

GESAM ENERGIA SPA

Società soggetta a direzione e coordinamento di LUCCA HOLDING TRAMITE GESAM SPA

Sede in NOTTOLINI N 34 -55100 LUCCA (LU) Capitale sociale Euro 1.000.000,00 I.V.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2017

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2017 riporta un risultato positivo pari a Euro 280.436.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Vostra Società, secondo quanto previsto dall'Art. 4 dello Statuto ha "la finalità di eseguire direttamente o a mezzo di partecipazione in altre Società, (...) attività strumentali dell'Ente pubblico di riferimento", Comune di Lucca, da cui riceve le commesse regolate dai contratti "Sinergo" e "Calore" che costituiscono la quota assolutamente prevalente delle attività sociali. Nel corso dell'esercizio 2017 a seguito della verifica delle attività svolte dalla Società si è attivata la procedura per la disdetta del residuo contratto con condominio privato con cui è ancora in corso una procedura arbitrale presso la CCIAA di Lucca, attivata su richiesta del Condominio stesso che ha ipotizzato responsabilità della Società relativamente a problematiche di gestione degli impianti che sono oggetto di parallela procedura giudiziaria nei confronti del costruttore. La procedura è ancora in corso, ma la perizia redatta dal CTU incaricato dal tribunale nella causa tra Condominio e Costruttore esclude responsabilità di Gesam Energia e ci porta a valutare come esigibili i crediti nei confronti del Condominio.

L'esercizio 2017, risolto il contenzioso con il Comune di Lucca con la transazione relativa agli esercizi fino al 2015 del contratto SINERGO, doveva rappresentare l'inizio di una nuova fase in cui l'attenzione prevalente fosse posta alla realizzazione degli investimenti, sia per adempiere a impegni contrattuali sia per conseguire risparmi energetici che contribuissero alla sostenibilità dell'attività svolta nei confronti del Comune.

L'attività relativa alla redazione di progetti ed alle conseguenti procedure per appalto lavori ha impegnato in modo significativo la struttura; il risultato di questa attività mentre porta ad un dato complessivamente negativo perché rispetto agli impegni contrattuali, gli investimenti rendicontabili al 31/12/2017 risultano pari a circa € 456.000,00 a fronte di un importo previsto di € 1.470.000,00 evidenzia come l'importo rendicontabile sia il risultato di procedure che hanno portato ad un ribasso medio del 31,49% sugli importi posti a base di gara.

La scelta strategica di accorpare lavorazioni di tipologia simile con affidamento tramite gara, definendo importi a base d'asta anche se contenuti nel limite di € 150.000,00 per semplificare le procedure, ha ridotto in modo significativo i costi rispetto a procedure basate su importi ridotti e semplici indagini di mercato; i tempi di gestione delle procedure, sia nella fase preliminare di preparazione dei documenti di gara, sia di gestione dell'affidamento hanno dilatato i tempi di realizzazione degli interventi e ciò ha influito sul volume complessivo fatturato nell'esercizio.

Siamo fortemente impegnati in questa direzione ma non è scontato che l'obiettivo di recuperare i mancati investimenti nel 2018 si possa raggiungere, in quanto a partire dalla fine del 2017, anche a seguito di una modifica delle procedure di controllo da parte del Comune di Lucca, per la realizzazione degli investimenti, è stata inserita l'approvazione preventiva dei progetti da parte del Comune, mentre precedentemente veniva concordato con il dirigente del Contratto solamente il programma; nei primi mesi del 2018 sono stati trasmessi al Comune di Lucca progetti di nuovi interventi che ci fanno presumere un allungamento di tempi della procedura di almeno sessanta giorni.

Nella realizzazione degli investimenti continua a pesare negativamente la fase transitoria in cui si trova la Società che, pur essendo formalmente ancora di proprietà da Gesam SPA sta separando le sue attività e risolvendo i rapporti finanziari con la controllante in previsione dell'acquisizione da parte di Lucca Holding SPA che non può ancora svolgere un adeguato ruolo di supporto della nostra attività fino a quando non sarà definito formalmente il passaggio delle quote; nel chiudere il Bilancio 2016 avevamo ipotizzato che il percorso si potesse concludere entro il 2017, ad oggi gli atti compiuti e le attività da svolgere ancora, portano a prevedere che l'assetto definitivo sarà assunto nel prossimo autunno.

Nel 2018 è entrata a regime l'attività di direzione svolta dal Dirigente, dipendente di Gesam SPA che opera sulla base del contratto che regola i servizi che la stessa fornisce a Gesam Energia; questo assetto prefigura l'assetto che sarà mantenuto dopo l'acquisizione della nostra Società da parte di Lucca Holding SPA sulla base degli accordi di "scissione asimmetrica" del ramo d'azienda Cimiteri e di Gesam Energia SPA da Gesam SPA.

Nell'esercizio 2017 la situazione finanziaria della Società è sostanzialmente migliorata, sia per i flussi derivanti dalla transazione con il Comune e da una regolarizzazione dei pagamenti delle fatture in acconto, sia a seguito degli accordi relativi ad IVA di gruppo che hanno risolto il problema dell'iva, prima che l'estensione della norma dello split payment alle Società pubbliche resolvesse definitivamente i nostri problemi; la situazione si è complicata a fine anno per l'atteggiamento assunto dal Comune di Lucca relativamente alla gestione del Contratto, che ha condizionato il pagamento della fattura relativa al terzo trimestre di SINERGO alla rendicontazione degli investimenti ed alla presentazione del consuntivo dell'esercizio.

Questa situazione, anche se bloccare il pagamento del terzo trimestre quando il Contratto prevede la trasmissione del preconsuntivo entro il 15 di novembre e pertanto in data successiva alla scadenza del relativo pagamento, non sia condivisibile, ci fa porre l'attenzione ad un miglioramento della gestione dei flussi informativi verso il Comune, in modo da semplificare i loro controlli; le difficoltà di reperire informazioni relativamente a prezzi CONSIP e indici di aggiornamento dei canoni indirizza verso la revisione concordata del SINERGO relativamente a questi aspetti.

Relativamente al Contratto Calore il Comune di Lucca ha formalmente comunicato, peraltro solo a febbraio 2018, come in assenza della sottoscrizione di un formale atto integrativo del Contratto, lo stesso dovesse considerarsi concluso al 31/10/2017; nella comunicazione veniva peraltro richiesto di proseguire con le attività previste dal Contratto che sarebbero state remunerate a prezzi CONSIP scontati del 3%.

Da questa decisione è derivata la necessità di rivedere la transazione stipulata nel 2016, per la parte riguardante gli ammortamenti degli investimenti relativi a Calore e come meglio evidenziato nel seguito, redigere il consuntivo dell'attività con riferimenti a CONSIP. Il Bilancio al 31/12/2017 contiene valutazioni

prudenziali dei suddetti consuntivi.

Nel corso dell'esercizio 2017, dopo aver verificato altre ipotesi, la Società ha stipulato un convenzione con CET, Società Consortile Energia Toscana S.c.a.r.l. che svolge ruolo di centrale di committenza per i soci, Enti Pubblici e Società a capitale interamente pubblico negli acquisti di energia; la convenzione prevede l'incarico al CET degli acquisti energetici, Energia elettrica e gas, con procedure di evidenza pubblica.

La convenzione con CET risolve in modo pienamente conforme alle norme vigenti gli acquisti energetici della Società.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività è svolta nella sede di Lucca e che non vi sono sedi secondarie

Andamento della gestione

Andamento economico generale

La Vostra Società ha iniziato la propria attività a seguito di stipula in data 20 agosto 2010 del contratto di "AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE INTEGRATA DEL SERVIZIO ELETTRICO, ENERGIE RINNOVABILI E GESTIONE OTTIMIZZATA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI LUCCA". Successivamente nel 2011 GESAM SpA ha ceduto a GESAM ENERGIA il contratto stipulato con il Comune di Lucca il 18 dicembre 2003, avente per oggetto "CONTRATTO PER IL SERVIZIO DI ENERGIA, ADEGUAMENTO NORMATIVO E RIQUALIFICAZIONE TECNOLOGICA DEGLI IMPIANTI TERMICI A SERVIZIO DEGLI IMMOBILI COMUNALI CON DELEGA DI TERZO RESPONSABILE PER GLI ANNI 2003 – 2017 COMPRESI"; il contratto è relativo al periodo compreso tra il 1/11/2002 e il 31/10/2017 ed è stato considerato concluso a tale data, in quanto la proroga deliberata dalla Giunta Comunale non è stata seguita da un formale atto integrativo sottoscritto tra le parti. Come detto in altra parte della presente Relazione, il Comune di Lucca ha comunque richiesto di proseguire con le attività previste dal Contratto che sarebbero remunerate a prezzi CONSIP scontati del 3%.

Nell'ambito dell'attività riguardante i citati contratti, GESAM ENERGIA ha realizzato negli anni 2011 – 2013 n° 4 impianti fotovoltaici, a Porcari e a Prato che contribuiscono in modo significativo, anche in presenza di riduzione dei relativi contributi pubblici, al bilancio della Società.

Per quanto concerne i ricavi derivanti dai contratti in essere con il Comune di Lucca, i relativi consuntivi risultano alla data odierna ancora presunti per le problematiche citate in premessa di riferimento a prezzi CONSIP e di mancata disponibilità di parametri previsti in contratto Calore per il calcolo degli adeguamenti dei prezzi della quota energia. Nel consuntivo trasmesso al Comune abbiamo calcolato i valori mancanti con riferimenti a prezzi 2016, per il costo del gas ed abbiamo formulato una proposta relativa all'energia elettrica basata sul costo medio sostenuto negli acquisti. Come già detto nella revisione del contratto si dovrà trovare riferimenti di più semplice applicazione dei prezzi CONSIP, in quanto gli stessi dipendono, per l'energia elettrica, da rilevazioni mensili distinte per tipologia di utilizzo, potenza installata e fascia oraria ed un raffronto puntuale risulta estremamente oneroso. L'affidamento dell'incarico a CET può contribuire a semplificare nel 2018 questa problematica.

Relativamente al consuntivo presunto di SINERGO trasmesso al Comune, abbiamo confermato la disponibilità a prendere in considerazione la richiesta di riduzione del 5% dell'importo contrattuale prevista dall'art. 8 c. 8 del D.L. 66 2014 convertito in L. 89/2014 e formulato la proposta di recupero di una quota dei mancati investimenti nel corso del 2018, condizionando alla loro rendicontazione la fatturazione e

pagamento del saldo del 2017; il relativo accordo deve essere ancora raggiunto ma riteniamo che l'obiettivo possa essere conseguito. Il conteggio dei conguagli evidenzia i seguenti dati di sintesi:

CONTRATTO SINERGO

| IMPORTO CAE - CAS 2017 | CAE | CAS | TOTALE |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Importo consuntivo CAE | 1.596.604,20 | 1.777.211,71 | 3.373.815,91 |
| Extra consumi | 361.339,00 | 0,00 | 361.339,00 |
| Detrazioni mancati investim. CAE 47,32% - su CAS 52,68% | <u>-244.816,11</u> | <u>-272.546,76</u> | <u>-517.362,87</u> |
| Importo totale a consuntivo | 1.713.127,09 | 1.504.664,95 | 3.217.792,04 |

L'adeguamento del CAE risulta negativo sia per l'applicazione della riduzione del 5% sia per gli effetti del trasferimento del contratto relativo agli uffici giudiziari ed alle case di riposo che riduce i consumi al 2009 dei Pod attivi al 31/12/2017 da kWh 11.208.198,20 a kWh 9.548.145,70 con una diminuzione del 14,8111%; le riduzioni non sono compensate dal conguaglio per variazione dei costi di acquisto dell'energia elettrica che risultano pari ad € 180.338,00.

Il CAS ha una variazione leggermente positiva e i conguagli per maggiori consumi sono riferiti ai Pod con consumi eccedenti la franchigia del 20%, ai Pod con consumi zero in anagrafica 2009 ed ai nuovi Pod.

Il conguaglio negativo deriva dall'aver proposto la detrazione relativa ai minori investimenti effettuati rispetto all'importo contrattuale e non recuperati nel 2018. Questa valutazione, ancorché non pienamente conforme a quanto previsto dal Contratto, riteniamo possa rappresentare un punto di equilibrio rispetto alla proposta formulata verbalmente in diveris incontri dal Comune, di detrazione dell'intero importo dei mancati investimenti.

Relativamente al contratto Calore abbiamo già detto che dal 31/10/2017 il contratto è considerato concluso e pertanto la rendicontazione dell'esercizio 2017 è suddivisa in due parti, la prima relativa all'applicazione del contratto fino al 31/10/2017, la seconda riferita ai prezzi dell'energia fornita ed al servizio di terzo responsabile; va evidenziato come il valore utilizzato per il calcolo del costo dell'energia è stato desunto dalle valutazioni fatte sui costi dell'anno 2016 e pertanto riteniamo che sia prudenziale rispetto al calcolo che stiamo ancora redigendo e che richiede valutazioni sul singolo impianto.

Di seguito il riepilogo che, come per SINERGO riporta dati presunti e soggetti a verifica finale.

CONTRATTO CALORE

| | | |
|---|---|-------------------|
| Canone energia fino al 31/10/2017 | € | 648.143,41 |
| Rimborso costi dal 31/10/2017 al 31/12/2017 | € | <u>233.947,70</u> |
| Totale costi "Energia" | € | 882.091,11 |

| | | |
|--|---|-----------------|
| Canone Servizi fino al 31/12/2017 | € | 140.765,68 |
| Terzo responsabile dal 31/10/2017 al 31/12/2017 n° 87 Impianti | € | <u>4.350,00</u> |
| | | 145.115,68 |

L'importo complessivo del corrispettivo per contratto Calore ammonta presuntivamente ad € 1.027.206,79 con un maggior onere per il Comune di € 80.515,88, a dimostrazione ulteriore della convenienza per il Comune degli affidamenti a Gesam Energia SpA con pagamenti forfetari ed indipendenti dai consumi, in stagioni particolarmente fredde come è stata quest'ultima.

Il Cda ritiene che le partite contabili siano state analizzate secondo quanto previsto dai contratti e che il rendiconto finale non comporti problemi per l'accettazione da parte del Comune.

In merito al contratto Sinergo è opportuno evidenziare che con riferimento ai Pod censiti nell'anagrafica 2009 i lavori di efficientamento energetico hanno ridotto i consumi da kWh 7.051.320 a kWh 5.624.830 con una riduzione di kWh 1.392.892 per un valore economico di circa € 263.117; il vantaggio economico per la Società è ulteriormente incrementato dal conguaglio per maggiori consumi eccedenti la franchigia che porta ad un ulteriore introito di circa € 49.053,00.

I dati confermano la necessità di proseguire ed accelerare il programma di investimenti e la conseguente ricerca di risorse finanziarie i cui oneri possono essere sicuramente compensati da quelli derivanti dai risparmi energetici.

Relativamente al contratto Calore attualmente stiamo gestendo gli impianti in attesa della stipula di un nuovo contratto allineato alla scadenza del SINERGO come ulteriormente deliberato dalla Giunta Comunale di Lucca; il Contratto dovrà meglio definire l'oggetto dell'affidamento nell'ambito del ruolo di ESCO che Gesam Energia SpA deve correttamente e completamente svolgere. Il nuovo contratto dovrà contenere anche un nuovo piano investimenti per ammodernare le centrali termiche ormai in gran parte giunte al termine del ciclo utile di funzionamento.

In merito alle prospettive di sviluppo della Società, il riferimento rimane l'indirizzo ormai in corso di definizione che il Comune di Lucca ha assunto in merito alle modalità di svolgimento dei servizi che attualmente sono affidati a GESAM ENERGIA SpA e a GESAM SpA che dovrebbero tutti confluire in un'unica Società interamente controllata dal Comune; il compimento di questa operazione consentirà anche di reperire le idonee risorse finanziarie per far fronte agli impegni già assunti e ulteriormente da assumere nei confronti del Comune di Lucca.

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

| | 31/12/2017 | 31/12/2016 | Variazione |
|--|------------------|----------------|-----------------|
| Ricavi netti | 6.054.724 | 6.420.771 | (366.047) |
| Costi esterni | 4.842.928 | 5.452.895 | (609.967) |
| Valore Aggiunto | 1.211.796 | 967.876 | 243.920 |
| Costo del lavoro | 315.372 | 225.562 | 89.810 |
| Margine Operativo Lordo | 896.424 | 742.314 | 154.110 |
| Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti | 460.478 | 423.662 | 36.816 |
| Risultato Operativo | 435.946 | 318.652 | 117.294 |
| Proventi diversi | 112.973 | 142.791 | (29.818) |
| Proventi e oneri finanziari | (149.481) | 29.623 | (179.104) |
| Risultato Ordinario | 399.438 | 491.066 | (91.628) |
| Rivalutazioni e svalutazioni | | | |
| Risultato prima delle imposte | 399.438 | 491.066 | (91.628) |
| Imposte sul reddito | 119.002 | 157.888 | (38.886) |
| Risultato netto | 280.436 | 333.178 | (52.742) |

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|-----------|------------|------------|
| ROE netto | 0,08 | 0,10 |
| ROI | 0,04 | 0,03 |

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

| | 31/12/2017 | 31/12/2016 | Variazione |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Immobilizzazioni immateriali nette | 2.356.404 | 2.196.891 | 159.513 |
| Immobilizzazioni materiali nette | 5.183.403 | 5.114.413 | 68.990 |
| Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie | 7.288 | 7.288 | |
| Capitale immobilizzato | 7.547.095 | 7.318.592 | 228.503 |
| Rimanenze di magazzino | 75.383 | 106.502 | (31.119) |
| Crediti verso Clienti | 782.727 | 1.008.055 | (225.328) |
| Altri crediti | 3.433.090 | 4.957.051 | (1.523.961) |
| Ratei e risconti attivi | 995.879 | 1.080.033 | (84.154) |
| Attività d'esercizio a breve termine | 5.287.079 | 7.151.641 | (1.864.562) |
| Debiti verso fornitori | 1.307.970 | 1.638.478 | (330.508) |
| Acconti | | | |
| Debiti tributari e previdenziali | 23.324 | 68.260 | (44.936) |
| Altri debiti | 4.918.174 | 5.772.693 | (854.519) |
| Ratei e risconti passivi | 107.277 | 111.766 | (4.489) |
| Passività d'esercizio a breve termine | 6.356.745 | 7.591.197 | (1.234.452) |
| Capitale d'esercizio netto | (1.069.666) | (439.556) | (630.110) |
| Tattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 32.387 | 30.386 | 2.001 |
| Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo) | | | |
| Altre passività a medio e lungo termine | 48.286 | 39.771 | 8.515 |
| Passività a medio lungo termine | 80.673 | 70.157 | 10.516 |
| Capitale investito | 6.396.756 | 6.808.879 | (412.123) |
| Patrimonio netto | (3.884.778) | (3.604.340) | (280.438) |
| Posizione finanziaria netta a medio lungo termine | (1.085.592) | (1.298.545) | 212.953 |
| Posizione finanziaria netta a breve termine | (1.426.386) | (1.905.994) | 479.608 |
| Mezzi propri e indebitamento finanziario netto | (6.396.756) | (6.808.879) | 412.123 |

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2017, era la seguente (in Euro):

| | 31/12/2017 | 31/12/2016 | Variazione |
|--|----------------|----------------|-----------------|
| Depositi bancari | 244.751 | 284.757 | (40.006) |
| Denaro e altri valori in cassa | 7.026 | 970 | 6.056 |
| Disponibilità liquide | 251.777 | 285.727 | (33.950) |
| Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | | | |

| | | | |
|---|--------------------|--------------------|------------------|
| Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo) | | | |
| Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo) | | | |
| Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo) | 1.461.908 | 1.979.565 | (517.657) |
| Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo) | | | |
| Anticipazioni per pagamenti esteri | | | |
| Quota a breve di finanziamenti | 216.972 | 212.873 | 4.099 |
| Crediti finanziari | (717) | (717) | |
| Debiti finanziari a breve termine | 1.678.163 | 2.191.721 | (513.558) |
| Posizione finanziaria netta a breve termine | (1.426.386) | (1.905.994) | 479.608 |
| Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo) | | | |
| Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo) | | | |
| Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo) | | | |
| Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo) | | | |
| Anticipazioni per pagamenti esteri | | | |
| Quota a lungo di finanziamenti | 1.085.592 | 1.298.545 | (212.953) |
| Crediti finanziari | | | |
| Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine | (1.085.592) | (1.298.545) | 212.953 |
| Posizione finanziaria netta | (2.511.978) | (3.204.539) | 692.561 |

Come indicato nella nota integrativa la posizione finanziaria netta della società risente degli effetti della ristrutturazione del debito.

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Liquidità primaria | 0,67 | 0,74 |
| Liquidità secondaria | 0,68 | 0,75 |
| Indebitamento | 2,33 | 3,05 |
| Tasso di copertura degli immobilizzi | 0,66 | 0,67 |

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,67 in quanto l'indebitamento a breve è superiore alle risorse disponibili, confermato anche dall' indice di liquidità secondaria.

Il valore assunto dal capitale circolante netto non appare del tutto soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

Dalla lettura del quadro degli indici risulta una certa tensione finanziaria, (anche se ricordiamo una parte consistente dei debiti a breve sono verso la controllante) risultando indispensabile un pronto rientro e una maggiore puntualità nei pagamenti da parte del debitore principale, nonché una ristrutturazione del debito a breve.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni riguardanti il personale e l'ambiente.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro unico. Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la Società sia stata dichiarata definitivamente responsabile.

Si ricorda che nel corso del 2016 come già detto è stato assunto un nuovo dipendente ingegnere e conseguentemente modificato il contratto di servizio con Gesam SpA che prevede ora per il personale esclusivamente il tempo parziale del dirigente del ramo d'azienda Cimiteri che svolge il ruolo di direttore di Gesam Energia.

Si ricorda che nel corso del 2016 è stato riconsiderato l'obiettivo di incorporare la gestione amministrativa della Società dal contratto intercompany e confermata l'assunzione con contratto interinale di una ragioniera con ruolo di segreteria amministrativa; la problematica sarà definita congiuntamente con l'assetto della nuova Società e la definizione della relativa pianta organica.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Si ricorda che la Società è in possesso della certificazione ISO 9001:2008 qualità e ISO 14001:2004 ambiente e della certificazione UNI CEI 11352:2014 - erogazione di servizi energetici : progettazione, installazione, conduzione e manutenzione di impianti elettrici civili e di pubblica illuminazione; conduzione e manutenzione di impianti termici (ESCO).

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

| Immobilizzazioni | Acquisizioni dell'esercizio |
|--|------------------------------------|
| Terreni e fabbricati | |
| Impianti e macchinari | 413.630 |
| Attrezzature industriali e commerciali | |
| Altri beni | 3.432 |

Attività di ricerca e sviluppo

La società non è impegnata in alcuna attività di ricerca e sviluppo

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

I rapporti con le imprese controllate, controllanti e collegate, nonché con l'Ente locale di riferimento sono quelli evidenziati in nota integrativa. Per i rapporti di natura commerciale si dà atto che gli stessi sono regolati alle normali condizioni di mercato.

Si ricorda che la GESAM ENERGIA spa per molte funzioni aziendali non opera con propria struttura, ma si avvale dell'organizzazione della controllante; anche tali rapporti di "service" sono regolati da apposito contratto che ne disciplina le modalità, i limiti ed i contenuti economici.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Si dà atto che durante l'esercizio in esame non sono state detenute, direttamente o per il tramite di società fiduciarie o interposte persone, azioni proprie o azioni di Società controllanti.

Rapporti con parti correlate

Le operazioni con parti correlate (GESAM Gas e Luca SpA) sono quelle evidenziate nel contenuto della nota integrativa.

Nel corso dell'esercizio la Società non ha attuato operazioni rilevanti con altre parti correlate. In ogni caso tutte le operazioni sono state attuate alle normali condizioni di mercato.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art 2428 comma 1 del cod. civile si informa che, considerando le dimensioni contenute della Società, della particolarità di business nella quale opera e le modalità operative con la quale esplica il servizio di pubblica illuminazione e gestione calore nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Lucca, non si ravvisano particolari rischi operativi connessi alla suddetta attività oltre ai normali rischi potenziali di malfunzionamento impianti per i quali la società si è dotata di idonea assicurazione r.c.

Ai sensi dell'art 2428, comma 3, lettera 6-bis, del codice civile si informa che la società non pone in essere strumenti di copertura del rischio di credito, tenuto conto delle caratteristiche della propria clientela che è pressoché rappresentata dal Comune di Lucca.

Per quanto riguarda il rischio di liquidità e quello di variazione dei flussi finanziari, la società si avvale in pratica delle disponibilità della controllante, essendo in essere dei contratti di conto corrente per gestire al meglio la liquidità di gruppo.

Riguardo al rischio prezzo si evidenzia che la Società opera verso il Comune di Lucca tramite contratti di concessione che prevedono a fine anno conguagli parametrati sulle variazioni del costo dell'energia elettrica, del gas e della manodopera.

Relativamente al rischio finanziario connesso alla variazione dei tassi su finanziamenti, la società ha in essere uno strumento derivato non di natura speculativa, per le cui specifiche si rimanda alla nota integrativa.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La Società non ha possesso diretto o indiretto di azioni proprie o azioni di società controllanti.

Evoluzione prevedibile della gestione

Come già detto l'attività di revisione contabile che ha portato alla transazione sui conti al 31/12/2015 ha messo in evidenza la necessità di rivedere ed adeguare i contratti Sinergo e Calore a quanto la concreta gestione ha messo in evidenza in termini di criticità al fine di riprendere gli investimenti tesi a garantire riduzione di consumi e risparmio energetico, obiettivi di fondo che hanno portato alla costituzione della Società ed alla stipula dei contratti di servizio con il Comune di Lucca.

E' evidente che i tempi ed i modi con cui si realizzerà la "trasformazione" della GESAM ENERGIA SpA in società interamente controllata dal Comune di Lucca condizionano fortemente la possibilità di formalizzare e concordare revisioni dei contratti che operino anche per il futuro; confermiamo pertanto l'impegno a predisporre tutti gli elementi di analisi e conoscenza condivisa delle tematiche oggetto della nostra attività per poter essere attivi da subito una volta definiti i nuovi assetti.

Si deve ulteriormente rilevare come la strategia approvata dal Consiglio Comunale di Lucca preveda che la nuova Società "in house" acquisisca anche la gestione dei servizi cimiteriali; ciò apre la possibilità di valutare ulteriori affidamenti di servizi di manutenzione da parte del Comune di Lucca, con l'obiettivo di stabilire sinergie operative e migliorare l'efficienza nella gestione delle attività, con potenziali sviluppi futuri e crescita della Società.

Con la consapevolezza di una situazione che disegna prospettive di sviluppo per la Società il CdA ha ritenuto di non operare correzioni al valore patrimoniale della Società che tenessero conto del valore stimato da Utiliteam Srl (stima effettuata su incarico di Gesam SpA con riferimento alla situazione del 31 agosto 2017, al fine specifico di determinare un ipotetico concambio azionario nell'ambito dei rapporti tra Lucca Holding e GESAM SpA).

Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 185/2008

La vostra società non si è avvalsa della rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa di cui alla legge n. 342/2000.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Lucca, 23 marzo 2018

Presidente del Consiglio di amministrazione
Alfredo Alunni Macerini