Relazione sulla
Gestione al
bilancio
d'esercizio
chiuso al

31/12/2024

Redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile

Esercizio dal 01/01/2024
al 31/12/2024

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 31/12/2024, che hanno portato un utile di euro 180.201.

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 31/12/2024 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 2024 è stata effettuata in accordo con la Direzione Generale dell'Università degli Studi di Bergamo. 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 05/03/2024 il Piano della Performance per l'anno 2024.

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 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 rispettivamente nei mesi di ottobre e novembre 2024.
 - b) Gestione delle attività finalizzate al rinnovo del Certificati di Prevenzioni incendi dell'edificio di piazza Rosate.

Relazione sulla Gestione

- c) Supporto al Responsabile Unico del Progetto 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;
 - efficientamento dei sistemi di illuminazione delle sedi dell'Università degli studi di Bergamo;
 - messa a norma ai fini dell'ottenimento del CPI dell'edificio di via Salvecchio;
 - rifunionalizzazione degli ambienti della sede di via dei Caniana;
 - rifacimento degli impianti elettrici e speciali dei laboratori di ingegneria presso il Km Rosso e installazione delle principali apparecchiature del laboratorio;
 - 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 del progetto definitivo dei seguenti immobili facenti parte del complesso immobiliare "ex Accademia della Guardia di Finanza":

- Corpo A destinato ad aule universitarie ed uffici.
- Corpo B destinato a centro sportivo.

- 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 alla fase di avvio e successiva raccolta dati per il Progetto Sviluppo sostenibile UNIBG.

- Gestione anagrafica tecnica

Aggiornamento e conservazione in forma digitale, negli archivi di Ateneio Bergamo S.p.A., di 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 a tutti gli immobili in uso all'Università.

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

Relazione sulla Gestione

- a) Redazione dei capitolati e dei relativi allegati tecnici riguardanti in seguenti contratti di servizio scaduti nel corso dell'anno:
 - Servizio di manutenzione degli impianti di sollevamento installati presso gli edifici in uso all'Università degli studi di Bergamo.
- b) Redazione dei capitolati e dei relativi allegati tecnici riguardanti in seguenti interventi:
 - Riqualificazione Aula A102 della sede universitaria Edificio A di Dalmine;
 - Interventi di natura edile presso i laboratori del Km Rosso funzionali all'installazione delle nuove apparecchiature;
 - Servizio di verifica degli impianti elettrici di messa a terra installati presso le sedi dell'Università;
 - Rinnovo dei bagni posti al piano terra dell'edificio Chiostro Grande, presso il complesso monumentale di Sant'Agostino a Bergamo;
 - Sistemazione delle coperture dell'area biblioteca nell'edificio Chiostro Grande, presso il complesso monumentale di Sant'Agostino a Bergamo;
 - Realizzazione di una platea in calcestruzzo per l'installazione di un compressore presso l'area esterna del laboratorio di meccanica di Dalmine;
 - Realizzazione di opere da fabbro presso diversi edifici.
- 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 l'intervento di risanamento conservativo delle coperture dell'edificio del Centro Universitario Sportivo in via Verdi 56 a Dalmine.

Le attività sono state svolte in modo da consentire la trasmissione della documentazione necessaria per dare luogo alle procedure di affidamento.

Per conto del Centro Universitario Sportivo Bergamo ASD:

- a) Predisposizione di documentazione tecnica per l'affidamento dei servizi:
 1. Vigilanza e teleallarme
 2. Somministrazione di bevande e alimenti tramite distributori automatici
 3. Manutenzione delle aree a verde e di sgombero neve
 4. Manutenzione dei sistemi di trattamento dell'acqua
 5. Verifica dell'impianto di terra ai sensi del DPR 462/01 e s.m.i.
 6. Controllo periodico e manutenzione dei presidi antincendio
 7. Monitoraggio ambientale

Inoltre 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, dell'intervento di manutenzione straordinaria delle coperture dell'edificio A in via Einstein a Dalmine. Il contratto è stato sottoscritto in data 4 novembre 2024.

Analogamente si è proceduto alla predisposizione di documentazione tecnica per affidamento, da parte di Ateneo Bergamo S.p.a., proprietaria dell'immobile, per l'affidamento diretto del servizio di progettazione esecutiva, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e prestazioni accessorie dell'intervento di manutenzione straordinaria dei locali ad uso ufficio in via San Bernardino n. 72/E a Bergamo, con sottoscrizione del contratto in data 14 novembre 2024.

Infine si è predisposta tutta la documentazione necessaria alla procedura negoziata finalizzata alla concessione d'uso dell'area bar situata all'interno della sede universitaria

Relazione sulla Gestione

di Dalmine “ex centrale Enel”, di proprietà di Ateneo Bergamo S.p.a. La procedura di affidamento è stata svolta dall’Università e si è conclusa nel mese di novembre.

- *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 ammodernamento del sistema di controllo accessi presso le diverse sedi, per i servizi di verifica periodica degli impianti di messa a terra e degli impianti elevatori.

Anche per conto del CUS è stata diretta l’esecuzione dei contratti di servizio relativi a manutenzione degli impianti elettrici 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.

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, fatta eccezione per quanto relativo al contratto di manutenzione degli impianti idrotermosanitari.

Inoltre, in occasione dell’audit di terza parte di mantenimento, in data 20 febbraio 2024, non sono emerse Non Conformità.

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 dell’anno si è proceduto alla redazione di nuove procedure, quali PR_84.1_rev 04_REGOLAMENTO PER L’AFFIDAMENTO DI CONTRATTI DI SERVIZI, FORNITURE E LAVORI, profondamente revisionata, e PR_84.2_rev 01_REGOLAMENTO CONTROLLI REQUISITI.

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:

Relazione sulla Gestione

Oggetto	Indicatori	2022	2023	2024
Impianti Idrotermosanitari	n.	564	574	629
	media (gg)	6,84	6,59	12,26
	deviazione standard (gg)	22,56	14,58	22,10
Impianti elettrici	n.	526	520	515
	media (gg)	6,82	6,65	6,99
	deviazione standard (gg)	13,24	9,93	9,23
Manutentori di Ateneo Bergamo S.p.A.	n.	781	987	1009
	media (gg)	9,46	9,39	8,09
	deviazione standard (gg)	16,20	11,39	11,30

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, fatta eccezione per quanto relativo al contratto di manutenzione degli impianti idrotermosanitari, in merito al quale sono state intraprese azioni che hanno condotto alla sostituzione del subappaltatore.

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	415	9,98
Traslochi e facchinaggi	257	6,63
Serrature e maniglie	168	6,54
Infissi e tapparelle	42	6,48
Affissione	63	5,79
Pulizie varie	43	6,69
Sedute	12	6,54
Zoccolini e Pavimenti	8	25,55
Scaffali, armadi, compattatori	1	4,99
	1009	8,09

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

A tal proposito, all'inizio dell'anno accademico 2024-2025 sono state adibite a sede dell'Università le sale dell'ex Cinema S. Marco, che hanno richiesto significativi interventi manutentivi per rendere fruibili gli spazi e per rimediare all'obsolescenza di diversi elementi di finitura, in particolare dei pavimenti.

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 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 informativi 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 Cinema San Marco

Il servizio ha erogato attività per consentire l'attivazione della nuova sede. Sono state attivate le aule complete di connettività internet.

- Laboratori informatizzati

Nel corso dell'anno sono stati aggiornati i sistemi e gli applicativi di circa 200 PC presenti nei laboratori informatici di Bergamo e 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 2024 proseguita l'attività di aggiornamento tecnologico delle postazioni di lavoro del personale tecnico amministrativo e l'attivazione di nuove postazioni di lavoro, circa 40, relative a nuove assunzioni che in gran parte sono 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

Relazione sulla Gestione

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 a protezione della rete dell'ateneo (Firewall) dedicato prevalentemente ai servizi Wifi e laboratori informatizzati.

Le attività di coordinamento ha interessato anche l'analisi del processo di acquisizione delle anagrafiche del personale docente a partire dalle soluzioni tecnologiche di definizione delle coperture (GDA) e di selezione del personale (PICA). Il progetto ha interessato diversi servizi dell'Ateneo ed i referenti di Cineca.

4. Trasparenza e prevenzione della corruzione

Il PTPCT 2023-2025 è stato confermato dall'Amministratore unico e pubblicato in data 30/01/2024.

Il Piano di prevenzione della corruzione della Società è stato 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) e 7/2023 (PNA 2020/2022).

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

La società, anche nel 2024, 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.

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--2021)	COSTO 2022	COSTO 2023	COSTO 2024
Acquisti materiali per il servizio di piccola manutenzione	18.900,00	35.394,00	32.849,00	29.172,00
Gestione automezzi per i servizi manutentivi	15.035,00	25.281,00	29.320,16	31.611,00

Relazione sulla Gestione

Gestione sede e telefonia	15.198,00	17.866,00	16.882,00	16.208,00
Canone software per gestione contabilità e archiviazione	3.383,00	2.690,00	3.007,00	3.028,00
Assicurazioni	10.129,00	9.398,00	7.702,00	9.976,00
Assistenza fiscale, di bilancio e paghe e contributi	15.719,00	18.502,00	19.976,00	20.226,00
Spese amministrative, cancelleria, postali e bancarie	10.831,00	11.958,00	11.820,00	9.774,00
TOTALE	89.195,00	121.089,00	121.556,00	119.995,00

Come emerge dalla tabella, i costi risultanti dal bilancio 2024 sono allineati al 2023.

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 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.

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.
- Nello svolgimento dell'attività si è fatto riferimento a quanto previsto dai documenti di programmazione dell'Università 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.
- 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.

In data 30.6.2024 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.

Relazione sulla Gestione

Le risultanze sono state trasmesse alla Direzione generale dell'università con nota del 22.7.2024. Il monitoraggio ha documentato la situazione economica al 30 giugno con una proiezione al 31 dicembre 2024. 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 30.6.2024 viene peraltro confermato con la chiusura del bilancio al 31.12.2024, 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 dal Direttore operativo della 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 24.137.301, 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 1.468.591. A ciò si deve aggiungere la presenza di crediti nei confronti di terzi per un totale di euro 3.289.

Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio presenta un importo contenuto delle passività a breve termine pari a euro 204.314, rappresentate principalmente da esposizione nei confronti dei fornitori terzi o della controllante per euro 76.332.

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 2.167.514 evidenziando rispetto al precedente esercizio un incremento di euro 121.946,

Relazione sulla Gestione

relativo all'incarico affidato dall'Università degli studi di Bergamo alla società per il servizio di verifica del progetto definitivo del complesso immobiliare di via Statuto, 21 a Bergamo – Corpo A: aule, uffici e aree esterne per Euro 89.034,00 e Corpo B: palestre e piscina per Euro 35.075.

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-24	31-dic-23
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.161.535	2.037.427
Costo per acquisti	-28.007	-29.830
Costi operativi	-206.620	-150.523
Valore aggiunto	1.926.908	1.857.074
Incrementi per lavori interni	0	0
Costi per il personale	-895.126	-861.834
Margine operativo lordo	1.031.782	995.240
Ammortamenti, accant.ti e svalutazioni	-746.627	-746.028
Margine operativo netto (reddito operativo)	285.155	249.212
Altri proventi (oneri) netti	-113.917	-96.566
Utile prima degli interessi e delle imposte	171.238	152.646
Proventi/(oneri) finanziari	20.304	17.602
Rettifiche valore attività finanziarie	0	0
Utile prima delle imposte	191.542	170.248
Imposte correnti e differite	-11.341	-11.094
Utile netto	180.201	159.154

e le situazioni patrimoniali, riclassificate in termini finanziari:

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

	31.12.2024	31.12.2023		31.12.2024	31.12.2023
Imm. immateriali	0	155	Capitale sociale	24.400.000	24.400.000
Imm. materiali	21.802.173	22.455.127	Riserve e risultato es.	-262.699	-442.899
Imm. finanziarie	0	0			
Attivo fisso	21.802.173	22.455.282	Mezzi propri	24.137.301	23.957.101
Liquidità differite	1.536.094	1.034.128			
Liquidità immediate	1.468.591	1.129.728			
Attivo corrente	3.004.685	2.163.856	Passività consolidate	465.243	419.658

Relazione sulla Gestione

			Passività correnti	204.314	242.379
Capitale investito	24.806.858	24.619.138	Capitale di finanz.to	24.806.858	24.619.138

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	31/12/2024	31/12/2023
Fatturato	2.161.535	2.037.427
Valore della produzione	2.167.514	2.045.568
Risultato prima delle imposte	191.542	170.248

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

Descrizione indice	31/12/2024	31/12/2023
Margine operativo lordo (MOL)	1.031.782	995.240
Risultato operativo	285.155	249.212
EBIT normalizzato	191.542	170.248
EBIT integrale	191.542	170.248

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

Descrizione indice	31/12/2024	31/12/2023
ROE netto - (Return on Equity)	0,75%	0,66%
ROI - (Return on Investment)	1,18%	1,04%
ROS - (Return on Sales)	13,19%	12,23%

Gli indici economici, che hanno avuto un incremento positivo, hanno beneficiato, come detto nella nota introduttiva, dell'incarico affidato dall'Università degli studi di Bergamo alla società per il servizio di verifica del progetto definitivo del complesso immobiliare di via Statuto, 21 a 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.

Descrizione indice	31/12/2024	31/12/2023
Margine primario di struttura	2.335.128	1.501.819
Quoziente primario di struttura	1,11	1,07
Margine secondario di struttura	2.800.371	1.921.477
Quoziente secondario di struttura	1,13	1,09

oltre a valorizzarne la capacità di autofinanziamento:

Relazione sulla Gestione

Descrizione indice	31/12/2024	31/12/2023
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	31/12/2024	31/12/2023
Margine di disponibilità	2.800.264	1.921.370
Quoziente di disponibilità	14,71	8,93
Margine di tesoreria	2.800.264	1.921.370
Quoziente di tesoreria	14,71	8,93

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.

Costi, Ricavi e Investimenti

Nell'anno i ricavi della gestione caratteristica sono stati pari a Euro 2.161.535, rispetto a Euro 2.037.427 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	31.12.2024	31.12.2023	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

Relazione sulla Gestione

- 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	1.024.108	900.000	124.108
Totale	2.161.535	2.037.427	124.108

Andamento dei costi

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

Voci di costo	31.12.2024	31.12.2023	Variazione
Materie prime, sussidiarie e merci	28.007	29.830	-1.823
Servizi	190.811	125.356	65.455
Godimento beni di terzi	15.809	25.167	-9.358
Costi per il personale:			
- Salari e stipendi	643.698	626.531	17.167
- Oneri sociali	201.556	188.741	12.815
- Trattamento di fine rapporto	49.684	46.562	3.122
- Altri costi	188	0	188
	895.126	861.834	33.292
Amm.to immobilizz. Immateriali	155	155	0
Ammortamento immobilizz. Materiali	746.472	745.873	599
Acc.to f.do sval. crediti	0	0	0
Oneri diversi di gestione	119.896	104.707	15.189
Totale	1.996.276	1.892.922	103.354

I costi complessivi hanno registrato un incremento rispetto all’esercizio precedente pari a Euro 103.354. L’incremento è dovuto, in parte, agli incarichi conferiti ai professionisti per la verifica del progetto dell’edificio di via Statuto a Bergamo e per la direzione lavori e coordinamento della sicurezza per il rifacimento delle coperture dell’edificio di via Moroni a Bergamo.

Investimenti

Nel corso del 2024 la società ha effettuato i seguenti investimenti:

Descrizione	Acquisizioni dell’esercizio
Terreni e fabbricati	88.413
Altri beni	5.104
Totale	93.517

Gli investimenti non sono stati molto significativi e i più importanti hanno i lavori di manutenzione sugli edifici a Bergamo di via Moroni per € 57.620 e di via Querena 13 per € 30.793.

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

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.

Relazione sulla Gestione

La struttura è completata da una dipendente con funzioni amministrative, contabili 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 2024 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 INDIRECTAMENTE 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.

Relazione sulla Gestione

- 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.

Risulta in fase di approvazione una parziale integrazione dei contenuti della convenzione, con l'inserimento del ruolo di Mobility Manager dell'Università svolto dall'Amministratore unico della società e l'attribuzione ai dipendenti della stessa, della funzione di Responsabile Unico del Progetto (RUP) nell'ambito di procedimenti di competenza dell'Università.

La società intende, inoltre, procedere ad implementare un'attività di analisi dei processi, con valutazione dell'organico della società e la messa in atto di iniziative volte al miglioramento del clima aziendale, anche provvedendo all'incremento del numero dei dipendenti, per fare fronte alle maggiori incombenze derivanti dalle modifiche sia quantitative, che qualitative dei servizi resi a favore dell'Università.

Risulta altresì in corso di valutazione, la possibilità di adottare una nuova piattaforma per la gestione dell'anagrafica degli immobili che consenta di integrare informazioni provenienti da una varietà di fonti (compresi dati provenienti da modelli BIM e disegni CAD), per una più efficiente gestione della manutenzione programmata e di quella a guasto, attraverso un sistema di ticketing evoluto.

Le iniziative che saranno messe in atto, avranno l'obiettivo di offrire un servizio ancora maggiormente rispondente alle necessità dell'Università, nel rispetto dei livelli di autonomia decisionale e responsabilità in capo ad Ateneo Bergamo S.p.a.

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 180.200,71 come segue:

- a riserva legale per euro 9.010,04;
- a copertura delle perdite degli esercizi precedenti per euro 171.190,67;

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2024 e la proposta di destinazione dell'utile sopra indicata.

Bergamo, 14/03/2025

L' Amministratore unico
Emilio Renato Angelo Bellingardi