

BILANCIO 2019

Duemiladiciannove



PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

Via Donatello, 2 - Empoli (Firenze) - Tel. 0571 79911 - Fax 0571 530186 info@publicaspa.it - publicaspa@pecsicura.it

PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA



INDICE

PRESENTAZIONE SOCIETA'

- Struttura istituzionale e societaria

BILANCIO

- Bilancio 2019
- Relazione del Collegio Sindacale
- Relazione del Revisore Legale dei Conti

DATI GENERALI

- Alloggi ed Immobili E.R.P. in gestione



GESTIONE TECNICA E PROGETTAZIONE

- Interventi programmati - Stato di attuazione

GESTIONE AMMINISTRATIVA E CONTABILE

- Grafici costi e ricavi
- Canoni di locazione
- Crediti e morosità

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

PRESENTAZIONE SOCIETÀ

Struttura istituzionale e societaria



PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Struttura istituzionale



Publicasa è una società per azioni costituita fra gli 11 Comuni dell'area Empolese Valdelsa, Città Metropolitana di Firenze:

- Empoli;
- Capraia e Limite;
- Castelfiorentino;
- Cerreto Guidi;
- Certaldo;
- Fucecchio;
- Gambassi Terme;
- Montaione;
- Montelupo Fiorentino;
- Montespertoli;
- Vinci.

<u>Composizione del Capitale Sociale</u>			
Il capitale sociale è di euro 1.300.000,00 diviso in 1.300.000 azioni da 1 euro ciascuna			
Comune Socio	N. Azioni	Valore Nominale Complessivo	% di partecipazione al Capitale Sociale
COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE	40.170	€ 40.170,00	3,09%
COMUNE DI CASTELFIORENTINO	149.500	€ 149.500,00	11,50%
COMUNE DI CERRETO GUIDI	50.960	€ 50.960,00	3,92%
COMUNE DI CERTALDO	140.660	€ 140.660,00	10,82%
COMUNE DI EMPOLI	434.460	€ 434.460,00	33,42%
COMUNE DI FUCECCHIO	171.730	€ 171.730,00	13,21%
COMUNE DI GAMBASSI TERME	43.420	€ 43.420,00	3,34%
COMUNE DI MONTAIONE	39.520	€ 39.520,00	3,04%
COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO	65.910	€ 65.910,00	5,07%
COMUNE DI MONTEPERTOLI	78.520	€ 78.520,00	6,04%
COMUNE DI VINCI	85.150	€ 85.150,00	6,55%
Capitale Sociale (ripartizione tra i soci)	1.300.000	€ 1.300.000,00	100,00%

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Struttura societaria



ASSEMBLEA DEI SOCI

Spettano all'Assemblea ordinaria dei Soci le delibere previste dalla Legge e dallo Statuto. In particolare compete all'Assemblea la nomina e la revoca degli amministratori, la nomina del Revisore Legale dei Conti, del Presidente e dei componenti del Collegio Sindacale, le approvazioni del bilancio di esercizio e del preventivo annuale, oltre agli atti di natura strategica della Società.

L'attuale composizione degli organi societari è la seguente:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Luigi Palandri - Presidente Consiglio di Amministrazione

Elisa Ciabò - Consigliere Delegato

Maria Luisa Borgioli - Consigliere

COLLEGIO SINDACALE

Dott. Andrea Billi - Presidente Collegio Sindacale

Dott.ssa Valentina Vanni - Sindaco effettivo

Dott. David Tognetti - Sindaco Effettivo

Dott. Alessandro Torcini - Sindaco Supplente

Dott. Roberto Nucci - Sindaco Supplente

REVISORE LEGALE DEI CONTI

Dott. Marco Dringoli

COMITATO DI COORDINAMENTO PER IL CONTROLLO ANALOGO

Publicasa spa è qualificata come Società partecipata «in house providing».

Al fine di soddisfare i requisiti richiesti dalla legislazione dell'Unione Europea, lo Statuto Societario individua nel Comitato di Coordinamento per il controllo analogo, rappresentativo degli enti partecipanti, un organismo di controllo sulla Società, ulteriore rispetto al L.O.D.E. (Livello Ottimale Di Esercizio), di cui alla Legge Regionale 3,11,1988, n. 77.

BILANCIO

~ Bilancio 2019
~ Relazione del Collegio sindacale
~ Relazione del Revisore Legale dei Conti



PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

PUBLICASA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31.12.2019



Dati anagrafici	
Sede in	VIA DONATELLO 2 - 50053 EMPOLI (FI)
Codice Fiscale	05344250484
Numero Rea	FI 000000540074
P.I.	05344250484
Capitale Sociale Euro	1.300.000 i.v.
Forma giuridica	SPA
Settore di attività prevalente (ATECO)	841230
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale



	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	2.048.856	2.484.050
II - Immobilizzazioni materiali	870.494	876.577
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.655	4.907
Totale immobilizzazioni (B)	2.923.005	3.365.534
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	796.537	768.665
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.058	1.163
Totale crediti	797.595	769.828
IV - Disponibilità liquide	4.870.375	4.604.423
Totale attivo circolante (C)	5.667.970	5.374.251
D) Ratei e risconti	33.650	30.118
Totale attivo	8.624.625	8.769.903
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.300.000	1.300.000
IV - Riserva legale	57.791	57.331
VI - Altre riserve	1.093.436	1.084.699
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	78.809	9.197
Totale patrimonio netto	2.530.036	2.451.227
B) Fondi per rischi e oneri	140.322	97.474
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	322.641	294.844
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.136.278	2.857.895
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.058	1.163
Totale debiti	2.137.336	2.859.058
E) Ratei e risconti	3.494.290	3.067.300
Totale passivo	8.624.625	8.769.903

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Conto economico



	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.609.658	2.470.988
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	98.667	105.057
5) altri ricavi e proventi		
altri	93.410	97.035
Totale altri ricavi e proventi	93.410	97.035
Totale valore della produzione	2.801.735	2.673.080
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.737	10.477
7) per servizi	1.400.221	1.462.000
8) per godimento di beni di terzi	308.536	309.385
9) per il personale		
a) salari e stipendi	408.096	402.933
b) oneri sociali	131.565	132.685
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	32.169	33.497
c) trattamento di fine rapporto	32.169	33.124
e) altri costi	0	373
Totale costi per il personale	571.830	569.115
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	41.992	44.218
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.179	14.742
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	26.813	29.476
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	99.031	10.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	141.023	54.218

13) altri accantonamenti	57.429	4.843
14) oneri diversi di gestione	208.537	254.114
Totale costi della produzione	2.696.313	2.664.152
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	105.422	8.928
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	15.121	15.777
Totale proventi diversi dai precedenti	15.121	15.777
Totale altri proventi finanziari	15.121	15.777
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	880	0
Totale interessi e altri oneri finanziari	880	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	14.241	15.777
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	119.663	24.705
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	55.435	30.089
imposte differite e anticipate	(14.581)	(14.581)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	40.854	15.508
21) Utile (perdita) dell'esercizio	78.809	9.197

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2019

Nota integrativa, parte iniziale



Signori Soci,]

insieme con lo stato patrimoniale ed il conto economico chiusi al **31.12.2019**, Vi sottoponiamo la presente nota integrativa che, in base all'art. 2423 del Codice Civile, costituisce parte integrante del bilancio stesso.

Ricordiamo innanzitutto che **PUBLICASA S.P.A.** è stata costituita tra gli undici Comuni dell'Ambito Territoriale del circondario Empolese e della Val d'Elsa, con atto Notaio Filippo Lazzeroni del 22 luglio 2003, quale "soggetto gestore" - previsto dalla Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998 n. 77 - avente lo scopo di svolgere, secondo le direttive impartite da "L.O.D.E." (livello ottimale di esercizio) e nel rispetto dei contratti di servizio, le previste attività quali risultano analiticamente all'art. 4 dello Statuto Sociale vigente, come risultante dalle modifiche apportate con verbale di assemblea straordinaria del 23.7.2018, ovvero:

a) il recupero, la manutenzione, la gestione amministrativa, l'incremento, anche attraverso nuove realizzazioni, del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) attribuito ai Comuni ai sensi dell'articolo 3, della Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998, numero 77, ovvero già di loro proprietà, o che verrà acquisito a qualsiasi altro titolo, secondo i contratti di servizio stipulati con la Conferenza di Ambito ottimale LODE e con i singoli comuni che ne sono soci;

b) le funzioni assegnate ai Comuni dall'articolo 4, primo comma, della Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998, numero 77, secondo i contratti di servizio stipulati con la Conferenza di Ambito ottimale LODE e con i singoli comuni che ne sono soci;

c) le procedure per la cessione degli alloggi di E.R.P. di proprietà comunale;

d) sempre in materia di edilizia residenziale pubblica, tutte le attività e le funzioni destinate all'assistenza abitativa, ancorché eccedenti quelle delle precedenti lettere a) e b) ed attuative del D.Lgs. 31.3.1998, n. 112 (conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del capo I della Legge 15.3.1997, n. 59) e precisamente:

-la progettazione, l'acquisizione, la realizzazione, la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione ed in genere gli interventi di cui all'art. 31, della Legge 5.8.1978, n. 457, compresa la partecipazione a programmi di intervento per conto dei Comuni soci;

-la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'acquisizione di aree;

e) la valorizzazione economica, anche con interventi realizzati secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, del patrimonio proprio dei Comuni soci ovvero nella loro disponibilità;

f) l'acquisizione, la progettazione, la realizzazione, la gestione, la locazione e l'alienazione, nonché l'attività di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria, del nuovo patrimonio edilizio di "Edilizia Residenziale Sociale" (E.R.S.), proprio della Società, ovvero dei Comuni singoli o associati e dei soggetti operanti nel sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale, finalizzato al soddisfacimento delle esigenze abitative primarie, compresa la locazione a canoni convenzionati o concordati o nel regime dell'edilizia convenzionata e /o agevolata, secondo la legislazione vigente, così come definito dal D.M. Infrastrutture 22.04.2008;

g) acquisizione e/o gestione, di ulteriore patrimonio immobiliare non E.R.P. di proprietà dei Comuni soci o della Società, o comunque nella disponibilità degli stessi, a seguito di acquisizione ad altro titolo (locazione, comodato, concessione), ovvero realizzato da Enti e/o altri soggetti economici e cooperative con contributi di Enti Pubblici nell'ambito di Programmi Integrati di Intervento, comunque denominati, allo scopo di utilizzarlo per finalità di carattere abitativo sociale.

Publicasa si configura quale società *in house* a totale controllo pubblico.

Nel rispetto della L.R. n. 77/98 e successive modifiche, delle conseguenti delibere attuative emesse degli organi regionali competenti, nonché di quanto previsto sul punto dal T.U.E.L. (D.Lgs n. 267/2000), nell'esercizio 2004 (primo esercizio di gestione operativa della società) è stato stipulato tra società e LODE-Circondario Empolese Val d'Elsa (concedente), il c.d. "contratto di servizio", avente per oggetto l'affidamento a Publicasa s.p.a. (concessionario) del servizio pubblico locale di Edilizia Residenziale Pubblica relativo:

a) alla gestione amministrativa del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni aderenti al Circondario Empolese Val d'Elsa;

b) alla gestione del loro recupero e loro manutenzione;

c) alla gestione delle attività di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova realizzazione di immobili; gli interventi edilizi costituiscono, per Publicasa, immobilizzazioni in concessione eseguite per conto dei Comuni; la copertura economica degli interventi sopra descritti è assicurata con fondi o contributi messi a disposizione dal LODE, ovvero dai singoli Comuni, ovvero con i finanziamenti previsti dalla normativa di settore da parte dello Stato e/o Regione, il tutto secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di E.R.P. I contributi, localizzati dal LODE, vengono posti a disposizione di Publicasa S.p.a. che

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2019

Nota integrativa, parte iniziale



provvede ad impiegarli per la copertura di tutte le somme previste dai quadri tecnici/economici secondo la normativa di settore e nella misura non superiore ai massimali di E.R.P. stabiliti dalla Regione Toscana. In forza del predetto contratto Publicasa s.p.a., in qualità di concessionaria del servizio di E.R.P., remunera il servizio medesimo direttamente presso l'utenza: la struttura tariffaria applicata nei confronti dell'utenza stessa è data pertanto dal canone di locazione. Detto canone resta peraltro disciplinato dalle norme regionali relative alla edilizia residenziale pubblica che trovano necessaria ed integrale applicazione da parte di Publicasa s.p.a.. Il predetto contratto di servizio ha avuto efficacia per gli esercizi 2004, 2005 e 2006 ed è stato più volte rinnovato, da ultimo in data 30 giugno 2016 con scadenza al 31 dicembre 2024. Ciò premesso e ricordato, passiamo ad illustrare il contenuto del bilancio chiuso al 31.12.2019. Da un punto di vista strettamente economico, rileviamo innanzitutto che esso evidenzia un utile al netto delle imposte e degli oneri per destinazioni vincolate ERP, pari ad **euro 78.809**.

Il conto economico 2019, posto a confronto col conto economico del precedente esercizio, evidenzia i seguenti principali elementi:

- il volume degli affitti ed accessori provenienti dagli immobili ERP in gestione (compresi nella voce A1 del conto economico), è sostanzialmente in linea con il dato consuntivo 2018 tenendo conto del ricalcolo dei canoni sulla base delle situazioni reddituali autocertificate dagli inquilini. Gli affitti ammontano complessivamente a circa **euro 1.958.000**;
- i ricavi per affitti di immobili propri: ammontavano a circa 12.000,00 euro nell'anno 2018 ed ammontano a circa **euro 31.000,00** nell'anno 2019. L'incremento è riferibile principalmente all'immobile di Montaione: gli affitti sono stati sospesi durante il periodo di svolgimento dell'importante intervento di manutenzione in considerazione del disagio arrecato agli inquilini, all'ultimazione del suddetto intervento, avvenuta nel 2019, i canoni di locazione hanno ripreso a maturare;
- gli incrementi immobilizzazioni per lavori interni (voce A4 del conto economico), registrano un lieve decremento passando dai circa euro 105.000,00 del 2018 ai circa **euro 99.000,00 del 2019**;
- gli altri ricavi e proventi (voce A5 del conto economico) sono sostanzialmente stabili: ammontano nel 2019 a circa **euro 93.000,00**, nel 2018 ammontavano a circa euro 97.000,00. Le eccedenze di contributi regionali per "spese tecniche" rispetto agli oneri del personale capitalizzati sugli interventi edilizi ultimati nell'anno, hanno contribuito a tale saldo per l'importo di circa euro 49.000,00; il residuo saldo di questa voce è costituito principalmente da sopravvenienze attive (circa 15.000,00 euro), proventi sostitutivi di mancati introiti relativi ad alloggi sfitti (circa euro 16.000,00) da altri risarcimenti danni (circa 4.000,00) e da altri proventi (circa euro 9.000,00);

- i proventi finanziari (area C del conto economico) generati dal consistente stock di liquidità disponibile, ammontano stabilmente a circa **euro 15.000,00**;
- le spese per servizi amministrativi e generali ammontano ad **euro 253.000,00** circa a fronte di euro 210.000,00 circa del 2018;
- i costi di manutenzione del patrimonio immobiliare ERP, (compresi nella voce B7 del conto economico) pari a circa **euro 470.000,00** fanno registrare un significativo decremento rispetto al dato del precedente esercizio (circa euro 602.000);
- i costi di gestione del patrimonio immobiliare ERP incrementano rispetto all'anno precedente: si attestano al 31.12.2019 a circa **euro 180.000,00** a fronte dei circa euro 145.000,00 del 2018;
- gli oneri per godimento beni di terzi (voce B8 del conto economico), ammontano stabilmente a circa **euro 309.000,00**;
- i costi del personale dipendente (voce B9 del conto economico): sono sostanzialmente stabili ed ammontano a circa **euro 572.000,00** a fronte dei circa euro 569.000,00 dello scorso esercizio;
- gli ammortamenti (voce B10/a-b del conto economico: ammontano complessivamente a circa **euro 42.000,00** rispetto ai circa 44.000,00 del precedente esercizio;
- le svalutazioni (voce B10 lett. d) raccolgono gli stanziamenti relativi ai rischi su crediti: in considerazione dell'andamento delle procedure di recupero crediti ultimate nel corso del 2019, che hanno comportato l'utilizzo del fondo accantonato in precedenza per circa euro 75.000,00, sono state determinate in via prudenziale nella misura di euro **99.000,00**; per effetto di tale accantonamento la consistenza dei fondi rischi su crediti rispetto al valore nominale dei crediti verso gli utenti si mantiene al 31/12/2019 intorno al 30%;
- gli altri accantonamenti (voce B13 del conto economico): dal 2019 la nostra società è tenuta, sulla base dell'art. 31 comma 2 della legge 2/2019 (che ha sostituito la precedente L.R. 96/1996), a costituire un fondo sociale destinato a:
 - a) intervenire nel pagamento delle utenze in presenza di necessità di intervento nei casi di morosità incolpevole;
 - b) compensare i crediti inesigibili;
 - c) realizzare interventi urgenti di manutenzione non precedentemente programmati.Il suddetto fondo deve essere alimentato con una quota annuale delle entrate dai canoni di locazione nella misura del 3%. In base a tali prescrizioni l'accantonamento per l'anno 2019 ammonta a **euro 57.000,00** circa;

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2019

Nota integrativa, parte iniziale



- gli oneri diversi di gestione (voce B14 del conto economico), comprensivi degli oneri per accantonamenti E.R. P., ammontano ad euro 209.000,00 circa decrementando lievemente rispetto ai circa 254.000,00 euro del 2018;

- le imposte su reddito di esercizio (voce 22 del conto economico), risultano pari ad euro 40.854,00, e sono riferibili quanto ad euro 55.435,00 alle imposte correnti, e quanto ad euro 14.581,00 (in diminuzione) all'utilizzo in misura di un quinto del fondo imposte differite sul contributo in conto capitale incassato nel 2016 per l'intervento di Montaione, la cui tassazione è stata rateizzata in cinque anni.

Al fine di dare maggiore chiarezza e leggibilità al bilancio, di seguito viene descritta la composizione delle voci del conto economico che richiedono un maggiore dettaglio, con particolare riferimento alle poste contenenti i più significativi dati di costo e di ricavo in relazione all'attività svolta dalla società:

A1 RICAVI DI VENDITE E PRESTAZIONI: il saldo totale di euro 2.609.657,88 è così composto:

- Canoni locazione alloggi ERP di proprietà dei Comuni euro 1.957.799,38
- Canoni locazione immobili di proprietà sociale (non ERP) euro 31.165,54
- Ricavi da servizi a rimborso (imm. ERP prop. Comuni) euro 560.277,71
- Ricavi gestione alloggi c/terzi euro 4.380,00
- Ricavi da servizi diversi euro 56.035,25

B7 COSTI PER SERVIZI: il saldo totale di euro 1.400.220,67 è così composto:

- Costi manutenzione immobili ERP euro 469.477,56
- Costi di amministrazione patrimonio immob. Euro 180.207,12
- Costi vari per servizi a rimborso utenti ERP euro 497.586,53
- Altre spese per servizi 252.949,46

B8 COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI: il saldo totale di euro 308.535,73 è così composto:

- Canone concessorio servizio pubblico locale E.R.P. Euro 277.836,79
- Affitto sede società euro 28.560,00
- Altri costi per godimento beni di terzi euro 2.138,94

B14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE: il saldo totale di euro 208.536,69 è così composto:

- Iva indetraibile pro-rata ex art. 19-bis DPR 633/72 euro 154.834,11
- Altri oneri di gestione euro 53.702,58

In conclusione riteniamo che anche i risultati dell'esercizio 2019 riflettano adeguatamente le finalità della società e rappresentino nei fatti il consolidamento di una gestione del patrimonio E.R.P. finalizzata alla massima efficienza del servizio in condizioni di economicità.

Ciò premesso, passiamo a fornirvi i dati e le indicazioni di corredo, nel rispetto dell'attuale normativa.

Il bilancio chiuso al 31.12.2019 è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del codice civile, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali, aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), nei casi previsti dalla legge.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività; la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;

gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;

i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;

i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;

gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;

la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, di cui si fa rinvio alle singole voci di bilancio, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento;

per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2019

Nota integrativa, parte iniziale



non si sono rese necessarie riclassificazioni di voci dell'esercizio precedente.

Si precisa inoltre che:

- ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 1, del codice civile il bilancio è stato redatto in forma abbreviata poiché i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi;
- i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31.12.2019 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. n. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC;
- non ci sono informazioni complementari da segnalare ai sensi del 3° comma dell'art. 2423 c.c.;
- non vi sono state deroghe alle disposizioni di legge ai sensi del 5° comma dell'art. 2423 c.c.;
- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;
- ai sensi del 2° comma dell'art. 2423-ter comma 2 non vi sono stati raggruppamenti di voci;
- con riferimento al 5° comma dell'art. 2423-ter le voci esposte nel bilancio sono comparabili con le corrispondenti dell'esercizio precedente pertanto non si è reso necessario alcun adattamento delle stesse;
- con riferimento al 2° comma dell'art. 2424 c.c. non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione ed informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Nel nostro caso si segnala l'utilizzo ai fini dell'ammortamento della metà dell'aliquota normale per i cespiti acquistati nell'anno in quanto la quota d'ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto per l'uso.

Si dà atto che le immobilizzazioni materiali ed immateriali iscritte nell'attivo del bilancio non sono state oggetto di svalutazioni ai sensi del n.3) dell'art. 2426 c.c..

La relazione sulla gestione è stata omessa in quanto ci si è avvalsi della facoltà prevista dall'art. 2435-bis, comma 7, del codice civile:

- 1) non si possiedono azioni proprie, né quote o azioni di società controllanti, neanche per interposta persona o società fiduciaria;
- 2) non si sono né acquistate, né alienate azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti anche per interposta persona o società fiduciaria.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, del codice civile.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2019

Nota integrativa abbreviata, attivo



Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	2.721.103	1.219.839	4.907	3.945.849
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	237.053	343.262		580.315
Valore di bilancio	2.484.050	876.577	4.907	3.365.534
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	4.056	20.730	-	24.786
Ammortamento dell'esercizio	15.179	26.813		41.992
Altre variazioni	(424.071)	-	(1.252)	(425.323)
Totale variazioni	(435.194)	(6.083)	(1.252)	(442.529)
Valore di fine esercizio				
Costo	2.301.089	1.240.567	3.655	3.545.311
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	252.233	370.073		622.306
Valore di bilancio	2.048.856	870.494	3.655	2.923.005

Le Immobilizzazioni immateriali: sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. In particolare:

- i costi per l'acquisizione di software in licenza d'uso vengono ammortizzati a quote costanti in tre anni;
- le spese sostenute per il realizzo del marchio aziendale vengono ammortizzate a quote costanti in dieci anni;
- le spese per la certificazione ISO 9001 e per la redazione del modello organizzativo ex D.Lgs. 231/2001 vengono ammortizzate in cinque anni;
- gli oneri relativi al rinnovo del contratto di servizio vengono ammortizzati a quote costanti nel periodo di durata del contratto.

Nella suddetta voce sono compresi anche gli interventi in corso al 31.12.2019 su immobili E.R.P. in gestione, di proprietà dei Comuni, di tipo incrementativo (manutenzione straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento), la cui eventuale eccedenza di costo, rispetto ai contributi spettanti in base alla normativa E.R.P., sarà oggetto di ammortamento nel periodo di durata della concessione. Nell'esercizio di riferimento non sono state rilevate eccedenze di costo; sono state viceversa rilevate eccedenze di contributi pari ad euro 49.170,08 allocate tra gli altri ricavi e proventi, voce A5 del conto economico.

La tabella evidenzia le variazioni delle immobilizzazioni immateriali, il relativo saldo (valore di costo) al 31.12 pari complessivamente a euro 2.301.087,97 è composto dalle seguenti voci:

- licenze di uso software euro 156.487,81
 - marchi euro 10.672,82
 - altri costi pluriennali euro 160.239,40
 - migliorie/incrementi in corso su immobili ERP euro **1.973.687,94** di cui finanziati dal LODE euro **113.668,92**
- Le variazioni rilevate nella suddetta voce sono riferibili esclusivamente agli interventi di miglioramenti in corso su immobili ERP.

Immobilizzazioni materiali: sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori: l'importo iscritto sotto tale voce è sostanzialmente costituito da:

- terreni di proprietà provenienti dal conferimento ex ATER;
- terreno acquistato il 21.07.2010 a Montaione in località Casanova e edificio residenziale ultimato nel corso del 2013 composto da 10 alloggi destinato alla locazione a canone sostenibile in attuazione di programmi di edilizia convenzionata che beneficiano di contributo regionale;
- fabbricati strumentali di proprietà provenienti dal conferimento ex ATER, in locazione a terzi;
- fabbricato strumentale acquistato nel corso del 2012, sito in Montelupo Fiorentino, incrementato degli oneri sostenuti per intervento di manutenzione straordinaria ultimato nel corso del 2013;

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2019

Nota integrativa abbreviata, attivo



-impianti ed attrezzatura varia;

-autovetture;

-mobili, arredi e macchine elettroniche da ufficio.

In generale l'ammortamento delle immobilizzazioni materiali - esclusi i terreni che non sono assoggettati a procedura di ammortamento - avviene in base ad un piano aziendale predeterminato per ciascun bene (o categoria omogenea di beni) che tiene conto delle previsioni di utilizzo dei singoli cespiti; eventuali variazioni al prefissato piano, dipendenti dalle mutate condizioni economiche, tecniche od ambientali successivamente intercorse, saranno eventualmente illustrate e motivate nell'apposito paragrafo della presente nota integrativa.

In particolare gli ammortamenti dei vari gruppi di immobilizzazioni materiali sono stati calcolati con riferimento al costo, comprensivo degli oneri accessori, ed alla presunta vita utile dei vari cespiti, a partire dalla data in cui essi si sono resi utilizzabili; l'ammortamento è stato effettuato sulla base delle aliquote fiscali previste dal D.M. 31/12/88, in quanto ritenute sostanzialmente congrue a misurare la presunta vita utile nonché l'effettivo deperimento dei vari beni. I valori residui, così determinati, debbono ritenersi conformi alle residue possibilità di utilizzazione degli stessi.

In genere, nella suddetta voce sono compresi anche i Fabbricati realizzati in concessione in corso di realizzazione che sono valutati sulla base dei costi sostenuti fino al 31.12.; trattasi degli interventi edilizi di E.R. P. eseguiti, secondo quanto previsto nel contratto di servizio, su concessione dei Comuni e per conto dei medesimi; i relativi contributi assegnati e/o localizzati dai Comuni concedenti a copertura del costo delle immobilizzazioni, risultano interamente sospesi nei risconti passivi sino all'ultimazione dell'intervento; ad intervento ultimato l'eventuale eccedenza di costi rispetto all'entità dei contributi ERP imputati a diretta riduzione del costo dell'immobilizzazione -se di entità apprezzabile e ove sussistano i presupposti per la capitalizzazione- sarà ammortizzata nel periodo di durata della concessione.

La tabella evidenzia le variazioni delle immobilizzazioni materiali, il relativo saldo (valore di costo) al 31.12 pari complessivamente a euro 1.240.567,48 è composto dalle seguenti voci:

-terreni euro 303.937,68

-fabbricati civili euro 516.085,33

-fabbricati ind.li e comm.li euro 155.772,00

-impianti generici euro 14.165,58

-attrezzature euro 19.351,58

-mobili e macchine ordinarie da ufficio euro 46.590,31

-macchine elettroniche da ufficio euro 113.443,31

-autovetture euro 21.468,45

-arredamento euro 31.351,90

-interventi di costruzione in corso euro 18.401,36

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono iscritti in bilancio al valore di presumibile realizzazione; tale valore risulta determinato mediante iscrizione di un congruo fondo svalutazione pari a complessivi euro 300.217,53.- di cui: euro 5.039,52 (F.do svalutazione fiscale) ed euro 295.178,01 (Fondo svalutazione tassato); la svalutazione operata per il 2019 ammonta a complessivi euro 99.030,62.- di cui deducibile IRES euro 5.039,52.-. Nel 2019 sono stati stralciati crediti verso utenti per euro 74.912,47 in quanto ne è stata definitivamente accertata l'inesigibilità. I fondi presenti in bilancio come sopra indicati, stanziati in esito a un'analitica verifica delle singole posizioni creditorie e alla valutazione dei potenziali rischi di inesigibilità, devono ritenersi sufficientemente prudenziali anche in considerazione del fatto che coprono circa il 30% del valore nominale dei crediti al 31.12.2019.

Il saldo dei crediti esigibili entro l'esercizio successivo ammonta al 31.12.2019 complessivamente ad euro 796.536,80 ed è costituito principalmente dalle seguenti voci:

-crediti v/Cassa DD.PP. per mutui da erogare: euro 30.550,64-;

-crediti v/Stato per contributi c/rata capitale mutui Cassa Depositi e Prestiti (CDP), per la quota scadente entro l'esercizio successivo: euro 105,46.-;

-crediti v/clienti e fatture da emettere Euro 976.322,44 al lordo dei Fondi svalutazione e pari ad Euro 676.104,91.- al netto dei predetti Fondi;

-crediti verso fornitori: euro 7.557,67;

-erario c/lva: euro 4.278,13.

I crediti esigibili oltre l'esercizio successivo iscritti nell'attivo circolante ammontano complessivamente a euro 1.057,64 e sono costituiti da crediti v/Stato per contributi in c/rata capitale mutui C.DD.PP.

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad alcuna voce dell'attivo dello stato patrimoniale.

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2019

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto



Fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	29.162	68.312	97.474
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	57.429	57.429
Utilizzo nell'esercizio	14.581	-	14.581
Totale variazioni	(14.581)	57.429	42.848
Valore di fine esercizio	14.581	125.741	140.322

Detta voce incrementa in conseguenza dell'accantonamento ex art.31 della legge regionale 2/2019 (Fondo sociale) operato per euro 57.429,36; decrementa in conseguenza dell'utilizzo del fondo imposte differite.

Il saldo di tale voce al 31.12.2019 è pertanto costituita da:

- F.do spese ex art.32 bis legge 96/1996 (situazioni di particolare disagio economico) euro 68.311,57;
- F.do spese ex art.31 legge 2/2019 (fondo sociale) euro 57.429,36;
- F.do per imposte differite euro 14.581,00.

Debiti

I debiti sono valutati al valore nominale senza applicare il criterio del costo ammortizzato, secondo quanto previsto al paragrafo 54 dell'OIC19. Tale valore è ritenuto coincidente con il valore di estinzione.

Dalle risultanze del bilancio è possibile ricavare la distinzione tra i debiti a breve termine, e cioè con scadenza entro l'esercizio successivo, e quelli con scadenza più lontana nel tempo.

Non sussistono debiti con scadenza superiore a 5 anni né debiti assistiti da garanzia reale sui beni sociali.

Il saldo al 31.12. dei debiti esigibili entro l'esercizio successivo riguarda principalmente le seguenti voci:

- Debito per rate in linea capitale dei finanziamenti a lungo termine contratti con la Cassa Depositi e Prestiti, scadenti entro l'esercizio successivo (trattasi dei mutui rientranti nel ramo aziendale dell'ex A.T.E.R. di Firenze conferito in società e relativi alla costruzione di immobili di E.R.P., beni questi ultimi che non hanno costituito oggetto di conferimento in società, in quanto passati in proprietà ai Comuni ex lege): euro 105,46.-;
- Erario c/ritenute fiscali dipendenti: euro 20.510,48.-;
- Erario c/ritenute lav.autonomi: euro 3.441,39.-;
- INPS c/contributi dipendenti: euro 17.186,10.-;
- INPDAP c/contributi: euro 4.406,21.-;
- Dipendenti c/retribuzioni: euro 18.972,00.-;
- Debiti per destinazioni vincolate ERP (L. 96/96): euro 1.103.662,42.- (di cui euro 206.399,09 per quota 1% art. 29, euro 697.182,03 per quota 0,50% art.23, euro 40.376,12 per debito residuo gettito art.23 comma 1 lett. b), euro 131.046,786 per diritti di prelazione e Debiti v/Regione Toscana rate L.513/L.560: euro 15.560,69.-);
- Debiti diversi per inquilini: euro 44.062,93.-;
- Debiti v/comuni convenzionati: euro: 492.677,88,- (di cui , per canone concessorio v/LODE Circondario Empolese V.d'Elsa euro 286.845,76-, per sost.locaz. GRT 6128 14/12/11 euro 193.788,82-);
- Debiti verso Comuni per gestione alloggi c/terzi euro 19.045,85-;
- Debiti v/fornitori: euro 327.259,61.-;
- Debiti per fatture da ricevere: euro 49.006,89.-;
- Regioni c/lrap: euro 7.893,00-;
- Erario c/lres: euro 17.820,00.-.

I debiti esigibili oltre l'esercizio successivo sono relativi per l'intero importo a mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti (provenienti dal conferimento del ramo aziendale ex ATER).

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2019

Nota integrativa abbreviata, conto economico



I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.
I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Si dà atto, con riferimento al 1° comma dell'art.2427 c.c. n)13, che nel bilancio non risultano iscritti elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionali.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2019

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Nel corso dell'esercizio il numero medio dei dipendenti è stato pari a 11 unità.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Con riferimento all'informativa richiesta dal 1° comma dell'art.2427 n.16) del c.c., la tabella evidenzia i compensi complessivamente attribuiti ad amministratori e sindaci per l'anno 2019 e si dà atto che questi sono conformi alla delibera dell'Assemblea dei soci del 8 ottobre 2018.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	20.269	15.459

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2019

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni



Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si dà atto che non sussistono garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Viene omessa l'informativa in quanto non sussistono operazioni rilevanti ai fini della presente norma.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi del n. 22-ter dell'art. 2427 c.c. non ci sono segnalazioni da effettuare in quanto la società non ha concluso accordi "fuori bilancio".

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Per quanto riguarda i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, con riferimento all'emergenza epidemiologica Covid-19 manifestatasi a partire dalla fine del mese di febbraio 2020, si informa che essa non ha avuto impatto sui conti chiusi al 31.12.2019.

La voce 20 del conto economico "Imposte sul reddito dell'esercizio" ed in particolare l'Irap corrente, è stata determinata senza tener conto di quanto disposto dall'art. 24 del DL n. 34/2020 del 19 maggio 2020 (cosiddetto decreto Rilancio) che prevede che *"non sia dovuto il versamento del saldo dell'imposta regionale sulle attività produttive relativa al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2019, fermo restando il versamento dell'acconto dovuto per il medesimo periodo."* La rilevazione contabile dello stralcio (euro 7.893,00), risulta peraltro irrilevante al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società e può pertanto, applicando il principio di rilevanza, correttamente non essere effettuata.

Si informa altresì che la società, avvalendosi dei dipendenti in modalità *smart working*, ha continuato a svolgere la propria attività anche nel periodo del *lock-down* ed ha garantito in maniera continuativa, seppur a distanza, i propri servizi agli utenti.

Alla data di redazione del presente bilancio, non sono state ravvisate apprezzabili riduzioni dei proventi per affitti, sia in termini di fatturato che di incassi, riconducibili agli effetti dell'emergenza sanitaria da Covid-19. L'Organo amministrativo, tuttavia, continuerà a monitorarne costantemente l'andamento, al fine di intervenire tempestivamente con adeguate misure gestionali correttive ove se ne manifestasse la necessità.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Nessuna segnalazione da effettuare in quanto la nostra società non fa parte di un gruppo di imprese che redige il bilancio consolidato.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Niente da segnalare in quanto la società non dispone al 31.12 di strumenti finanziari derivati.

Azioni proprie e di società controllanti

La società non possiede, né ha acquistato o ceduto, azioni proprie o azioni o quote di società controllanti.

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2019

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni



Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Informativa di cui alla legge 4.8.2017, n. 124, art. 1, co. 125-129:

Al riguardo si evidenzia che la società ha ricevuto nel corso del 2019 i seguenti contributi per ciascuno dei quali viene data evidenza del soggetto erogante, importo e causale:

- 1) Regione Toscana: Euro 783.864,23 - Manutenzione straordinaria vari fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) - Piano Operativo di Reinvestimento (P.O.R.) approvato con Deliberazione G.R.T. n. 945 /2017.
- 2) Regione Toscana: Euro 552.000,00 - Recupero Edilizio porzione edificio "Villa Serena", nel Comune di Montaione, per la realizzazione di n. 16 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)- D.D.R.T. n. 11250 del 28/07 /2017.
- 3) Regione Toscana: Euro 13.340,00 - Manutenzione straordinaria fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) - Deliberazione G.R.T. n. 707/2014.
- 4) Regione Toscana: Euro 142.748,09 - Ristrutturazione alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) - Legge n. 80/2014, Art. 4.1 lett.b) - D.D.R.T. n. 21040 del 20/12/2018.
- 5) Comune di Empoli: Euro 42.952,86 - Ristrutturazione alloggi Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), di proprietà del Comune di Empoli- D.D. Comune Empoli n. 1395 del 05/12/2017.
- 6) Unione Comuni Circondario Empolese Valdelsa: Euro 219.593,78 - Contributi per manutenzione straordinaria patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) - Contratto di Servizio stipulato in data 30.06.2016, Art.22 - Canone per la concessione del servizio pubblico di ERP-.

L'importo totale dei contributi ricevuti nel corso del 2019 ammonta pertanto ad euro 1.754.498,96.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Per quanto attiene infine il risultato economico dell'esercizio 2019, siamo a proporVi di destinare l'utile dell'esercizio pari ad euro 78.809,30, quanto ad euro 3.940,47 alla riserva legale come per legge, quanto ai residui Euro 74.868,83 alla riserva straordinaria.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2019

Nota integrativa abbreviata, parte finale



RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO EX ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016 RELATIVA ALL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2019

La Società, in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co.1, lett. m) del d. lgs. 175/2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica), è tenuta - ai sensi dell'art. 6, co. 4, d. lgs. cit. - a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, e a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, nella quale deve riferire in ordine:

- all'adozione del programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.);
- all'indicazione degli eventuali strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3; ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5).

A. PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, CO. 2, D. LGS. 175/2016.

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società ha predisposto un apposito *"Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale"*, approvato con deliberazione del C.d.A. del 31.3.2017 che rimarrà in vigore sino a diversa successiva deliberazione dell'organo amministrativo, che potrà eventualmente aggiornarlo e/o implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità dell'impresa della Società.

Scopo dell'adottato programma di valutazione del rischio crisi è quello di predisporre idonei strumenti e procedure interne volti a valutare il rischio di crisi aziendale, a consentirne la prevenzione ed a favorirne, in ogni caso, una sua tempestiva emersione.

La richiesta valutazione del rischio di *"crisi aziendale"* impone una visione dinamica basata principalmente sulle prospettive e sulla programmazione aziendale; ciò non esclude, tuttavia, la possibilità di utilizzare dati anche contabili e/o storici, seppur soltanto nella prospettiva della loro capacità di segnalare futuri squilibri.

Tale impostazione fa ritenere meno significativi gli indicatori contabili, soprattutto se esaminati singolarmente, ovvero senza un idoneo raffronto spaziale - temporale ed un'analisi congiunta con *ratio* e risultati di gestione che abbraccino le molteplici dimensioni economico - finanziarie - patrimoniali d'azienda.

L'approccio al tema è pertanto essenzialmente aziendalistico, seppur eventualmente funzionale ad un inquadramento anche "giuridico" della crisi. In tale ottica la crisi può essere definita sulla base del concetto di *"incapacità corrente dell'azienda di generare flussi di cassa, presenti e prospettici, sufficienti a garantire l'adempimento delle obbligazioni già assunte e di quelle pianificate"*, concetto che evidenzia:

- la centralità della dimensione finanziaria sia attuale che futura, attraverso il riferimento ai *cash flow* anche attesi;
- l'estensione anche alle obbligazioni non ancora assunte, ma prevedibili nel normale corso dell'attività o in base alla programmazione aziendale.

Occorre, in definitiva, un'impostazione sistemica in grado di sintetizzare i dati disponibili ed esaminarli in una logica unitaria, tipicamente aziendalistica: in tale ottica, occorre pertanto partire dai dati storici, anche attraverso indicatori, per poi inquadrarli e collegarli con la pianificazione aziendale per verificarne tanto la coerenza quanto la capacità delle future scelte aziendali di superare eventuali deficienze già individuate e/o previste.

L'analisi dei principali fattori endogeni ed esogeni rilevanti ai fini della programmazione aziendale

L'organo amministrativo della società, al fine di approntare i più idonei strumenti valutazione del rischio di crisi, ha in primo luogo operato una ragionata disamina dei principali fattori endogeni ed esogeni, che, nel particolare contesto in cui opera la società, possono costituire elementi rilevanti in un'ottica di programmazione aziendale e di previsione dei correlati flussi finanziari, nonché di valutazione del rischio "crisi". In esito a tale ricognizione è stata concentrata l'attenzione su:

- l'analisi e la previsione dei ricavi per affitti, che tenga conto della loro variabilità in funzione dell'andamento reddituale degli utenti e delle variazioni del numero delle unità immobiliari disponibili per le assegnazioni e la previsione dei connessi flussi finanziari in entrata;
- il continuo monitoraggio del fenomeno della c.d. "morosità", affiancato dalla predisposizione di idonei strumenti finalizzati alla sua prevenzione;

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2019

Nota integrativa abbreviata, parte finale



- l'analisi e la previsione dei costi di manutenzione del patrimonio ERP da finanziare con i proventi degli affitti e dei connessi flussi finanziari;
- la programmazione e il monitoraggio degli interventi edili di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e nuova edificazione, con la previsione dei correlati flussi finanziari (con particolare riferimento ai contributi pubblici, alle procedure amministrative necessarie per il loro riconoscimento ed alle tempistiche di erogazione degli stessi da parte dei vari Enti);
- il costante monitoraggio dei costi fissi di struttura, finalizzato alla massima riduzione degli stessi.

Gli strumenti adottati: l'analisi per indici

In conformità ai modelli di valutazione delle crisi d'impresa maggiormente utilizzati nel mondo professionale, la società ha quindi ritenuto opportuno procedere all'elaborazione di una serie storica di specifici **indici di bilancio**, principalmente finalizzati all'apprezzamento degli equilibri finanziari dell'azienda. Le risultanze delle elaborazioni operate non hanno evidenziato criticità: basti rilevare che il rapporto tra mezzi propri e mezzi di terzi, che misura il **grado di indipendenza dai terzi** [(patrimonio netto/(passività consolidate + passività correnti)) è pari nel 2019 a 0,62 e che il **marginale di tesoreria** risulta positivo e pari a circa 3,3 ml di euro.

Gli strumenti adottati: la pianificazione economico - finanziaria

In un'ottica prospettica e di programmazione, la società redige per previsione statutaria, fin dalla sua costituzione, un bilancio preventivo annuale da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci entro il mese di novembre dell'anno precedente a quello di riferimento. Tale strumento costituisce indubbiamente la base di partenza della programmazione economico-finanziaria aziendale.

In considerazione del particolare tipo di attività svolta dalla società (gestione in concessione del patrimonio ERP di proprietà dei Comuni in forza di affidamento diretto mediante contratto di servizio), i principali elementi "variabili" che influenzano le previsioni di bilancio sono:

- sotto il profilo dei ricavi/proventi, gli affitti (la cui determinazione è disciplinata dalle leggi regionali in materia di ERP);
- sotto il profilo dei costi: le spese di manutenzione da finanziare con i proventi degli affitti e la morosità, che può tradursi nella necessità di dover rilevare perdite su crediti.

Altri componenti che sono in grado di incidere sui risultati economici, possono individuarsi nei seguenti:

- i proventi straordinari, e in particolare, le sopravvenienze attive che ciclicamente si verificano per effetto del recupero dei maggiori affitti di anni precedenti (a seguito della periodica attività di accertamento posta in essere dalla società); essi, peraltro, in ossequio al generale principio di prudenza, in fase di redazione del bilancio previsionale non vengono considerati;
- le eccedenze dei contributi riconosciuti ed erogati dalla Regione (o altri Enti Pubblici) a fronte delle spese tecniche sugli interventi finanziati, rispetto agli effettivi oneri del personale capitalizzati su detti interventi (o, viceversa, i maggiori costi sostenuti rispetto ai contributi assegnati): tali componenti, positivi o negativi, vengono stimati sulla base di un'apposita procedura di rilevazione degli stati di avanzamento degli interventi in corso e delle connesse previsioni di ultimazione degli stessi.

In una situazione nella quale i costi fissi di struttura non presentano tuttavia, sulla base dei dati storici, scostamenti rilevanti, è evidente come, in presenza di oscillazioni economicamente peggiorative dei componenti economici "variabili" in precedenza indicati, il perseguimento dell'equilibrio economico aziendale passa necessariamente attraverso la programmazione di una coerente riduzione delle spese e, in particolare, di quelle di manutenzione del patrimonio immobiliare ERP in gestione.

Occorre inoltre osservare che il bilancio preventivo annuale viene sottoposto a verifiche periodiche infrannuali sulla base dei dati consuntivi, con particolare riferimento ai dati relativi ai ricavi per affitti e a quelli afferenti i costi di manutenzione, al preciso scopo di poter porre in essere tempestivi interventi di aggiustamento sui costi, ove ciò risultasse necessario.

In corso d'anno viene continuamente monitorato anche l'andamento degli incassi per affitti, nonché delle morosità.

Stante la situazione in precedenza descritta e ferme restando le peculiari caratteristiche dell'attività svolta dalla società, l'organo amministrativo ha ritenuto opportuno implementare l'attività di programmazione e di pianificazione aziendale - anche per le finalità di cui al presente documento - affiancando al bilancio di previsione economica annuale la redazione di un rendiconto finanziario previsionale.

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2019

Nota integrativa abbreviata, parte finale - Dichiarazione di conformità bilancio



B. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO.

In conformità alla previsione di cui al secondo comma dell'art.3 del D. Lgs. 175/2016, la società, con delibera assembleare del 29 dicembre 2016, ha affidato l'incarico di revisione legale dei conti, in precedenza attribuito al Collegio Sindacale, ad un revisore unico, nella persona del dott. Marco Dringoli per gli esercizi 2017, 2018 e 2019 con scadenza del mandato all'approvazione del presente bilancio.

In conformità alla previsione di cui al secondo comma dell'art.6 comma 2 del D. Lgs. 175/2016, il Consiglio di Amministrazione della società, con delibera del 31.3.2017, ha adottato uno specifico programma di valutazione del rischio di crisi aziendale individuando gli strumenti e le procedure ritenute idonee a prevenirlo e a favorirne in ogni caso una tempestiva emersione.

In conformità alla previsione di cui all'art.6 commi 3, 4 e 5 del D. Lgs. 175/2016, il Consiglio di Amministrazione, ritiene, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative della società, nonché dell'attività svolta dalla stessa, di non dover implementare gli strumenti di governo societario rispetto a quelli esistenti. In particolare in quanto:

- la società è dotata del Modello organizzativo di cui al D.Lgs n. 231/01 integrato con la L. 190/12, in materia di Prevenzione della Corruzione, comprensivo anche di Codice Etico aziendale;
- la società è sottoposta all'esercizio di un'attività di vigilanza da parte dell'Organismo di Vigilanza (OdV) D. Lgs. n.231/01;
- è previsto il monitoraggio da parte del Direttore Generale, in qualità di Responsabile Prevenzione Corruzione e Trasparenza (RPCT);
- sussistono ulteriori sistemi di controllo degli atti e dell'attività della Società in capo all'Unione dei Comuni Circondario Empolese Valdelsa, in qualità di L.O.D.E. Empolese Valdelsa (Livello Ottimale di Esercizio di cui alla L.R.T. n.77/1998), così come previsto dal Contratto di Servizio-
- come da Statuto, il L.O.D.E., l'Unione dei Comuni Circondario Empolese Valdelsa, nonché i singoli Comuni dell'Unione, esercitano il controllo analogo sulla società in house.

La presente Nota integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio di esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre, eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al bilancio.

Empoli, 28.5.2020

Il Presidente del CdA
Luigi Palandri

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto professionista incaricato dott. Marco Bettini iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 437/A, tramite apposizione della propria firma digitale, ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio 2019

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Bilancio di Esercizio al 31.12.2019 (data competenza)



Azienda 1		PUBLICASA S.P.A. VIA DONATELLO 2 50053 EMPOLI (FI)		Codice fiscale 05344250454 Partita IVA 05344250454 Num. R.E.A. 540074 Cap. Sociale 1.300.000,00 i.v.	
Reg. Imprese di		FIRENZE		n.05344250454	
BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2019					
		Esercizio		Differenza	
		2019/0		2018/0	
				% Scost.	
A.000000	A	STATO PATRIMONIALE - ATTIVO			
AB000000	B	IMMOBILIZZAZIONI			
AB010000	I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
		2.048.955,65	2.484.050,05	-435.194,40	-17,51
		03/00150015 - LICENZA USO SOFTWARE TEMPO INDET.	156.487,81	152.432,05	4.055,76 2,68
		03/00200010 - MARCHI DI FABBRICA E COMMERCIO	10.672,82	10.672,82	0,00 0,00
		03/00350015 - ALTRI COSTI AD UTIL. PLUR. DA AMM.	60.832,89	60.832,89	0,00 0,00
		03/00350025 - LAVORI STRAOR. RISTRUTT. SAN GIROLAMO	83.528,69	83.528,69	0,00 0,00
		03/00350026 - LAVORI STRAOR. PRU AVANE	15.877,82	15.877,82	0,00 0,00
		03/00511011 - MIGL. IN C.SO CASTELF. NO CAMBACC. PROG.	0,00	500.606,70	-500.606,70 -100,00
		03/00511014 - MIGL. IN C.SO ALLOGGI SFITTI CASTELF. NO	0,00	32.475,05	-32.475,05 -100,00
		03/00511016 - MIGL. IN C.SO CASTELF. NO VIA DE GASPERI	0,00	169.355,96	-169.355,96 -100,00
		03/00511017 - 6 L.80/14 b) 2017 CASTELF. VIA VERDI 63	13.993,95	4.510,58	9.483,37 210,24
		03/00511019 - 8 POR 2008/2015 CASTELF. V. PROFETI	39.327,78	31.295,43	8.032,35 25,66
		03/00511107 - 6 L.80/14 b) Ann. 2017 CERRETO L.11	51.376,30	2.309,88	49.066,42 124,39
		03/00511213 - MIGL. IN C.SO ALL.SF. L.80 LOT.28 CERTALD.	0,00	35.581,65	-35.581,65 -100,00
		03/00511216 - 6 L.80/14 b) 2017 CERTALDO L.12	49.014,50	2.111,70	46.902,80 1079,02
		03/00511217 - 8 POR 2008/2015 CERTALDO V. LAVAGNINI	148.076,82	83.650,92	64.425,90 139,47
		03/00511218 - 8 POR 2005/2015 CERTALDO V. FIORENTINA	53.952,77	2.851,20	51.101,57 939,03
		03/00511219 - 23 L.80/14 b) Ann. 2018 CERTALDO	46.507,88	0,00	46.507,88
		03/00511421 - 2 PRU AVANE EMPOLI CASA CIONI	3.500,00	3.500,00	0,00 0,00
		03/00511431 - 3 F.D.O. GLOBALE EMPOLI ex GESC. V. MANETTI	0,00	139.775,31	-139.775,31 -100,00
		03/00511432 - MIGL. IN C.SO ALL.SF. L.80 LOT.38 EMPOLI	0,00	58.261,30	-58.261,30 -100,00
		03/00511436 - 6 L.80/14 b) Ann. 2017 EMPOLI VIA SAPI	98.535,82	4.516,10	94.019,72 893,98
		03/00511440 - 8 POR 2008/2015 EMPOLI V. CEFALONIA	108.361,82	82.468,98	25.892,84 31,39
		03/00511441 - MIGL. IN C.SO ALL.SF. EMPOLI IND. VAR.	0,00	5.128,83	-5.128,83 -100,00
		03/00511442 - 3 F.D.O. GLOBALE EMPOLI V. VALVASTERA 13	75.933,81	6.357,05	69.576,76 904,48
		03/00511444 - 9 F.D.I. PEEP EMPOLI Lotto 3	89.793,03	0,00	89.793,03
		03/00511915 - 6 L.80/14 b) 2017 PUCECCHIO Lotto 8	42.077,54	2.190,00	40.486,04 847,04
		03/00512704 - 1 ACC. PROG. MONTAIONE VILLA SERENA	1.049.367,20	698.753,98	49.613,22 4,97
		03/00512707 - MIGL. IN C.SO MONTAIONE VIA DE GASPERI 6	0,00	51.787,33	-51.787,33 -100,00
		03/00512708 - MIGL. IN C.SO MONTAIONE VIA MARX 1 POR	0,00	856,32	-856,32 -100,00
		03/00513007 - MIGL. IN C.SO ALL.SF. L.80 LO.38 MONTESPER.	0,00	98.289,88	-98.289,88 -100,00
		03/00513006 - MIGL. IN C.SO VINCI RISTR. ALLOGGI	0,00	50.818,00	-50.818,00 -100,00
		03/00540802 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2017 CAPRILE L.	65,91	65,91	0,00 0,00
		03/00540818 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2018 CAPRILE L.	60,48	60,48	0,00 0,00
		03/00541002 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2017 CASTELNO	8.522,54	5.479,82	3.042,72 55,52
		03/00541018 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2018 CASTELNO	504,59	0,00	504,59
		03/00541102 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2017 CERRETO	0,00	75,09	-75,09 -100,00
		03/00541202 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2017 CERTALDO	0,00	8.899,72	-8.899,72 -100,00
		03/00541219 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2019 CERTALDO	1.427,26	0,00	1.427,26
		03/00541402 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2017 EMPOLI	24.856,17	11.755,11	13.101,06 111,70
		03/00541418 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2018 EMPOLI	1.315,28	0,00	1.315,28
		03/00541902 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2017 PUCECCHIO	40.497,12	7.288,83	33.408,49 458,38
		03/00541918 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2018 PUCECCHIO	28.155,46	0,00	28.155,46
		03/00542002 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2017 GAMBASSI	0,00	6.421,80	-6.421,80 -100,00
		03/00542016 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2018 GAMBASSI	115,19	0,00	115,19
		03/00542702 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2017 MONTAIONE	96,09	96,09	0,00 0,00
		03/00542718 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2018 MONTAIONE	99,75	0,00	99,75
		03/00542802 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2017 MONTELUPO	2.765,23	1.451,34	1.313,89 90,52
		03/00542818 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2018 MONTELUPO	230,60	0,00	230,60
		03/00543002 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2017 MONTESPER.	0,00	3.135,54	-3.135,54 -100,00
		03/00543018 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2018 MONTESPER.	3.905,70	3.605,70	297,00 8,10
		03/00545002 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2017 VINCI	0,00	7.629,59	-7.629,59 -100,00
		03/00545019 - REC. ALL. SFITTI CAN. CONC. 2019 VINCI	821,27	0,00	821,27
		04/00150015 - FIAMM L.C. DIUSO S.OF. A.TEM. IND.	-153.380,82	-152.432,05	-948,77 0,60
		04/00200010 - FIAMM MARCHI DI FABBRICA E COMM.	-8.925,78	-8.731,36	-194,42 2,22
		04/00350015 - FIAMM ALT. COS. AD UT. PLU. ANM	-89.945,72	-75.889,51	-14.056,21 15,52
AB020000	#	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
		06/00050005 - TERRENI	153.392,00	153.392,00	0,00 0,00
		06/00050010 - FABBRICATI CIVILI	518.085,30	518.085,30	0,00 0,00
		06/00050015 - FABBRICATI IND. E COMM.	155.772,00	155.772,00	0,00 0,00
		06/00050050 - TERRENO MONTAIONE CASANOVA	151.545,08	151.545,08	0,00 0,00
		06/00100005 - IMPIANTI GENERICI	14.165,58	14.165,58	0,00 0,00
		06/00150005 - ATTREZZAT. IND. E COMM.	19.351,58	19.351,58	0,00 0,00

Azienda 1		PUBLICASA S.P.A. VIA DONATELLO 2 50053 EMPOLI FIRENZE		FI	n.05344250454	Codice fiscale Partita IVA Num. R.E.A. Cap. Sociale	05344250454 05344250454 540074 1.300.000,00 i.v.
Reg. Imprese di							
BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2019							
				Esercizio		Litterenza	% Scost.
				2019/0	2018/0		

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Bilancio di Esercizio al 31.12.2019 (data competenza)



Azienda 1	PUBLICASA S.P.A. VIA DONATELLO 2 50053 EMPOLI FIRENZE	FI	05344250484	Codice fiscale Partita IVA Num. R.E.A. Cap. Sociale	05344250484 05344250484 540074 1.300.000,00 i.v.
Reg. Imprese di					
BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2019					
				Esercizio	
				2019/0	2018/0
				Differenza	
				% Soct.	
P 000000	P	STATO PATRIMONIALE - PASSIVO			
PA000000	A	PATRIMONIO NETTO			
PA010000	I	Capitale			
PA040000	IV	Riserva legale			
PA080000	VI	Altre riserve			
PA090000	IX	Utile (perdita) dell'esercizio			
PA000000	A	TOTALE PATRIMONIO NETTO			
PD000000	B	FONDI PER RISCHI E ONERI			
PD000000	C	TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO			
PD000000	D	DEBITI			
PD000100		Esigibili entro l'esercizio successivo			
14/00000000		CREDITI VINCENTI			
18/00400040		NOTE CREDITO DA RICEVERE			
34/00510028		CASSA DD.PP. N° 420930 CERTALDO			
34/00519000		CASSA DD.PP. MUTUI SOAD. OLTRE ES. SUCC.			
40/00000000		DEBITI VIFORNITORI			
40/00000000		FATTURE DA RICEVERE			
48/00000010		DEBITO RES DELL'ESERCIZIO			
48/00000015		ERARIO C/IMPOSTE SOSTITUTIVE			
48/00000040		ERARIO CIVIL LIGID VERSAMENTI			
48/00000080		ERARIO CIRIT. LAVORO E CO.CO.PRO.			
48/00000085		ERARIO CIRIT. LAVORO AUTONOMO			
48/00000100		DEBITO IRAP DELL'ESERCIZIO			
48/00000190		ALTRI DEBITI TRIBUTARI			
50/00000005		INPS C/CONTRIBUTI LAV. DIP.			
50/00000010		INPS C/CONTR. CO.CO.PRO.			
50/00000020		INAIL C/CONTRIBUTI			
50/00000090		ALTRI DEBITI VIST. PREV. E SIC.SOC.			
50/00000505		DEBITI VINPAP E PICCOLO PRESTITO			
52/00000005		AMMINISTRATORI C/COMPENSI			
52/00000055		DEPENDENTI C/RETRIBUZIONI			
52/00000070		RITENUTE SINDACALI			
52/00000090		DEBITI DIVERSI			
52/00000505		DEBITI PER RIMBORSI ENEL			
52/00000510		DEBITI ASSICURAZIONI C/DEPENDENTI			
52/00010005		FISOC 0.5% V.LOC.A.23/28 L.R.T. 96/96			
52/00010010		FISOC 1% CANONI A.29/28 L.R.T. 96/96			
52/00010015		DEB RES GET.CAN. A.23/28 L.R.T. 96/96			
52/00010020		DEBITI PER DIR. PRELAZIONE INCASSATI			
52/00010105		DEBITI VIRESS. PER G.S. NON VINCOLATI			
52/00010110		DEBITI IN ATT. ALL. CEDUTI ATER L.513/77			
52/00010120		DEBITI CARIT. ALL. CEDUTI ATER L.513/77			
52/00020010		DEBITI V. SINDACATI INQUIL. QUOTE SUIVA			
52/00020090		DEBITI PER CAUZIONI SU ALLOGGI NS. PROP.			

Azienda 1	PUBLICASA S.P.A. VIA DONATELLO 2 50053 EMPOLI FIRENZE	FI	n.05344250484	Codice fiscale Partita IVA Num. R.E.A. Cap. Sociale	05344250484 05344250484 540074 1.300.000,00 i.v.
Reg. Imprese di					
BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2019					
		Esercizio			
		2019/0	2018/0	Differenza	% Soost.
52/00020105	DEBITI CONTO SOSPESI PER FUORI CARICO	684,23	1.240,82	-556,59	-45,2
52/00020110	DEBITI SOSPESI CESSIONE EX ATER	45,45	45,45	0,00	0,0
52/00020115	DEBITI VICASA SPA PER INCASSI UTENZA	415,92	415,92	0,00	0,0
52/00020502	DEBITI CONTO SOSPESI BOLL. TRAFUGATI	2.432,10	2.193,83	118,27	5,1
52/00020001	DEBITI VIUNIONE COMUNI X CAN. CONC.	0,00	395,985,31	-395.985,31	-100,0
52/00020002	DEBITI PER ACCANT. CANONE CONCESSORIO	236.845,74	277.167,79	-43.322,05	-15,6
52/00020020	DEBITI PER SOST. LOCAZ. GRT 6128 14/12/11	193.768,82	197.201,57	-3.432,75	-1,7
52/00020001	DEB. VICOM CASTELFIORENTINO PER AFFITTI	4.527,94	4.527,94	0,00	0,0
52/00020011	DEB. VICOM CASTELFIORENTINO EX BALLY	4.612,03	4.612,03	0,00	0,0
52/00020102	DEB. VICOM CASTELFIORENTINO V. TILLI V. NERI	318,22	318,22	0,00	0,0
52/00020101	DEB. VICOMINE CERTALDO PER AFFITTI	2.585,11	2.585,11	0,00	0,0
52/00020000	C/C COM. VINCI X GEST. ALLOGGI C/T	10.045,95	20.855,60	-10.809,65	-8,8
Esigibili oltre l'esercizio successivo		1.057,62	1.163,08	-105,46	-9,0
34/00050006	BANCA CAMUTUI PASS. ES. OLTRE ES.	1.057,62	1.163,08	-105,46	-9,0
PD000000	D TOTALE DEBITI	2.137.335,57	2.859.557,48	-721.721,91	-25,2
PE000000	E RATEI E RISCONTI	3.494.289,57	3.067.300,48	426.989,09	13,9
54/00050005	RISCONTI PASSIVI	13.054,34	10.674,10	2.380,24	24,4
54/00050600	DEBITI VIDI. PER RATEI SALARI E CONTR.	78.441,34	75.360,95	3.080,39	4,0
54/00050601	DEBITI VIDI. PER RATEI DIPENDENTI	19.910,18	19.892,42	17,76	0,1
54/00051005	RISCONTI PASSIVI CONTR. C/ CAPITALE MUTUI	1.183,00	1.250,65	-67,65	-7,8
54/00051011	RISC. PASS. FIN. MAN. CAST. NO EX SCUOLA CAVE	0,00	611.998,00	-611.998,00	-100,0
54/00051014	RISC. P. FIN. MAN. CAST. ALL. SF. L. 80/14 L. 8	0,00	37.297,61	-37.297,61	-100,0
54/00051016	RISC. PASS. FIN. MAN. CAST. NO VIA DE GASPER	18,27	183.743,50	-183.725,23	-99,9
54/00051017	RISC. PASS. FIN. MAN. CAST. NO VARI IND.	14.369,91	20.112,01	-5.713,10	-28,4
54/00051019	RISC. PASS. FIN. MAN. CAST. NO VIA PROFETI 4	33.815,72	0,00	33.815,72	100,0
54/00051020	23 R.P. FIN. L. 80/14 LETT. B 2018 CASTELF.	34.285,95	34.285,95	0,00	0,0
54/00051107	RISC. PASS. FIN. MAN. CERRETO RECUPERO ALLC.	52.106,08	48.628,02	3.478,06	11,0
54/00051213	RISC. P. FIN. MAN. CERT. ALL. SF. L. 80/14 L. 8	0,00	43.265,21	-43.265,21	-100,0
54/00051216	RISC. PASS. FIN. MAN. CERTALDO VARI INDIRIZZ.	48.070,84	42.005,61	6.065,23	14,4
54/00051217	RISC. PASS. FIN. MAN. CERTALDO VIA LAVAGNINI	127.413,00	0,00	127.413,00	100,0
54/00051218	RISC. PASS. FIN. MAN. CERTALDO VIA FIORENTIN	56.051,62	0,00	56.051,62	100,0
54/00051219	23 R.P. FIN. L. 80/14 LETT. B 2018 CERTALDO	46.277,87	0,00	46.277,87	100,0
54/00051421	RISC. PASS. FIN. MAN. EMPOLI CASA CIONI	4.527,94	4.527,94	0,00	0,0
54/00051431	3 R.P. FIN. P. DO GLOBALE EMPOLI V. MANETTI	62.952,81	108.297,12	-55.714,31	-51,4
54/00051432	RISC. P. FIN. MAN. EMPALL. SF. L. 80/14 L. 8	0,00	73.781,24	-73.781,24	-100,0
54/00051436	RISC. PASS. FIN. MAN. EMP. VARI INDIRIZZ.	97.884,76	99.889,03	-2.004,27	-2,0
54/00051439	23 R.P. FIN. L. 80/14 LETT. B 2018 EMPOLI	60.836,75	75.600,25	-14.763,51	-19,4
54/00051440	RISC. PASS. FIN. MAN. EMPOLI V. CEFALONIA 1	97.719,58	0,00	97.719,58	100,0
54/00051442	RISC. PASS. FIN. MAN. EMPOLI V. VALPUS 13	142.748,00	0,00	142.748,00	100,0
54/00051915	RISC. PASS. FIN. MAN. FUCE RALL. IND. VARI	43.285,95	44.514,67	-1.228,72	-2,7
54/00051917	RISC. PASS. FIN. MAN. FUCE RALL. SF. L. 80	0,00	77.172,74	-77.172,74	-100,0
54/00052704	RISC. PASS. FIN. MAN. MONTAIONE VILLA SERENA	1.241.998,00	689.969,00	552.000,00	80,0
54/00053007	RISC. P. FIN. MAN. MONTES. ALL. SF. L. 80/14 L. 8	0,00	50.562,82	-50.562,82	-100,0
54/00053001	RISC. PASS. FIN. MAN. CONTR. DA LOCALIZ.	3.399,38	3.399,38	0,00	0,0
54/00054016	RISC. PASS. FIN. MAN. LODE 2014/2016	395.098,31	0,00	395.098,31	100,0
54/00054017	RISC. PASS. FIN. MAN. LODE 2017	193.619,53	284.597,12	-70.680,99	-29,7
54/00054018	RISC. PASS. FIN. MAN. LODE 2018	0,00	0,00	0,00	0,0
54/00051904	RISC. PASS. FIN. OP. PUCCECHIO V. CAROLI	449.998,00	449.998,00	0,00	0,0
P 000000	P TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	8.624.623,73	8.769.901,82	-145.278,09	-1,6
E 000000	E CONTO ECONOMICO				
EA000000	A VALORE DELLA PRODUZIONE				
EA000100	I Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.609.657,88	2.470.989,21	138.669,67	5,6
58/00100005	RICAVI PER PRESTAZ. DI SERVIZI	36.034,00	33.880,80	2.153,20	18,7
58/00100490	ALTRI RICAVI DELLE PRESTAZIONI	16.401,25	14.094,87	2.306,38	16,3
58/00100008	CANONI ALLOGGI ERP CAPRAIA E LIMITE	34.539,12	32.992,05	1.547,07	5,0
58/00100010	CANONI ALLOGGI ERP CASTELFIORENTINO	235.717,55	226.279,78	9.437,77	4,0
58/00100011	CANONI ALLOGGI ERP CERRETO GUIDI	45.008,00	0,00	45.008,00	100,0
58/00100012	CANONI ALLOGGI ERP CERTALDO	232.215,74	231.023,85	1.191,89	0,5
58/00100014	CANONI ALLOGGI ERP EMPOLI	727.171,33	731.513,57	-4.342,24	-0,5
58/00100019	CANONI ALLOGGI ERP PUCCECHIO	243.783,14	254.109,75	-10.326,61	-4,0
58/00100020	CANONI ALLOGGI ERP GAMBASSI TERME	60.186,99	70.012,07	-9.825,08	-16,3
58/00100027	CANONI ALLOGGI ERP MONTAIONE	55.532,38	72.162,87	-16.624,94	-29,8

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Bilancio di Esercizio al 31.12.2019

(data competenza)



Azienda 1

PUBBLICAZIONE S.P.A.
VIA DONATELLO 2
50053 EMPOLI
FIRENZE

FI

n.05344250454

Codice fiscale
Partita IVA
Num. R.E.A.
Cap. Sociale

05344250454
05344250454
540074
1.300.000 i.v.

Reg. Imprese di

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2019

		Esercizio		Utenenza	Scost.
		2019/0	2018/0		
	58/00510028 - CANONI ALLOGGI ERP MONTELUPO F.NO	91.537,62	92.154,77	-616,85	-0,66
	58/00510030 - CANONI ALLOGGI ALBERGO MONTESPERTOLI	101.313,97	100.152,28	-4.838,29	-4,83
	58/00510050 - CANONI ALLOGGI ERP VINCI	72.048,95	71.111,52	837,13	1,16
	58/00520009 - INDENNITA' DI MORIA APPARATA E LIMITE	491.24,24	125.365,56	-176.121,32	-35,85
	58/00520010 - INDENNITA' DI MORIA CASTELLOFIORENTINO	6.412,87	1.689,06	4.722,99	275,57
	58/00520011 - INDENNITA' DI MORIA CERRETTO GUIDI	1.156,21	678,44	477,77	70,42
	58/00520012 - INDENNITA' DI MORIA CERTALDO	4.091,35	1.039,54	3.022,81	291,06
	58/00520014 - INDENNITA' DI MORIA EMPOLI	22.969,57	9.385,35	14.581,22	173,83
	58/00520019 - INDENNITA' DI MORIA PUCECCHIO	0.020,30	2.790,67	3.229,83	115,73
	58/00520020 - INDENNITA' DI MORIA GAMBASSI TERMIE	805,95	239,10	566,85	237,07
	58/00520027 - INDENNITA' DI MORIA MONTAGNE	209,21	50,99	-80,66	-29,99
	58/00520028 - INDENNITA' DI MORIA MONTELUPO F.NO	1.054,51	175,55	917,68	519,08
	58/00520030 - INDENNITA' DI MORIA MONTESPERTOLI	723,35	392,05	330,70	84,22
	58/00520050 - INDENNITA' DI MORIA VINCI	1.922,64	1.097,60	824,74	75,19
	58/00530010 - AFFITTI DA IMMOB. AD USO NON ABITATIVO	2.379,95	2.395,28	11,70	0,40
	58/00540001 - AFFITTI DA IMMOB. PROPRI. USO NON ABITAT.	23.454,46	2.517,07	20.637,39	831,87
	58/00540050 - RICAVI PER PRESTAZ. DI SERV. IMM. NS PR.	395,20	395,20	0,00	0,00
	58/00540100 - RIC. X RIMB.CINQ. IMMOB. NS PROPRI.	4.938,92	6.074,01	-1.135,09	-25,99
	58/00550003 - RIC. X RIMB.BONIF. SU ATTIVITA' C/C	27.139,50	26.857,73	1.279,25	4,84
	58/00550031 - RIC. X RIMB.IMPOSTA REGISTRO CINQUIL.	0,00	1.059,00	-1.059,00	-100,00
	58/00550032 - RIC. X RIMB.SPESA LEGALI CINQUIL.	12.093,34	17.537,95	-4.544,61	-25,91
	58/00550035 - RIC. X RIMB.ACQUA CINQUIL.	299.921,57	295.617,59	32.413,61	12,16
	58/00550036 - RIC. X RIMB.RISCALDAMENTO/GAS CINQUIL.	31.810,08	26.888,29	4.921,79	18,30
	58/00550040 - RIC. X RIMB.ENEL (GAS/ISCALE) CINQUIL.	70.334,71	62.110,09	17.224,62	27,73
	58/00550042 - RIC. X RIMB.TRASP. PASSI CORR. CINQUIL.	938,93	912,20	26,73	2,93
	58/00550044 - RIC. X RIMB.MANUTEN. SU ATTIVITA' C/C	1.022,69	1.022,69	0,00	0,00
	58/00550047 - RIC. X RIMB.ASSICURAZIONI CINQUIL.	16.639,94	5.017,75	11.621,89	231,87
	58/00550055 - RIC. X RIMB.MANUT.(VARIE) CINQUIL.	83.335,63	48.219,01	37.116,82	68,81
	58/00560000 - RIC. X RIMB.COSE E SERV. VARI CINQUIL.	1.228,12	0,00	1.228,12	12,28
	58/00622800 - RICAVI PER GEST. ALLOGGI CT COM.VINCI	4.380,00	5.040,00	-660,00	-13,00
	Incrementi immobiliz. per lavori interni	98.666,72	105.057,35	-6.390,63	-6,08
	62/00050005 - CAPIT. DI COSTI IMM.IMPAT.INCR.X LAV.INT	98.666,72	105.057,35	-6.390,63	-6,08
I/A0000400	Attri ricavi e proventi	93.410,44	97.034,79	-3.624,35	-3,79
I/A0000500	Atti ricavi e proventi	93.410,44	97.034,79	-3.624,35	-3,79
E/A0000000	64/00050050 - ALTRI RISARCIMENTI DANNI	3.575,53	1.990,00	1.585,53	79,87
	64/00050100 - ABBUONI/ARROTONDAMENTI ATTIVI	26,30	111,95	-85,65	-76,55
	64/00050115 - SOPRAVENIENZE ORDinarie ATTIVE	6.807,14	302,88	6.504,261	147,47
	64/00050116 - SOPRAVV. ORD. ATTIVE NON TASSAB.	25,00	15,00	10,00	66,66
	64/00050501 - ALTRI RISARCIMENTI X SP.LEG.IOG.NANNI PR.	451,51	10.403,56	-9.952,05	-95,66
	64/00050510 - ECCEZIONEDI CONTRIBUTI DA PRODATA INA	4.886,62	4.162,57	504,05	12,05
	64/00050511 - ECCEZIONI CONTRATTI INTERV.SU IMMOB.CORR.	44.835,66	24.619,50	17.615,61	39,04
	64/00050550 - ALTRI RISARCIMENTI PER MANCATI INTROITI	10.072,26	21.089,18	-5.016,92	-23,78
	64/00050560 - ALTRI RICAVI E PROV.X RIMB.DOP.ATT.ES.	9.959,69	0,00	9.959,69	99,59
	64/00100501 - CONTRI.CESERIG.INT.CASSA.DOP.	113,38	183,45	-70,07	-38,19
	64/00100501 - CONTRIBUTI IN C/DIPARTITA CASSA.DOP.	66,76	679,05	-582,29	-85,79
	88/00200610 - INT.PAS.VICASSE.DOP. MUTUI C/CONTRIB.	-113,38	-183,45	70,07	-38,19
	94/00100500 - SOPR.ATT.ES. ALL'ATT. TASSAB.	8.195,17	31.627,41	-23.431,24	-74,05
	94/00100100 - PROV.STRACORDINARI NON TASSABILI	0,00	1,54	-1,64	-100,00
I/A0000500	TOTALE Atti ricavi e proventi	93.410,44	97.034,79	-3.624,35	-3,79
E/A0000000	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	2.801.735,04	2.673.080,35	128.654,69	4,83
E/B0000000	COSTI DELLA PRODUZIONE				
I/B0000000	6 materie prime, suss., di cons. e merci	8.737,04	10.476,57	-1.739,53	-16,66
	66/00200005 - MATERIE DI CONSUMO ACQUISTI	7.895,58	8.905,80	-1.011,22	-11,39
	66/00200025 - CANCELLERIA	64,35	64,35	0,00	0,00
	66/00200037 - CARBURANTI E LUBRIFICANTI PARZ. DED.	736,81	1.046,59	-309,95	-29,81
	66/00300490 - ALTRI ACQUISTI	10,40	60,19	-49,79	-82,73
	66/00300491 - ALTRI ACQUISTI INDEDEDIBILI	0,00	462,92	-462,92	-100,00
I/B0000700	per servizi	1.400.220,67	1.462.200,34	-61.779,67	-4,29
	66/00500025 - ENERGIA ELETTRICA	3.638,81	2.992,13	646,68	21,54
	66/00500040 - GAS RISCALDAMENTO	7.768,51	4.725,68	3.043,83	64,44
	66/00500045 - ACQUA	477,44	548,07	-69,23	-12,66
	66/00500055 - MANUT. E RIPARAZ. BENI PROPRI	60,00	0,00	60,00	100,00

Azienda 1

PUBBLICAZIONE S.P.A.

VIA DONATELLO 2

50023 EMPOLI

FIRENZE

Reg. Imprese di

F.I.

n.06344250464

Codice fiscale

Partita IVA

Num. R.E.A.

Cap. Sociale

06344250464

06344250494

540074

1.300.000.000 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2019

	Esercizio		Differenza	% Sost.
	2019/0	2018/0		
6800005007 - MANUTENZIONE E RIP. VEICOLI PARZ. DED.	0,00	113,32	-113,32	-100,00
6800005075 - MAN. E RIP. BENI DI TERZ.	0,00	331,80	-331,80	-100,00
6800005102 - ASSICURAZIONE C.A. PARZ. DED.	1.045,69	1.070,19	-35,50	-3,31
6800005125 - ASSICURAZ. NON OBBLIGATORIE	22.478,32	21.374,70	1.103,62	5,14
6800005132 - SERVIZI P.U.C.I.A.	5.310,10	2.362,20	2.947,90	124,00
6800005138 - COMP. AMMINIST. PROF.	5.441,28	10.688,87	-5.247,59	-50,40
6800005152 - COMP. AMM. - CO.CO.CO. (No Sood)	14.827,40	8.105,58	6.661,82	81,81
6800005160 - COMPENSI SINACI-CH PROFESSIONISTI	15.458,97	16.521,81	-1.362,84	-8,14
6800005199 - CONT. INPS AMIA ADDESTRATE (spg-sr)	2.372,32	1.307,68	1.064,64	81,40
6800005210 - SPESE LEGAL.	6.628,50	1.698,00	5.030,50	205,00
6800005232 - SPESE TECNICHE	2.756,38	3.723,40	-967,02	-7,55
6800005252 - SPESE CELLULARI	9.101,43	0,00	9.101,43	100,00
6800005330 - SPESE POSTALI E DI AFFRANCATURA	6.060,35	5.662,66	397,67	7,00
6800005335 - SPESE DI RAPPRESENTANZA	642,80	720,10	-77,30	-10,00
6800005346 - SPESE PER VIAGGI	20,00	800,98	-840,98	-67,00
6800005355 - RICERCA ADDESTRATE E FORMAZIONE	7.038,85	5.178,15	1.910,70	36,00
6800005370 - ONERI BANCARI	14.801,85	9.940,86	4.860,98	48,00
6800005490 - ALTRI SERVIZI DEBITI	80,20	80,20	0,00	0,00
6800005510 - CANONE DI MANUTENZIONE HARDWARE	18.071,20	14.762,68	3.308,52	22,40
6800005511 - MANUTENZIONE HARDWARE EXTRA CANONE	308,00	0,00	308,00	100,00
6800005520 - CANONE ASSISTENZA SOFTWARE	18.804,42	14.846,08	1.958,56	13,10
6800005521 - ASSISTENZA SOFTWARE EXTRA CANONE	545,91	491,67	57,24	11,00
6800005523 - COLLEGAMENTO TELEMATICO AG. TERRITORIO	561,00	81,00	500,00	81,00
6800005530 - CANONE ASSISTENZA PRIVACY E SICUREZZA	2.153,69	3.700,00	-2.546,40	-54,00
6800005552 - COMP. PROF. LEGALI E NOTARILI	7.251,99	4.550,00	3.701,70	104,00
6800005552 - COMP. PROF. LEGALI E NOTARILI	22.240,52	28.204,50	-5.963,98	-53,00
6800005584 - TEN. PAGHE-CONT. DICHI.DA LAVAUT.	10.700,01	12.022,75	-1.322,14	-10,00
6800005586 - COSTI PER SERVIZI INFORMATICI/GESTIONALI	21.041,25	8.023,00	13.018,25	102,00
6800005588 - CONSULENZE TECNICHE ESTERNE	0,00	1.040,00	-1.040,00	-100,00
6800005589 - COMPENSO D.L. 28/10/11 ORG. VIOZ.	11.024,00	3.900,00	7.124,00	182,00
6800005600 - SPESE SERVIZIO POSTEL	10.074,93	16.003,43	-6.928,45	-58,00
6800010010 - MANUT. COSTI E SERV. SOSTEN. C/INQUILINI	312,52	760,78	-448,27	-58,00
6800010030 - BOLLI SU FATTURE SOSTEN. C/INQUILINI	21.472,00	24.625,73	-3.154,73	-12,00
6800010031 - IMPOSTA DI SOSTEN. C/INQUILINI	1.000,00	0,00	1.000,00	100,00
6800010032 - SPESE LEGAL. SOSTEN. C/INQUILINI	11.859,20	7.634,44	4.022,41	40,00
6800010038 - ACQUA - SPESE SOSTEN. C/INQUILINI	255.470,21	267.085,19	-12.514,98	-4,40
6800010036 - RISCALDAMENTO GAS - SP. SOSTEN. C/INQUILINI	30.441,05	25.078,51	5.362,54	21,00
6800010040 - ENEL (PASSI-SCALE) SOSTEN. C/INQUILINI	77.129,70	69.880,18	7.269,52	10,00
6800010042 - TOSAP (ASCEN. C/INQUILINI)	1.050,48	1.003,00	56,48	5,00
6800010044 - MANUT. PERITE. SOSTEN. C/INQUILINI	6.992,25	16.044,57	-9.052,32	-38,00
6800010046 - TELEFONO (PARLANTI) SOSTEN. C/INQUILINI	8.782,98	3.069,08	5.713,90	59,00
6800010050 - MANUT. PER MANUT. PER. SOSTEN. C/INQUILINI	14.739,19	2.634,04	12.105,15	459,00
6800010050 - MANUTENZIONE (EDILIT) SOSTEN. C/INQUILINI	3.994,23	2.536,95	1.457,28	72,00
6800010051 - MANUTENZIONE (BLETTER) SOSTEN. C/INQUILINI	1.843,91	5.593,53	-3.749,62	-67,00
6800010052 - MANUTENZIONE (IDRAUL) SOSTEN. C/INQUILINI	20.369,53	8.223,78	12.165,75	42,00
6800010055 - MANUTENZIONE (VARIE) SOSTEN. C/INQUILINI	1.685,21	9.413,40	-7.728,19	-84,00
6800010057 - MANUTENZ. (E INF. CALDAIE) SOSTEN. C/INQ.	4.472,33	8.117,50	-3.636,16	-44,00
6800010058 - MANUTENZ. (VUOTAT POZZI) SOSTEN. C/INQ.	43.813,35	53.280,00	-9.466,65	-17,00
6800010066 - COSTI E SERVIZI VARI SOSTEN. C/INQUILINI	353,49	0,00	353,49	100,00
6800020010 - COSTI PER MANUTENZIONI ERP CAR. PUBL.	430.337,32	493.309,68	-53.972,56	-10,00
6800020030 - QUOTE MANUTENZ. CONDOMINI CAR. PUBL.	38.126,24	105.322,54	-77.217,30	-73,00
6800020040 - QUOTE MANUTENZ. AUTOGESTION CAR. PUBL.	2.038,00	3.057,00	-1.022,00	-33,00
6800030001 - COSTI E UTENZE ERP A CARICO PUBBLICAZ.	2.663,65	1.801,00	2.502,65	55,40
6800030010 - QUOTE ORDINARIE AUTOGESTIONI CAR. PUBL.	38.045,44	38.662,12	-622,68	-1,60
6800030012 - QUOTE ASCENSORI AUTOGESTIONI CAR. PUBL.	4.468,70	4.360,81	107,89	2,40
6800030020 - IMPOSTA DI REGISTRO ERP CAR. PUBL.	18.126,07	18.126,07	0,00	0,00
6800030030 - QUOTE ORDINARIE CONDOMINI CAR. PUBL.	20.594,24	19.472,38	3.681,83	18,90
6800030035 - SPESE SIFITANZIE CONDOMINI/AUTOG. CAR. PUBL.	12.136,78	5.243,95	6.891,83	131,00
6800030040 - CONSORZIO IDRAULICO IMM. ERP CAR. PUBL.	269,08	30,56	238,52	780,00
6800030050 - ASSICURAZIONI IMMOBILI ERP CAR. PUBL.	35.142,92	34.072,53	1.070,39	3,10
6800030060 - SPESE LEGAL. REG. CRED. ERP CAR. PUBL.	6.506,25	12.132,01	-5.605,36	-50,00
6800030070 - ISTRUTTI, PRATICHE DIVERSE ERP CAR. PUBL.	3.874,50	90,33	3.784,17	189,00
6800030090 - SERV. PER CONTAB. UTENZE ERP CAR. PUBL.	25.385,76	12.629,32	15.457,44	119,00
7200030510 - SERV. VITO ALLOGGIO ECC. DIPENDENTI	4.336,00	5.662,00	-1.626,00	-27,00

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Bilancio di Esercizio al 31.12.2019 (data competenza)



Azienda 1		PUBLICASA S.P.A. VIA DONATELLO 2 50033 EMPOLI FIRENZE	FI	n.05344250484	Codice fiscale Partita IVA Num. R.E.A. Cap. Sociale	05344250484 05344250484 540074 1.300.000,00 i.v.
Reg. Imprese di						
BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2019						
		Esercizio		Utenenza	% Soost.	
		2019/0	2018/0			
EB000000	8	72/0030/0530 - RIMBORSI SP DOC. PERSONALE per godimento di beni di terzi	1.297,80	198,60	1.101,00	560,02
		70/0050/0090 - NOLEGGI IMPIANTI TELEFONICI	308.535,73	309.384,79	-849,06	-0,27
		70/0050/0100 - NOLEGGIO MACCHINE DA UFFICIO	62,94	0,00	62,94	
		70/0050/0110 - INDEMNITA' DI OCCUPAZIONE	2.075,00	2.988,00	-912,00	-30,52
		70/0025/0501 - CANONE CONCESSIONE ERP LODE	28.560,00	28.560,00	0,00	0,00
EB000000	9	72/0025/0501 - CANONE CONCESSIONE ERP LODE per il personale	277.836,79	277.836,79	0,00	0,00
		salari e stipendi	408.095,69	402.932,94	5.162,75	1,28
		72/0005/0010 - STIPENDI DIPENDENTI	438.095,69	402.932,94	35.162,75	7,99
		oneri sociali	131.886,16	132.886,42	-1.100,26	-0,84
		72/0015/0005 - ONERI SOCIALI INPS	104.688,82	103.315,02	1.373,80	1,32
EB000000	b	72/0015/0025 - ONERI SOCIALI INAIL	1.755,47	4.064,47	-2.309,00	-57,12
		72/0015/0510 - CONTRIBUTI INPDAP	25.120,88	25.275,93	-155,07	-0,61
		trattamento di fine rapporto	32.168,92	33.123,65	-954,73	-2,88
		72/0020/0005 - TFR ACCANTONATO	32.168,92	33.123,65	-954,73	-2,88
		altri costi	0,00	373,00	-373,00	-100,00
EB000000	9	72/0030/0010 - ALTRI COSTI DEL PERSONALE	0,00	373,00	-373,00	-100,00
		TOTALE per il personale	571.829,76	569.115,01	2.714,75	0,47
EB001000	10	ammortamenti e svalutazioni				
		ammort. immobilizz. materiali	15.179,40	14.742,34	437,06	2,96
		74/0015/0015 - AMM.TO LIC.USO SOFT.A.TEMP.IND.	628,77	491,71	137,06	88,88
		74/0020/0010 - AMM.TO MARCHI DI FABB.E DI COMM.	194,42	194,42	0,00	0,00
		74/0035/0015 - AMM.TO ALT.COS.DA UT.PLUR.DA.NIM	14.056,21	14.056,21	0,00	0,00
EB001000	b	ammort. immobilizz. materiali	26.812,99	24.975,87	2.002,68	8,03
		75/0005/0011 - AMM.TO ORD.FABB.CIVILI INDEB.	15.482,56	15.482,56	0,00	0,00
		75/0005/0015 - AMM.TO ORD.FABB.IND.LI E COM.DED.	4.139,31	4.139,31	0,00	0,00
		75/0005/0016 - AMM.TO ORD.FABB.IND.LI E COM.IND.	533,88	533,88	0,00	0,00
		75/0010/0005 - AMM.TO ORD.IMP.GEN.DEDUCIBILI	194,08	194,08	0,00	0,00
EB001000	c	75/0020/0005 - AMM.TO ORD.MOB.E MAC.ORD.UT.DED.	301,94	1.340,75	-1.038,81	-77,47
		75/0020/0010 - AMM.TO ORD.MAC.ELETTROM.UT.DED.	854,87	945,51	-200,64	-30,73
		75/0030/0011 - AMM.TO ORD.MAC.ELETTROM.UT.DED.	2.917,85	3.871,12	-953,27	-20,51
		75/0030/0011 - AMM.TO ORD.MAC.ELETTROM.UT.DED.	122,07	92,95	29,12	31,32
		75/0030/0040 - AMM.TO ORD.ARREDAMENTO DED.	2.490,45	3.075,53	-608,08	-19,80
EB001000	d	svalutaz. crediti (attivo circ.)	99.030,82	10.000,00	89.030,82	890,30
		78/0010/0010 - ACC.TO PRISCHI SU CRED.VICIENT	5.039,82	4.748,11	291,71	6,13
		78/0010/0011 - ACC.TO PER RISCHI SU CRED.IND.	93.991,10	5.251,89	88.739,21	888,66
		TOTALE ammortamenti e svalutazioni	141.023,01	54.216,01	86.807,00	160,10
EB001300	13	altri accantonamenti				
		82/0015/0530 - ACC.TO 0,25%CAN.FISOC.DISAG.ECON.A.32Bis	57.429,36	4.843,20	52.586,16	1085,77
		82/0015/0531 - ACC.TO 3% CAN. ART.31 c.2 LRT n.2 9/1/19	0,00	4.843,20	-4.843,20	-100,00
			57.429,36	0,00	57.429,36	
		oneri diversi di gestione	208.536,69	254.114,00	-45.577,31	-17,93
EB001400	14	68/0015/0020 - IVA INDETR.PRO-RATA SERV.RIMS.CINQUIL.	65.163,89	50.118,00	15.075,89	30,28
		68/0045/0001 - COSTI.SERV.MANUT. NS.CAR. LOCUS.PR.	8.788,12	8.969,12	-181,00	-2,05
		68/0054/0100 - COSTI.SERV.MANUT. CARLING. LOCUS.PR.	3.768,83	5.481,74	-1.712,91	-30,99
		84/0005/0010 - IMPOSTA MUNIC.SUGLI IMM-IMU	6.425,00	8.554,00	-2.129,00	-24,88
		84/0005/0011 - IMU PARZ. DEDUC. IMMOB. STRUMENTALI	2.129,00	0,00	2.129,00	
EB001500	15	84/0005/0020 - IMPOSTA DI REGISTRO	2.237,50	0,00	2.237,50	
		84/0005/0035 - TASSE DI CONCESSIONE GOVERNAT.	516,48	516,48	0,00	0,00
		84/0010/0042 - TASSE DI PROPRIETA' VEICOLI PARZ. DED.	257,51	255,70	1,81	0,71
		84/0005/0045 - TASSA SU RIFIUTI	2.098,00	2.098,00	0,00	0,00
		84/0005/0070 - DIRITTI CAMERALI	288,00	279,00	9,00	3,14
EB001600	16	84/0005/0090 - ALTRE IMPOSTE E TASSE DEDUCIBILI	48,30	12,40	35,90	286,51
		84/0005/0100 - IMPOSTE E TASSE INDEDUCIBILI	1.783,89	0,00	1.783,89	
		84/0010/0010 - CONTRIBUTI SINDACALI PAGATI	11.661,00	10.967,00	694,00	6,32
		84/0010/0015 - ABBONAMENTI RIVISTE,GIORNALI	822,80	677,80	145,00	21,42
		84/0010/0050 - SOPRAVVIVENZE PASSIVE ORD.DED.	0,00	8.518,66	-8.518,66	-100,00
EB001700	17	84/0010/0090 - ABBONAMENTI RIVISTE,GIORNALI	7.999,71	399,30	7.600,41	1903,65
		84/0010/0190 - ALTRI ONERI DI GEST. DEDUC.	62,87	174,97	-112,10	-56,78
		84/0010/0010 - IVA INDETRAB. PRO-RATA SU COSTI GENER.	44.853,81	42.900,00	1.953,81	4,35
		84/0015/0020 - IVA INDETRAB. PRO-RATA SU MANUTENZ.	44.786,41	46.778,42	-1.992,01	-4,26
		84/0052/0020 - QUOTA FIS. 1% CANONI ART.29/28 L.96/96	0,00	19.372,80	-19.372,80	-100,00

Azienda 1		PUBLICASA S.P.A. VIA DONATELLO 2 50033 EMPOLI FIRENZE	FI	n.05344250484	Codice fiscale Partita IVA Num. R.E.A. Cap. Sociale	05344250484 05344250484 540074 1.300.000,00 i.v.
Reg. Imprese di						
BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2019						
		Esercizio		Differenza	% Scost.	
		2019/0	2018/0			
		950015/0015 - SOPR.PASS./SP.ESE ESE.PREC.	5.905,94	17.046,82	-11.140,88	-55,35
		950015/0087 - ALTRI ONERI STRAORD.NO.IRPEG	0,00	39.913,29	-39.913,29	-100,00
EB000000	8	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	2.696.312,26	2.664.151,92	32.160,34	1,20
A-B		TOTALE DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	105.422,78	8.928,43	96.494,35	90,75
EC000000	C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
EC001500	16	Atti proventi finanziari				
EC00150004		da imprese sottoposte al controllo di controllanti	2,13	0,00	2,13	
EC00150005		87/0020/0501 - INT.ATT. DI MORA PERCEPITI da altri	2,13	0,00	2,13	
EC00150005		87/0020/0035 - INT.ATT.SU DEPOSITI BANCARI da altri	15.118,77	15.776,54	-657,77	-4,16
EC00150005		87/0020/0050 - ALTRI INTERESSI ATTIVI	14.923,99	15.699,51	-775,52	-4,93
EC00150005	4	TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	104,78	77,03	117,75	152,88
EC00150005	16	TOTALE Altri proventi finanziari	15.120,90	15.776,54	-655,64	-4,15
EC001700	17	interessi e altri oneri finanziari				
EC00170004		da debiti verso altri	880,15	0,00	880,15	
EC00170004		88/0020/0035 - INT.PASS.VIFORNITORI	39,18	0,00	39,18	
EC00170004		88/0020/0190 - ALTRI INT.PASS.E ONERI.FIN.DED.	840,97	0,00	840,97	
EC00170004	17	TOTALE Interessi e altri oneri finanziari	880,15	0,00	880,15	
EC001700	17-80	Utili e perdite su cambi	0,00	0,00	0,00	
EC000000	15+16+17+18	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	14.240,75	15.776,54	-1.535,79	-9,79
ED000000	D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIV E PASSIV FINANZIARIE				
ED000000	19-19	TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIV E PASSIV FINANZIARIE	0,00	0,00	0,00	
E 000000	A-B+C+D	TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	119.663,53	24.704,97	94.958,56	384,37
ED002000	20	imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate				
ED00200004		imposte correnti	55.435,23	30.088,87	25.346,36	84,23
ED00200004		96/0005/0010 - IRAP DELL'ESERCIZIO	11.463,00	1.684,00	9.779,00	477,28
ED00200004		96/0005/0015 - IRES DELL'ESERCIZIO	43.982,23	28.404,87	15.577,36	56,40
ED00200004		imposte differite e anticipate	-14.581,00	-14.581,00	0,00	0,00
ED00200004		96/0010/0006 - UTILIZZO FONDO IMPOSTE DIFFERITE	-14.581,00	-14.581,00	0,00	0,00
ED00200004	20	TOTALE imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate	40.854,23	15.507,87	25.346,36	163,44
ED002100	21	Utile (perdite) dell'esercizio	78.809,30	9.197,10	69.612,20	756,89



Bilancio di esercizio 2019

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Relazione unitaria del Collegio Sindacale all'assemblea dei Soci della Società Publicasa s.p.a.



All'Assemblea dei Soci azionisti della società Publicasa S.p.A.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Il collegio sindacale ritenendo di avere acquisito nel corso del mandato fin qui svolto, conoscenza in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo è rimasto sostanzialmente invariato;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;

- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2019) e quello precedente (2018). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2019 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c., che non vi sono state;

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Relazione unitaria del Collegio Sindacale all'assemblea dei Soci della Società Publicasa s.p.a.



ATTIVITÀ SVOLTA

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione. Sono stati svolti incontri, con periodicità trimestrale, anche con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dal presidente del consiglio di amministrazione e dal direttore generale, con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi dei membri del collegio sindacale presso la sede della società: da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state né azzardate, né in conflitto di interessi o palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale; a tale proposito, abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Relazione unitaria del Collegio Sindacale all'assemblea dei Soci della Società Publicasa s.p.a.



- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- la società è dotata del programma di valutazione del rischio di crisi aziendale ex art. 6, co.2, d.lgs. 175/2016;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;

-|-

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

- Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio in quanto la revisione legale è stata attribuita ad un revisore esterno, dott. Marco Dringoli, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso e sulla sua generale conformità alla legge per quel che concerne la sua formazione e struttura. Il Collegio Sindacale ritiene che l'impostazione del bilancio comprensivo della nota integrativa, che ne forma parte integrante, sia conforme alle norme di legge.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa redatti in forma abbreviata.

Tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, del codice civile.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- la relazione sulla gestione è stata omessa in quanto l'organo amministrativo si è avvalso della facoltà prevista dall'art. 2435 bis comma 7 C.C.;
- in nota integrativa sono state correttamente riportate notizie aggiuntive in merito agli adempimenti specifici previsti per le società pubbliche *in house* in ottemperanza alla legge Madia decreto legislativo 175/2016 (Relazione sul governo societario);

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Relazione unitaria del Collegio Sindacale all'assemblea dei Soci della Società Publicasa s.p.a.



- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 5, c.c. si rileva che non sono presenti valori iscritti ai punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo che avrebbero dovuto essere oggetto di nostro specifico controllo con conseguente consenso alla loro iscrizione
- abbiamo acquisito informazioni dall'Organismo di Vigilanza, per altro rinnovato e sostituito nella persona del Presidente signora Bernardini nel gennaio del 2019. Non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- Il revisore unico dott. Marco Dringoli ha rilasciato in data odierna la propria Relazione attestando che il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 della società è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della nota integrativa, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.
- Il collegio sindacale, considerato il complesso contesto in cui opera l'azienda, data la continua necessità di monitorare la gestione dei flussi finanziari della gestione caratteristica e non, ribadisce la necessità che gli amministratori continuino a verificare l'andamento della gestione di cui sopra con l'attenzione già posta anche attraverso la redazione del rendiconto finanziario previsionale.

- In merito all'emergenza Covid-19 si evidenzia che, come rilevato in nota integrativa all'apposito paragrafo **"Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio"**, non ci sono stati impatti sul bilancio al 31.12.2019 e che le riscossioni fino ad oggi sono in linea con l'andamento degli anni precedenti. Tali riscossioni dovranno tuttavia essere monitorate con particolare attenzione nel corso dei mesi successivi.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 78.809,30. La proposta dell'organo amministrativo di destinazione dello stesso è quella di attribuire € 3.940,47 alla riserva legale come per legge, ed i residui € 74.868,83 alla riserva straordinaria.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, così come redatto dagli amministratori.

Empoli, 11 giugno 2020

Il collegio sindacale

Dott. Andrea Billi (Presidente) =FIRMATO

Dott. Valentina Vanni (Sindaco effettivo) =FIRMATO

Dott. David Tognetti (Sindaco effettivo) =FIRMATO

Relazione del collegio sindacale

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI ai sensi dell'art. 14 D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39



All'assemblea dei soci della PUBLICASA S.P.A.

Premessa

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2019, le funzioni in materia di revisione legale, previste dall'art. 2409-bis del codice civile, sono state svolte dal Revisore Legale dei Conti, dott. Marco Dringoli, nominato dall'assemblea dei soci in data 29/12/2016.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Il Revisore ha svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 della società "Publicasa S.p.A.", costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, e dalla nota integrativa.

A giudizio del Revisore, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Le principali risultanze contabili di tale bilancio possono essere così riassunte:

Elementi alla base del giudizio

Il Revisore ha svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le responsabilità dell'organo di controllo ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Il Revisore è indipendente rispetto alla società, in

conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Il Revisore ritiene di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il suo giudizio.

Stato Patrimoniale

A) Crediti verso soci per versamenti	0
B) Immobilizzazioni	2.923.005
C) Attivo circolante	5.667.970
D) Ratei e risconti	33.650
<u>Totale attivo</u>	<u>8.624.625</u>

A) Patrimonio netto	2.530.036
B) Fondi per rischi e oneri	140.322
C) Trattamento fine rapporto	322.641
D) Debiti	2.137.336
E) Ratei e risconti	3.494.290
<u>Totale passivo</u>	<u>8.624.625</u>

Conto economico

A) Valore della produzione	2.801.735
B) Costi della produzione	(2.696.313)
DIFF. VALORI E COSTI PRODUZIONE	105.422
C) Proventi e oneri finanziari	14.241
D) Rettifiche di attività finanziarie	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	119.663
Imposte	(40.854)
<u>Utile (perdita) dell'esercizio</u>	<u>78.809</u>

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI ai sensi dell'art. 14 D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39



Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

Gli obiettivi del Revisore sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, il Revisore ha esercitato il giudizio professionale ed ha mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Il Revisore ha identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI ai sensi dell'art. 14 D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39



- Il Revisore ha acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- Il Revisore ha valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- Il Revisore è giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, l'organo di controllo è tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del suo giudizio. Le conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- Il Revisore ha valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- Il Revisore ha comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Il Revisore ha verificato che il bilancio della Publicasa S.p.A. è stato redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art.2435-bis, c.1 del Codice Civile, poiché i limiti previsti da tale articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi.

Gli amministratori della Publicasa S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della Nota Integrativa al 31/12/2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Il Revisore ha svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della Nota Integrativa con il bilancio d'esercizio della Publicasa S.p.A. al 31/12/2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A giudizio del Revisore, la Nota Integrativa è coerente con il bilancio d'esercizio della Publicasa S.p.A. al 31/12/2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, il Revisore non ha nulla da riportare.

Empoli, li 11 Giugno 2020

IL REVISORE CONTABILE

(dott. Marco Dringoli)

Relazione del revisore legale dei conti

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

DATI GENERALI

Alloggi ed immobili ERP in gestione



PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Totale alloggi in gestione al 31.12.2019



RIPARTIZIONE CAPITALE SOCIALE AL 31/12/2019

Comuni Soci	N.Azioni	Quota sociale	%
Capraia e Limite	40.170	€ 40.170,00	3,090%
Castelfiorentino	149.500	€ 149.500,00	11,500%
Cerreto Guidi	50.960	€ 50.960,00	3,920%
Certaldo	140.660	€ 140.660,00	10,820%
Empoli	434.460	€ 434.460,00	33,420%
Fucecchio	171.730	€ 171.730,00	13,210%
Gambassi Terme	43.420	€ 43.420,00	3,340%
Montaione	39.520	€ 39.520,00	3,040%
Montelupo Fiorentino	65.910	€ 65.910,00	5,070%
Montespertoli	78.520	€ 78.520,00	6,040%
Vinci	85.150	€ 85.150,00	6,550%
Totale	1.300.000	€ 1.300.000,00	100%

TOTALE ALLOGGI IN GESTIONE al 31/12/2019

Comune	N° All.	% Alloggi
Capraia e Limite	27	1,74%
Castelfiorentino	222	14,31%
Cerreto Guidi	44	2,84%
Certaldo	178	11,48%
Empoli	579	37,33%
Fucecchio	200	12,89%
Gambassi Terme	63	4,06%
Montaione	38	2,45%
Montelupo Fiorentino	80	5,16%
Montespertoli	63	4,06%
Vinci	57	3,68%
Totali	1551	100,00%

Immobili in gestione al 31.12.2019



COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00080101	VIA MAZZANTINI 16	1947	2	4	
00080102	VIA MAZZANTINI 14	1947	3	3	
00080103	VIA C. CORTI 1	1948	1	3	
00080104	VIA S. ALLENDE 128	1949	9		
00080107	VIA A. MORO 4 - W. TOBAGI 1	1984	12		
CAPRAIA E LIMITE		Totale	27	10	54

COMUNE DI CASTELFIORENTINO					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00100105	VIA A. DE GASPERI 4-8	1979	19		
00100106	VIA A. DE GASPERI 18-22	1979	16		
00100108	VIA DEI PROFETI 44	1974	4		
00100109	VIA DUCA D'AOSTA 41	1948	3	9	
00100110	VIA G. CARDUCCI 1/D	1949	3	6	
00100111	VIA COIANESE 26	1957	4		
00100112	VIA G. VERDI 63-G. ROSSINI 12-14	1957	4	2	
00100113	VIA G. VERDI 74-78	1957	6		
00100114	VIA G. VERDI 80	1968	1	5	
00100115	VIA E. CURIEL 19	1969	6		
00100116	VIA C. MARCHESI 4-6	1973	2	10	
00100117	VIA C. MARCHESI 5-7	1977	12		
00100125	VIA COIANESE 22	1957	4		
00100129	VIA E. ROSSI 2-4	1983	18		
00100130	VIA DEI PROFETI 82	1986	18		
00100131	VIA DEI PROFETI 84	1986	18		
00100132	VIA V. NICCOLI 150	1998	12		
C0100101	VIA S. LAVAGNINI 2	1975	2		
C0100102	VIA TERINO 3-5/A	1987	3		
C0100103	VIA M. TILLI 5	1990	7		
C0100104	VIA P. NERI 16-20	1987	12		
C0100105	VIA I. NEWTON 7-9	1998	12		
C0100106	VIA DEI RENAI 1 - DEL VALLONE 37	0	4		
C0100107	VIA VIII MARZO 1-1/A	2005	5		
C0100108	VIA B. CIURINI 105	2007	2		
C0100109	VIA P. NERUDA N. 2-4-6	2008	10		
C0100110	VIA COIANESE N. 1	2015	8		
C0100111	VIA V. NICCOLI N. 172 AB	2016	7		
CASTELFIORENTINO		Totale	222	32	504

COMUNE DI CERRETO GUIDI					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00110101	VIA XXVI GIUGNO 2	1959	3	3	
00110102	VIA ILDEBRANDINO 39	1957	5	1	
00110103	VIA ILDEBRANDINO 41	1957	6		
00110104	VIA L. DA VINCI 17	1964	7		
00110109	VIA V. VENETO 15	2004	4		
00110110	VIA PIANELLO VAL TIDONE 2	2009	7		
00110111	VIA FRULLANI 9-11	2013	12		
CERRETO GUIDI		Totale	44	4	120

COMUNE DI CERTALDO					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00120101	VIA C. MARX 20	1977	4		
00120102	VIA C. MARX 6-8	1977	16		
00120103	VIA C. MARX 22/A-B	1978	16		
00120106	VIA F. CAVALLOTTI 145	1959	4	3	
00120107	VIA TRENTO 41	1949	12		
00120108	VIA F. CAVALLOTTI 133-135	1941	9	9	
00120110	VIA XXV APRILE 28	1957	1	5	
00120111	VIA G. MARCONI 5-7	1948	7	5	
00120112	VIA FIORENTINA 108	1978	4		
00120113	VIA S. LAVAGNINI 30-32	1964	9		
00120115	VIA TRENTO 42	1948	3	9	
00120117	VIA FIORENTINA 110	1965	1	3	
00120121	VIA DELLA CANONICA 15-17	1984	30		
00120122	VIA E. FONTANELLI 3-4	1985	12		
00120123	VIA E. FONTANELLI 5-6	1985	12		
00120124	VIA CANONICA N. 1ABC	2005	12		
C0120201	VIA FONDA 58-60	1955	2		
C0120202	VIA FONDA 62	1955	1		
C0120302	VIA ROMA 46	1983	5	1	
C0120401	VIA XXV APRILE 32	1958	2	2	
C0120402	VIA XXV APRILE 34	1958	3	1	
C0120502	PIAZZA A. S. IACOPO E FILIPPO 1	1982	5		
C0120503	P. S. ANNUNZIATA, 1-BOCCACCIO, 39	1982	8		
CERTALDO		Totale	178	38	410

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Immobili in gestione al 31.12.2019



COMUNE DI EMPOLI					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00140103	VIA DEL POZZO 33	1960	1	5	
00140104	VIA DEL POZZO 37-43	1958	14		
00140106	VIA B. DA MAIANO 7	1963	12		
00140107	VIA B. DA MAIANO 5	1963	12		
00140108	VIA F. LARI 2-6	1923	12		
00140109	VIA G. DAINELLI 2-10	1922	10	10	
00140110	VIA G. DAINELLI 1-9	1922	2	18	
00140112	VIA C. MANETTI 1	1982	20		
00140113	VIA C. MANETTI 3	1982	24		
00140114	VIA VAL PUSTERIA 13	1978	24		
00140115	VIA VAL PUSTERIA 11	1978	20		
00140116	VIA VAL PUSTERIA 5	1978	8		
00140117	VIA VAL PUSTERIA 1	1978	8		
00140118	VIA VALSESIA 4 - VALPADANA 1	1974	8		
00140119	VIA VALPADANA 3-5	1974	3	9	
00140120	VIA VALSESIA 6-8	1974	1	11	
00140126	VIA SERPA 4	1976	4		
00140127	VIA SERPA 6	1976	4		
00140128	VIA F. GUERRAZZI 6-8	1948	3	9	
00140129	VIA F. GUERRAZZI 2-4	1948	3	9	
00140130	VIA C. LORENZINI 6-8	1948	18		
00140132	VIA A. SAFFI 1-3	1957	10	2	
00140133	VIA A. SAFFI 2-4	1957	10	2	
00140134	VIA A. SAFFI 5	1957	6		
00140135	VIA A. SAFFI 9	1957	6		
00140146	VIA A. SAFFI 7	1957	6		
00140148	VIA C. MANETTI 2-4-6	1984	30		
00140149	VIA P. PIEROZZI 4-6	1985	30		
00140150	VIA CADUTI DI CEFALONIA 1-5	1984	60		
00140151	VIA C. MANETTI 7-11	1986	30		
00140152	VIA DEL DONATORE 1-17	1989	30		
00140154	VIA M. FASOLO 1	1996	30		
00140155	VIA DEL DONATORE 19-25	2000	18		
00140156	VIA PERUZZI N.1	2005	18		
00140102	VIA G. GIUSTI 15	0	6		
00140103	VIA G. VERGA 2-4	0	6		
00140104	VIA G. VERGA 6-8	0	6		
00140105	VIA G. MAMELI 2-4	0	7		
00140106	VIA G. MAMELI 6-8	0	3		
00140158	VIA LIVORNESE 66	2010	2		
00140159	VIA DELLA TINAIA 74	2010	2		
00140160	VIA DEL DONATORE 17 AB	2012	13		
00140161	VIA VAL DELSA N. 138	1956	1		
00140162	VIA TOSCOROMAGNOLA ANG. VIA CORTICELLA	2010	2		
00140163	VIA FALCONE E BORSELLINO	2014	24		
00140164	VIA G. VERDI N. 9	2014	12		
EMPOLI		Totale	579	75	1426

COMUNE DI FUCECCHIO					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00190101	VIA U. FOSCOLO 39-41	1974	12		
00190102	VIA U. FOSCOLO 35-37	1974	12		
00190103	VIA G. CARDUCCI 87	1969	8		
00190104	VIA G. CARDUCCI 89	1969	6		
00190105	VIA U. FOSCOLO 43-45	1977	12		
00190106	VIA R. FUCINI 35	1958	7		
00190107	VIA R. FUCINI 33	1958	5	2	
00190108	VIA G. CARDUCCI 91	1962	3	1	
00190109	VIA G. CARDUCCI 93	1962	6		
00190110	VIA R. FUCINI 13-15-21	1958	1	17	
00190111	PIAZZA XXI SETTEMBRE 25-29	1941	7	24	
00190112	VIA F. PACCHI 7	1948	7	3	
00190113	VIALE C. COLOMBO 185	1950	4	2	
00190115	VIA G. PASCOLI 1-3	1983	30		
00190116	VIA G. PASCOLI 26-28	1984	12		
00190117	VIA DELLE MARGHERITE 1-7	1986	24		
00190118	VIA M. POLO 25	1999	12		
00190119	VIA M. POLO 23	2004	12		
00190120	VIA M. SBRILLI 24	2006	6		
00190121	VIA DEI GRANAI N.45	0	1		
00190122	VIA DELLE VIOLE N. 19	2009	12		
00190123	VIA SOLDANI N. 12	2011	1		
FUCECCHIO		Totale	200	49	478

COMUNE DI GAMBASSI TERME					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00200102	VIA DONG MINZONI 2	1960	1	5	
00200103	VIA F. LIL ROSSELLI 9	1968	1	5	
00200104	PIAZZA G. DI VITTORIO 2	1947	12		
00200105	VIA A. GRANDI 1	1950	12		
00200106	VIA A. GRANDI 3	1960	6		
00200107	VIA A. GRANDI 2	1954	1	3	
00200108	VIA G. GALILEI 50-52	1987	12		
00200109	VIA GALILEI N. 150	2007	18		
GAMBASSI T.		Totale	63	13	141

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Immobili in gestione al 31.12.2019



COMUNE DI MONTAIONE					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00270101	VIA A. DE GASPERI 6	1974	5		
00270102	VIA C. MARX 1	1979	5		
00270103	VIALE V. DA FILICAIA 63	1947	3	5	
00270104	VIA 18 LUGLIO 1-3	1949	5	8	
00270105	VIALE V. DA FILICAIA 24	1960	6		
00270107	VIALE V. DA FILICAIA 26	1959	2	5	
00270108	PIAZZA NUNZIATINA 7-9	1985	12		
MONTAIONE		Totale	38	18	89

COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00280101	VIA IMAGGIO 12	1974	18	5	
00280102	VIA IMAGGIO 10	1974	1	11	
00280104	VIA A. GRAMSCI 20	1947	1	8	
00280109	VIA O. BORRANI 23-27	1986	18		
00280110	VIA EUROPA 2	1996	12		
00280111	VIA DINO LOTTI 20	1999	18		
00280112	VIA L. DA VINCI 4	1950	4		
00280113	VIA NUOVA 9	2013	8		
MONTELUPO F.NO		Totale	80	24	197

COMUNE DI MONTESPERTOLI					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00300101	VIA TRIESTE 147	1968	8		
00300102	VIA DI MONTEGUFONI 74	1962	2	2	
00300104	VIA DI MONTEGUFONI 66	1974	4		
00300105	VIA DI MONTEGUFONI 64	1974	4		
00300106	VIA DI MANDORLI 75/A	1978	4		
00300107	VIA DI MANDORLI 75/B	1978	4		
00300108	VIA DI MANDORLI 75/C	1978	4		
00300111	VIA TADDEINI 54	1948	2	4	
00300112	VIA DELLE ORCHIDEE 2-6	1983	24		
C0300101	VIA G.MARCONI 31- MARTINI 36	1998	2		
C0300102	PIAZZA N. MACHIAVELLI	1999	5		
MONTESPERTOLI		Totale	63	6	133

COMUNE DI VINCI					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00500101	VIA F. TURATI 46	1979	6		
00500102	VIA F. TURATI 40-42	1979	8		
00500103	VIA F. TURATI 36-38	1979	10		
00500109	VIA DELLA CHIESA 2	1948	4	2	
00500113	VIA VAL DI SOLE 1-2	1986	12		
00500114	VIA VALGARDENA 2-4	1986	12		
00500115	VIA DELLA VERGINE N. 1	2006	5		
VINCI		Totale	57	2	160

TOTALE	Totale	1.551	271	3.712
---------------	---------------	--------------	------------	--------------

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Immobili in gestione per conto dei Comuni al 31.12.2019



COMUNE DI VINCI				
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti
02500116	VIA PROVINCIALE DI MERCATALE 333	2010	6	
02500117	VIA VAL DI SOLE 4	1998	11	
VINCI		Totale	17	0

Immobili di proprietà Publicasa s.p.a. al 31.12.2019

COMUNE DI MONTAIONE					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
P0270101	VIA E. BERLINGUER 10	2013	10		
MONTAIONE		Totale	10	0	16

GESTIONE TECNICA E PROGETTAZIONE INTERVENTI

PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA



BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Interventi edilizi programmati al 30.04.2020



Comune e Località	n. all.	Intervento	Finanziamento	Importo	Stato di attuazione
Castelfiorentino					
via Coianese 22 - 26	5	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento linea "B" Legge 80/2014, annualità 2021	€ 49.485,00	Progetto esecutivo in fase di elaborazione
via Profeti 82 - 84	36	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento linea "B" Legge 80/2014, annualità 2021	€ 181.561,46	Piano Fattibilità
Certaldo					
Via Matteotti - Area Edificabile	8	Nuova Costruzione	L.R. 29.06.2011 n° 25 art. 22 - Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa - Protocollo di Intesa tra la Regione Toscana, Comuni dell'Empolese Valdelsa associati in ambito L.O.D.E. e Publi casa s.p.a.	€ 1.020.000,00	Approvata proroga per inizio lavori entro il 31/12/2020
Via Marx 20	4	Manut. Straord.	Eccedenze finanziamento linea "B" Legge 80/2014, Delibera L.O.D.E. n. 32/2019 (annualità 2021 parziale, 2022, 2023)	€ 90.000,00	Inizio lavori ad avvenuta erogazione dei finanziamenti
Via Marx 22 A/B	4	Manut. Straord.	Eccedenze finanziamento linea "B" Legge 80/2014, Delibera L.O.D.E. n. 32/2019 (annualità 2023 parziale, fino al 2029)	€ 137.000,00	Inizio lavori ad avvenuta erogazione dei finanziamenti
Empoli					
via Val Pusteria 13	24	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento linea "B" Legge 80/2014, eccedenze annualità 2018 + Fondo Globale Regione - Delibera L.O.D.E. n. 32/2019	€ 350.000,00	Progetto esecutivo approvato. Gara di appalto in fase di elaborazione
via da Maiano 5	5	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2021	€ 49.485,00	Progetto esecutivo in fase di elaborazione
via da Maiano 7	5	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2020	€ 49.485,00	Progetto esecutivo in fase di elaborazione
Ex Scuola di Ponzano	5	Recupero	Lavori di recupero funzionale per la realizzazione di n. 5 alloggi da destinare a Centro di Emergenza Abitativa - Finanziato con fondi dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese-Valdelsa	€ 40.000,00	Gara di appalto aggiudicata. Inizio lavori per l'inizio di Giugno 2020

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Interventi edilizi programmati al 30.04.2020



Comune e Località	n. all.	Intervento	Finanziamento	Importo	Stato di attuazione
Fucecchio					
Via Cairoli - Area Edificabile	12	Nuova Costruzione	L.R. 29.06.2011 n° 25 art. 22 - Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa - Protocollo di Intesa tra la Regione Toscana, Comuni dell'Empolese Valdelsa associati in ambito L.O.D.E. e Publicasa s.p.a. - Attuazione con Decreto Dirigenziale n. 18527 del 07/12/2017	€ 1.500.000,00	Lavori iniziati a Novembre 2019
Via Carducci 87 - 89	7	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2019	€ 49.880,88	Progetto esecutivo in fase di elaborazione
Via Citornella	13	Acquisto alloggi	Deliberazione del Consiglio regionale 29 luglio 2009, n. 43 "Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003-2005 approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26 maggio 2004, n. 51	€ 1.717.400,00	Finanziamento assegnato. Lavori in corso. Termine previsto per il 04/09/2020
Via Donateschi n. 29	3	Recupero	Lavori di recupero funzionale per la realizzazione di n. 3 alloggi da destinare a Centro di Emergenza Abitativa - Finanziato con fondi dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese-Valdelsa	€ 119.000,00	Progetto preliminare in fase di elaborazione
Montespertoli					
Via Mandorli 75 a/b/c	12	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento linea "B" Legge 80/2014, annualità 2019, 2020, 2021 (parziale) - Delibera L.O.D.E. n. 32/2019	€ 300.000,00	Progetto esecutivo
Vinci					
Edificio ex Macelli di via Lamporecchiana	4	Demolizione e ricostruzione	L.R. 29.06.2011 n° 25 art. 22 - Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa - Protocollo di Intesa tra la Regione Toscana, Comuni dell'Empolese Valdelsa associati in ambito L.O.D.E. e Publicasa s.p.a.	€ 315.000,00	Approvata proroga per inizio lavori entro il 30/06/2020
Totale				€ 5.968.297,34	

Importo complessivo dei lavori programmati e finanziati:

€ 5.968.297,34

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

GESTIONE AMMINISTRATIVA E CONTABILE

- ~ Grafici costi e ricavi
- ~ Canoni di locazione
- ~ Crediti e morosità

PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA



BILANCIO 2019 duemiladiciannove

GRAFICI COSTI E RICAVI

PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

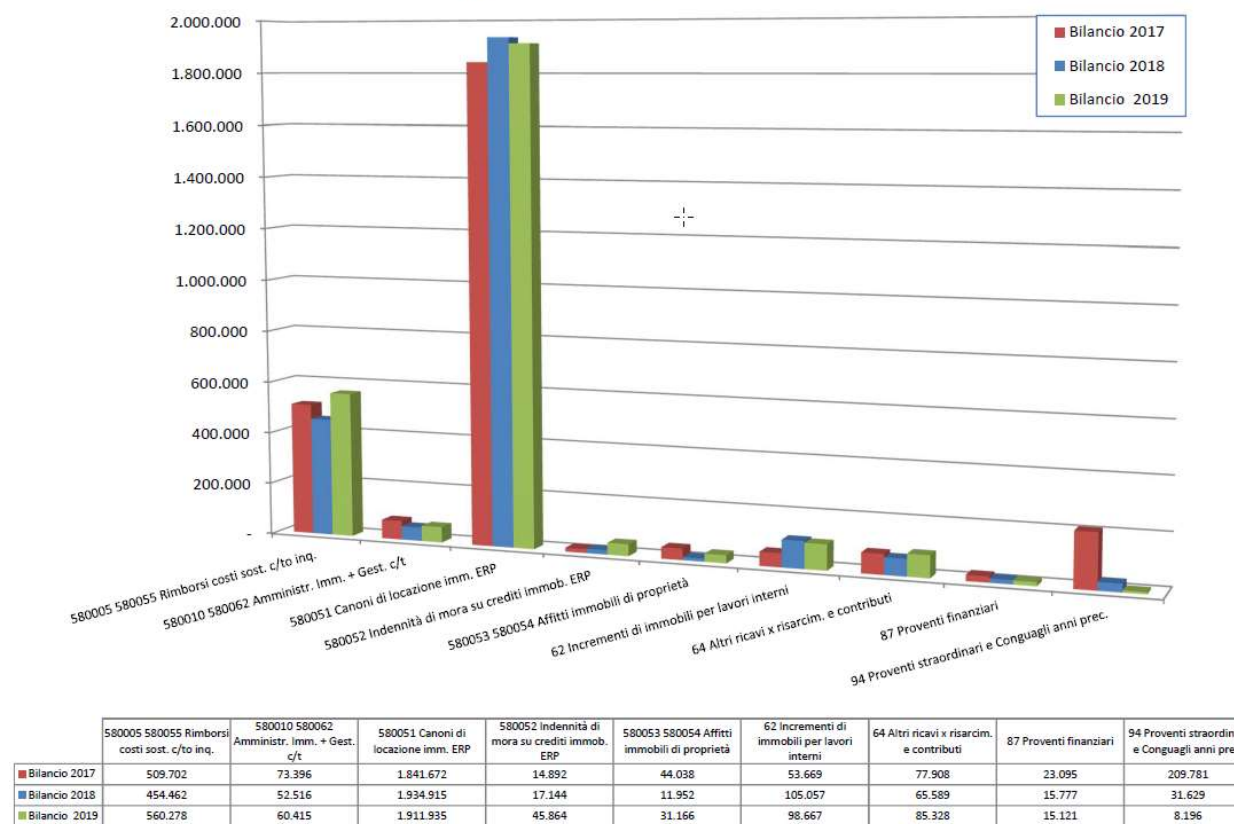


BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Rappresentazione grafica dei ricavi

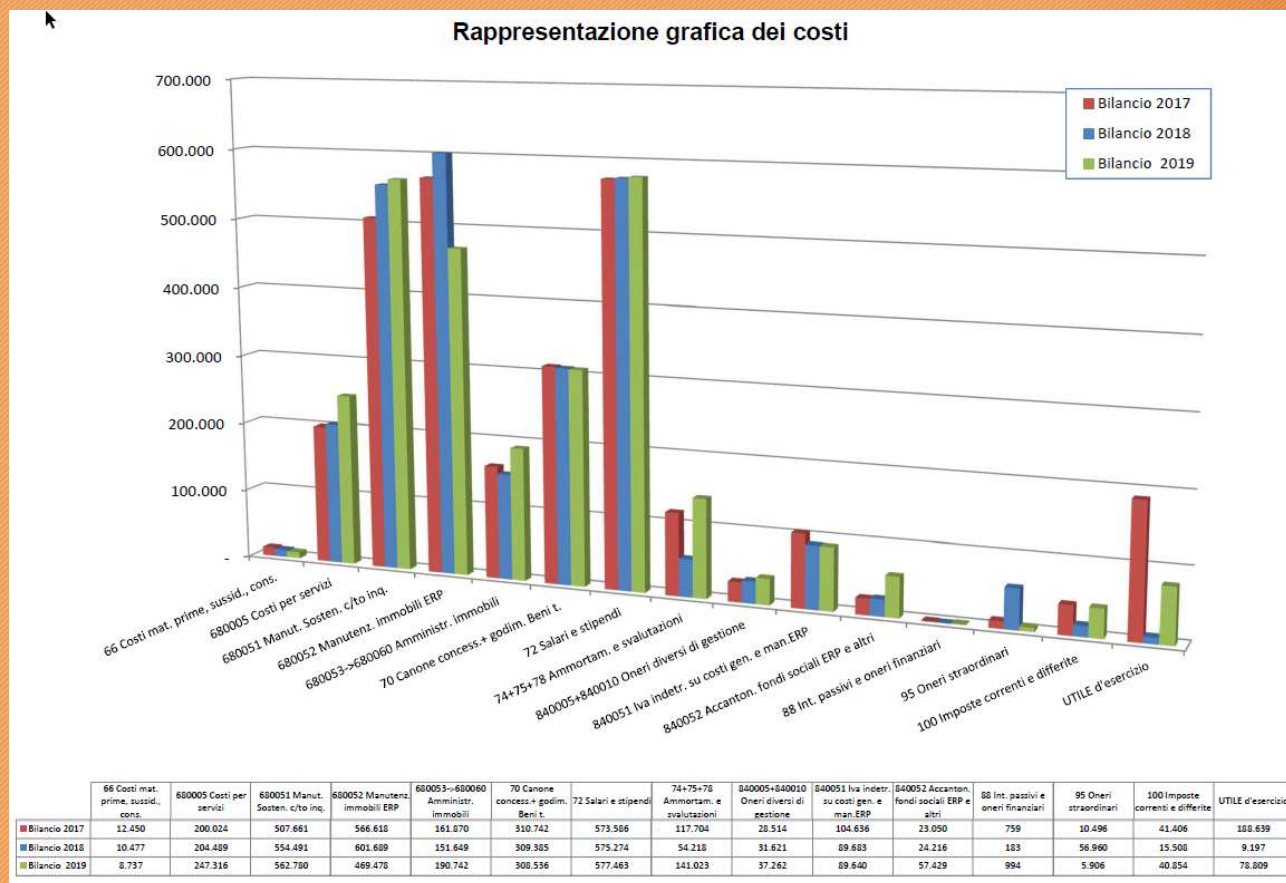


Rappresentazione grafica dei ricavi



BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Rappresentazione grafica dei costi



BILANCIO 2019 duemiladiciannove

CANONI DI LOCAZIONE

PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA



BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Ripartizione dei canoni di locazione in fasce (riferiti agli alloggi locati nel mese di Dicembre 2019)



Fascia Canone	Nr. Unità Immob.	% Fasce Canone	Tot.Canoni Mese	Media Canoni Mese	Legenda
S	416	29,17%	€ 19.674,44	€ 47,29	CANONE SOCIALE (€ 40,00 per redditi da pensioni minime o sociali fino a € 6.518,00; o 7% del reddito imponibile fino a € 13.036,00)
P	792	55,54%	€ 83.604,01	€ 105,56	CANONE PROTETTO (12% del reddito convenzionale fino a € 16.000,00)
O	12	0,84%	€ 2.150,95	€ 179,25	CANONE OGGETTIVO (Calcolato in situazioni particolari art. 25 commi 2,3,4 L.R.T. 96/96)
Q	178	12,48%	€ 40.197,58	€ 225,83	CANONE PROTETTO (14% del reddito convenzionale da € 16.001,00 a 27.999,00)
M	25	1,75%	€ 10.386,43	€ 415,46	CANONE MASSIMO (16% del reddito convenzionale se questo supera € 28.000,00)
K	3	0,21%	€ 543,04	€ 181,01	CANONE K (Canone sanzionatorio per mancata presentazione e/o occupazione)
	1426	100%	€ 156.556,45	€ 109,79	

Media canone mensile:

€ 109,79

Ripartizione dei canoni mensile generale (riferiti agli alloggi locati nel mese di Dicembre 2019)



Comune	Tot. Unità Immob.	Alloggi asseg. a Dicembre 2019	Tot. Canoni Mensili	Media Mensile
CAPRAIA E LIMITE	27	26	€ 2.883,13	€ 110,89
CASTELFIORENTINO	222	195	€ 19.086,59	€ 97,88
CERRETO GUIDI	44	40	€ 3.871,17	€ 96,78
CERTALDO	178	167	€ 19.162,40	€ 114,74
EMPOLI	579	541	€ 59.883,12	€ 110,69
FUCECCHIO	200	179	€ 19.654,56	€ 109,80
GAMBASSI	63	56	€ 5.513,81	€ 98,46
MONTAIONE	38	34	€ 4.505,60	€ 132,52
MONTELUPO	80	74	€ 7.336,66	€ 99,14
MONTESPERTOLI	63	61	€ 8.574,96	€ 140,57
VINCI	57	53	€ 6.084,46	€ 114,80
Totali	1551	1426	€ 156.556,45	€ 109,79

Media canone mensile:

€ 109,79

Media canoni mensili (riferiti agli alloggi locati nel mese di Dicembre 2019)



COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	2	€ 749,61	€ 374,81	7,69%
P	11	€ 1.176,98	€ 107,00	42,31%
Q	3	€ 489,46	€ 163,15	11,54%
S	10	€ 467,08	€ 46,71	38,46%
	26	€ 2.883,13		100%
COMUNE DI CASTELFIORENTINO				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	1	€ 385,03	€ 385,03	0,51%
O	2	€ 367,54	€ 183,77	1,03%
P	105	€ 11.064,77	€ 105,38	53,85%
Q	18	€ 3.938,72	€ 218,82	9,23%
S	69	€ 3.330,53	€ 48,27	35,38%
	195	€ 19.086,59		100%
COMUNE DI CERRETO GUIDI				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
P	17	€ 1.890,83	€ 111,23	42,50%
Q	6	€ 1.230,63	€ 205,11	15,00%
S	17	€ 749,71	€ 44,10	42,50%
	40	€ 3.871,17		100%
COMUNE DI CERTALDO				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	4	€ 1.812,52	€ 453,13	2,40%
O	1	€ 81,27	€ 81,27	0,60%
P	106	€ 11.286,35	€ 106,48	63,47%
Q	20	€ 4.307,34	€ 215,37	11,98%
S	36	€ 1.674,92	€ 46,53	21,56%
	167	€ 19.162,40		100%

COMUNE DI EMPOLI				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
K	2	€ 301,81	€ 150,91	0,37%
M	7	€ 3.018,06	€ 431,15	1,29%
O	7	€ 1.361,16	€ 194,45	1,29%
P	287	€ 30.017,69	€ 104,59	53,05%
Q	74	€ 17.391,73	€ 235,02	13,68%
S	164	€ 7.792,57	€ 47,52	30,31%
	541	€ 59.883,12		100%
COMUNE DI FUCECCHIO				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
K	1	€ 241,23	€ 241,23	0,56%
M	4	€ 1.643,38	€ 410,85	2,23%
P	105	€ 11.088,63	€ 105,61	58,66%
Q	19	€ 4.374,95	€ 230,26	10,61%
S	50	€ 2.306,37	€ 46,13	27,93%
	179	€ 19.654,56		100%
COMUNE DI GAMBASSI TERME				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	1	€ 255,98	€ 255,98	1,79%
O	1	€ 101,52	€ 101,52	1,79%
P	36	€ 3.747,31	€ 104,09	64,29%
Q	5	€ 799,35	€ 159,87	8,93%
S	13	€ 609,65	€ 46,90	23,21%
	56	€ 5.513,81		100%

COMUNE DI MONTAIONE				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	1	€ 469,64	€ 469,64	2,94%
P	21	€ 2.463,35	€ 117,30	61,76%
Q	6	€ 1.303,79	€ 217,30	17,65%
S	6	€ 268,82	€ 44,80	17,65%
	34	€ 4.505,60		100%
COMUNE DI MONTELUPO F.NO				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
P	37	€ 3.830,57	€ 103,53	50,00%
Q	9	€ 2.109,37	€ 234,37	12,16%
S	28	€ 1.396,62	€ 49,88	37,84%
	74	€ 7.336,66		100%
COMUNE DI MONTESPERTOLI				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	3	€ 1.217,80	€ 405,93	4,92%
P	34	€ 3.767,99	€ 110,82	55,74%
Q	13	€ 3.031,07	€ 233,16	21,31%
S	11	€ 558,09	€ 50,74	18,03%
	61	€ 8.574,95		100%
COMUNE DI VINCI				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	2	€ 834,41	€ 417,21	3,77%
O	1	€ 239,46	€ 239,46	1,89%
P	33	€ 3.269,54	€ 99,08	62,26%
Q	5	€ 1.221,17	€ 244,23	9,43%
S	12	€ 519,88	€ 43,32	22,64%
	53	€ 6.084,46		100%

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

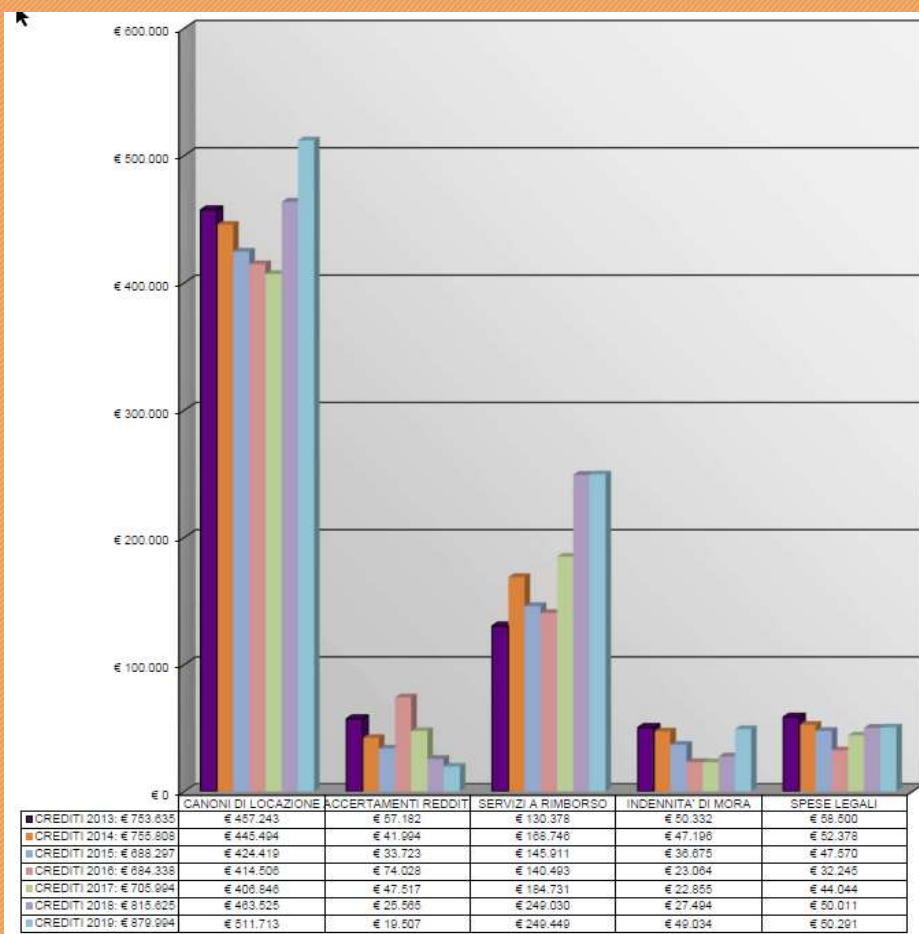
CREDITI E MOROSITÀ

PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA



BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Crediti a fine anno (anni 2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019)



BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Dettaglio crediti E.R.P. (al 31-12-2018 e al 31-12-2019)



Dettaglio crediti E.R.P. al 31/12/2018 e al 31/12/2019

DETTAGLIO CREDITI ERP AL 31/12/2018				DETTAGLIO CREDITI ERP AL 31/12/2019			
			Incidenza sui crediti				Incidenza sui crediti
CANONI DI LOCAZIONE		€ 463.525,37	57,63%	CANONI DI LOCAZIONE		€ 511.713,22	58,15%
ACCERTAMENTI REDDITI		€ 25.564,92	6,73%	ACCERTAMENTI REDDITI		€ 19.506,68	2,22%
MANUTENZIONE	€ 54.888,52			MANUTENZIONE	€ 32.907,02		
SPESE A RIMBORSO (ENEL, FOSSE, PULIZIA, ECC.)	€ 28.386,45			SPESE A RIMBORSO (ENEL, FOSSE, PULIZIA, ECC.)	€ 49.043,99		
IVA	€ 5.175,61			IVA	€ 5.441,63		
ACQUA E GAS	€ 77.773,96			ACQUA E GAS	€ 72.985,54		
COMPENSO ADDEBITO ACQUA	€ 5.387,06			COMPENSO ADDEBITO ACQUA	€ 5.700,99		
SUNIA	€ 6.378,43			SUNIA	€ 7.302,55		
SPESE CONDOMINIO	€ 58.266,81			SPESE CONDOMINIO	€ 62.099,06		
SPESE AMMINISTRAZIONE	€ 2.278,03			SPESE AMMINISTRAZIONE	€ 2.347,05		
REGISTRAZIONE CONTRATTO	€ 7.606,32			REGISTRAZIONE CONTRATTO	€ 8.296,06		
ISTRUTTORIA ATTI	€ 2.888,38			ISTRUTTORIA ATTI	€ 3.325,07		
SPESE PER SERVIZI DA RIMBORSARE		€ 249.029,57	26,17%	SPESE PER SERVIZI DA RIMBORSARE		€ 249.448,96	28,35%
SPESE LEGALI		€ 50.011,11	6,24%	SPESE LEGALI		€ 50.291,45	5,71%
INDENNITA' DI MORA		€ 27.494,24	3,24%	INDENNITA' DI MORA		€ 49.033,66	5,57%
CREDITI		€ 815.625,21	100,00%	CREDITI		€ 879.993,97	100,00%

Crediti Publicasa s.p.a. verso assegnatari suddivisi per Comune al 31.12.2019



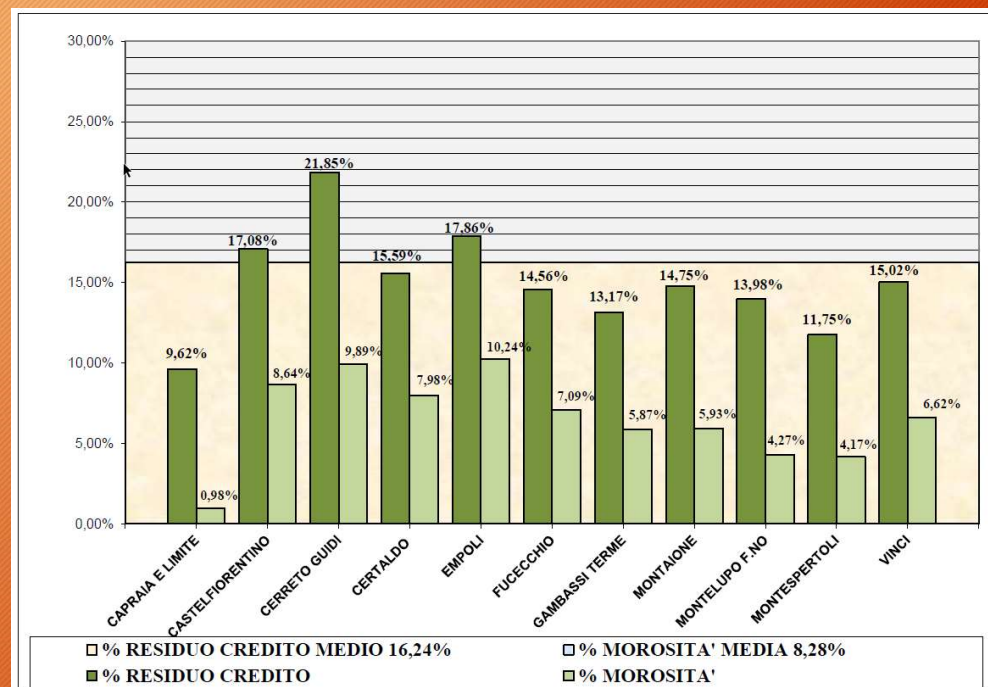
Crediti Publicasa verso assegnatari suddivisi per Comune al 31/12/2019	
<i>Comune</i>	<i>Crediti</i>
Capraia e Limite	€ 8.457,82
Castelfiorentino	€ 102.978,23
Cerreto Guidi	€ 21.953,54
Certaldo	€ 87.605,26
Empoli	€ 414.860,10
Fucecchio	€ 108.532,08
Gambassi Terme	€ 16.307,68
Montaione	€ 42.234,63
Montelupo Fiorentino	€ 23.418,30
Montespertoli	€ 18.800,23
Vinci	€ 34.846,10
TOTALE GENERALE CREDITI	€ 879.993,97

BILANCIO 2019 duemiladiciannove

Crediti e morosità 2019 per Comune



Crediti e Morosità 2019 per Comune							
Comuni	Fatturato anno 2019	Crediti			Morosità		
		incassato al 31/12/2019	residuo credito al 31/12/2019	% residuo credito 2019	incassato al 29/02/2020	residuo morfosità al 29/02/2020	% residuo morfosità 2019
CAPRAIA E LIMITE	43.519,23	39.331,46	4.187,77	9,62%	43.094,03	425,20	0,98%
CASTELFIORENTINO	311.884,44	258.626,78	53.257,66	17,08%	284.923,37	26.961,07	8,64%
CERRETO GUIDI	58.818,27	45.967,51	12.850,76	21,85%	53.001,67	5.816,60	9,89%
CERTALDO	302.931,36	255.709,83	47.221,53	15,59%	278.743,43	24.187,93	7,98%
EMPOLI	1.063.973,33	873.922,78	190.050,55	17,86%	954.993,62	108.979,71	10,24%
FUCECCHIO	321.404,09	274.594,24	46.809,85	14,56%	298.619,00	22.785,09	7,09%
GAMBASSI TERME	86.534,17	75.141,08	11.393,09	13,17%	81.456,94	5.077,23	5,87%
MONTAIONE	90.453,79	77.107,74	13.346,05	14,75%	85.085,64	5.368,15	5,93%
MONTELUPO FIORENTINO	117.159,65	100.782,22	16.377,43	13,98%	112.162,61	4.997,04	4,27%
MONTESPERTOLI	111.018,77	97.968,59	13.050,18	11,75%	106.387,86	4.630,91	4,17%
VINCI	98.941,29	84.085,02	14.856,27	15,02%	92.394,87	6.546,42	6,62%
TOTALI	2.606.638,39	2.183.237,25	423.401,14	16,24%	2.390.863,04	215.775,35	8,28%



Crediti e morosità 2019 per Comune



% di MOROSITA' ANNI DAL 2006 AL 2019				
Anno	Fatturato	di cui emesso per recupero canoni da accertamento	incassato al 28 febbraio dell'esercizio successivo	% morosità
2006	2.159.608,32		1.939.508,93	10,19%
2007	2.037.524,93		1.892.293,07	7,13%
2008	2.412.338,49	173.570,76	2.151.230,63	10,82%
2009	2.296.982,19	173.838,19	2.023.020,25	11,93%
2010	2.314.008,43	43.924,76	2.087.437,31	9,79%
2011	2.209.093,36	32.388,27	2.013.778,51	8,84%
2012	2.321.258,93	85.974,85	2.059.461,04	11,28%
2013	2.215.666,51	668,34	2.030.304,52	8,37%
2014	2.358.712,38		2.191.971,02	7,07%
2015	2.382.523,74		2.232.124,04	6,31%
2016	2.573.595,28	83.834,20	2.340.341,41	9,06%
2017	2.623.859,49	61.506,72	2.373.736,95	9,53%
2018	2.700.677,59		2.447.141,59	9,39%
2019	2.606.638,39		2.390.863,04	8,28%
		655.706,09		