

## GESAM ENERGIA SPA

Società soggetta a direzione e coordinamento di LUCCA HOLDING SPA

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

### Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2018

Signori Azionisti,

#### Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Signori soci,

in via preliminare viene fatto rilevare che Il presente bilancio verrà sottoposto all'assemblea dei soci per l'approvazione entro il maggior termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio (anziché entro il termine ordinario previsto in centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio) in conformità a quanto previsto dal combinato disposto di cui agli articoli 2478-bis e 2364 del Codice Civile nonché dalle disposizioni del vigente statuto sociale venendo a ricorrere le "particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società" integrate in particolare:

-dagli eventi straordinari cui è stata interessata la nostra società nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 e di cui viene data analitica informativa nel bilancio e nella relazione prevista dall'articolo 2428 del Codice Civile;

-dagli eventi correlati alle modifiche apportate ai principi contabili (OIC), dai chiarimenti resi dall'Agenzia delle Entrate in merito all'applicazione del principio di derivazione rafforzata di cui all'articolo 83 del D.P.R. n. 917 del 22 dicembre 1986 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dalle disposizioni di cui all'articolo 1, commi 125 e seguenti della legge n. 124 del 4 agosto 2017 (legislazione speciale in materia di benefici apportati da parte delle Amministrazioni Pubbliche).

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 2018 sono proseguite le attività per la definitiva risoluzione dei due contratti con i condomini "I Cantici" e "Galleria dei Maestri. Per i "Cantici" è in corso un arbitrato presso la CCIAA. Relativamente all'altro Condomino "Galleria dei Maestri" è stato raggiunto un accordo per la rateizzazione delle somme dovute alla società. I rapporti con i due condomini sono comunque cessati.

L'esercizio 2018 ha visto porre particolare attenzione agli investimenti con il duplice risultato di aver incrementato sensibilmente gli stessi, contribuendo così ad una migliore 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 ha portato ad un dato nettamente migliore al 2017

così che gli investimenti rendicontabili al 31/12/2018 risultano pari a circa € 1.142.626,00 a fronte di un importo contrattuale previsto di € 1.470.000,00.

Resta ancora una residua criticità, che trova la struttura fortemente impegnata a risolvere, causata da una modifica delle procedure di controllo da parte del Comune di Lucca, che, per la realizzazione degli investimenti ha inserito l'approvazione preventiva dei progetti da parte del Comune, mentre precedentemente veniva concordato con il dirigente del Contratto solamente il programma, portando di fatto spesso a ritardi nelle approvazioni dei progetti non imputabili alla struttura operativa della società.

Altro elemento che stiamo cercando di migliorare e che spesso crea problematiche è migliorare il flusso dei pagamenti delle nostre fatture da parte del Comune, ritardi che mettono la società in difficoltà nel soddisfare gli impegni con i fornitori.

Con il Dirigente di riferimento del Comune abbiamo inoltre risolto molti aspetti che impedivano il pagamento di nostre prestazioni fatturate o ancora da fatturare relative anche ad anni precedenti.

Relativamente al Contratto Calore il Comune di Lucca ha formalmente comunicato, con lettera commerciale CIG 7575758146, la scadenza dello stesso a far data dal 30.10.2017 e l'affidamento del servizio di fornitura del gas, figura di "terzo responsabile" e opere di manutenzione ordinaria delle centrali e reperibilità, a far data dal 1.11.2017 remunerato a prezzi CONSIP ridotti del 3% e dell'ulteriore 5%.

Nel 2018 abbiamo trovato molte difficoltà a soddisfare le richieste dell'Amministrazione Comunale soprattutto nel reperimento dei prezzi CONSIP del gas che hanno prodotto ritardi nei pagamenti dei servizi svolti. Anche le condizioni economiche con cui viene regolato l'affidamento del servizio rappresentano una criticità per la società che dovrà essere urgentemente valutata.

Continua nel 2018 la 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**

<b>IMPORTO CAE - CAS 2017</b>	<b>CAE</b>	<b>CAS</b>	<b>TOTALE</b>
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%	-244.816,11	-272.546,76	-517.362,87
<b>Importo totale a consuntivo</b>	<b>1.713.127,09</b>	<b>1.504.664,95</b>	<b>3.217.792,04</b>

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 diversi 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 prudentiale 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	€	233.947,70
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	€	4.350,00
		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, ponendo in atto l'indirizzo che il Comune di Lucca ha assunto in merito alle modalità di svolgimento dei servizi che attualmente sono affidati a GESAM ENERGIA SpA, sarà operante, a partire dal 1 gennaio 2019, la fusione in Lucca Holding Servizi srl; 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****Andamento della gestione nei settori in cui opera la Società**

Per quanto riguarda la vostra Società, l'esercizio 2018 deve intendersi sostanzialmente positivo e in linea con quanto già fatto negli anni precedenti. I servizi gestiti per conto del Comune di Borgo a Mozzano sono sostanzialmente gli stessi ormai già da qualche anno.

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguiti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e Risultato prima delle imposte.

Nei paragrafi che seguono vengono separatamente analizzati l'andamento economico, patrimoniale e finanziario con l'utilizzo di specifici indicatori di risultato.

Gli indicatori di risultato economici e finanziari sono ricavati direttamente dai dati di bilancio, previa sua riclassificazione.

Infatti, al fine di meglio comprendere l'andamento gestionale, si fornisce di seguito una riclassificazione del Conto economico e dello Stato patrimoniale per l'esercizio in chiusura e per quello precedente.

I metodi di riclassificazione sono molteplici.

Quelli ritenuti più utili per l'analisi della situazione complessiva della società sono per lo stato patrimoniale la riclassificazione finanziaria e per il conto economico la riclassificazione a valore aggiunto.

Preme rilevare come la comparazione dei dati negli anni sia influenzata dal fatto che nell'anno 2018 ci sono state operazioni straordinarie che hanno determinato l'acquisizione di servizi e attività che in precedenza non venivano svolti dalla Lucca Holding Servizi Srl quali la gestione dei cimiteri del Comune di Lucca. E' di tutta evidenza che l'incidenza di tali operazioni rendono le comparazioni temporali dei dati molto difficoltose.

**Principali dati economici**

Il conto economico riclassificato al valore aggiunto della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in migliaia di euro):

<b>CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO</b>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/17</b>	<b>Differenza</b>
Ricavi Netti	6.225.825,79	6.054.724,00	171.101,79
Altri ricavi	0,00		0,00
Costi esterni	-4.630.178,53	-4.770.057,00	139.878,47
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>1.595.647,26</b>	<b>1.284.667,00</b>	<b>310.980,26</b>
Costo del Lavoro	357.157,39	315.372,00	41.785,39
<b>Margine Operativo Lordo (EBIT DA)</b>	<b>1.238.489,87</b>	<b>969.295,00</b>	<b>269.194,87</b>
Amm.ti, Sval.ni ed altri Acc.ti	498.085,46	499.012,00	-926,54
<b>Risultato Operativo (EBIT)</b>	<b>740.404,41</b>	<b>470.283,00</b>	<b>270.121,41</b>
Reddito della gestione atipica (A/5-B14)	55.307,72	78.616,00	
Proventi Finanziari	74,71	3.105,00	-3.030,29
Oneri Finanziari (OF)	133.303,66	152.586,00	-19.282,34
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>662.483,18</b>	<b>399.418,00</b>	<b>263.065,18</b>
Rivalutazioni e Svalutazioni	0,00	0,00	0,00
<b>Risultato Prima delle Imposte</b>	<b>662.483,18</b>	<b>399.418,00</b>	<b>263.065,18</b>
Imposte sul Reddito	216.335,00	119.002,00	97.333,00
<b>Risultato Netto (RN)</b>	<b>446.148,18</b>	<b>280.416,00</b>	<b>165.732,18</b>

La Società ha conseguito un aumento nei Ricavi Netti confrontato con gli anni precedenti, grazie a un miglioramento delle attività sul territorio. Questo si può ricollegare all'aumento del Valore Aggiunto che nell'ultimo anno conferma il trend positivo di quello precedente.

**Principali dati Patrimoniali**

Lo stato Patrimoniale riclassificato a liquidità crescente della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in migliaia di euro):

<b>STATO PATRIMONIALE SCALARE</b>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/17</b>	<b>Differenza</b>
Immobilizzazioni materiali	5.613.391,21	2.356.404,00	3.256.987,21
Immobilizzazioni immateriali	2.437.872,26	5.183.403,00	-2.745.530,74
Immobilizzazioni finanziarie	717,48	717,00	0,48
<b>CAPITALE FISSO NETTO [cfn]</b>	<b>8.051.980,95</b>	<b>7.540.524,00</b>	<b>511.456,95</b>
			0,00
Rimanenze (-fondo svalutazione rimanenze)	68.224,08	75.383,00	-7.158,92
Clienti e crediti commerc. (-fondo svalut.crediti)	4.230.200,07	4.122.165,00	108.035,07
Crediti Tributari + altri crediti	241.541,10	100.940,00	140.601,10
Ratei e Risconti attivi	911.494,11	995.879,00	-84.384,89
<b>ATTIVITA' DI ESERCIZIO A BREVE</b>	<b>5.451.459,36</b>	<b>5.294.367,00</b>	<b>157.092,36</b>
(Fornitori e debiti commerciali) (D)	6.323.163,50	6.196.116,00	127.047,50
(Debiti tributari e previdenziali)	136.792,43	23.324,00	113.468,43
(Altri debiti)	177.122,23	30.028,00	147.094,23
(Ratei e risconti passivi)	100.865,57	107.277,00	-6.411,43
<b>PASSIVITA' DI ESERCIZIO A BREVE</b>	<b>6.737.943,73</b>	<b>6.356.745,00</b>	<b>381.198,73</b>
			0,00
<b>CAPITALE CIRC. NETTO OPERAT. [ccn]</b>	<b>-1.286.484,37</b>	<b>-1.062.378,00</b>	<b>-224.106,37</b>
			0,00
<b>CAPITALE INVESTITO [ci=cfn+ccn]</b>	<b>6.765.496,58</b>	<b>6.478.146,00</b>	<b>287.350,58</b>
(Altri Fondi)	56.800,02	48.286,00	8.514,02
(Fondo trattamento fine rapporto) [tfr]	24.168,55	32.387,00	-8.218,45
<b>FABBISOGNO FINANZIARIO [ff=ci-tfr]</b>	<b>6.684.528,01</b>	<b>6.397.473,00</b>	<b>13.082.001,01</b>
			0,00
Debiti finanziari ML(D)	1.085.591,84	1.085.592,00	-0,16
Debiti finanziari a Breve Termine al netto delle disp.tà	1.268.009,70	1.427.103,00	0,00
Mezzi propri (N)	3.884.778,29	3.604.342,00	280.436,29
Utile di esercizio	446.148,18	280.436,00	165.712,18
(Perdita di esercizio)			0,00
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>6.684.528,01</b>	<b>6.397.473,00</b>	<b>13.082.001,01</b>

<b>TOTALE ATTIVO (K)</b>	<b>13.707.426,55</b>	<b>13.086.668,00</b>
<b>CREDITI COMMERCIALI</b>	<b>4.230.200,07</b>	<b>4.122.165,00</b>
<b>Debiti a breve</b>	<b>1.471.955,94</b>	<b>1.678.880,00</b>
Disponibilità Liquide	203.986,24	251.777,00

**Principali indicatori**

Ai sensi dell'art. 2428, comma 1-bis, c.c. di seguito vengono analizzati alcuni indicatori di risultato scelti tra quelli ritenuti più significativi in relazione alla situazione della società.

Poste le suddette riclassificazioni, vengono calcolati i seguenti indici di bilancio:

**INDICATORI ECONOMICI**

<b><u>Gli indici di redditività netta</u></b>	<b>Anno 2018</b>	<b>Anno 2017</b>	<b>Anno 2016</b>
<b>ROE</b> -Return on equity: (RN/N) Risultato netto d'esercizio/capitale netto	10,30%	7,22%	9,24%
<b>ROI</b> -Return on investment: (EBIT/K) Risultato op. globale/Capitale investito	5,40%	3,59%	2,38%
<b>Grado di indebitamento:</b> (K/N)	3,17	3,37	4,09
<b>ROD</b> -Return on debts (OF/D)	1,70%	2,05%	1,62%
<b>Spread:</b> ROI-ROD	3,70%	1,54%	0,76%
<b>Coefficiente moltiplicativo:</b> (Debiti/N)	1,81	1,92	2,47

**ROE (Return On Equity)***Descrizione*

E' il rapporto tra il reddito netto ed il patrimonio netto dell'azienda.

Esprime in misura sintetica la redditività e la remunerazione del capitale proprio.

Il ROE risulta essere positivo e in crescita rispetto all'ultima rilevazione, dovuto a un'implementazione del Risultato Netto.

**ROI (Return On Investment)***Descrizione*

E' il rapporto tra il reddito operativo e il totale dell'attivo.

Esprime la redditività caratteristica del capitale investito, ove per redditività caratteristica si intende quella al lordo della gestione finanziaria, delle poste straordinarie e della pressione fiscale.

Un indice maggiore del costo del denaro (ROD) è sintomo di leva finanziaria positiva; nella sostanza a fronte di un maggior indebitamento corrisponde un aumento della redditività più che proporzionale che dovrebbe pertanto determinare un aumento del ROE.

Il ROI ha subito un incremento, questo ha favorito una leva finanziaria positiva, dato che il ROI è maggiore del ROD.

<b><u>Gli indici di redditività operativa</u></b>	<b>Anno 2018</b>	<b>Anno 2017</b>	<b>Anno 2016</b>
ROS-Return on sales Redditività delle vendite: (EBIT/VENDITE)	11,89%	7,77%	5,48%
<b>EBIT</b> (earnings before interest and tax) (Utile d'esercizio±saldo gestione finanziaria±saldo gestione straordin.+imposte)	740.404,41	470.283,00	351.767,00
<b>Rotazione del capitale investito:</b> (Ricavi/K)	0,45	0,46	0,44
<b>Rotazione del capitale circolante:</b> (Ricavi/C)	1,14	1,14	0,90
<b>Rotazione dei crediti:</b> (Ricavi/Crediti)	1,47	1,47	1,09

**ROS (Return On Sale)***Descrizione*

E' il rapporto tra la differenza tra valore e costi della produzione e i ricavi delle vendite.

Esprime la capacità dell'azienda di produrre profitto dalle vendite.

L'indice esprime la capacità dei ricavi di vendita di coprire i costi corrispondenti fatti salvi quelli finanziari e gli oneri tributari.

L'indice rileva una crescita rispetto all'esercizio precedente, in linea con la tendenza della redditività aziendale.

**EBIT (Earnings Before Interest and Tax)***Descrizione*

Indica il risultato operativo al netto degli ammortamenti e delle svalutazioni, prima degli interessi, dei componenti straordinari e delle imposte.

Esprime il risultato prima degli interessi, dei componenti straordinari e delle imposte.

Il tendenziale dell'EBIT è in aumento, generando un vantaggio in termini di ROI.

**INDICATORI PATRIMONIALI****Margine di Struttura Primario (detto anche Margine di Copertura delle Immobilizzazioni)***Descrizione*

Misura in valore assoluto la capacità dell'azienda di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio, ovvero con le fonti apportate dai soci.

Permette di valutare se il patrimonio netto sia sufficiente o meno a coprire le attività immobilizzate.

Risultato

<b>Anno 2018</b>	<b>Anno 2017</b>	<b>Anno 2016</b>
-3.721.054,48	-3.655.746,00	-3.707.681,00

Il Margine di Struttura Primario risulta essere negativo per tutti gli anni presi a riferimento, facendo notare come una parte delle immobilizzazioni sono state finanziate con capitale di terzi.

#### Indice di Struttura Primario (detto anche Copertura delle Immobilizzazioni)

##### *Descrizione*

Misura la capacità dell'azienda di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio.

Permette di valutare il rapporto percentuale tra il patrimonio netto (comprensivo dell'utile o della perdita dell'esercizio) e il totale delle immobilizzazioni.

##### *Risultato*

<b>Anno 2018</b>	<b>Anno 2017</b>	<b>Anno 2016</b>
0,54	0,52	0,49

L'indice, in questione, pur avendo un tendenziale in crescita, evidenzia che le immobilizzazioni non sono finanziate completamente dai mezzi propri, ma anche con passività consolidate o correnti.

#### Margine di Struttura Secondario

##### *Descrizione*

Misura in valore assoluto la capacità dell'azienda di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio e i debiti a medio e lungo termine.

Permette di valutare se le fonti durevoli siano sufficienti a finanziare le attività immobilizzate.

##### *Risultato*

<b>Anno 2018</b>	<b>Anno 2017</b>	<b>Anno 2016</b>
-2.635.462,64	-2.570.154,00	-2.409.136,00

Il Margine di Struttura Secondario negativo conferma che una parte delle immobilizzazioni sono state finanziate utilizzando capitale di terzi con obbligo di rimborso nel breve termine.

#### Indice di Struttura Secondario

##### *Descrizione*

Misura la capacità dell'azienda di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio e i debiti a medio e lungo termine.

Permette di valutare in che percentuale le fonti durevoli finanziano le attività immobilizzate.

##### *Risultato*

<b>Anno 2018</b>	<b>Anno 2017</b>	<b>Anno 2016</b>
0,67	0,66	0,67

Dallo studio dell'indice si comprende che il passivo corrente finanzia, oltre all'attivo circolante, una parte dell'attivo fisso.

#### Rapporto di Indebitamento

##### *Descrizione*

Misura il rapporto tra il capitale raccolto da terzi, in qualunque modo procurato, ed il totale dell'attivo.

Permette di valutare la proporzione di debiti che a diverso titolo l'azienda ha contratto per reperire le fonti necessarie a soddisfare le voci indicate nel totale dell'attivo di stato patrimoniale.

##### Risultato

<b>Anno 2018</b>	<b>Anno 2017</b>	<b>Anno 2016</b>
0,68	0,70	0,75

Tale indice evidenzia che l'attivo patrimoniale è finanziato in buona parte da capitale di terzi, in linea con quanto emerge anche dai margini di struttura.

#### *INDICATORI DI SOLIDITA'*

<b>Gli indici di solidità patrimoniale</b>	<b>Anno 2018</b>	<b>Anno 2017</b>	<b>Anno 2016</b>
Grado di autonomia finanziaria: Patrimonio Netto (N)/Debiti	0,47	0,43	0,33
Grado di autonomia finanziaria: N/Capitale Invest.	0,32	0,30	0,24
Copertura delle immobilizzazioni: (N+Pass.consolidato)/Immobil.ni	0,67	0,66	0,67
Incidenza oneri finanziari sul fatturato: Oneri Finanziari (Of)/Ricavi	2,14%	2,52%	2,24%

Gli indici di solidità mirano a capire se la configurazione del patrimonio aziendale fa raggiungere all'azienda la capacità di equilibrare le entrate e le uscite monetarie nel medio-lungo termine.

Il rapporto tra N/D fa notare come la società tenda ad operare in assenza di capitale proprio, infatti interpretando il rapporto tra N/K si può notare come la struttura richieda un'attenta sorveglianza.

L'indice di copertura delle immobilizzazioni evidenzia quanto già emerge con i margini di struttura e cioè che l'attivo immobilizzato è finanziato in parte con risorse a breve termine.

#### *INDICATORI DI LIQUIDITA'*

<b>Gli indici di liquidità</b>	<b>Anno 2018</b>	<b>Anno 2017</b>	<b>Anno 2016</b>
Liquidità generale/corrente (att. breve / pass. Breve)	0,69	0,69	0,76
Liquidità secondaria (att.breve -magazzino/pass breve)	0,68	0,68	0,75
Liquidità primaria (disp. liquide/pass. Breve)	0,14	0,15	0,13
Durata media crediti commerciali: crediti/V x 365	248,00	248,50	333,89
Durata media debiti commerciali: f/acquisti x 365	498,46	474,12	509,77

I primi tre comuni e significativi indicatori finanziari misurano il grado di liquidità posseduto dall'azienda alla data di chiusura dell'esercizio 2018. Gli indici in questione dimostrano che le attività correnti sono minori delle passività correnti evidenziando, come già è emerso in precedenza, uno squilibrio tra la gestione corrente e quella a medio/lungo termine.

La struttura non equilibrata dal punto di vista della liquidità trova conferma anche nella durata media dei crediti e dei debiti che comporta un allungamento del ciclo circolante, generando un appesantimento della situazione di liquidità.

#### Margine di Liquidità Secondario o Margine di Tesoreria

##### *Descrizione*

Misura in valore assoluto la capacità dell'impresa di estinguere i debiti entro i dodici mesi utilizzando le liquidità immediatamente disponibili e le liquidità differite (tutto il capitale circolante, ad esclusione delle rimanenze).

Permette di valutare se le liquidità immediate e quelle differite sono sufficienti o meno a coprire le passività correnti.

##### Risultato

<b>Anno 2018</b>	<b>Anno 2017</b>	<b>Anno 2016</b>
-2.622.678,15	-2.564.864,00	-2.445.481,00

Il Margine di Tesoreria risulta negativo, quindi mette in luce una carenza di liquidità.

#### Capitale Circolante Netto (CCN)

##### *Descrizione*

Misura in valore assoluto la capacità dell'impresa di estinguere i debiti entro i dodici mesi utilizzando tutto il capitale circolante.

Rappresenta il vero baluardo di giudizio dell'equilibrio finanziario. Significativa, in tal senso, la sua coincidenza con il valore del Margine di Struttura Secondario.

##### Risultato

<b>Anno 2018</b>	<b>Anno 2017</b>	<b>Anno 2016</b>
-2.554.454,07	-2.741.258,00	-2.624.706,00

Il CCN è negativo, questo significa che le passività correnti finanziano anche parte dell'attivo immobilizzato, generando una tensione collegata all'aspetto finanziario.

### **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 scorporare 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:

<u>Immobilizzazioni</u>	<u>Acquisizioni dell'esercizio</u>
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 Luce 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 imminente fusione della Società in Lucca Holding Servizi srl., che ha già incorporata la gestione dei servizi cimiteriali, aprirà 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, 19 giugno 2019

Per conto di Gesam Energia SpA  
Amministratore Unico di Lucca Holding Servizi srl  
Ing. Luca Bilancioni