

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**PUBLICASA S.P.A.**  
Codice fiscale: 05344250484

v.2.13.0

Publicasa Spa

## Publicasa Spa

### Bilancio di esercizio al 31-12-2021

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

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	779.307	457.958
II - Immobilizzazioni materiali	1.637.718	891.027
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.731	3.699
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>2.420.756</b>	<b>1.352.684</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	925.114	853.503
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.791	1.299
<b>Totale crediti</b>	<b>926.905</b>	<b>854.802</b>
IV - Disponibilità liquide	4.727.275	5.257.952
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>5.654.180</b>	<b>6.112.754</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>34.952</b>	<b>33.317</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>8.109.888</b>	<b>7.498.755</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	1.300.000	1.300.000
IV - Riserva legale	75.079	61.731
VI - Altre riserve	1.421.913	1.168.306
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	24.782	266.954
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>2.821.774</b>	<b>2.796.991</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>320.693</b>	<b>238.306</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>394.855</b>	<b>350.653</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.131.947	2.222.907
esigibili oltre l'esercizio successivo	817	943
<b>Totale debiti</b>	<b>2.132.764</b>	<b>2.223.850</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>2.439.802</b>	<b>1.888.955</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>8.109.888</b>	<b>7.498.755</b>

## Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.773.427	2.813.028
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	147.799	57.640
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	95	290
altri	79.407	179.082
Totale altri ricavi e proventi	79.502	179.372
Totale valore della produzione	3.000.728	3.050.040
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.509	3.817
7) per servizi	1.573.134	1.305.327
8) per godimento di beni di terzi	320.393	316.870
9) per il personale		
a) salari e stipendi	395.310	399.121
b) oneri sociali	126.968	129.764
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	141.439	83.916
c) trattamento di fine rapporto	51.114	32.330
e) altri costi	90.325	51.586
Totale costi per il personale	663.717	612.801
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	58.975	49.094
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	27.942	20.649
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	31.033	28.445
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	42.729	82.950
Totale ammortamenti e svalutazioni	101.704	132.044
13) altri accantonamenti	59.886	62.566
14) oneri diversi di gestione	229.388	269.603
Totale costi della produzione	2.952.731	2.703.028
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	47.997	347.012
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	5.090	8.245
Totale proventi diversi dai precedenti	5.090	8.245
Totale altri proventi finanziari	5.090	8.245
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	347	193
Totale interessi e altri oneri finanziari	347	193
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	4.743	8.052
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)	52.740	355.064
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	27.958	102.691
imposte differite e anticipate	0	(14.581)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**PUBLICASA S.P.A.**  
Codice fiscale: 05344250484

v.2.13.0

Publicasa Spa

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	27.958	88.110
21) Utile (perdita) dell'esercizio	24.782	266.954

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

### Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

insieme con lo stato patrimoniale ed il conto economico chiusi al **31.12.2021**, 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 31.12.2021.

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 24.781,95**.

Il conto economico 2021, 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 decremento passando dai circa 2.144.000 euro del 2020 ai circa **euro 2.082.000** del 2021;
- i ricavi per affitti di immobili propri: ammontavano a circa 24.000,00 euro nell'anno 2020 ed ammontano a circa **euro 31.000,00** nell'anno 2021;
- gli incrementi immobilizzazioni per lavori interni (voce A4 del conto economico), registrano un incremento passando dai circa euro 58.000,00 del 2020 ai circa **euro 148.000,00 del 2021**;
- gli altri ricavi e proventi (voce A5 del conto economico) registrano un significativo decremento: ammontano nel 2021 a circa **euro 79.000,00**, nel 2020 ammontavano a circa euro 179.000,00. Il saldo 2020 degli altri ricavi accoglieva tuttavia una sopravvenienza straordinaria riferita alla ultimazione di un intervento edilizio ripristinato. Il saldo della voce altri ricavi e proventi è costituita nel 2021 da sopravvenienze attive (circa 24.000 euro riferibili allo stralcio di un debito verso il Sunia e a rimborsi di imposte pagate in anni precedenti), proventi sostitutivi di mancati introiti relativi ad alloggi sfitti (circa euro 52.000,00), e da altri proventi (circa euro 3.000,00);
- i proventi finanziari (area C del conto economico) generati dal consistente stock di liquidità disponibile, ammontano a circa **euro 5.000,00**;
- le spese per servizi amministrativi e generali (compresi nella voce B7 del conto economico) ammontano ad **euro 272.000,00** circa a fronte di euro 225.000,00 circa del 2020;
- i costi di manutenzione del patrimonio immobiliare ERP, (compresi nella voce B7 del conto economico) pari a circa **euro 543.000,00** fanno registrare un incremento rispetto al dato del precedente esercizio (circa euro 372.000);
- i costi di gestione del patrimonio immobiliare ERP (compresi nella voce B7 del conto economico) si attestano al 31.12.2021 a circa **euro 206.000,00** a fronte dei circa euro 185.000,00 del 2020;
- gli oneri per godimento beni di terzi (voce B8 del conto economico), ammontano a circa **euro 320.000,00** a fronte dei 317.000,00 circa del 2020;

- i costi del personale dipendente (voce B9 del conto economico): ammontano a circa **euro 664.000,00** a fronte dei circa euro 613.000,00 dello scorso esercizio e si riferiscono per 42.500 euro a costi stimati per il premio di produttività e la retribuzione variabile incentivante di spettanza dell'anno, per 30.000 euro a costi stimati per mancato rinnovo del CCNL maturati fino al 2021 e per circa euro 17.000 alla retribuzione variabile incentivante arretrata eccedente l'importo stimato negli anni precedente definitivamente accertata nel corso del 2021;

- gli ammortamenti (voce B10/a-b del conto economico: ammontano complessivamente a circa **euro 59.000,00** rispetto ai circa 49.000,00 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 **43.000,00**; per effetto di tale accantonamento la consistenza dei fondi rischi su crediti rispetto al valore nominale dei crediti verso gli utenti al 31/12/2021 si mantiene in misura del 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 2021 ammonta a **euro 60.000,00** circa;

- gli oneri diversi di gestione (voce B14 del conto economico), ammontano ad **euro 229.000,00** circa decrementando rispetto ai circa 270.000,00 euro del 2020. Il decremento è da imputare principalmente al residuo gettito da canoni che per il corrente anno non è dovuto a fronte di circa euro 71.000 dell'esercizio 2020.

- le imposte su reddito di esercizio (voce 20 del conto economico), risultano pari a circa **euro 28.000,00**.

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 2.773.426,74 è così composto:

-Canoni locazione alloggi ERP di proprietà dei Comuni euro 2.081.716,79

-Canoni locazione immobili di proprietà sociale (non ERP) euro 31.033,04

-Ricavi da servizi a rimborso (imm. ERP prop. Comuni) euro 612.982,12

-Ricavi gestione alloggi c/terzi euro 5.828,50

-Ricavi da servizi diversi euro 41.866,29

**B7 COSTI PER SERVIZI:** il saldo totale di euro 1.573.133,89 è così composto:

-Costi manutenzione immobili ERP euro 542.809,48

-Costi di amministrazione patrimonio immob. Euro 206.163,52

-Costi vari per servizi a rimborso utenti ERP euro 552.651,65

-Altre spese per servizi 271.509,24

**B8 COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI:** il saldo totale di euro 320.393,03 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 11.533,62

**B14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE:** il saldo totale di euro 229.387,84 è così composto:

-Iva indetraibile pro-rata ex art. 19-bis DPR 633/72 euro 174.055,96

-Altri oneri di gestione euro 55.331,88

In conclusione riteniamo che anche i risultati dell'esercizio 2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 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 nè eccedenze di contributi.

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 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.

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 423.587,20.

### **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**

Si dà atto che il Consiglio di Amministrazione con delibera n.2 del 31.03.2022 si è avvalso, nel rispetto delle previsioni statutarie, della possibilità di dilazionare l'approvazione del bilancio di esercizio entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio ricorrendo le fattispecie previste dall'art. 2364, secondo comma del codice civile. La società ha dovuto in effetti fronteggiare nel corso dell'anno importanti modifiche all'assetto organizzativo del personale e del sistema informatico InCasaWeb. Tutto ciò, unitamente alle assenze dagli uffici dei dipendenti legati alla pandemia, ha allungato i tempi necessari all'ottenimento dei dati necessari alla redazione del bilancio.

## **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
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	697.118	1.267.716	3.699	1.968.533
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	239.160	376.689		615.849
<b>Valore di bilancio</b>	457.958	891.027	3.699	1.352.684
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	21.881	-	-	21.881
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	27.942	31.033		58.975
<b>Altre variazioni</b>	327.410	777.724	32	1.105.166
<b>Totale variazioni</b>	321.349	746.691	32	1.068.072
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	1.046.409	2.045.440	3.731	3.095.580
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	267.102	407.722		674.824
<b>Valore di bilancio</b>	779.307	1.637.718	3.731	2.420.756

Il saldo delle immobilizzazioni immateriali (valore di costo) al 31.12 pari complessivamente a euro 1.046.409 è composto dalle seguenti voci:

-licenze di uso software euro 193.508,61

-marchi euro 10.672,82

-altri costi pluriennali euro 126.518,51

-migliorie/incrementi in corso su immobili ERP euro **715.707,81** di cui finanziati dal LODE euro **365.046,90**.

Gli acquisti delle immobilizzazioni immateriali si riferiscono interamente all'implementazione di software; le altre variazioni sono riferibili esclusivamente agli interventi di miglioramenti in corso su immobili ERP, che incrementano rispetto all'esercizio precedente.

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.

Non ci sono state variazioni nell'esercizio 2021.

Il saldo delle immobilizzazioni materiali (valore di costo) al 31.12 pari complessivamente a euro 2.045.440 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 810.303,24.

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali.

### Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere alcun contratto di locazione finanziaria.

### **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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	744.151	57.240	801.391	801.391	-
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	1.955	19.757	21.712	20.738	974
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	108.696	(4.894)	103.802	102.985	817
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>854.802</b>	<b>72.103</b>	<b>926.905</b>	<b>925.114</b>	<b>1.791</b>

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 423.587,20.-** di cui: **euro 14.779,89** (F.do svalutazione fiscale) ed **euro 408.807,31** (Fondo svalutazione tassato); la svalutazione operata per il 2021 ammonta a complessivi euro 42.728,83.- di cui deducibile IRES euro 6.274,97.-. 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 31.12.2021.

Il saldo dei crediti esigibili entro l'esercizio successivo ammonta al 31.12.2021 complessivamente ad euro 925.931 ed è costituito principalmente dalle seguenti voci:

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**PUBLICASA S.P.A.**  
Codice fiscale: 05344250484

v.2.13.0

Publicasa Spa

- crediti v/clienti e fatture da emettere Euro 1.224.978,62 al lordo dei Fondi svalutazione e pari ad Euro 801.391,42 al netto dei predetti Fondi;
- crediti verso fornitori 6.891,09;
- credito Ires dell'esercizio euro 15.385,00;
- credito Irap dell'esercizio euro 5.028,00;
- crediti v/Comuni per gestione c/terzi euro 9.448,11.

I *crediti esigibili oltre l'esercizio successivo iscritti nell'attivo circolante* ammontano complessivamente a euro 973,92 e sono costituiti da crediti d'imposta.

### Disponibilità liquide

Qui di seguito sono esposte le variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	5.257.217	(530.479)	4.726.738
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	735	(198)	537
<b>Totale disponibilità liquide</b>	5.257.952	(530.677)	4.727.275

### **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	61.731	13.348	-		75.079
Altre riserve					
Riserva straordinaria	1.165.583	253.607	-		1.419.190
Versamenti in conto capitale	2.722	-	-		2.722
Varie altre riserve	1	-	-		1
Totale altre riserve	1.168.306	253.607	-		1.421.913
Utile (perdita) dell'esercizio	266.954	-	266.954	24.782	24.782
Totale patrimonio netto	2.796.991	266.955	266.954	24.782	2.821.774

Le riserve incrementano in conseguenza della destinazione dell'utile dell'esercizio 2020 pari ad euro 266.954,23

### **Fondi per rischi e oneri**

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

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	238.306	238.306
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	132.387	132.387
Utilizzo nell'esercizio	50.000	50.000
Totale variazioni	82.387	82.387
Valore di fine esercizio	320.693	320.693

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

Gli accantonamenti eseguiti si riferiscono:

- per euro 59.886,09 all'accantonamento previsto dall'art.31 della legge regionale 2/2019 (fondo sociale);
- per euro 42.500,00 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;
- per euro 30.000,00 all'accantonamento per oneri del personale stimati per l'adeguamento al CCNL che non è stato ancora rinnovato.

Il decremento di euro 50.000,00 si riferisce all'utilizzo del fondo oneri del personale conseguente al pagamento del premio di produttività e della RVI relativa al 2020.

Il saldo della voce Fondi per rischi e oneri al 31.12.2021 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 179.880,98;
- F.do oneri del personale per premio di produttività e RVI euro 42.500,00;
- F.do oneri del personale per rinnovo CCNLL euro 30.000,00.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	350.653
Variations nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	51.114
Altre variazioni	(6.912)
Totale variazioni	44.202
Valore di fine esercizio	394.855

Il trattamento di fine rapporto corrisponde alla sommatoria dei debiti maturati alla fine dell'esercizio a favore di ciascun dipendente in rapporto all'anzianità conseguita.

Le altre variazioni in diminuzione si riferiscono:

- quanto ad euro 4.312,71 al trasferimento ai fondi di previdenza complementare;
- quanto ai restanti euro 2.120,41 alla rilevazione del debito per imposta sostitutiva su TFR.

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variatione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	1.058	(116)	942	125	817
Debiti verso fornitori	373.091	(36.614)	336.477	336.477	-
Debiti tributari	85.566	(11.663)	73.903	73.903	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.069	2.911	29.980	29.980	-
Altri debiti	1.737.066	(45.604)	1.691.462	1.691.462	-
Totale debiti	2.223.850	(91.086)	2.132.764	2.131.947	817

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 125,30.-;
- Debiti v/fornitori: euro 260.296,15.-;
- Debiti per fatture da ricevere: euro 76.180,67.-;

- Erario c/ritenute fiscali dipendenti: euro 26.026,33.-;
- Erario c/ritenute lav.autonomi: euro 1.750,84.-;
- Erario c/Iva: euro 35.858,79.-;
- Altri debiti tributari (imposta di registro su contratto di concessione): euro 8.408,98.-.
- INPS c/contributi dipendenti: euro 16.902,00.-;
- INPDAP c/contributi: euro 5.897,23.-;
- Altri debiti previdenziali: euro 6.165,64.-;
- Dipendenti c/retribuzioni: euro 24.709,00.-;
- Debiti per destinazioni vincolate ERP: euro 1.193.652,42.- (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 149.795,82 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 30.154,72.-;
- Debiti v/comuni convenzionati: euro: 332.009,84,- (di cui, per canone concessorio v/LODE Circondario Empolese V.d'Elsa euro 280.968,79-, per sost.locaz. GRT 6128 14/12/11 euro 38.997,75-);
- Debiti verso Comuni per gestione alloggi c/terzi euro 14.268,03.-;
- 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
<b>Ratei passivi</b>	92.983	30.460	123.443
<b>Risconti passivi</b>	1.795.972	520.387	2.316.359
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	1.888.955	550.847	2.439.802

I ratei passivi si riferiscono per euro 113.173,55 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 2.314.135,06;
- risconti passivi su mutui: euro 942,67;
- risconti passivi su contributi conto impianti legge 160/2019 e legge 178/2020: euro 1.281,14.

## **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 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
IRES	85.425	19.247	-66.178
IRAP	17.266	8.711	-8.555
(Rigiro IRES differita)	-14.581	-	14.581
<b>Totale calcolato</b>	<b>88.110</b>	<b>27.958</b>	<b>-60.152</b>

### **Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti**

Si dà atto che nell'esercizio non ci sono state variazioni temporanee che hanno generato imposte differite. Nel rispetto del principio di prudenza le attività per imposte anticipate non sono rilevate in quanto non esiste una proiezione dei risultati fiscali della società (pianificazione fiscale) per un periodo di tempo ragionevole e non vi è la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

## **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	1.08
Quadri	1.92
Impiegati	7.58
Totale Dipendenti	10.58

### **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 2021 e si dà atto che questi sono conformi alle delibere assembleari.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	19.680	12.708

### **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 2021 i seguenti contributi per ciascuno dei quali viene data evidenza del soggetto erogante, importo e causale:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**PUBLICASA S.P.A.**  
Codice fiscale: 05344250484

v.2.13.0

Publicasa Spa

1. Regione Toscana - L.R. 77/98 – D.G.R. 648/2020: € 232.822,30 – Ripristino funzionale e manutenzione straordinaria alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica – Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 14158 del 07/09/2020
2. Regione Toscana - art. 22 L.R. 25/2011: € 300.000,00 – Nuova costruzione di n. 16 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica nel Comune di Fucecchio – Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 118527 del 07/12/2017
3. Regione Toscana - art. 4, comma 1, lett. A) Legge n. 80/2014: € 23.752,96 - Ristrutturazione alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica - Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 13050/2021
4. Unione Comuni Circondario Empolese Valdelsa: € 244.901,01 - Contributi per manutenzione straordinaria del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica - Art. 22 del Contratto di Servizio stipulato in data 30.06.2016,

L'importo totale dei contributi ricevuti nel corso dell'anno 2021 ammonta ad € 801.476,27

### **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Per quanto attiene infine il risultato economico dell'esercizio 2021, siamo a proporVi di destinare l'utile dell'esercizio pari ad euro 24.781,95, quanto ad euro 1.239,09 alla riserva legale come per legge, quanto ai residui euro 23.542,86 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 31.12.2021**

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 2021 a 0,75 e **che il margine di tesoreria** risulta positivo e pari a circa 3,11 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 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), li 27.5.2022

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Sandro Piccini