

Publicasa Spa

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	Via Donatello 2 - EMPOLI (FI)
Codice Fiscale	05344250484
Numero Rea	FI 841230
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

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	457.958	2.048.855
II - Immobilizzazioni materiali	891.027	870.494
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.699	3.655
Totale immobilizzazioni (B)	1.352.684	2.923.004
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	853.503	796.537
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.299	1.058
Totale crediti	854.802	797.595
IV - Disponibilità liquide	5.257.952	4.870.375
Totale attivo circolante (C)	6.112.754	5.667.970
D) Ratei e risconti	33.317	33.650
Totale attivo	7.498.755	8.624.624
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.300.000	1.300.000
IV - Riserva legale	61.731	57.791
VI - Altre riserve	1.168.306	1.093.435
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	266.954	78.809
Totale patrimonio netto	2.796.991	2.530.035
B) Fondi per rischi e oneri	238.306	140.322
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	350.653	322.641
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.222.907	2.136.278
esigibili oltre l'esercizio successivo	943	1.058
Totale debiti	2.223.850	2.137.336
E) Ratei e risconti	1.888.955	3.494.290
Totale passivo	7.498.755	8.624.624

Conto economico

31-12-2020 31-12-2019

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.813.028	2.609.658
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	57.640	98.667
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	290	0
altri	179.082	93.410
Totale altri ricavi e proventi	179.372	93.410
Totale valore della produzione	3.050.040	2.801.735
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.817	8.737
7) per servizi	1.305.327	1.400.221
8) per godimento di beni di terzi	316.870	308.536
9) per il personale		
a) salari e stipendi	399.121	408.096
b) oneri sociali	129.764	131.565
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	83.916	32.169
c) trattamento di fine rapporto	32.330	32.169
e) altri costi	51.586	0
Totale costi per il personale	612.801	571.830
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	49.094	41.992
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	20.649	15.179
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	28.445	26.813
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	82.950	99.031
Totale ammortamenti e svalutazioni	132.044	141.023
13) altri accantonamenti	62.566	57.429
14) oneri diversi di gestione	269.603	208.537
Totale costi della produzione	2.703.028	2.696.313
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	347.012	105.422
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	8.245	15.121
Totale proventi diversi dai precedenti	8.245	15.121
Totale altri proventi finanziari	8.245	15.121
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	193	880
Totale interessi e altri oneri finanziari	193	880
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	8.052	14.241
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	355.064	119.663
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	102.691	55.435
imposte differite e anticipate	(14.581)	(14.581)

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	88.110	40.854
21) Utile (perdita) dell'esercizio	266.954	78.809

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

insieme con lo stato patrimoniale ed il conto economico chiusi al **31.12.2020**, 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 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 31.12.2020.

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 266.954**.

Il conto economico 2020, 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), registra un significativo incremento passando dai circa 1.958.000 euro del 2019 ai circa **euro 2.144.000** del 2020;
- i ricavi per affitti di immobili propri: ammontavano a circa 31.000,00 euro nell'anno 2019 ed ammontano a circa **euro 24.000,00** nell'anno 2020;
- gli incrementi immobilizzazioni per lavori interni (voce A4 del conto economico), registrano un decremento passando dai circa euro 99.000,00 del 2019 ai circa **euro 58.000,00 del 2020**;
- gli altri ricavi e proventi (voce A5 del conto economico) registrano un significativo incremento: ammontano nel 2020 a circa **euro 179.000,00**, nel 2019 ammontavano a circa euro 93.000,00. L'incremento è riferibile principalmente alle eccedenze di contributi regionali per "spese tecniche" rispetto agli oneri del personale capitalizzati sugli interventi edilizi ultimati nell'anno: ammontano nel 2020 ad euro 113.000 circa mentre nell'anno 2019 ammontavano ad euro 49.000 circa. Il saldo della voce altri ricavi e proventi è costituito inoltre da sopravvenienze attive (circa 10.000 euro riferibili quasi interamente all'esonero dal pagamento del saldo Irap relativo all'anno 2019), proventi sostitutivi di mancati introiti relativi ad alloggi sfitti (circa euro 32.000,00), da altri risarcimenti danni (circa 7.000,00) e da altri proventi (circa euro 14.000,00);
- i proventi finanziari (area C del conto economico) generati dal consistente stock di liquidità disponibile, ammontano a circa **euro 8.000,00**;
- le spese per servizi amministrativi e generali ammontano ad **euro 225.000,00** circa a fronte di euro 253.000,00 circa del 2019;
- i costi di manutenzione del patrimonio immobiliare ERP, (compresi nella voce B7 del conto economico) pari a circa **euro 372.000,00** fanno registrare un decremento rispetto al dato del precedente esercizio (circa euro 470.000);

- i costi di gestione del patrimonio immobiliare ERP sono rimasti sostanzialmente stabili: si attestano al 31.12.2020 a circa **euro 185.000,00** a fronte dei circa euro 180.000,00 del 2019;
- gli oneri per godimento beni di terzi (voce B8 del conto economico), ammontano a circa **euro 317.000,00** a fronte dei 308.000,00 circa del 2019;
- i costi del personale dipendente (voce B9 del conto economico): ammontano a circa **euro 613.000,00** a fronte dei circa euro 572.000,00 dello scorso esercizio e si riferiscono per 50.000 euro a costi stimati per il premio di produttività e la retribuzione variabile incentivante di spettanza dell'anno;
- gli ammortamenti (voce B10/a-b del conto economico: ammontano complessivamente a circa **euro 49.000,00** rispetto ai circa 42.000,00 del precedente esercizio);
- le svalutazioni (voce B10 lett. d) accolgono gli stanziamenti relativi ai rischi su crediti: sono state determinate in via prudenziale nella misura di euro **83.000,00**; per effetto di tale accantonamento la consistenza dei fondi rischi su crediti rispetto al valore nominale dei crediti verso gli utenti al 31/12/2020 passa dal 30 al 33% circa;
- 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 2020 ammonta a **euro 62.500,00** circa;

- gli oneri diversi di gestione (voce B14 del conto economico), comprensivi degli oneri per accantonamenti E.R. P., ammontano ad **euro 270.000,00** circa incrementando rispetto ai circa 208.000,00 euro del 2019.
- le imposte su reddito di esercizio (voce 20 del conto economico), risultano pari ad **euro 88.110,00** e sono riferibili quanto ad euro 102.691,00 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 2.813.028,39 è così composto:

- Canoni locazione alloggi ERP di proprietà dei Comuni euro 2.144.371,24
- Canoni locazione immobili di proprietà sociale (non ERP) euro 23.670,67
- Ricavi da servizi a rimborso (imm. ERP prop. Comuni) euro 550.297,39
- Ricavi gestione alloggi c/terzi euro 5.149,10
- Ricavi da servizi diversi euro 89.539,99

B7 COSTI PER SERVIZI: il saldo totale di euro 1.305.326,79 è così composto:

- Costi manutenzione immobili ERP euro 371.992,91
- Costi di amministrazione patrimonio immob. Euro 185.192,97
- Costi vari per servizi a rimborso utenti ERP euro 522.824,67
- Altre spese per servizi 225.316,24

B8 COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI: il saldo totale di euro 316.869,66 è così composto:

- Canone concessorio servizio pubblico locale E.R.P. Euro 280.299,41
- Affitto sede società euro 28.560,00
- Altri costi per godimento beni di terzi euro 8.010,25

B14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE: il saldo totale di euro 269.603,38 è così composto:

- Iva indetraibile pro-rata ex art. 19-bis DPR 633/72 euro 131.947,96
- Residuo gettito da canoni euro 71.240,96
- Altri oneri di gestione euro 66.414,46

In conclusione riteniamo che anche i risultati dell'esercizio 2020 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 31.12.2020 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.

In ottemperanza a quanto previsto dal nuovo art. 2423 C.C., il bilancio d'esercizio, costituente un unico atto, è composto dai seguenti documenti:

- stato patrimoniale;
- conto economico;
- nota integrativa.

Non ci sono informazioni complementari da segnalare ai sensi del 3° comma dell'art. 2423c.c..

Non vi sono state deroghe alle disposizioni di legge ai sensi del 5° comma dell'art. 2423 c.c..

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.

Il presente bilancio è redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis c.c. poichè i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi.

La società è esonerata dalla redazione della relazione sulla gestione in quanto le informazioni richieste dai punti 3) e 4) del comma 2 dell'art. 2428 c.c., trovano collocazione nell'apposita sezione della presente nota integrativa.

Il bilancio di esercizio è redatto con gli importi espressi in euro.

Principi di redazione

Il bilancio d'esercizio risulta conforme ai principi di redazione disposti dall'art. 2423-bis del C.C. In particolare, la valutazione delle voci è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività; nella rilevazione e rappresentazione dei fatti di gestione è stata data prevalenza alla sostanza dell'operazione o del contratto, anziché alla forma. 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.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza, indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria.

Struttura e contenuto del bilancio

In relazione alla struttura dello stato patrimoniale e del conto economico, in ottemperanza al disposto di cui all'art. 2423-ter del C.C., si segnala che:

- le voci di bilancio precedute da numeri arabi non risultano ulteriormente suddivise, né sono stati effettuati raggruppamenti delle stesse;
- non si è reso necessario aggiungere ulteriori voci rispetto a quelle previste dal codice civile;
- la natura dell'attività esercitata non ha reso necessario procedere all'adattamento di alcuna voce di bilancio;
- agli importi delle voci del presente bilancio sono affiancati i corrispondenti importi relativi all'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi a quelli previsti dall'art. 2426 C.C. e ai principi contabili nazionali.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, e sono esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi.

Gli oneri pluriennali sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale in quanto soddisfatte le seguenti condizioni:

- è dimostrata la loro utilità futura;
- esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società;
- è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità che è stata determinata tenendo conto del principio della prudenza.

Il costo delle immobilizzazioni immateriali è sistematicamente ammortizzato secondo la vita utile. La sistematicità dell'ammortamento è definita, per singola categoria, in conformità al seguente piano:

- licenze d'uso software: anni 3;
- spese sostenute per il realizzo del marchio aziendale: anni 10;
- spese per la certificazione ISO9001 e per la redazione del modello organizzativo ex D. Lgs. 231/2001: anni 5;
- oneri relativi al rinnovo del contratto di servizio: periodo di durata del contratto.

Nella suddetta voce sono compresi anche gli interventi in corso al 31.12.2020 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 113.034,60 allocate tra gli altri ricavi e proventi, voce A5 del conto economico.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione. Il costo di acquisto comprende i costi accessori e ogni altro onere che l'impresa ha dovuto sostenere perché l'immobilizzazione potesse essere utilizzata.

Il costo di produzione comprende i costi diretti (materiali, manodopera diretta, spese di progettazione, ...) e i costi generali di fabbricazione per la quota parte ragionevolmente imputabile al cespite e sostenuti nel periodo della sua fabbricazione.

Le spese incrementative sono state computate, nel limite del valore recuperabile, sul costo di acquisto del bene a cui si riferiscono nei casi in cui il sostenimento di tali costi abbia prodotto un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero di allungamento della vita utile.

Il valore delle immobilizzazioni è stato rettificato dagli ammortamenti: 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.

Nella suddetta voce sono compresi anche i Fabbricati realizzati in concessione in corso di che sono valutati sulla base dei costi sostenuti fino al 31.12.; trattasi degli interventi realizzazione 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.

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

Crediti

I crediti sono iscritti al presunto valore di realizzo al termine dell'esercizio. Tale valore risulta determinato mediante l'iscrizione di appositi fondi di svalutazione pari complessivamente a euro 380.858,37.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale sulla base dell'effettiva giacenza di cassa e delle risultanze degli estratti conto bancari e postali, opportunamente riconciliati.

Ratei e risconti attivi e passivi

I ratei e i risconti iscritti in bilancio si riferiscono a ricavi e costi la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla loro manifestazione finanziaria. Essi sono calcolati sulla base del principio di competenza, mediante la ripartizione temporale dei costi e ricavi comuni a due o più esercizi.

Fondi per rischi e oneri

Sono rappresentati da accantonamenti volti a fare fronte alla copertura di perdite o di debiti la cui esistenza è certa o probabile, ma dei quali alla scadenza dell'esercizio sono ancora indeterminati l'ammontare complessivo o la data di effettiva sopravvenienza. Le passività potenziali sono state rilevate e iscritte a bilancio in quanto ritenute probabili e l'ammontare del relativo onere è stimabile con ragionevolezza.

Non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Fondo TFR

Il Fondo TFR è iscritto in conformità a quanto previsto dall'art. 2120 C.C. e rappresenta l'effettivo debito della società nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti sono rilevati al loro valore nominale senza applicare il criterio del costo ammortizzato, secondo quanto previsto al paragrafo 54 dell'OIC 19. Tale valore è ritenuto coincidente con il valore di estinzione.

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi sono iscritti in bilancio nel rispetto del principio di competenza, al netto di resi, abbuoni sconti e premi. In particolare per quanto concerne le cessioni di beni, i relativi ricavi sono iscritti con riferimento al momento della consegna o della spedizione dei beni; per le prestazioni di servizi al momento di ultimazione della prestazione.

Proventi e Oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Nell'esercizio testé chiuso e nei precedenti non risultano imputati oneri finanziari ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

Cambiamenti dei criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Altre informazioni

Per quanto concerne l'emergenza Covid-19, manifestatasi ad inizio dell'anno 2020 e caratterizzante tutto il resto dell'anno, si informa che la società ha tempestivamente messo in atto le misure di contenimento epidemiologico stabilite dalla normativa a livello nazionale, regionale e locale. In particolare, a seguito del DPCM 21 marzo 2020, in relazione all'obbligo di chiusura di numerose attività produttive per fronteggiare l'emergenza, l'operatività aziendale di Publicasa Spa, si è svolta, inizialmente, per intero, da remoto, e successivamente, con la formula "a rotazione", garantendo la presenza in sede di dipendenti di ogni ufficio per il ricevimento degli utenti, previo appuntamento.

Di pari passo, al fine di consentire la presenza in sede di dipendenti e utenti, è stato redatto lo specifico Protocollo Covid-19 "Procedure per l'applicazione delle misure previste nel protocollo COVID-19 del 24/04/20, in adempimento di quanto previsto dall'art.29 comma 3 del D.Lgs. n. 81/2008 al fine di descrivere le condizioni che assicurano ai lavoratori adeguati livelli di protezione", adottando le misure in esso contenute (sanificazione giornaliera di tutti i locali, dotazione di preside sanitari necessari ecc.).

La Società, seppure scontando, inizialmente, rallentamenti nello svolgimento di lavori e servizi, dovuti ad una nuova organizzazione e dotazione di supporti informatici sicuri, ha garantito in maniera continuativa il servizio pubblico di Edilizia Residenziale Pubblica, che costituisce la sua *mission*.

Si rileva che tale situazione non ha avuto impatti sui conti economici chiusi al 31.12.2020.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nella tabella che segue sono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni suddivise fra immateriali, materiali e finanziarie.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	2.301.088	1.240.568	3.655	3.545.311
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	252.233	370.074		622.307
Valore di bilancio	2.048.855	870.494	3.655	2.923.004
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	15.140	34.438	-	49.578
Ammortamento dell'esercizio	20.649	28.445		49.094
Altre variazioni	(1.585.388)	14.540	44	(1.570.804)
Totale variazioni	(1.590.897)	20.533	44	(1.570.320)
Valore di fine esercizio				
Costo	697.118	1.267.716	3.699	1.968.533
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	239.160	376.689		615.849
Valore di bilancio	457.958	891.027	3.699	1.352.684

Il saldo delle immobilizzazioni immateriali (valore di costo) al 31.12 pari complessivamente a euro 697.118 è composto dalle seguenti voci:

-licenze di uso software euro 171.627,81

-marchi euro 10.672,82

-altri costi pluriennali euro 126.518,51

-migliorie/incrementi in corso su immobili ERP euro **388.297,93** di cui finanziati dal LODE euro **154.247,85**.

Gli acquisti delle immobilizzazioni immateriali si riferiscono interamente all'acquisto di licenze software; le altre variazioni sono riferibili esclusivamente agli interventi di miglioramenti in corso su immobili ERP, che decrementano in conseguenza della conclusione degli interventi stessi.

Le immobilizzazioni materiali sono sostanzialmente costituite 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;

-impianti ed attrezzatura varia;

-mobili, arredi e macchine elettroniche da ufficio.

L'incremento dell'esercizio si riferisce all'acquisto di macchine elettroniche da ufficio (euro 34.438,26). Tali acquisti si riferiscono per l'importo di euro 27.053,41 a beni strumentali aventi i requisiti di cui all'art. 1 commi 184-194 della legge 160/2019 e per l'importo di euro 1.380,00 a beni strumentali di cui all'art.1 commi 1054-1055 della legge 178/2020 ed hanno generato per la società un credito d'imposta pari complessivamente ad euro 1.830,20. Tale importo, avente la natura di contributo conto impianti, è stato contabilizzato con il metodo indiretto e riscontato sulla base del piano di ammortamento dei beni acquistati. Nel bilancio al 31.12.20, in riferimento a tale operazione, risultano allocati i seguenti importi:

- crediti tributari: euro 1.830,20 per l'importo del credito d'imposta per beni strumentali;
- risconti passivi: euro 1.647,17 per la quota di contributi che verranno imputati tra gli altri ricavi negli esercizi futuri coerentemente ai piani di ammortamento dei beni acquistati;
- altri ricavi e proventi: euro 183,03 per contributi conto impianti di competenza dell'esercizio.

Il saldo delle immobilizzazioni materiali (valore di costo) al 31.12 pari complessivamente a euro 1.267.716 è così composto:

- 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 arredi euro 77.942,21
- macchine elettroniche da ufficio euro 147.881,87
- interventi di costruzione in corso euro 32.578,79.

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali.

Attivo circolante

Vengono di seguito fornite informazioni di dettaglio in merito all'aggregato C) Attivo circolante dello stato patrimoniale.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella tabella che segue è esposta l'analisi delle variazioni e delle scadenze dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	676.105	68.046	744.151	744.151	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	4.278	(2.323)	1.955	656	1.299
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	117.212	(8.516)	108.696	108.696	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	797.595	57.207	854.802	853.503	1.299

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 380.858,37.-** di cui: **euro 8.504,92** (F.do svalutazione fiscale) ed **euro 372.353,45** (Fondo svalutazione tassato); la svalutazione operata per il 2020

ammonta a complessivi euro 82.949,96.- di cui deducibile IRES euro 5.774,52-. I fondi presenti in bilancio come sopra indicati, stanziati in considerazione dei potenziali rischi di inesigibilità, devono ritenersi sufficientemente prudenziali anche in considerazione del fatto che coprono circa il 33% del valore nominale dei crediti verso clienti al 31.12.2020.

Il saldo dei crediti esigibili entro l'esercizio successivo ammonta al 31.12.2020 complessivamente ad euro 853.503 ed è costituito principalmente dalle seguenti voci:

- crediti v/Cassa DD.PP. per mutui da erogare: euro 30.550,64-;
- crediti v/clienti e fatture da emettere Euro 1.125.009,66 al lordo dei Fondi svalutazione e pari ad Euro 744.151,29 al netto dei predetti Fondi;
- crediti verso fornitori: euro 9.336,12.

I crediti esigibili oltre l'esercizio successivo iscritti nell'attivo circolante ammontano complessivamente a euro 1298,56 e sono costituiti da crediti d'imposta.

Disponibilità liquide

Qui di seguito sono espone le variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.870.012	387.205	5.257.217
Denaro e altri valori in cassa	363	372	735
Totale disponibilità liquide	4.870.375	387.577	5.257.952

Oneri finanziari capitalizzati

Con riferimento all'articolo 2427 del codice civile, punto 8, si informa che, nel corso dell'esercizio, non sono stati imputati oneri finanziari ad alcuna voce dell'attivo dello stato patrimoniale.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura di seguito vengono esposte le variazioni delle singole voci costituenti il patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	1.300.000	-	-		1.300.000
Riserva legale	57.791	3.940	-		61.731
Altre riserve					
Riserva straordinaria	1.090.714	74.869	-		1.165.583
Versamenti in conto capitale	2.722	-	-		2.722
Varie altre riserve	(1)	2	-		1
Totale altre riserve	1.093.435	74.871	-		1.168.306
Utile (perdita) dell'esercizio	78.809	-	78.809	266.954	266.954
Totale patrimonio netto	2.530.035	78.811	78.809	266.954	2.796.991

Le riserve incrementano in conseguenza della destinazione dell'utile dell'esercizio 2019 pari ad euro 78.809,30

Fondi per rischi e oneri

Di seguito si forniscono le informazioni relative ai fondi per rischi e oneri.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	14.581	125.741	140.322
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	112.565	112.565
Utilizzo nell'esercizio	14.581	-	14.581
Totale variazioni	(14.581)	112.565	97.984
Valore di fine esercizio	-	238.306	238.306

Gli incrementi dell'esercizio sono determinati dagli accantonamenti effettuati, mentre i decrementi corrispondono agli utilizzi avvenuti.

Gli accantonamenti eseguiti si riferiscono:

- per euro 62.565,53 all'accantonamento previsto dall'art.31 della legge regionale 2/2019 (fondo sociale);
- per euro 50.000,00 all'accantonamento per oneri del personale stimati con riferimento al Premio di Risultato (art. 71 CCNL personale non dirigente) e alla Retribuzione Variabile Incentivante (art. 12 CCNL Dirigenti), che non sono stati ancora esattamente definiti nell'ammontare da corrispondere, a seguito di Accordo aziendale.

Il decremento di euro 14.581,00 si riferisce all'utilizzo del fondo imposte differite.

Il saldo della voce Fondi per rischi e oneri al 31.12.2020 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 119.994,89;
- F.do oneri del personale euro 50.000,00.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Di seguito sono fornite le informazioni relative alle variazioni e alla scadenza dei debiti.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	1.163	(105)	1.058	115	943
Debiti verso fornitori	376.267	(3.176)	373.091	373.091	-
Debiti tributari	52.802	32.764	85.566	85.566	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.433	636	27.069	27.069	-
Altri debiti	1.680.671	56.395	1.737.066	1.737.066	-
Totale debiti	2.137.336	86.514	2.223.850	2.222.907	943

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 114,96.-;

-Debiti v/fornitori: euro 267.030,48.-;

-Debiti per fatture da ricevere: euro 106.060,84.-;

-Erario c/ritenute fiscali dipendenti: euro 23.351,83.-;

-Erario c/ritenute lav.autonomi: euro 1.522,00.-;

-Debito Ires dell'esercizio: euro 41.464,00.-;

-Debito Irap dell'esercizio: euro 10.394,00.-;

-Erario c/Iva: euro 412,00.-;

-Altri debiti tributari (imposta di registro su contratto di concessione): euro 8.408,98.-.

-INPS c/contributi dipendenti: euro 17.718,61.-;

-INPDAP c/contributi: euro 4.507,65.-;

-Dipendenti c/retribuzioni: euro 16.296,00.-;

-Debiti per destinazioni vincolate ERP: euro 1.187.942,34.- (di cui euro 206.399,09 per quota 1% art.29 legge 96/96, euro 697.182,03 per quota 0,50% art.23 legge 96/96, euro 40.376,12 per debito residuo gettito art.23 comma 1 lett. b) legge 96/96, euro 144.085,74 per diritti di prelazione, euro 15.560,69 per Debiti v/Regione Toscana rate L. 513/L.560 ed euro 71.240,96 per debito residuo gettito art.29 comma 1 lett. c) legge 2/19).

-Debiti diversi per inquilini: euro 34.889,90.-;

-Debiti v/comuni convenzionati: euro: 384.504,88,- (di cui , per canone concessorio v/LODE Circondario Empolese V.d'Elsa euro 283.389,18-, per sost.locaz. GRT 6128 14/12/11 euro 89.072,40-);

- Debiti verso Comuni per gestione alloggi c/terzi euro 17.140,57-;
- Debiti verso Regione per contributi da restituire euro 93.730,05.-.

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).

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Ratei e risconti passivi

Di seguito vengono fornite le informazioni relative ai ratei e risconti passivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	112.016	(19.033)	92.983
Risconti passivi	3.382.274	(1.586.302)	1.795.972
Totale ratei e risconti passivi	3.494.290	(1.605.335)	1.888.955

I ratei passivi si riferiscono a debiti verso dipendenti per ferie e ratei maturati.

La voce risconti passivi è suddivisibile in:

- risconti passivi su contributi relativi ad interventi su alloggi ERP: euro 1.793.266,38;
- risconti passivi su mutui: euro 1.057,63;
- risconti passivi su contributi conto impianti legge 160/2019 e legge 178/2020: euro 1.647,17.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

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.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione delle imposte correnti.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
IRES	43.982	85.425	41.443
IRAP	11.453	17.266	5.813
(Rigiro IRES differita)	-14.581	-14.581	-
Totale calcolato	40.854	88.110	47.256

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente si informa che l'Irap dell'esercizio è iscritta al netto del primo acconto figurativo di euro 4.581,00, il cui pagamento è stato cancellato ai sensi dell'art. 24 del D. L. 34/2020.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Il numero medio dei dipendenti durante l'esercizio, ripartito per categoria, viene evidenziato nel seguente prospetto.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	2
Impiegati	8
Totale Dipendenti	11

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 2020 e si dà atto che questi sono conformi alla delibera dell'Assemblea dei soci del 8 ottobre 2018.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	20.201	13.232

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

Con riferimento all'obbligo informativo previsto da numero 22-quater) dell'art. 2427 c.c., si dà atto che non si sono verificati fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Azioni proprie e di società controllanti

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

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

Al riguardo si evidenzia che la società ha ricevuto nel corso del 2020 i seguenti contributi per ciascuno dei quali viene data evidenza del soggetto erogante, importo e causale:

1. Regione Toscana: Euro 41.377,64 - Manutenzione straordinaria vari fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) - Piano Operativo di Reinvestimento delle risorse del L.O.D.E. Empolese Valdelsa, approvato con Deliberazione G.R. n. 945/06.09.2017.
2. Regione Toscana: Euro 214.572,73 - Ristrutturazione alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) - Legge n. 80/2014, Art. 4.1 lett. b) - D.D.R.T. n. 21665/20.12.2019 – n.21607/20.12.2019, n.14156/07.09.2020, n.14157/07.09.2020
3. Regione Toscana: Euro 91.838,00 – Ripristino funzionale e manutenzione straordinaria alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) – D.D. n. 21606/20.12.2019.
4. Regione Toscana: Euro 69.073,00 – Contributi a sostegno della locazione per la prevenzione dell' esecutività degli sfratti per morosità incolpevole – D.D. n. 21676/20.12.2019
5. Comune di Empoli: Euro 90.904,14 - Ristrutturazione alloggi Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), di proprietà del Comune di Empoli- D.D. n. 1592/12.12.2018.
6. Unione Comuni Circondario Empolese Valdelsa: Euro 242.535,80 - Contributi per manutenzione straordinaria patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) - Contratto di Servizio stipulato in data 30.06.2016, Art.22 .

L'importo totale dei contributi ricevuti nel corso del 2020 ammonta pertanto ad euro 750.301,31.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Per quanto attiene infine il risultato economico dell'esercizio 2020, siamo a proporVi di destinare l'utile dell'esercizio pari ad euro 266.954,23, quanto ad euro 13.347,71 alla riserva legale come per legge, quanto ai residui euro 253.606,52 alla riserva straordinaria.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

Si specifica che tale obbligo informativo non sussiste in capo alla nostra società in quanto non si rileva alcuna delle fattispecie sopra previste.

Nota integrativa, parte finale

Relazione sul governo societario ex art. 6, co. 4, D.Lgs. 175/2016 relativa all'esercizio chiuso al 31.12.2020

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;
- 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 edilizi 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 2020 a 0,65 e **che il margine di tesoreria** risulta positivo e pari a circa 3,58 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.

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 20 luglio 2020, ha rinnovato l'incarico di revisione legale dei conti al revisore unico, nella persona del dott. Marco Dringoli per gli esercizi 2020, 2021 e 2022.

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 (FI), lì 27.5.2021

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Luigi Palandri

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto MARCO BETTINI iscritto nell'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili di FIRENZE al numero 437/A, 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.