

1-SCHEDA DI VERIFICA AI SENSI DEL REGOLAMENTO DI GOVERNANCE DI AUTOMOBILE CLUB MILANO

IMMOBILIARE ACM SPA

ANALISI DELLA PARTECIPAZIONE

ANNO 2023

Codice Fiscale	01046390157
Anno di costituzione	1923
Forma giuridica	Società per azioni
Tipologia di partecipazione	Società controllata

Percentuale di partecipazione di ACM al 31/12/2023	100%
Capitale sociale al 31/12/2023	1.222.000
Valore della partecipazione di ACM al 31/12/2023	1.222.000
Patrimonio netto al 31/12/2023 al netto dell'utile eventualmente distribuito	18.452.996
- di cui quota di pertinenza di ACM al 31/12/2023	18.452.996

Breve descrizione

IACM è una società interamente e direttamente partecipata dall'Ente, che si occupa di gestione degli immobili di proprietà.

La Società ha per oggetto sociale esclusivo il compimento di operazioni immobiliari e così l'acquisto, la costruzione o ricostruzione, la ristrutturazione, la vendita, la permuta di beni immobili, di diritti immobiliari e di impianti aventi qualsiasi destinazione, e la loro gestione per conto proprio. Potrà anche gestire per conto di terzi immobili e impianti anche non di sua proprietà, purché tale attività sia funzionale e necessaria per il conseguimento dell'indicato oggetto esclusivo. Svolge attività anche per conto dell'Ente, come l'ufficio tecnico che controlla le attività di adeguamento-manutenzione di tutti gli stabili nonché delle delegazioni e dei punti vendita carburante nella titolarità dell'Ente.

Dati contabili ed extracontabili

-Composizione e ammontare compensi degli organi societari (anno 2023).

La società aveva, alla data di riferimento, ovvero al 31.12.23, tre amministratori e tre sindaci effettivi, due supplenti e un revisore legale. Rispetta la parità di genere, prevista dalle norme.

Numero componenti dell'organo di amministrazione al 31/12/2023	Compensi erogati ai componenti dell'organo di amministrazione (euro)2023	Numero componenti dell'organo di controllo	Compensi componenti organo di controllo (euro)
3	€ 66.618	3+1	€ 41.240

- Consistenza e costo del personale (anno 2023)

NUMERO DIPENDENTI	COSTO PERSONALE
6	349.541

- Prospetti tratti dal Bilancio (valori espressi in euro)

ANNO	2021	2022	2023
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI (A1)	1.960.643	2.041.635	2.274.943
ALTRI RICAVI E PROVENTI (A5)	791.172	615.251	1.049.044
FATTURATO (A1+A5)	2.751.815	2.656.886	3.323.987
MEDIA DELL'ULTIMO TRIENNIO 2021 - 2023	2.910.896		

- Utile -perdita esercizi 2018-2023

ANNO	2018	2019	2020	2021	2022	2023
RISULTATO ESERCIZIO IN EURO	79.495	106.969	92.052	56.790	-1.031.452	185.936

- Ritorno economico

ANNO	2018 riscosso 2018	2019 riscosso 2019	2020 riscosso 2020	2021 riscosso 2021	2022 Riscosso 2022	2023 Riscosso 2023
DIVIDENDI PERCEPITI DALL'ENTE ACM		0	0	700.000	1.300.000	0

Si segnala che su specifica richiesta del Socio nel corso del 2023 è stata perfezionata un'assegnazione di dividendi in natura con assegnazione agevolata di una porzione di immobile sito in Corso Venezia 43, che l'Ente utilizza per i suoi scopi statutari ed istituzionali.

- Altre entrate

Non ci sono altre entrate nel 2023.

Gli oneri a carico del bilancio dell'Ente per il 2023 sono pari a zero.

Valutazione

La società ha come oggetto sociale la gestione degli immobili di proprietà ed evidenzia un aspetto economico finanziario e patrimoniale positivo. Nell'anno 2023 è stato accantonato un fondo rischi su crediti dell'anno e futuri di € 423.911 per coprire potenziali perdite, che potrebbero diventare inesigibili in futuro.

L'adeguata struttura organizzativa si adopera per gestire e valorizzare il patrimonio dell'Ente partecipante.

Dall'analisi dei prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico sopra riportati si può confermare che la società versa in una condizione di sostenibilità economica, patrimoniale e finanziaria. Infatti, quanto al profilo patrimoniale si nota che negli ultimi tre esercizi l'incidenza del patrimonio netto sul totale dell'attivo è sempre maggiore di 1 (per la precisione 96,37 per il 2021, 91,50 per il 2022 e 91,07 per il 2023). Ciò denota che la società è strutturalmente solida e che i suoi investimenti sono finanziati con i mezzi propri non ricorrendo al debito, quindi un corretto utilizzo delle fonti di finanziamento.

Per quanto attiene al profilo economico si nota che la società negli anni 2020-2021 ha riportato un utile che rapportato al valore della produzione si attesta sopra il 2,80%, mentre nell'anno 2022 la perdita di esercizio rapportata al valore della produzione si attesta -38,82%; infine, nel 2023 il rapporto utile/produzione si attesta sopra il 5,59%.

Immobiliare ACM SpA ha dovuto fronteggiare anche per il 2023 la situazione difficile di alcuni inquilini in difficoltà al proseguimento della propria attività aziendale.

Inoltre, dalla lettura dei dati contabili ed extracontabili sopra riportati si evince che per la partecipazione in esame non ricorrono i presupposti che impongono l'adozione di un programma di razionalizzazione societaria:

- la società ha un numero di dipendenti superiore a quello degli amministratori;
- la società non svolge attività analoghe o simili a quelle svolte da altre società controllate o da propri enti strumentali di diritto pubblico e privato;
- la società ha prodotto un solo risultato negativo nell'ultimo triennio e l'ultimo esercizio ha visto un risultato positivo.

I costi di gestione e soprattutto le spese da addebitare agli inquilini risultano monitorati.

Nel corso del 2023 sono stati effettuati i seguenti lavori:

- **Corso Venezia 43**

Di seguito i principali interventi svolti nel corso dell'esercizio:

-sono iniziati i lavori di riqualificazione di tutto l'impianto di riscaldamento, conseguentemente sono stati acquistati ed installati 14 nuovi termoconvettori;

-è stato sostituito il quadro elettrico generale e ottenuto la certificazione della messa a terra;

- è stato rifatto l'impianto antincendio e ottenuta la conformità;

-è stata acquistata ed installata, nella zona del salone lato via Marina un'impalcatura tipo americana ed i relativi tendaggi;

- **Corso Venezia 45**

Sono stati sostituiti 14 termoconvettori al primo piano ed è stata quasi ultimata la sostituzione delle nuove linee dell'impianto di riscaldamento.

Per gli edifici di Corso Venezia 43 e 45 sono stati eseguiti alcuni rilievi architettonici con laser scanner, che consentiranno di avere planimetrie e prospetti più accurati.

- **Viale Ortles 81**

La società ha provveduto ad ultimare i lavori per la ristrutturazione delle facciate e copertura del centro.

- **Viale Espinasse 137**

Sono in fase di ultimazione i lavori per la ristrutturazione delle facciate e copertura del centro.

- **Distributori**

Supporto tecnico al processo di adeguamento e ammodernamento della rete carburanti ACM.

esito della ricognizione: **MANTENIMENTO SENZA INTERVENTI**

Visto l'esito sopra indicato, ai sensi del Regolamento di Governance delle società dell'Automobile Club Milano (art. 14), il Consiglio Direttivo, all'unanimità, indica qui di seguito i seguenti provvedimenti ed obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle attività e sulle spese di funzionamento della Società:

valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, attraverso lavori di ristrutturazione ed opere straordinarie, con particolare riguardo all'efficientamento energetico ed alla modernizzazione degli spazi;

verifica della possibilità, attraverso analisi costante del mercato, di ampliamento del patrimonio immobiliare della Società;

implementazione ed ottimizzazione del processo di pubblicazione dei dati in materia di trasparenza.

In materia di gestione del personale, tutte le Società controllate dovranno improntare l'attività al fine di conseguire o implementare i seguenti obiettivi:

- procedere all'eventuale selezione del personale nel rispetto dei Regolamenti adottati dalle singole Società, con criteri selettivi e di pubblicità delle diverse fasi della procedura;
- incentivare i percorsi di formazione, razionalizzazione ed efficientamento del personale;
- incentivare il ricorso alle procedure di mobilità, anche interna;
- ottimizzare e ridurre il ricorso al lavoro straordinario.