

Relazione sulla
Gestione al
bilancio
d'esercizio
chiuso al

31/12/2025

Redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile

Esercizio dal 01/01/2025
al 31/12/2025

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 31/12/2025, che hanno portato un utile di euro 28.748.

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 31/12/2025 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 2025 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 13/01/2025 il Piano della Performance per l'anno 2025.

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.

In data 14 aprile 2025 è stata sottoscritta un'appendice alla convenzione tra l'Università degli studi di Bergamo e Ateneo Bergamo Spa per l'affidamento di servizi strumentali alle funzioni dell'Università, con la quale è stato integrato l'art. 12.1:

- lettera h) Nomina del Mobility Manager, individuando tra il personale della Società il Mobility Manager, nominato ai sensi D.M. 12.5.2021 e del Decreto Ministro della Transizione Ecologica n. 179 del 12.5.2021, al fine di promuovere la mobilità sostenibile negli spostamenti casa lavoro del personale dipendente
- lettera i), Funzione di Responsabile Unico del Progetto (RUP), individuando n. 3 dipendenti della Società, che operando sotto la direzione della Direzione Generale dell'Università, assumono le funzioni di Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 62 del D.Lgs. 36/2023.

1. Servizi tecnici e programmazione

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

- ***Programmazione-progettazione e coordinamento interventi di manutenzione***
 - a) 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 all'Università, rispettivamente nei mesi di ottobre e novembre 2025.
 - b) Gestione delle attività finalizzate al rinnovo del Certificati di Prevenzioni incendi dell'Aula magna facente parte del complesso di S. Agostino.
 - c) Supporto al Responsabile Unico del Progetto per la supervisione e il coordinamento con la direzione lavori, nei seguenti interventi:
 - I lavori in corso di riqualificazione degli impianti dell'edificio di via dei Caniana, con sostituzione di tutti i ventilconvettori, realizzazione di nuovo sistema di monitoraggio e gestione della temperatura degli ambienti e installazione in copertura di una nuova unità polivalente;
 - Lo sviluppo della progettazione costruttiva per l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture del complesso Canina-Moroni e presso il CUS Dalmine;
 - Lo sviluppo della progettazione esecutiva per la messa a norma ai fini dell'ottenimento del CPI dell'edificio di via Salvecchio;
 - Il completamento dei lavori di risanamento conservativo delle coperture dell'edificio del Centro Universitario Sportivo in via Verdi 56 a Dalmine.

Inoltre, in ragione di uno specifico contratto sottoscritto con l'Università, è stata effettuata la verifica della progettazione ai fini della validazione, con emissione di rapporti di verifica finali dei seguenti progetti:

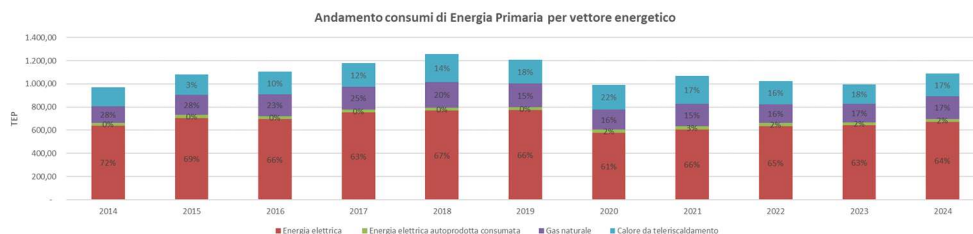
- Progetto esecutivo di rifunionalizzazione del complesso immobiliare "ex Accademia della Guardia di Finanza" - Corpo B destinato a centro sportivo
 - Progetto esecutivo di rifunionalizzazione del complesso immobiliare "ex Accademia della Guardia di Finanza" - Corpo A destinato ad aule universitarie ed uffici - stralcio funzionale "bonifiche e strip out"
 - Progetto esecutivo di rifunionalizzazione degli ambienti della sede di via dei Caniana.
- ***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:

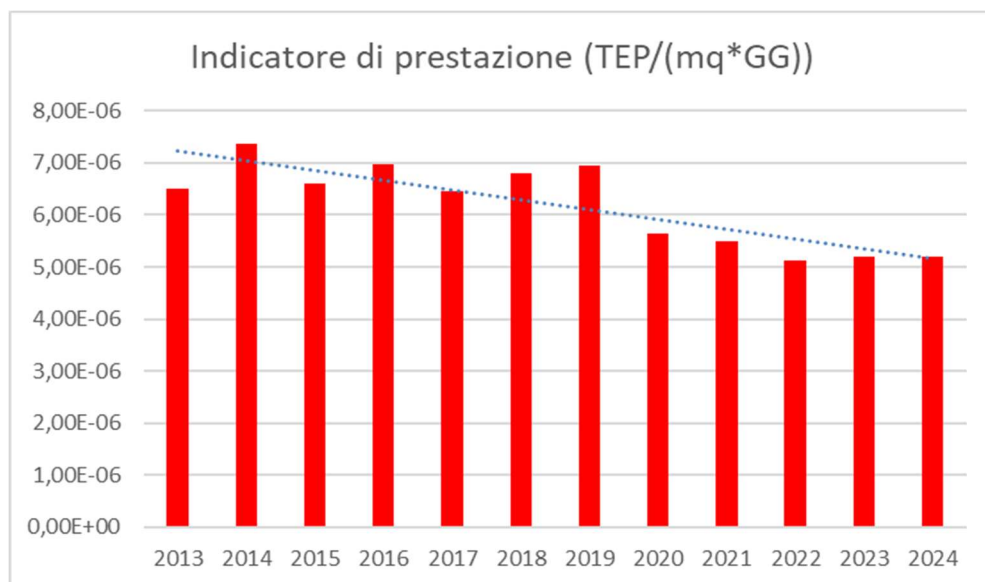
- Analisi mensili dei consumi di energia elettrica, gas metano, calore da teleriscaldamento e acqua potabile, finalizzate a una tempestiva rilevazione di situazioni anomale, anche attraverso la normalizzazione dei dati rispetto al clima;
- Analisi annuale dei consumi di energia primaria dell'Università 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 e interventi per promuovere l'uso razionale dell'energia;
- Collaborazione nella raccolta dati per il Bilancio di sostenibilità dell'Università degli studi di Bergamo.

Relazione sulla Gestione

Di seguito un prospetto relativo ai consumi totali dell'Università, suddivisi per vettore energetico (energia elettrica, gas e calore da teleriscaldamento), nei quali si evidenzia un continuo aumento, in ragione del progressivo incremento delle superfici in uso:



Al contrario, nel grafico che segue, nel quale i consumi di energia primaria sono stati normalizzati (su mq di superficie e temperature esterne registrate nel periodo - GG), si evidenzia una tendenza alla diminuzione, che è conseguenza delle misure e degli interventi messi in campo.



I primi tre riguardano i consumi complessivi, suddivisi per vettore energetico (energia elettrica, gas e calore da teleriscaldamento), nei quali si vede un continuo aumento, in ragione dell'utilizzo di nuovi edifici.

Il terzo e il quarto evidenziano che, se i consumi vengono normalizzati (su mq di superficie e delle temperature GG), si evidenzia una tendenza alla diminuzione, che è conseguenza delle misure e degli interventi messi in campo.

- Gestione anagrafica tecnica

Aggiornamento e conservazione in forma digitale, negli archivi di Ateneo Bergamo S.p.A., di planimetrie, elaborati progettuali, fotografie, tabelle di calcolo, schede tecniche di prodotti e apparecchiature, certificati di collaudo, certificati regolare esecuzione,

Relazione sulla Gestione

autorizzazioni edilizie, certificati prevenzioni incendi, libretti di manutenzione e genericamente qualunque documento di interesse relativo a tutti gli immobili in uso all'Università.

- Consulenza tecnica, predisposizione dei capitolati speciali relativi a servizi, impianti, manutenzione ordinaria e straordinaria

- a) Redazione dei capitolati e dei relativi allegati tecnici riguardanti i seguenti contratti di servizio scaduti nel corso dell'anno:
- Accordo Quadro per l'esecuzione di lavori di tinteggiatura e di finiture di opere generali di natura edile e tecnica presso gli edifici in uso all'Università degli studi di Bergamo;
 - Servizio di controllo periodico e manutenzione dei presidi antincendio installati presso gli edifici in uso all'Università degli studi di Bergamo;
 - Servizio di manutenzione delle aree a verde e pulizia neve presso gli edifici in uso all'Università degli studi di Bergamo;
 - Accordo Quadro misto per il servizio di controllo periodico e manutenzione ordinaria delle aperture motorizzate installate presso gli edifici in uso all'Università degli studi di Bergamo.
 - Servizio di verifica degli impianti elettrici di messa a terra installati presso le sedi dell'Università degli studi di Bergamo ai sensi dell'art. 4 del DPR n. 462 del 22.10.2001 e s.m.i.
- b) Redazione dei capitolati e dei relativi allegati tecnici riguardanti in seguenti interventi:
- Lavori di ripristino impermeabilizzazioni nel giardino interno della sede universitaria di via Dei Caniana a Bergamo;
 - Lavori di sistemazione piazzale in ghiaia adibito a parcheggio presso la sede universitaria Ex cabina primaria Enel in via Pasubio a Dalmine;
 - Rifacimento dell'impermeabilizzazione della porzione di copertura posta sopra il locale magazzino e celle frigorifere della mensa presso la sede universitaria di via Dei Caniana a Bergamo;
 - Lavori di realizzazione pareti in cartongesso e di tinteggiatura presso gli uffici universitari di viale Marconi n. 20 a Dalmine.

Per conto del Centro Universitario Sportivo Bergamo ASD:

- a) Predisposizione di documentazione tecnica per l'affidamento dei servizi:
1. Manutenzione del cogeneratore, compreso taratura del contatore e verifica dell'interfaccia
 2. Controllo e manutenzione dei sistemi di trattamento dell'acqua
 3. Controllo periodico e manutenzione dei presidi antincendio
 4. Pulizia e igiene ambientale e fornitura di materiale igienico.

In merito a tali attività, sono in corso interlocuzioni per la stipula di apposita convenzione tra Ateneo Bergamo S.p.a. e CUS.

Inoltre, si è proceduto alla predisposizione di documentazione tecnica per affidamento, da parte di Ateneo Bergamo S.p.a., proprietaria dell'immobile, della documentazione finalizzata all'affidamento di fornitura e posa, previa rimozione e smaltimento dell'esistente, di gruppo frigorifero a servizio dell'edificio B sito in via Marconi 5 a Dalmine.

Entro la fine dell'anno hanno avuto inizio i lavori di ristrutturazione dei servizi igienici dell'immobile di via S. Bernardino.

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. elevatori.

Anche per conto del CUS è stata diretta l'esecuzione dei contratti di servizio relativi a manutenzione degli impianti elettrici, presidi antincendio e aperture motorizzate, conduzione e manutenzione degli impianti idrotermosanitari, compreso l'incarico di terzo responsabile, pulizia e igiene ambientale, sistemi di controllo accessi e tinteggiature, vigilanza e teleallarme, distributori automatici, manutenzione aree a verde e sgombero neve e monitoraggio ambientale.

Inoltre, in ragione dell'appendice alla convenzione tra l'Università degli studi di Bergamo e Ateneo Bergamo Spa, sottoscritta in data 14 aprile 2025:

- Nomina del Mobility Manager

- sviluppo di un'indagine degli spostamenti casa-università del personale e degli studenti e presentazione dei risultati a tutta la comunità universitaria;
- rapporti con enti pubblici e privati direttamente coinvolti nella gestione degli spostamenti del personale dipendente.

- Funzione di Responsabile Unico del Progetto (RUP)

N. 3 dipendenti della Società hanno assunto le funzioni di Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 62 del D. Lgs. 36/2023, per le seguenti procedure e contratti:

- Intervento di rifunzionalizzazione e potenziamento dell'immobile di via F.lli Calvi in Bergamo;
- Lavori di riqualificazione degli impianti sportivi e dei pertinenti locali afferenti al Centro Tennis Loreto a Bergamo;
- Intervento di sostituzione serramenti sede di via Salvecchio;
- Lavori di riqualificazione delle centrali termiche del Chiostro maggiore e edificio Casermette di S. Agostino a Bergamo;
- Lavori esecutivo di rifunzionalizzazione del complesso immobiliare "ex Accademia della Guardia di Finanza" - Corpo A destinato ad aule universitarie ed uffici - stralcio funzionale "bonifiche e strip out";
- Lavori di manutenzione straordinaria dei nuovi uffici di viale Marconi 20 a Dalmine;
- Contratti di servizi e forniture vari in ambito manutentivo.

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

Radicamento 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 generale miglioramento degli indicatori.

La campagna di monitoraggio della soddisfazione degli utenti dei servizi offerti, ha coinvolto la totalità del personale tecnico-amministrativo e docente dell'Università, con un generale incremento dei punteggi e del numero dei partecipanti rispetto all'anno precedente.

Relazione sulla Gestione

Inoltre, in occasione dell'audit di terza parte di mantenimento, in data 29 gennaio 2025, non sono emerse Non Conformità.

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

Nella tabella seguente viene riportata l'analisi disaggregata delle richieste e dei conseguenti interventi effettuati, sia da parte della squadra manutentiva della Società, che da parte delle ditte affidatarie dei principali contratti di servizio, elaborata sulla base dei report disponibile nel sistema di ticketing:

Oggetto	Indicatori	2023	2024	2025
Impianti Idrotermosanitari	n.	574	629	863
	media (gg)	6,59	12,26	11,47
	deviazione standard (gg)	14,58	22,10	21,10
Impianti elettrici	n.	520	515	518
	media (gg)	6,65	6,99	7,68
	deviazione standard (gg)	9,93	9,23	10,67
Manutentori di Ateneo Bergamo S.p.A.	n.	987	1009	1117
	media (gg)	9,39	8,09	7,65
	deviazione standard (gg)	11,39	11,30	9,97

Negli interventi a carico delle ditte affidatarie dei principali contratti di servizio, si rileva una sostanziale stabilità sia nel numero, che nelle tempistiche medie di esecuzione.

Si registra un ulteriore 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:

	n. interventi eseguiti	Tempo medio di chiusura ticket (gg)
Varie	345	8,40
Traslochi e facchinaggi	292	7,12
Serrature e maniglie	187	5,82
Infissi e tapparelle	42	7,87
Affissione	122	8,26
Pulizie varie	78	8,42
Sedute	34	7,95
Zoccolini e Pavimenti	13	14,01
Scaffali, armadi, compattatori	4	7,49
	1117	8,09

È stata rilevato una lieve riduzione delle tempistiche medie di esecuzione degli interventi realizzati dalla squadra di manutentori della Società.

Relazione sulla Gestione

- 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 diversi servizi dell'Università, nel corso dell'anno, sono state gestite le fasi amministrative di dismissione delle apparecchiature dai vari servizi e di altro materiale, con ritiro diretto e successivo smaltimento per quanto relativo al materiale ingombrante.

Si è provveduto alla compilazione dei registri di carico/scarico dei rifiuti e alla trasmissione del MUD. Si è inoltre adempiuto all'obbligo di iscrizione a RENTRI.

3. Servizi informativi e telefonici

Il personale ha regolarmente svolto le attività affidate alla società nell'ambito ICT (Information and Communication Technology), con particolare riferimento alla funzione di coordinamento tecnico-funzionale della struttura denominata "Servizi Informativi di Ateneo", nonché all'assistenza telefonica e al supporto per l'utilizzo degli impianti audiovisivi in ambito didattico e convegnistico.

È stata garantita la fondamentale funzione di coordinamento tecnico-funzionale della struttura "Servizi Informativi di Ateneo" attraverso la definizione di un piano di lavoro per i tecnici afferenti alla struttura, finalizzato 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 inoltre realizzate le seguenti attività:

- Nuova sede – Via Fratelli Calvi

È stato fornito supporto progettuale e operativo per garantire l'avvio della nuova sede destinata alla Segreteria Studenti e ad altri servizi amministrativi.

L'attività ha riguardato l'attivazione della rete locale, il collegamento alla rete di Ateneo, l'estensione della rete Wi-Fi, l'estensione della rete di gestione dei sistemi di governo degli impianti, nonché il trasloco con la riattivazione di decine di postazioni di lavoro.

La sede risulta funzionante da dicembre 2025.

- Nuova sede – Dalmine (Via Marconi 20)

È stato fornito supporto all'attivazione e all'integrazione della nuova sede, destinata al personale docente, nel sistema di rete universitario. È stata gestita l'attivazione di tutte le postazioni di lavoro provenienti dai diversi edifici del campus di Dalmine.

La sede risulta funzionante da ottobre 2025.

Relazione sulla Gestione

- Laboratori informatizzati

Nel corso dell'anno sono stati aggiornati i sistemi operativi e gli applicativi di circa 200 PC presenti nei laboratori informatici di Bergamo e Dalmine. Le attività sono state svolte prevalentemente nel periodo estivo, al fine di ridurre al minimo i disagi per studenti e docenti.

- Aggiornamento tecnologico accesso VPN

Nel corso del 2025 è stata adottata una nuova tecnologia di accesso sicuro da remoto, consentendo a oltre 200 operatori di accedere in sicurezza alle risorse di Ateneo anche da remoto.

Nel corso dell'anno sono state svolte attività di coordinamento sistemistico volte ad estendere le funzionalità delle nuove soluzioni tecnologiche a protezione della rete di Ateneo (Firewall), dedicate prevalentemente al personale docente e tecnico-amministrativo.

Le attività di coordinamento hanno inoltre riguardato l'analisi dei diversi processi di digitalizzazione, tra cui:

- soluzioni per la mobilità internazionale degli studenti;
- nuove soluzioni per la gestione della Segreteria Studenti;
- analisi dell'organizzazione del sistema di accesso ai servizi di supporto CINECA, con la proposta di un modello strutturato basato sull'individuazione di key user.

Infine, sono stati garantiti adeguati livelli di supporto per l'utilizzo degli ambienti operativi e delle applicazioni di automazione d'ufficio, oltre all'assistenza tecnica per il corretto funzionamento delle attrezzature informatiche e dei software applicativi.

4. Trasparenza e prevenzione della corruzione

Il PTPCT 2023-2025 è stato confermato dall'Amministratore unico e pubblicato in data 30/01/2025.

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).

L'edizione ha considerato 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.

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

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.

Sul versante del contenimento dei costi di funzionamento, si riporta il confronto tra il costo storico (media degli anni 2015-2021) e gli anni 2022/2023/2024:

	COSTO STORICO (media anni 2015-2022)	COSTO 2023	COSTO 2024	COSTO 2025
Acquisti materiali per il servizio di piccola manutenzione	20.207,00	32.849,00	29.172,00	35.402,00
Gestione automezzi per i servizi manutentivi	15.638,00	29.320,16	31.611,00	27.664,00
Gestione sede e telefonia	15.435,00	16.882,00	16.208,00	17.609,00
Canone software per gestione contabilità e archiviazione	3.383,00	3.007,00	3.028,00	3.068,00
Assicurazioni	10.194,00	7.702,00	9.976,00	9.976,00
Assistenza fiscale, di bilancio e paghe e contributi	16.000,00	19.976,00	20.226,00	22.473,00
Spese amministrative, cancelleria, postali e bancarie	9.865,00	11.820,00	9.774,00	5.109,00
TOTALE	91.625,00	121.556,00	119.995,00	121.301,00

Come emerge dalla tabella, i costi risultanti dal bilancio 2025 sono allineati al 2024.

La voce più significativa riguarda l'acquisto di materiali per l'attività manutentiva svolta direttamente dalla squadra degli operai della società. Si tratta, quindi, di costi connessi all'attività e non legati al mero funzionamento della società.

6. 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.
- La programmazione dell'attività da svolgere nell'anno 2025 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 13/01/2025 il Piano della Performance per l'anno 2025.
- 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 30.6.2025 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 16.7.2025. Il monitoraggio ha documentato la situazione economica al 30 giugno con una proiezione al 31 dicembre 2025. 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 30.6.2025 viene peraltro confermato con la chiusura del bilancio al 31.12.2025, 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 Responsabile 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

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 24.166.049, e finanzia totalmente l'attivo immobilizzato della società; questo dato valorizza la solidità patrimoniale della società.

Relazione sulla Gestione

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 3.340.120. A ciò si deve aggiungere la presenza di crediti nei confronti di terzi per un totale di euro 25.315.

Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio presenta un importo contenuto delle passività a breve termine pari a euro 207.993, rappresentate principalmente da esposizione nei confronti dei fornitori terzi o della controllante per euro 63.739.

Il capitale circolante netto, dato dalla differenza tra l'attivo circolante e il passivo a breve, risulta pari a euro 2.800.264 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 2.128.578 evidenziando rispetto al precedente esercizio un decremento di euro 38.936,00. Le attività svolte di verifica dei progetti elencate a pagina 3 hanno comunque consentito la fatturazione di un importo pari a euro 77.363,00.

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-25	31-dic-24
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.114.790	2.161.535
Costo per acquisti	-31.248	-28.007
Costi operativi	-200.872	-206.620
<i>Valore aggiunto</i>	1.882.670	1.926.908
Incrementi per lavori interni	0	0
Costi per il personale	-977.707	-895.126
Margine operativo lordo	904.963	1.031.782
Ammortamenti, accant.ti e svalutazioni	-749.316	-746.627
Margine operativo netto (reddito operativo)	155.647	285.155
Altri proventi (oneri) netti	-132.987	-113.917
Utile prima degli interessi e delle imposte	22.660	171.238
Proventi/(oneri) finanziari	18.334	20.304
Rettifiche valore attività finanziarie	0	0
Utile prima delle imposte	40.994	191.542
Imposte correnti e differite	-12.246	-11.341
Utile netto	28.748	180.201

e le situazioni patrimoniali, riclassificate in termini finanziari:

Relazione sulla Gestione

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

	31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024
Imm. immateriali	1.200	0	Capitale sociale	24.400.000	24.400.000
Imm. materiali	21.180.493	21.802.173	Riserve e risultato es.	-233.951	-262.699
Imm. finanziarie	299.900	0			
Attivo fisso	21.481.593	21.802.173	Mezzi propri	24.166.049	24.137.301
Liquidità differite	57.915	1.536.094			
Liquidità immediate	3.340.120	1.468.591			
Attivo corrente	3.398.035	3.004.685	Passività consolidate	505.586	465.243
			Passività correnti	207.993	204.314
Capitale investito	24.879.628	24.806.858	Capitale di finanz.to	24.879.628	24.806.858

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	31/12/2025	31/12/2024
Fatturato	2.114.790	2.161.535
Valore della produzione	2.128.578	2.167.514
Risultato prima delle imposte	40.994	191.542

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Margine operativo lordo (MOL)	904.963	1.031.782
Risultato operativo	155.647	285.155
EBIT normalizzato	40.994	191.542
EBIT integrale	40.994	191.542

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

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
ROE netto - (Return on Equity)	0,12%	0,75%
ROI - (Return on Investment)	0,64%	1,18%
ROS - (Return on Sales)	7,36%	13,19%

Gli indici economici, nonostante abbiano avuto un decremento, hanno beneficiato, come detto nella nota introduttiva, degli incarichi affidati anche nel corso del 2025 dall'Università degli studi di Bergamo alla società per il servizio di verifica del progetto dei lavori dell'edificio di via Dei Caniana, 2 a Bergamo, del progetto esecutivo del complesso immobiliare di via

Relazione sulla Gestione

Statuto, 21 a Bergamo corpo B, nonché del progetto esecutivo dello stralcio funzionale bonifiche e strip-out del corpo A.

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.

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Margine primario di struttura	2.684.456	2.335.128
Quoziente primario di struttura	1,12	1,11
Margine secondario di struttura	3.190.042	2.800.371
Quoziente secondario di struttura	1,15	1,13

oltre a valorizzarne la capacità di autofinanziamento:

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Quoziente di indebitamento complessivo	0,03	0,03
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.

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Margine di disponibilità	3.189.935	2.800.264
Quoziente di disponibilità	16,34	14,71
Margine di tesoreria	3.189.935	2.800.264
Quoziente di tesoreria	16,34	14,71

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 2.114.790, rispetto a Euro 2.161.535 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:

Voci di ricavo	31.12.2025	31.12.2024	Variazione
Proventi da locazioni:			
- Edificio "A" – Dalmine	244.801	244.801	0
- Edificio "B" – Dalmine	199.193	199.193	0
- Edificio via Galvani – Dalmine	231.200	231.200	0
- 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	0	0
	1.137.427	1.137.427	0
Prestazioni servizi strumentali	977.363	1.024.108	(46.745)
Totale	2.114.790	2.161.535	(46.745)

Andamento dei costi

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

Voci di costo	31.12.2025	31.12.2024	Variazione
Materie prime, sussidiarie e merci	31.248	28.007	3.241
Servizi	164.364	190.811	-26.447
Godimento beni di terzi	36.508	15.809	20.699
Costi per il personale:			
- Salari e stipendi	706.326	643.698	62.628
- Oneri sociali	217.336	201.556	15.780
- Trattamento di fine rapporto	54.045	49.684	4.361
- Altri costi	0	188	-188
	977.707	895.126	82.581
Amm.to immobilizz. Immateriali	600	155	445
Ammortamento immobilizz. Materiali	748.716	746.472	2.244
Acc.to f.do sval. crediti	0	0	0
Oneri diversi di gestione	146.775	119.896	26.879
Totale	2.105.918	1.996.276	109.642

I costi complessivi hanno registrato un incremento rispetto all'esercizio precedente pari a euro 109.642.

L'incremento nei costi del personale, per euro 82.581,00, è dovuto principalmente:

- alla modifica dei criteri per la struttura retributiva dei dipendenti della società per euro 26.854,00;

Relazione sulla Gestione

- agli scatti per il rinnovo del CCNL nei mesi di marzo e novembre per euro 5.986,00;
- all'assunzione di un nuovo dipendente con la funzione di impiegato tecnico con decorrenza 01.09.2025 per euro 18.482,00;
- all'anticipo di liquidazione a un dipendente in base alle normative vigenti per euro 10.780,00.

L'incremento nei costi oneri diversi di gestione è dovuto principalmente:

- all'adesione del concordato preventivo biennale
- al ricalcolo dell'iva pro-rata

Alla voce "Servizi" sono ricompresi i seguenti costi:

- affidamento ad Elis Innovation Hub S.r.l.:
 - a) del servizio di svolgimento di un assessment funzionale per identificare i punti di forza e le aree di miglioramento relative alle competenze organizzative e la definizione di un Piano di formazione per sviluppare le aree di miglioramento;
 - b) del servizio di supporto al Mobility manager per la redazione di un Piano di mobilità Sostenibile
- alla stipula di un contratto di coworking con Ferb Onlus presso l'immobile di V.le Marconi n. 9 a Dalmine.

Investimenti

Nel corso del 2025 la società ha effettuato i seguenti investimenti:

Descrizione	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	25.080
Impianti e macchinari	98.445
Altri beni	3.512
Totale	127.037

L'incremento alla voce "fabbricati" è riferito a lavori di rimozione e posa del nuovo pavimento in PVC presso l'edificio ex Centrale Enel a Dalmine.

L'incremento alla voce "impianti e macchinari" è riferito alla rimozione e installazione di un nuovo gruppo frigor presso l'edificio B di Viale Marconi a Dalmine

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.

Relazione sulla Gestione

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

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 a due collaboratori tecnici 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, contabili e di segreteria in staff con il Direttore e 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.

Relazione sulla 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 2025 la società non vanta crediti e debiti nei confronti della controllante.

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

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.

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

Relazione sulla Gestione

In considerazione del fatto che in data 03.01.2026 il dipendente dott. Fabio Brignoli ha rassegnato le proprie dimissioni, con cessazione dal servizio prevista per il 30.04.2026, nel corso del 2026, saranno messe in atto iniziative volte ad una riorganizzazione di alcuni ruoli, nel rispetto dei livelli di autonomia decisionale e responsabilità in capo ad Ateneo Bergamo S.p.a., in modo da fare fronte alle diverse esigenze manifestate dall'Università.

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 28.748,28 come segue:

- a riserva legale per euro 1.437,41;
- a copertura delle perdite degli esercizi precedenti per euro 27.310,87.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2025 e la proposta di destinazione dell'utile sopra indicata.

Bergamo, 14/03/2026

L' Amministratore unico
Emilio Renato Angelo Bellingardi