare le prestazioni economiche:

Descrizione indice	31/12/2023	31/12/2022
<b>ROE netto</b> - (Return on Equity)	0,66%	0,33%
<b>ROI</b> - (Return on Investment)	1,04%	0,75%

Relazione sulla Gestione

<b>ROS - (Return on Sales)</b>	12,23%	9,13%
--------------------------------	--------	-------

Gli indici economici, pur positivi hanno risentito, come detto nella nota introduttiva, del ritardo nel rinnovo di due contratti di locazione con l'Università degli Studi di Bergamo.

La successiva analisi della solidità patrimoniale della società mette in evidenza la capacità della società stessa di migliorare l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine

<b>Descrizione indice</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Margine primario di struttura	1.501.819	651.587
Quoziente primario di struttura	1,07	1,03
Margine secondario di struttura	1.921.477	1.028.217
Quoziente secondario di struttura	1,09	1,04

oltre a valorizzarne la capacità di autofinanziamento:

<b>Descrizione indice</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Quoziente di indebitamento complessivo	0,03	0,02
Quoziente di indebitamento finanziario	0,00	0,00

La società non ha in essere alcun tipo di finanziamento.

La liquidità della società si è attestata su valori positivi, segno di forte equilibrio finanziario.

<b>Descrizione indice</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Margine di disponibilità	1.921.370	1.028.217
Quoziente di disponibilità	8,93	7,02
Margine di tesoreria	1.921.370	1.028.217
Quoziente di tesoreria	8,93	7,02

**Rendiconto finanziario dei movimenti delle disponibilità liquide**

Informazioni fondamentali per valutare la situazione finanziaria della società (comprese liquidità e solvibilità) sono fornite dal rendiconto finanziario.

In ottemperanza al disposto degli artt. 2423 e 2425-ter del codice civile, il bilancio d'esercizio comprende il rendiconto finanziario nel quale sono presentate le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nel corso dell'esercizio corrente e dell'esercizio precedente. In particolare, conferma la capacità di autofinanziamento della società e una politica di investimento poco significativa.

**Indicatori non finanziari di risultato**

Si ritiene che l'analisi finanziaria precedentemente esposta, fornisca un quadro completo della situazione della società, non necessitando quindi di ulteriore analisi tramite indicatori non finanziari di risultato.

Relazione sulla Gestione

**Costi, Ricavi e Investimenti**

Nell'anno i ricavi della gestione caratteristica sono stati pari a Euro 2.037.427, rispetto a Euro 1.953.627 dell'esercizio pregresso. I ricavi riguardano i canoni degli immobili locati all'Università degli Studi di Bergamo e i canoni della gestione dei servizi strumentali a favore dell'Università degli Studi di Bergamo.

In particolare la voce risulta così composta:

<b>Voci di ricavo</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Variazione</b>
Proventi da locazioni:			
- Edificio "A" – Dalmine	244.801	209.652	35.149
- Edificio "B" – Dalmine	199.193	199.193	0
- Edificio via Galvani – Dalmine	231.200	182.797	48.403
- Edificio via Querena – Bergamo	42.991	42.991	0
- Edificio via Moroni – Bergamo	184.040	184.040	0
- Edificio Km Rosso – Dalmine	76.644	76.644	0
- Edificio ex "Centrale Enel" – Bg	158.558	158.558	0
- Altre locazioni	0	-248	248
	<b>1.137.427</b>	<b>1.053.627</b>	<b>83.800</b>
Prestazioni servizi strumentali	900.000	900.000	0
<b>Totale</b>	<b>2.037.427</b>	<b>1.953.627</b>	<b>83.800</b>

Andamento dei costi

L'andamento delle più significative voci di costo di conto economico ha avuto l'evoluzione di seguito riportata:

<b>Voci di costo</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Variazione</b>
Materie prime, sussidiarie e merci	29.830	25.176	4.654
Servizi	125.356	136.150	-10.794
Godimento beni di terzi	25.167	17.609	7.558
Costi per il personale:			
- Salari e stipendi	626.531	598.175	28.356
- Oneri sociali	188.741	180.676	8.065
- Trattamento di fine rapporto	46.562	71.788	-25.226
	<b>861.834</b>	<b>850.639</b>	<b>11.195</b>
Amm.to immobilizz. Immateriali	155	155	0
Ammortamento immobilizz. Materiali	745.873	745.550	323
Acc.to f.do sval. crediti	0	0	0
Oneri diversi di gestione	104.707	113.396	-8.689
<b>Totale</b>	<b>1.892.922</b>	<b>1.888.675</b>	<b>4.247</b>

I costi complessivi sono sostanzialmente invariati rispetto all'esercizio precedente, registrando un incremento di Euro 4.247.

Investimenti

## Relazione sulla Gestione

Nel corso del 2023 la società ha effettuato i seguenti investimenti:

Descrizione	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	54.794
Altri beni	263
<b>Totale</b>	<b>55.057</b>

Gli investimenti non sono stati molto significativi e i più importanti hanno i lavori di manutenzione delle coperture dell'edificio di via Moroni 255 a Bergamo per € 54.794.

### Informazioni sui principali rischi ed incertezze

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, i sottoscritti intendono rendere conto dei rischi, ossia quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali e che quindi ostacolano la creazione di valore.

La società, inoltre, non ha emesso strumenti finanziari e non ha fatto ricorso a strumenti finanziari derivati.

#### Rischi di liquidità

Si evidenzia che tale rischio non è significativo. La società detiene conti correnti bancari il cui ammontare è necessario a far fronte alle necessità gestionali di breve periodo. Gli amministratori mantengono costantemente monitorato l'andamento della posizione finanziaria netta e i flussi di cassa prodotti dalla gestione, anche attraverso una costante e periodica pianificazione dell'attività finanziaria futura.

#### Rischi di credito

Con riferimento all'eventuale esposizione al rischio di credito, si segnala che la società ha in essere crediti di importi poco significativi.

#### Rischio fornitori

E' la possibilità che un fornitore causi una perdita di funzionamento non adempiendo alle proprie obbligazioni contrattuali. Tale rischio è ridotto vista la tipologia di attività svolta dalla nostra società.

Si precisa inoltre che quanto al rischio connesso alla continuità aziendale, l'amministratore è consapevole dell'attuale scenario dell'economia reale e finanziaria, oltre che della contingenza legata alla situazione geopolitica e alle tensioni sul mercato di approvvigionamento dell'energia. L'amministratore unico ritiene in ogni caso che la società abbia sufficienti risorse patrimoniali e finanziarie, per poter affrontare l'attuale contingenza.

### Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

La nostra società non rileva problematiche di natura ambientale, restando peraltro attenta al relativo rispetto.

### Informazioni relative alle relazioni con il personale



Relazione sulla Gestione

La struttura organizzativa della società è così definita:

- area programmazione e servizi tecnici: composta dal responsabile e da due collaboratori tecnici;
- area servizi manutentivi: composta dal responsabile oltre ad un collaboratore tecnico e quattro operai;
- area servizi informativi e telefonici: composta dal responsabile e da quattro collaboratori tecnici.

La struttura è completata da una dipendente con funzioni amministrative e di segreteria in staff con l'Amministratore unico.

### RICERCA E SVILUPPO

La natura della società, tipicamente di servizio, non prevede una vera e propria attività di ricerca. Semmai la struttura interna lavora sulla innovazione di processo, anche attraverso l'utilizzo di sistemi informatici funzionali alla gestione.

Tale innovazione, oltre che essere funzionale al miglioramento dei servizi erogati, è attenta agli aspetti di economicità anche nei confronti del socio unico Università degli Studi di Bergamo.

### RAPPORTI CON IMPRESE DEL GRUPPO

La società non detiene partecipazioni.

Oltre al contratto stipulato con la controllante Università degli Studi di Bergamo non sono state poste in essere altre operazioni con parti correlate.

Al 31 dicembre 2023 la società non vanta crediti nei confronti della controllante. I debiti nei confronti della controllante ammontano ad Euro 9.795.

### Attività di direzione e coordinamento

Con riferimento agli artt. 2497-bis e 2497-ter c.c., si precisa quanto segue: la ns. società è soggetta a direzione e coordinamento a cura del socio Università degli Studi di Bergamo e a tale fine è stata data appropriata pubblicità al Registro imprese di Bergamo in data 21.03.2006.

In apposita sezione della nota integrativa sono riportati i dati previsti dal 4° comma art 2497-bis.

Non rilevano decisioni, fatti o atti per i quali necessita adeguata indicazione nella presente relazione ai sensi dell'art. 2497-ter.

**NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI POSSEDUTE ANCHE INDIRETTAMENTE E ACQUISTATE E/O ALIENATE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO**  
**Artt. 2435-bis co. 7 e 2428, nn. 3, 4 codice civile**

Relazione sulla Gestione

Si precisa che:

- la società non possiede azioni proprie, neppure indirettamente.
- la società non possiede, direttamente o indirettamente, azioni o quote di società controllanti.
- nel corso dell'esercizio la società non ha posto in essere acquisti di azioni proprie, anche per il tramite di società fiduciaria o interposta persona.
- nel corso dell'esercizio la società non ha posto in essere alienazioni di azioni o quote di società controllanti, anche per il tramite di società fiduciaria o interposta persona.

### EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La gestione della società ha conseguito un equilibrio ed una stabilità con riferimento alla convenzione ed al contratto di servizio in essere con l'Università degli studi di Bergamo. Nell'ultimo periodo la società ha acquisito la certificazione della propria attività estesa anche alla possibilità di certificazione preventiva dei progetti

Nello svolgimento delle attività si farà riferimento a quanto previsto dai documenti di programmazione dell'Università.

Con l'approvazione di questo bilancio è prevista l'individuazione di un nuovo amministratore unico che avrà anche il compito di avviare una nuova fase dell'esperienza della società con l'individuazione di possibili nuove linee di attività sempre in stretta relazione con l'Università degli studi di Bergamo al fine di accompagnarne l'evoluzione.

### SEDI SECONDARIE

La nostra società non opera attraverso sedi secondarie.

### RISULTATO DELL'ESERCIZIO

L'Amministratore unico propone all'assemblea di destinare l'utile dell'esercizio pari a euro 159.153,89 come segue:

- a riserva legale per euro 7.957,69;
- a copertura delle perdite degli esercizi precedenti per euro 151.196,20;

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2023 e la proposta di destinazione dell'utile sopra indicata.

Bergamo, 27/03/2024

L' Amministratore unico  
Giovanelli Giuseppe