

NOTE ILLUSTRATIVE AL PROSPETTO COMPARATIVO DEI BILANCI 2020-2021-2022

Nel prospetto contabile riepilogativo e comparativo dei conti economici 2020-2021-2022 risultano esposti:

Consuntivo 2020 (1a colonna): dati consuntivi relativi all'esercizio 2020, come risultanti dal bilancio approvato dall'assemblea degli azionisti il 18 ottobre scorso.

Preconsuntivo 2021 (2a colonna): dati preconsuntivi stimati al 31.12.2021 sulla base della situazione contabile aggiornata al 30.9.2021 integrata con le previsioni aggiornate relative al quarto trimestre 2021 e con gli assestamenti di bilancio stimati.

Previsionale 2022 (3a colonna): dati previsionali relativi all'esercizio 2022, costituenti il progetto di bilancio preventivo 2022 da sottoporre all'approvazione dell'assemblea degli azionisti.

1. PRECONSUNTIVO 2021

Il preconsuntivo 2021, posto a fronte del consuntivo 2020, risulta essenzialmente caratterizzato dai seguenti principali elementi:

a) le spese per servizi amministrativi e generali fanno registrare un incremento: sono stimate per il 2021 in **euro 245.000,00** a fronte di euro 212.000,00 circa del 2020;

b) i costi di manutenzione del patrimonio immobiliare ERP, sono stimati in circa **euro 477.000,00**, e registrano un significativo incremento sia rispetto al dato del precedente esercizio (circa euro 372.000,00) che rispetto al dato previsto (circa euro 410.000). L'incremento della voce di costo interessata ha come conseguenza l'azzeramento del previsto "residuo gettito" da canoni.

c) i costi di gestione del patrimonio immobiliare ERP si attestano su una stima al 31.12.2021 di circa **euro 211.000,00**, a fronte di un dato 2020 pari a circa euro 185.000,00;

d) il canone concessorio del patrimonio ERP è stimato sulla base delle previsioni contrattuali in **euro 280.000,00** circa; il canone di affitto della sede è stimato in circa euro 29.000,00;

e) i costi del personale dipendente: i costi della gestione ordinaria di competenza 2021, al netto degli utilizzi dei fondi accantonati nell'anno precedente, ammontano complessivamente a circa **589.000,00 euro** e sono in linea con quanto era stato stimato nel preventivo 2021 (pari a circa euro 587.000,00). Nel preconsuntivo 2021 vengono inoltre conteggiati ulteriori costi del personale (trattamenti arretrati) per circa 20.000,00 e pertanto il costo complessivo del personale ammonta a circa 612.000,00 euro a fronte di un costo complessivo di euro 618.000,00 circa dell'anno precedente;

f) gli ammortamenti stimati al 31.12.2021, pari a circa **euro 57.000,00**, aumentano leggermente rispetto all'anno precedente (euro 49.000,00);

g) l'accantonamento per rischi su crediti, in considerazione dell'andamento della riscossione dei crediti fin qui osservato, è stimato per l'anno 2021, in circa **euro 53.000,00**;

h) oneri ed accantonamenti per destinazioni vincolate ERP: si ricorda che 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 2021 è stimato in circa **euro 60.000,00**. Non si prevede invece, sulla base dei dati preconsuntivi della gestione ERP, di accantonare nel 2021 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);

i) gli oneri diversi di gestione, sono previsti in circa **euro 145.000,00**, mentre l'anno precedente ammontavano a circa euro 182.000,00;

l) le imposte di competenza dell'esercizio, sono stimate in circa 30.000,00 euro, a fronte di circa 88.000,00 euro nel 2020;

m) i ricavi per prestazioni di servizi registrano un decremento: il dato stimato al 31.12.2021 ammonta a circa **euro 44.000,00**, a fronte del dato consuntivo 2020 di circa euro 90.000,00. Si ricorda a tale proposito che l'ammontare dei ricavi 2020 era stato più elevato rispetto agli anni precedenti per il compimento di attività tecnica di supporto al LODE (Comune di Fucecchio) svolta dalla società in base al decreto dirigenziale RT 17242/2019;

n) il volume degli affitti provenienti dagli immobili ERP in gestione e delle indennità di mora registra un decremento: il dato stimato al 31.12.2021 ammonta, infatti, a circa **euro 2.080.000,00**, a fronte del dato consuntivo 2020 di circa euro 2.144.000,00;

o) i ricavi per affitti di immobili propri sono incrementati: il dato stimato per l'anno 2021 ammonta a circa **euro 32.000,00** a fronte del dato consuntivo 2020 pari a circa euro 24.000,00;

p) 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 aumentati: vengono infatti stimati in misura pari a **euro 130.000,00** a fronte del dato consuntivo 2020 pari a circa euro 58.000,00;

q) i proventi finanziari sono stimati in circa **euro 7.500,00** per il 2021;

r) il risultato economico previsto al 31.12.2021 è un utile di esercizio al netto delle imposte e degli accantonamenti ERP, di circa **euro 62.000,00**, sostanzialmente imputabile ad altri ricavi e proventi (diversi dai canoni di immobili ERP) e al positivo risultato della gestione finanziaria.

Allo stato, le altre voci di costo e di ricavo non fanno registrare variazioni di particolare rilievo sia rispetto al precedente esercizio

(2020) che al bilancio preventivo 2021 approvato dall'Assemblea dei soci nel dicembre 2020.

2. BILANCIO PREVENTIVO ESERCIZIO 2022

Il progetto di bilancio preventivo 2022, evidenziato nella 2a colonna del prospetto, è stato redatto sulla base dei dati risultanti dal preconsuntivo 2021 come sopra illustrato e delle variazioni ai medesimi stimate per il successivo esercizio, in relazione alla prevedibile incidenza dei fattori esterni ed alle scelte di politica aziendale.

In linea generale, come già 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

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 2022, rifletta, nella sostanza, le risultanze del preconsuntivo 2021, con le variazioni e/o precisazioni sotto specificate:

- le spese generali sono stimate in circa **euro 245.000,00**;
- le spese per **manutenzioni immobili ERP** sono stimate in circa **euro 477.000,00**;
- i **costi del personale** sono stimati in circa **euro 570.000,00**;
- gli **ammortamenti** sono stimati in circa **euro 56.000,00**;
- è stato previsto un accantonamento per rischi su crediti di ulteriori **euro 75.000,00**, anche in considerazione delle stime per il 2021;
- per quanto riguarda gli **oneri e gli accantonamenti per destinazioni vincolate ERP** è stato stimato l'importo da accantonare al fondo sociale in base all'art. 31 comma 2 della legge 2/2019 in circa **euro 60.000,00**; la previsione relativa all'accantonamento di risorse

in base all'art. 29 comma 1 della legge 2/2019 ammonta invece a circa **euro 22.000,00**.

- ricavi per affitti degli immobili ERP di proprietà dei Comuni, è stata stimata una sostanziale stabilità;

- ricavi per affitti degli immobili (abitativi e non) di proprietà della società, è stata stimata una sostanziale stabilità;

- capitalizzazione di costi per lavori interni, è stata stimata in circa **euro 136.000,00**;

Tutte le altre componenti di costo e di ricavo risultano ragionevolmente stimate in misura sostanzialmente invariata rispetto al preconsuntivo 2021.

Stanti tali previsioni, il **risultato economico stimato per il 2022**, al netto delle imposte presunte e degli accantonamenti ERP, si attesta, allo stato, su un utile netto di circa **euro 75.000,00**, 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 OIC 10.

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 2022; 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 2022 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);
- 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.

Nella sezione del rendiconto relativa all'attività operativa sono accolti anche i flussi finanziari relativi agli interessi pagati e incassati e i flussi finanziari relativi alle imposte sul reddito.

Per l'esercizio 2022 si prevede che i **flussi finanziari prodotti dall'attività operativa ammontino a circa euro 100.000,00 come risulta dal prospetto allegato.**

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.

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.

Sul punto, occorre dare atto che la programmazione dell'attività di investimento e di finanziamento per l'anno 2022, riferibile esclusivamente agli interventi di riqualificazione di immobili ERP, non è al momento prevedibile in quanto ancora in corso di definizione da parte degli Enti di riferimento (Stato, Regione e Città Metropolitana) e per questo motivo il rendiconto finanziario non è stato valorizzato in queste due sezioni.

Tra gli interventi edilizi programmabili, oltre a quelli che godono del contributo regionale, ricordiamo quelli previsti nel PINQUA (Programma Innovativo per la qualità dell'abitare – Home in Midsized Cities), quelli che possono fruire del superbonus di cui alla legge di bilancio 2021 e quelli del PNRR.

Si evidenzia altresì che sussiste, ad oggi, l'ipotesi di registrare nel Bilancio di Publicasa gli importi previsti a titolo di "cofinanziamento" nel PINQUA (Programma Innovativo per la qualità dell'abitare – Home in Midsized Cities).

In concreto si tratta di circa Euro 1.200.000,00 a fronte di interventi di riqualificazione di immobili ERP di proprietà dei Comuni di Empoli, Certaldo, Cerreto Guidi e Fucecchio.

Gli importi suddetti, secondo le previsioni tecnico economiche e progettuali sono in parte recuperabili con l'Incentivo GSE Conto Termico 2.0.

Allo scopo si ricorda che il Conto termico GSE consiste in un pacchetto di incentivi ed agevolazioni istituiti con Decreto Ministeriale per migliorare l'efficienza energetica e promuovere la produzione di energia negli edifici esistenti. Gli interventi programmati risultano idonei per la concessione di questi contributi, va però sottolineato che gli incentivi

vengono erogati in base a complesse procedure e adempimenti e con percentuali che vanno dal 40% al 65% in funzione della qualità di intervento di efficientamento che sarà effettuata. Gli interventi più critici sono quelli che riguardano un ridotto numero di alloggi, dove alcune economie di scala non possono essere ottimizzate e che difficilmente riusciranno ad ottenere un incentivo massimo superiore al 40%.

Un altro aspetto da tenere in considerazione è che il Conto Termico 2.0 è un fondo limitato a 200 milioni di euro all'anno e che quindi si può esaurire.

Si fa presente infine, che in fase di redazione del piano "Home", alcuni comuni, che in una prima fase avevano programmato interventi di efficientamento energetico sul proprio patrimonio E.R.P., dovendo cofinanziare al 50% tali interventi, hanno successivamente deciso di concentrare le loro risorse su altri interventi, vista la indeterminatezza di poter recuperare attraverso il Conto Termico 2.0 i fondi messi a disposizione. Quindi a nostro avviso era chiaro fin da subito che ogni comune dovesse coprire con fondi propri le somme non finanziate dal Pinqua, senza gravare sul bilancio dell'ente gestore, dal momento che sono interventi di manutenzione straordinaria da effettuare sul proprio patrimonio

Per quanto sopra, si rende pertanto necessario, oltre che opportuno, convenire che nel caso tali operazioni non vadano a buon fine per responsabilità non riconducibili all'azienda o che i fondi disponibili del conto termico siano esauriti, saranno individuati, con i Comuni interessati, gli strumenti e le modalità per il recupero delle somme di cofinanziamento che risultassero scoperte.

Empoli, 17.11.2021

IL PRESIDENTE DEL C.D.A.

Sandro Piccini