



NOTE ILLUSTRATIVE AL PROSPETTO COMPARATIVO DEI BILANCI 2019-2020-2021

Nel prospetto contabile riepilogativo e comparativo dei conti economici 2019-2020-2021 risultano esposti:

Preconsuntivo 2020 (1a colonna): dati preconsuntivi stimati al 31.12.2020 sulla base della situazione contabile aggiornata al 30.9.2020 integrata con le previsioni aggiornate relative al quarto trimestre 2020 e con gli assestamenti di bilancio stimati.

Previsionale 2021 (2a colonna): dati previsionali relativi all'esercizio 2021, costituenti il progetto di bilancio preventivo 2021 da sottoporre all'approvazione dell'assemblea degli azionisti.

Previsionale 2020 (3a colonna): bilancio di previsione relativo all'anno 2020 approvato dall'Assemblea dei soci nella seduta del 9 dicembre 2019.

Consuntivo 2019 (4a colonna): dati consuntivi relativi all'esercizio 2019, come risultanti dal bilancio approvato dall'assemblea degli azionisti il 20 luglio scorso.



1. PRECONSUNTIVO 2020

Il preconsuntivo 2020, posto a fronte del consuntivo 2019, risulta essenzialmente caratterizzato dai seguenti principali elementi:

a) i ricavi per prestazioni di servizi registrano un incremento: il dato stimato al 31.12.2020 ammonta a circa **euro 87.000,00**, a fronte del dato consuntivo 2019 di circa euro 56.000,00; l'incremento è riferibile principalmente al compimento di attività tecnica di supporto al LODE (Comune di Fucecchio) svolta dalla società in base al decreto dirigenziale RT 17242/2019;

b) il volume degli affitti provenienti dagli immobili ERP in gestione e delle indennità di mora registra un significativo incremento: il dato stimato al 31.12.2020 ammonta, infatti, a circa **euro 2.143.000,00**, a fronte del dato consuntivo 2019 di circa euro 1.958.000,00;

c) i ricavi per affitti di immobili propri sono decrementati: il dato stimato per l'anno 2020 ammonta a circa **euro 21.000,00** a fronte del dato consuntivo 2019 pari a circa euro 31.000,00; il decremento è imputabile ai minori affitti ricavati dall'immobile abitativo di Montaione che nel 2020 conta due unità abitative in più a disposizione in conseguenza di risoluzioni contrattuali;

d) 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 diminuiti: vengono infatti stimati in misura pari a **euro 45.000,00** a fronte del dato consuntivo 2019 pari a circa euro 99.000,00;

e) gli altri ricavi e proventi della gestione non caratteristica fanno registrare un decremento, passando da circa euro 85.000,00 nel 2019 a circa **euro 46.000,00** nel 2020. 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 12.000,00 euro a fronte dei 44.000,00 circa dell'anno 2019;

f) i proventi finanziari sono stimati in circa **euro 8.000,00** per il 2020;

g) le spese per servizi amministrativi e generali sono sostanzialmente stabili: sono stimate per il 2020 in **euro 238.000,00** a fronte di euro 247.000,00 circa del 2019;



i) i costi di manutenzione del patrimonio immobiliare ERP, sono stimati in circa **euro 384.000,00**, e registrano un decremento rispetto al dato del precedente esercizio (circa euro 469.000,00); la tendenza di contrazione di questa tipologia di spese era stata intercettata già nel bilancio di previsione approvato nel dicembre 2019 (euro 428.000 circa) anche se non nella misura ora rilevata.

Tale tendenza va ascritta, in gran parte, agli effetti positivi degli interventi di manutenzione straordinaria, mirati, sugli edifici con maggiore criticità dal punto di vista manutentivo, realizzati negli anni dalla Società.

Peraltro, la riduzione della voce di costo interessata, consente di ottenere un “residuo gettito” da canoni, di circa **euro 77.000,00**, da accantonare nella c.d. “contabilità speciale”, con destinazione esclusiva alla riqualificazione e all’incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso, nonché la nuova costruzione (Art.29 L.R. n.2/2019)

l) i costi di gestione del patrimonio immobiliare ERP si attestano su una stima al 31.12.2020 di circa **euro 157.000,00**, a fronte di un dato 2019 pari a circa euro 180.000,00;

m) il canone concessorio del patrimonio ERP è stimato sulla base delle previsioni contrattuali in **euro 285.000,00** 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 2020 in **euro 568.000,00** circa a fronte di euro 572.000,00 circa dell'anno precedente;

o) gli ammortamenti stimati al 31.12.2020, pari a circa **euro 48.000,00**, aumentano leggermente rispetto all’anno precedente (euro 42.000,00) in conseguenza dell’acquisto di macchine elettroniche da ufficio e programmi software per euro 35.000,00 circa (acquisti programmati in sede di bilancio previsionale 2020);

p) l’accantonamento per rischi su crediti, in considerazione dell’andamento della riscossione dei crediti fin qui osservato, nonché della ragionevole aspettativa di riflessi negativi sulla solvibilità degli utenti a causa dell’emergenza sanitaria COVID-19, è stimato per l'anno 2020, in circa **euro 79.000,00**;

q) 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 2020 è stimato in circa **euro 62.000,00**. 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), per circa **euro 77.000,00**;

r) gli oneri diversi di gestione, sono previsti in circa **euro 147.000,00**, mentre l'anno precedente ammontavano a circa euro 127.000,00;

s) le imposte di competenza dell'esercizio, sono stimate in circa 64.000,00 euro, a fronte di circa 41.000,00 euro nel 2019;

t) il risultato economico previsto al 31.12.2020 è un utile di esercizio al netto delle imposte e degli accantonamenti ERP, di circa **euro 155.000,00**, sostanzialmente imputabile alle eccedenze realizzate alla chiusura degli interventi edilizi, 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 (2019) che al bilancio preventivo 2020 approvato dall'Assemblea dei soci nel dicembre 2019.



2. BILANCIO PREVENTIVO ESERCIZIO 2021

Il progetto di bilancio preventivo 2021, evidenziato nella 2a colonna del prospetto, è stato redatto sulla base dei dati risultanti dal preconsuntivo 2020 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). 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 2021, rifletta, nella sostanza, le risultanze del preconsuntivo 2020, con le variazioni e/o precisazioni sotto specificate:

- i ricavi delle prestazioni sono stati diminuiti in misura corrispondente al provento di euro 45.000,00 conseguito nel 2020 per lo svolgimento di attività tecnica per il LODE/Comune di Fucecchio, provento che non si ripeterà nell’anno 2021;



- riguardo ai ricavi per affitti degli immobili ERP di proprietà dei Comuni, è stato ipotizzato un decremento, in quanto si stima che molti affittuari richiederanno nel 2021 il ricalcolo dei canoni in base alla mutata situazione reddituale;
- riguardo ai ricavi per affitti degli immobili (abitativi e non) **di proprietà della società**, è stata stimata una sostanziale stabilità;
- è stato ipotizzato un incremento della capitalizzazione di costi per lavori interni, in considerazione della previsione degli interventi finanziati da realizzare nel 2021;
- è stato stimato un significativo incremento (di circa euro 95.000,00) 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 finanziati;
- le spese generali sono stimate in circa **euro 243.000,00**;
- le spese per **manutenzioni immobili ERP** sono stimate in circa **euro 409.000,00**;
- i **costi del personale** sono stimati in circa **euro 588.000,00**;
- gli **ammortamenti** sono stimati in circa **euro 51.000,00**;
- è stato previsto un accantonamento per rischi su crediti di ulteriori **euro 79.000,00**, anche in considerazione delle stime per il 2020;
- 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 53.000,00**.

Tutte le altre componenti di costo e di ricavo risultano ragionevolmente stimate in misura sostanzialmente invariata rispetto al preconsuntivo 2020.

Stanti tali previsioni, il **risultato economico stimato per il 2021**, al netto delle imposte presunte e degli accantonamenti ERP, si attesta, allo stato, su un utile netto di circa **euro 145.000,00**, 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 2021; 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 2021 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 2021 è stato stimato un incremento dei crediti verso clienti di circa euro 45.000,00 (che genera un assorbimento di liquidità) in considerazione del trend di incremento dello stock di crediti verso clienti rilevato nel triennio 2018-2019-2020 e della contrazione attesa per il 2021.



Dal lato dei debiti verso fornitori non sono stimate variazioni. 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 impieghi di liquidità per investimenti in immobilizzazioni ERP 2021 a fronte di contributi già incassati al 31.12.2020 o da incassare in anni successivi al 2021 che, depurati dell'importo relativo ai ricavi per eccedenze e incrementi di lavori in economia monetizzati nel 2021, nonché dei contributi incassati nel 2021 e non impiegati, costituiscono decremento di liquidità. La variazione netta stimata ammonta ad un impiego di liquidità pari a circa 960.000 euro e si basa sulla previsione: i) di impiegare integralmente i contributi che dovessero essere incassati nel 2021 (senza generazione di variazioni di liquidità nel rendiconto finanziario); ii) di impiegare integralmente (assorbimento di liquidità) nel pagamento degli interventi i contributi già incassati al 31.12.20.

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 2021 che evidenzia un decremento delle disponibilità liquide di circa 1,7 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 0,9 mln di euro.

Empoli, 18.11.2020

IL PRESIDENTE DEL C.D.A.

Luigi Palandri

