

NOTE ILLUSTRATIVE AL PROSPETTO COMPARATIVO DEI BILANCI 2018-2019-2020

Nel prospetto contabile riepilogativo e comparativo dei conti economici 2018-2019-2020 risultano esposti:

Preconsuntivo 2019 (1a colonna): dati preconsuntivi stimati al 31.12.2019 sulla base della situazione contabile aggiornata al 30.9.2019 integrata con le previsioni aggiornate relative al quarto trimestre 2019 e con gli assestamenti di bilancio stimati.

Previsionale 2020 (2a colonna): dati previsionali relativi all'esercizio 2019, costituenti il progetto di bilancio preventivo 2020 da sottoporre all'approvazione dell'assemblea degli azionisti.

Previsionale 2019 (3a colonna): bilancio di previsione relativo all'anno 2019 approvato dall'Assemblea dei soci nella seduta del 17 dicembre 2018.

Consuntivo 2018 (4a colonna): dati consuntivi relativi all'esercizio 2018, come risultanti dal bilancio approvato dall'assemblea degli azionisti il 24 maggio scorso.

1. PRECONSUNTIVO 2019

Il preconsuntivo 2019, posto a fronte del consuntivo 2018, risulta essenzialmente caratterizzato dai seguenti principali elementi:

a) il volume degli affitti provenienti dagli immobili ERP in gestione e delle indennità di mora, è sostanzialmente stabile: il dato stimato al 31.12.2019 ammonta, infatti, a circa **euro 1.958.000,00**, a fronte del dato consuntivo 2018 di circa euro 1.952.000,00;

b) i ricavi per affitti di immobili propri sono incrementati: il dato stimato per l'anno 2019 ammonta a circa 30.000,00 euro a fronte del dato consuntivo 2018 pari a circa euro 12.000,00. L'incremento è imputabile essenzialmente alla ripresa degli affitti dell'immobile abitativo di Montaione che, si ricorda, erano stati sospesi dal 2018 in concomitanza dello svolgimento di rilevanti interventi strutturali sull'immobile, che precludevano il pieno godimento agli affittuari dei beni locati. Alla ultimazione dei suddetti interventi avvenuta nel 2019, i canoni di locazione hanno ripreso a maturare;

c) gli incrementi immobilizzazioni per lavori interni (voce che accoglie la previsione della capitalizzazione degli oneri del personale sugli interventi edilizi allocati tra le immobilizzazioni), sono sostanzialmente stabili: vengono stimati in misura pari a **euro 106.000,00** a fronte del dato consuntivo 2018 pari a circa euro 105.000,00;

e) gli altri ricavi e proventi della gestione non caratteristica fanno registrare un decremento, passando da circa euro 65.000,00 nel 2018 a circa **euro 26.000,00** nel 2019. Le eccedenze dei contributi regionali per "spese tecniche" rispetto agli oneri del personale preventivati da capitalizzare sugli interventi edili che si presume di ultimare entro la fine dell'anno, sono stimate complessivamente in circa 10.000,00 euro a fronte dei 27.000,00 circa dell'anno 2018;

f) i proventi finanziari sono stabili: sono stimati in circa **euro 16.000,00** per il 2019;

g) i proventi straordinari stimati al 31.12.2019 ammontano a circa **euro 8.000,00**;

h) le spese per servizi amministrativi e generali sono incrementate: sono stimate per il 2019 in **euro 241.000,00** a fronte di euro 205.000,00 circa del 2018;

i) i costi di manutenzione del patrimonio immobiliare ERP, sono stimati in circa **euro 404.000,00**, e registrano pertanto un significativo decremento rispetto al dato del precedente esercizio (circa euro 602.000,00). La tendenza di contrazione di questa

tipologia di spese era stata intercettata già nel bilancio di previsione approvato a dicembre 2018 anche se non in questa misura (euro 580.000 circa);

l) i costi di gestione del patrimonio immobiliare ERP si attestano su una stima al 31.12.2019 di circa **euro 202.000,00**, a fronte di un dato 2018 pari a circa euro 145.000,00. L'incremento è riferibile principalmente alle spese di recupero crediti per i canoni di locazione ERP (passano dai circa 12.000,00 euro del 2018 ai circa 23.000,00 previsti per il 2019) e ai costi per le autogestioni;

m) il canone concessorio del patrimonio ERP è stimato sulla base delle previsioni contrattuali in **euro 282.000,00** circa; il canone di affitto della sede è stimato in circa euro 29.000,00;

n) i costi del personale dipendente, sono stimati per il 2019 in **euro 565.000,00** circa a fronte di euro 569.000,00 circa dell'anno precedente;

o) gli ammortamenti stimati al 31.12.2019, pari a circa **euro 41.000,00**, sono sostanzialmente in linea con quelli dell'anno precedente;

p) l'accantonamento per rischi su crediti è stimato per l'anno 2019, in considerazione del buon esito delle procedure di recupero crediti attuate e della consistenza dei fondi già stanziati rispetto allo stock dei crediti verso clienti, in circa **euro 14.000,00**;

q) gli oneri ed accantonamenti per destinazioni vincolate ERP: si ricorda a questo proposito che la normativa regionale in materia ERP è disciplinata dal 2019 dalla legge n. 2 del 2.1.2019 che ha abrogato la precedente legge regionale 96/96 e successive modifiche e integrazioni. Dal 2019 la nostra società è tenuta, sulla base dell'art. 31 comma 2 della legge 2/2019, a costituire un fondo sociale destinato a:

a) intervenire nel pagamento delle utenze in presenza di necessità di intervento nei casi di morosità incolpevole;

b) compensare i crediti inesigibili;

c) realizzare interventi urgenti di manutenzione non precedentemente programmati.

Il suddetto fondo deve essere alimentato con una quota annuale delle entrate dai canoni di locazione nella misura del 3%.

In base a tali prescrizioni l'accantonamento per l'anno 2019 è stimato in circa **euro 57.000,00**. Si prevede inoltre, sulla base dei dati stimati della gestione ERP, di accantonare risorse con riferimento all'art. 29, primo comma lett. c) della legge 2/2019 (che ha sostituito l'art. 23 della precedente legge 96/96 lett.b) pari a circa **euro 98.000,00**;

r) gli oneri straordinari, sono previsti in circa **euro 6.000,00**;

s) le imposte di competenza dell'esercizio, sono stimate in circa 35.000,00 euro; nel 2018 ammontavano a circa 16.000,00 euro;

t) il risultato economico previsto al 31.12.2019 è un utile di esercizio al netto delle imposte, di circa **euro 81.000,00** imputabile sostanzialmente alle eccedenze realizzate alla chiusura degli interventi, a ricavi straordinari e al positivo risultato economico riferibile alla gestione dei propri immobili (non ERP).

Allo stato, le altre voci di costo e di ricavo non fanno registrare variazioni di particolare rilievo sia rispetto al precedente esercizio (2018) che al bilancio preventivo 2019 approvato dall'Assemblea dei soci nel dicembre 2018.

2. BILANCIO PREVENTIVO ESERCIZIO 2020

Il progetto di bilancio preventivo 2020, evidenziato nella 2a colonna del prospetto, è stato redatto sulla base dei dati risultanti dal preconsuntivo 2019 come sopra illustrato e delle variazioni ai medesimi stimate per il successivo esercizio, in relazione all'incidenza dei fattori esterni ed alle scelte di politica aziendale.

In linea generale, come verificato nei precedenti esercizi, i principali elementi "variabili" che influenzano le previsioni di bilancio sono evidentemente costituiti, sotto il profilo dei ricavi/proventi, dagli affitti e, sotto il profilo dei costi dagli oneri per la manutenzione del patrimonio immobiliare ERP e dalla morosità (perdite su crediti, certe o presunte); altri fattori che sono in grado di incidere, positivamente o negativamente sui risultati economici, possono individuarsi nei componenti straordinari, ed in particolare, sotto il profilo dei ricavi, nelle 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). Positive influenze sul risultato economico possono provenire anche dalle eccedenze dei contributi riconosciuti ed erogati dalla Regione a fronte delle spese tecniche sugli interventi finanziati, rispetto agli effettivi oneri del personale capitalizzati su detti interventi.

In una situazione nella quale i costi fissi di struttura non presentano, di anno in anno, differenze rilevanti, è altrettanto evidente come, in presenza di oscillazioni negli elementi "variabili" di costo e di ricavo suindicati, il perseguimento dell'equilibrio economico aziendale passerà necessariamente attraverso la compressione (o, a seconda dei casi, l'aumento, ove tecnicamente possibile) delle spese di manutenzione del patrimonio immobiliare ERP in gestione.

Ciò premesso, si evidenzia come il bilancio preventivo 2020, rifletta, nella sostanza, le risultanze del preconsuntivo 2019, con le precisazioni sotto specificate:

- riguardo ai ricavi per affitti degli immobili ERP di proprietà dei Comuni, è stata ipotizzata una **sostanziale stabilità del volume degli affitti ERP rispetto al 2019**;
- riguardo ai ricavi per affitti degli immobili (abitativi e non) **di proprietà della società**, è stata stimata una sostanziale stabilità;
- è stato ipotizzato un lieve decremento della capitalizzazione di costi per lavori interni, in considerazione della previsione degli interventi finanziati da realizzare nel 2020;

- è stato stimato un significativo incremento (di circa euro 150.000,00), dei proventi derivanti dalle eccedenze dei contributi regionali per “spese tecniche” rispetto agli oneri del personale preventivati da capitalizzare sugli interventi edilizi sulla base delle previsioni di ultimazione degli interventi edilizi;

-i proventi straordinari sono stati prudenzialmente azzerati;

-le spese generali sono stimate in circa **euro 241.000,00**;

-le spese per **manutenzioni immobili ERP** sono stimate in circa **euro 429.000,00**;

- i **costi del personale** sono stimati in circa **euro 586.000,00**;

-per quanto riguarda gli **ammortamenti** è stato stimato un incremento di circa euro 10.000,00 in previsione dell'implementazione del software gestionale e della necessaria sostituzione di server aziendali;

- è stato previsto un accantonamento per rischi su crediti di circa **euro 14.000,00** in considerazione anche delle stime per il 2019;

-per quanto riguarda gli **oneri e gli accantonamenti per destinazioni vincolate ERP** è stato confermato l'importo da accantonare al fondo sociale in base all'art. 31 comma 2 della legge 2/2019 di circa **euro 57.000,00**; la previsione relativa all'accantonamento di risorse in base all'art. 29 comma 1 della legge 2/2019 ammonta invece a circa **euro 16.000,00**;

- risulta azzerata la previsione relativa agli oneri straordinari, in quanto il verificarsi degli stessi, nel 2019, è ricollegabile a circostanze non ripetibili.

Tutte le altre componenti di costo e di ricavo risultano ragionevolmente stimate in misura sostanzialmente invariata rispetto al preconsuntivo 2019.

Stanti tali previsioni, il **risultato economico stimato per il 2020**, al netto delle imposte presunte, si attesta, allo stato, su un utile netto di circa **euro 260.000,00**, imputabile alle gestioni diverse da quella locativa ERP.

3. RENDICONTO FINANZIARIO PREVISIONALE

La società, adempiendo al disposto dell'art.6, comma 2, del D.Lgs. n. 175/2016, ha adottato il programma di valutazione del rischio di crisi aziendale redatto dal Consiglio di Amministrazione in data 31 Marzo 2017 e, in attuazione dello stesso, ha ritenuto di dover implementare l'attività di programmazione e di pianificazione aziendale affiancando al bilancio di previsione economica annuale la redazione di un rendiconto finanziario previsionale redatto in conformità al principio contabile OIC10.

La risorsa finanziaria presa a riferimento per la redazione del rendiconto è rappresentata dalle disponibilità liquide (depositi bancari e postali, assegni, denaro e valori in cassa); il rendiconto finanziario presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide previste per il 2020; i flussi finanziari presentati nel rendiconto finanziario derivano dall'attività operativa, dall'attività di investimento e dall'attività di finanziamento.

L'attività operativa comprende generalmente le operazioni connesse all'acquisizione, produzione e distribuzione di beni e alla fornitura di servizi, anche se riferibili a gestioni accessorie, nonché le altre operazioni non ricomprese nell'attività di investimento e di finanziamento, nel nostro caso sostanzialmente riferibile alla gestione del patrimonio ERP affidato in concessione dai Comuni (affitti). Il flusso finanziario dell'attività operativa è determinato con il metodo indiretto rettificando l'utile o la perdita d'esercizio previsto nel conto economico 2020 di:

-poste contabili che non richiedono esborso/incasso di disponibilità liquide nel corso dell'esercizio e che non avranno contropartita nel capitale circolante netto (ad esempio: ammortamenti di immobilizzazioni, accantonamenti ai fondi rischi e oneri, accantonamenti per trattamento di fine rapporto, incrementi per lavori in economia);

-variazioni del capitale circolante netto connesse a costi e ricavi dell'attività operativa (ad esempio: variazioni di crediti verso i clienti e di debiti verso fornitori; variazioni di ratei e risconti).

Per l'esercizio 2020 è stato stimato un incremento dei crediti verso clienti di circa euro 50.000,00 (che genera un assorbimento di liquidità) in considerazione del trend di incremento dello stock di crediti verso clienti rilevato nel triennio 2017-2018-2019. Dal lato dei debiti verso fornitori è stato stimato un incremento dello stock nel 2020 commisurato alle maggiori manutenzioni su immobili ERP programmate considerando che le stesse non saranno integralmente pagate in quel medesimo anno. Ne consegue un incremento di liquidità stimato in euro 12.500,00 circa. Tra le altre variazioni del capitale circolante netto è stato infine stimato un decremento di

liquidità di circa euro 833.500,00 discendente dal versamento alla Regione Toscana di risorse ERP accantonate in anni precedenti;

-operazioni i cui effetti sono ricompresi tra i flussi derivanti dall'attività di investimento e finanziamento. Ad esempio, in generale, le plus/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività e, nel caso specifico della nostra società le eccedenze di contributi regionali per spese tecniche.

L'attività di investimento comprende le operazioni di acquisto e di vendita delle immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie e delle attività finanziarie non immobilizzate. I flussi finanziari previsti per l'acquisto di immobilizzazioni sono distintamente presentati per l'uscita prevista nell'esercizio pari al complessivo prezzo di acquisto rettificato dalla variazione dei debiti verso fornitori di immobilizzazioni e, per quanto riguarda le immobilizzazioni costituite da investimenti ERP, al netto dei contributi incassati; i flussi finanziari derivanti dalla vendita di immobilizzazioni sono distintamente presentati nell'attività di investimento per l'entrata effettivamente prevista pari al prezzo di realizzo rettificato dalla variazione dei crediti verso clienti per immobilizzazioni.

Nel nostro caso, le principali variazioni sono costituite da:

-investimenti in rinnovo macchine elettroniche da ufficio e programmi software per euro 35.000 che costituiscono impieghi di liquidità;

-gli impieghi di liquidità per investimenti in immobilizzazioni ERP 2020 a fronte di contributi già incassati al 31.12.2019 o da incassare in anni successivi al 2020 che, depurati dell'importo relativo ai ricavi per eccedenze e incrementi di lavori in economia monetizzati nel 2020, nonché dei contributi incassati nel 2020 e non impiegati, costituiscono decremento di liquidità. La variazione netta stimata ammonta ad un impiego di liquidità pari a circa 1.400.000 euro. E' tuttavia opportuno precisare che trattasi di stima particolarmente prudentiale in quanto non prevede per l'anno 2020 significativi incassi di contributi non impiegati nel medesimo anno.

Prudenzialmente si presume di non incassare anticipatamente contributi rispetto al pagamento di spese per nuovi interventi.

L'attività di finanziamento comprende le operazioni di ottenimento e di restituzione delle disponibilità liquide sotto forma di capitale di rischio o di capitale di debito.

Gli interessi pagati e incassati sono presentati distintamente tra i flussi finanziari dell'attività operativa.

I flussi finanziari relativi alle imposte sul reddito sono indicati distintamente e classificati nell'attività operativa.

In sintesi, il risultato finale del rendiconto previsionale per l'anno 2020 che evidenzia un decremento delle disponibilità liquide di circa 2,1 mln di euro è essenzialmente dovuto, come

in precedenza indicato, al previsto versamento di fondi alla regione Toscana per circa euro 0,8 mln e alla gestione degli investimenti per i restanti 1,30 mln di euro.

Empoli, 31.10.2019

IL PRESIDENTE DEL C.D.A.

Luigi Palandri