



Azienda Lombarda
per l'Edilizia Residenziale
di Brescia-Cremona-Mantova

Sede

RELAZIONE SULLA SOCIETÀ CONTROLLATA GESI

Aspetti societari

Aler Brescia, azienda strumentale di Regione Lombardia costituita nell'anno 1996 a seguito della regionalizzazione degli IACP (gli Istituti Autonomi delle Case Popolari, enti pubblici a carattere provinciale), con la natura giuridica di Ente Pubblico Economico, nell'anno 2000 ha costituito la società Ge.S.I. S.r.l (Gestione Servizi Integrati) con il socio ASM Brescia, allora municipalizzata del Comune di Brescia, divenuta nel 2008 a seguito di successive trasformazioni A2A Spa. Scopo principale di GeSI era ed è la gestione di servizi tecnici integrati sul patrimonio immobiliare aziendale o di altri enti che abbiano delegato la gestione ad ALER.

In sede di costituzione della società il conferimento dei soci in termini di **capitale sociale** interamente versato è stato pari a un milione, rimasto immutato sino ad oggi. L'andamento positivo degli esercizi dalla costituzione ad oggi non ha mai richiesto ai soci l'integrazione dello stesso, al contrario allo stato attuale il valore del patrimonio sociale è di gran lunga più alto rispetto al capitale sociale. In relazione alle positive vicende economiche della società dalla sua costituzione, la consistenza del patrimonio sociale di GeSI alla data del 23/11/2020 è pari a € 9.819.428,16 e il valore del patrimonio netto è pari a € 5.455.668,24, come è rilevabile dalla relazione di stima della società GeSI a cura del professionista incaricato rag. Giorgio Bontempi.

In passato da GeSI sono nate altre società le cui quote detenute da GeSI sono state negli anni successivi al 2010 dismesse o cedute. Le società generate da GeSI sono state EXEGESI Torino, in partenariato con l'omologa di Aler ATC Torino, STEA spa con il gruppo FENENERGIA spa. Le quote di entrambe sono state cedute nel 2015 ai rispettivi soci di maggioranza. Altre società sono state GEPIM S.r.l. per la gestione condominiale, GESITALIA per progettazioni. Queste ultime due entrambe dismesse. In passato era presente nella compagine societaria di GeSI un terzo socio, ATC Torino col 5% poi uscito nel 2015. Nel riassetto che ne è seguito le quote sono state così divise:



Azienda Lombarda
per l'Edilizia Residenziale
di Brescia-Cremona-Mantova

Sede

ALER Brescia, nel 2015 diventata ALER BRESCIA CREMONA MANTOVA a seguito di fusione per incorporazione delle ex ALER di Mantova e di Cremona, detiene il 53% delle quote, il restante 47% il socio A2A. Nel 2018 sono stati firmati i vigenti patti parasociali che prevedono l'opzione d'uscita del socio A2A. Sempre in quell'occasione si è protratta la durata della società dal 2020 al 2040.

Dal 1° gennaio 2016 la società è operativa nella nuova sede di Via Creta, interamente di proprietà, avendo abbandonato la precedente sede, ubicata presso la Fiera di Brescia, dove era in locazione.

Dalla nascita della società e nel corso degli anni, GeSI S.r.l. ha sempre assicurato ottime performance e garantito cospicui utili ai soci, la crescita ha riguardato sia il fatturato che il numero dei dipendenti. Il valore medio di produzione degli ultimi cinque anni è nell'ordine dei 6 milioni di euro e l'organico conta attualmente circa 40 unità tra dipendenti, somministrati e collaboratori. La società è caratterizzata da buone relazioni sindacali. Ai dipendenti si applica il contratto del commercio, anche se si stanno valutando altre discipline.

Riguardo ai risultati economici, a partire dall'esercizio 2018 si è assistito ad una contrazione degli utili dovuta alla rinegoziazione delle condizioni economiche dei contratti di servizio energia di Aler, che rappresentano la parte più consistente del portafoglio commesse. L'ulteriore flessione degli utili registrata nell'esercizio 2019, è dovuta alla scadenza fisiologica di numerosi contratti di gestione calore per conto di Amministrazioni comunali.

Sul fronte costi, in questi ultimi anni si è registrato un aumento dei costi del personale per effetto dell'internalizzazione dei servizi amministrativi in GeSI (contabilità, appalti, personale), in precedenza forniti dal socio a2a attraverso un contratto di servizi, controbilanciato da una riduzione dei costi per servizi. L'internalizzazione di queste attività si è resa necessaria per rendere GeSI allineata alle procedure pubblicistiche, in particolare rispetto agli approvvigionamenti.

Transizione a società in house

Sin dall'origine GeSI è stata costituita da Aler per associare un partner industriale come A2A e poter in tal modo beneficiare delle competenze tecniche per la riqualificazione del proprio patrimonio.

Nei vent'anni di attività, GeSI ha assorbito il know how del socio industriale A2A, tanto da diventare una sorta di duplicato della società A2A Calore e Servizi del Gruppo A2A. L'uscita del socio industriale non porterà quindi ad un impoverimento tecnologico di GeSI che ormai da tempo ha al suo interno tutte le competenze tecniche per svolgere in autonomia le commesse affidate.

Nel corso degli anni GeSI si è dotata di numerose certificazioni sia di sistema gestione qualità e sicurezza che certificazioni necessarie all'esecuzione dei contratti di gestione termica, energetica, del gas e di facility management. Dal 2016 è accreditata Esco (energy service company). Nel 2020 ha altresì acquisito la certificazione SOA OS28 (impianti termici e di condizionamento) per interventi fino a un milione di euro.

Inoltre il patrimonio di conoscenza acquisito negli anni dalle maestranze, tutte qualificate, la rende idonea a qualsiasi operazione coerente con la propria missione aziendale, ricercando e sperimentando soluzioni innovative nel campo energetico, con l'obiettivo futuro d'essere pienamente il reparto operativo manutentivo di ALER, che costituisce il preciso scopo aziendale.

L'affidamento di un numero sempre maggiore di servizi tecnici costruiti sulle specifiche esigenze di Aler e il mutato contesto normativo per l'entrata in vigore del testo unico sulle società a partecipazione pubblica, hanno indotto Aler a dar corso alla trasformazione della società GeSI in società in house, in accordo con il partner A2A, il cui ruolo negli ultimi anni è diventato sempre più marginale.

Per questo motivo dal 2017 è stato avviato un processo di revisione societaria, con l'adozione del nuovo statuto e dei nuovi patti parasociali, coerente con le previsioni della Legge Madia. In data 26 luglio 2018 è stata inoltrata ad ANAC da parte di ALER la domanda per l'iscrizione nell'Elenco delle Amministrazioni aggiudicatrici che affidano ai

propri organismi "in house providing". Da allora la società ha operato come tale col socio controllante che ha garantito almeno l'80% del fatturato della controllata.

In data 14 settembre 2020 l'ANAC ha inviato un preavviso di rigetto nel quale ha evidenziato che la presenza del socio privato, nella fattispecie A2A, costituisce causa ostativa all'iscrizione nonché sottolineato alcune criticità con riferimento al sistema del controllo analogo attuato dall'Azienda controllante nei confronti della società GeSI S.r.l. Con la nota in data 13 novembre 2020 ALER ha informato l'ANAC della volontà di esercizio da parte del socio A2A dell'opzione di vendita delle sue quote e ha trasmesso il modello di controllo analogo che ALER ha efficacemente adottato e, fino ad ora, applicato nei confronti della società GESI S.r.l.

Il socio A2A S.p.a. con comunicazione di posta elettronica certificata del 23 novembre u.s. ha comunicato formalmente l'irrevocabilità dell'opzione di vendita.

Per questo motivo ALER sta procedendo a quanto necessario per la richiesta di autorizzazione all'acquisto delle quote alla Giunta Regionale della Lombardia, passaggio quest'ultimo imprescindibile.

Per non creare uno stallo nella gestione dei contratti affidati da Aler, la società A2A con comunicazione di posta elettronica certificata del 23 dicembre 2020 ha dichiarato di non svolgere alcuna attività a mezzo della società GeSI e di non esercitare alcun potere direttivo, di coordinamento o di ingerenza nella vita della società, di tale comunicazione è stata data informativa all'ANAC.

Nella stessa nota, A2A ha pure precisato che da quando è stata formalmente presentata la domanda per l'iscrizione al registro ANAC, ALER ha internamente esercitato il controllo su GeSI, dando istruzione ai Consigli di Amministrazione che si sono succeduti di procedere al riassetto complessivo della società adeguandola alle mutate esigenze.

La definizione del nuovo assetto statutario di GeSI S.r.l. e il perfezionamento delle operazioni straordinarie in essere richiederanno tempi oltre l'uscita formale del socio A2A e l'acquisizione delle quote detenute dallo stesso da parte della controllante. Non

si esclude in futuro l'entrata nella compagine societaria di altri soci pubblici, quali comuni, province od aziende pubbliche omologhe di ALER BCM.

Nel frattempo sono già iniziate tutte una serie di riorganizzazioni interne per conseguire lo scopo principale e quindi adeguare la struttura di GESI alle piene richieste ed esigenze di ALER.

Attività e commesse

L'analisi del portafoglio commesse della società GeSI evidenzia la sua vocazione a società in house di Aler e ciò è ampiamente dimostrato dalla consistenza degli interventi eseguiti e in corso d'esecuzione. La presenza di un notevole patrimonio, assai datato e con un fabbisogno manutentivo importante e conseguentemente un impegno finanziario per riqualificarlo altrettanto rilevante, ha indirizzato negli anni lo sviluppo di servizi e interventi da GeSI ad Aler secondo tre direttrici: la prima riguardante gli impianti di produzione e distribuzione del calore attraverso la riqualificazione delle centrali termiche, compresa l'eliminazione delle centrali a gasolio, la seconda riguardante gli impianti elettrici delle parti comuni e gli impianti fotovoltaici e la terza ha inteso sviluppare servizi di supporto all'attività di riparto spese con diagnosi dei consumi e individuazione delle criticità impiantistiche su cui intervenire.

Riqualificazione CT. L'esigenza di Aler di riqualificare un patrimonio energivoro e la presenza in GeSI di competenze specialistiche, acquisite nei vent'anni di affiancamento con il socio A2A, sono gli ingredienti della proficua collaborazione finalizzata a sviluppare il servizio energia, in relazione al quale la società ha effettuato sin dalla sua origine importanti investimenti tecnologici per la riqualificazione di numerose centrali termiche in fabbricati sia interamente di proprietà di Aler che in condominio. Questo tipo di servizio ha permesso di effettuare interventi che diversamente l'Azienda finanziariamente non sarebbe stata in grado di affrontare e ha contribuito a migliorare la performance energetica degli edifici, con un risparmio sui consumi a beneficio dei residenti, e a ridurre gli impatti ambientali, eliminando tutte le centrali a gasolio. Il contratto di servizio energia è stato ampiamente utilizzato anche per riqualificare il

patrimonio diverso da abitativo di altri enti pubblici che hanno affidato ad Aler la gestione manutentiva del proprio patrimonio. Anche in questi casi GeSI è intervenuta con un investimento iniziale che è stato ammortizzato nel corso della durata del contratto. Attualmente sono 79 i contratti ancora in corso per questo servizio sia su edifici Aler, di proprietà, in gestione o in condominio, che su immobili di proprietà di enti pubblici terzi, principalmente Comuni.

Sempre riguardo agli impianti di produzione calore, a GeSI è stata affidata la conduzione di tutte le CT del patrimonio Aler in proprietà e in gestione nonché il disbrigo delle pratiche di prevenzione incendi delle CT stesse. Inoltre GeSI è stata incaricata della fornitura e posa dei ripartitori e contatori su tutto il patrimonio Aler ed è tutt'ora incaricata della lettura e manutenzione degli stessi.

Per quanto riguarda la produzione calore con impianti individuali autonomi, è intenzione di Aler in prospettiva coinvolgere GeSI nell'efficientamento degli impianti singoli, sostituendo le caldaie installate con nuove caldaie a condensazione e installando sistemi di termoregolazione.

A tendere è intenzione di Aler avere GeSI come unico interlocutore per tutti gli impianti di produzione o scambio calore e per le diagnosi e attestazioni energetiche.

Efficientamento elettrico. Quanto al secondo ambito di intervento, che riguarda gli impianti elettrici o di produzione di energia elettrica, GeSI ha assunto l'incarico da Aler di monitorare tutto il patrimonio in proprietà o in gestione consistente in 1.700 punti di fornitura per poter pianificare interventi di efficientamento elettrico finalizzati a conseguire risparmi energetici, quali relamping, sostituzione motori sugli impianti ascensori, autoclavi, pompe di sollevamento e di circolazione, e di razionalizzazione dei punti di fornitura e delle impegnative. Il servizio ha permesso di avere un monitoraggio completo degli impianti elettrici delle parti comuni e di poter effettuare una puntuale programmazione degli interventi necessari per efficientare gli impianti.

Relativamente alla produzione di energia elettrica, a GeSI sono stati affidati in gestione e manutenzione gli impianti fotovoltaici presenti in diversi fabbricati di proprietà di Aler e la predisposizione delle pratiche ai GSE per il contributo del conto termico. Le

competenze tecniche impiantistiche acquisite da GeSI anche in questo settore, permettono ad Aler di poter beneficiare di un partner che le garantisca di cogliere le opportunità di finanziamento per l'installazione di nuovi impianti fotovoltaici, potendo delegare a GeSI lo sviluppo e la realizzazione di progetti e la loro gestione.

Flussi e informazioni impianti. La gestione da parte di GeSI di un numero cospicuo di impianti, la rende l'interlocutore privilegiato degli uffici tecnici ma anche degli uffici di riparto degli oneri accessori (riscaldamento, energia elettrica, acqua) di Aler poiché è da GeSI che viene il maggior numero di flussi dei consumi delle utenze da riaddebitare, che per la sola uog di Brescia rappresenta circa 9.000 utenti per una spesa di circa sei milioni. Una gestione in house di questa spesa ha permesso negli ultimi anni di effettuare un'attenta analisi di alcuni consumi al fine di rilevare dispersioni idriche, incongruenza di dati dovuti a contabilizzatori vetusti e quindi poter rispondere tempestivamente e puntualmente agli assegnatari e alle loro rappresentanze.

E' un'innegabile vantaggio, anche economico, avere una società in house su tutti gli aspetti impiantistici perché la collaborazione, l'integrazione fra le strutture di Aler e GeSI, la continuità nella gestione degli impianti e l'approfondita conoscenza degli stessi ha prodotto nel tempo un partner competente ed affidabile e servizi più efficienti; non altrettanto succedeva quando i fornitori continuavano a turnare.

Infine poter contare su una struttura specializzata e flessibile quale GeSI permette ad Aler sinergie altrimenti non possibili e una capacità di cogliere opportunità, quali ad esempio l'accesso a misure di incentivazione fiscale, diversamente più difficili da metter in campo.

Modalità di affidamento

Una volta completato l'iter di iscrizione nell'elenco delle amministrazioni aggiudicatrici che operano mediante affidamenti diretti nei confronti di proprie società in house, Aler potrà procedere all'affidamento dei contratti a GeSI ai sensi dell'art.192 del Codice dei Contratti D.Lgs.n.50/2016 smi. Per i servizi disponibili sul mercato in regime di concorrenza, Aler effettuerà preventivamente una valutazione di congruità economica.



Azienda Lombarda
per l'Edilizia Residenziale
di Brescia-Cremona-Mantova

Sede

Tutti gli atti connessi agli affidamenti saranno oggetto di pubblicazione ai sensi del D.Lgs.n.33/2013 smi.

Quanto a GeSI, rientrando a termini dell'art.3 comma 1 lett. d) nel novero degli "organismo di diritto pubblico", anche se costituita in forma societaria, per l'approvvigionamento di lavori, servizi e forniture è tenuta all'applicazione del Codice dei Contratti e a tutta la normativa in materia di affidamenti di contratti pubblici. Anche GeSI potrà aderire ai contratti affidati dalle centrali di committenza nazionali Consip e regionali Aria, già oggi è attiva la convenzione per la fornitura del gas naturale.

Brescia giugno 2021

Il Direttore Generale
Cav. Dr. Corrado Della Torre