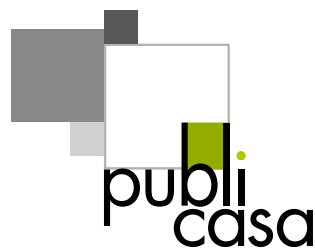


# BILANCIO 2018 DUEMILADICIOTTO



PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE  
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

Via Donatello, 2 - Empoli (Firenze) - Tel. 0571 79911 - Fax 0571 530186  
[info@publicaspa.it](mailto:info@publicaspa.it) - [publicaspa@pecsicura.it](mailto:publicaspa@pecsicura.it)



PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE  
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

## INDICE

### PRESENTAZIONE SOCIETÀ

Struttura istituzionale e societaria

*pag.* **5**

### BILANCIO

Bilancio 2018

*pag.* **9**

Relazione del Collegio Sindacale

*pag.* **35**

Relazione del Revisore Legale dei Conti

*pag.* **41**

### DATI GENERALI

Alloggi e immobili ERP in gestione

*pag.* **47**

### GESTIONE TECNICA E PROGETTAZIONE

Interventi programmati - stato di attuazione

*pag.* **57**

### GESTIONE AMMINISTRATIVA E CONTABILE

Grafici costi e ricavi

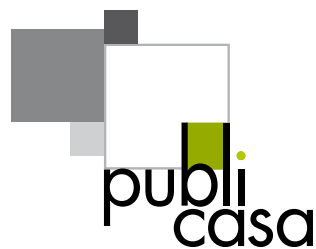
*pag.* **64**

Canoni di locazione

*pag.* **69**

Crediti e morosità

*pag.* **75**



PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE  
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

## **PRESENTAZIONE SOCIETÀ**

*Struttura istituzionale e societaria*

BILANCIO **2018** DUEMILADICIOTTO

## Struttura istituzionale

PUBLICASA è una società per azioni costituita tra gli 11 Comuni dell'area Empolese Valdelsa, Città Metropolitana di Firenze:

Empoli, Fucecchio, Castelfiorentino, Certaldo, Vinci, Montespertoli, Montelupo Fiorentino, Cerreto Guidi, Capraia e Limite, Gambassi Terme, Montaione.

<b>Composizione del Capitale Sociale</b>			
Il capitale sociale è di euro 1.300.000,00 diviso in 1.300.000 azioni da 1 euro ciascuna			
<b>Comune Socio</b>	<b>N. Azioni</b>	<b>Valore Nominale Complessivo</b>	<b>% di partecipazione al Capitale Sociale</b>
COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE	40.170	€ 40.170,00	3,09%
COMUNE DI CASTELFIORENTINO	149.500	€ 149.500,00	11,50%
COMUNE DI CERRETO GUIDI	50.960	€ 50.960,00	3,92%
COMUNE DI CERTALDO	140.660	€ 140.660,00	10,82%
COMUNE DI EMPOLI	434.460	€ 434.460,00	33,42%
COMUNE DI FUCECCHIO	171.730	€ 171.730,00	13,21%
COMUNE DI GAMBASSI TERME	43.420	€ 43.420,00	3,34%
COMUNE DI MONTAIONE	39.520	€ 39.520,00	3,04%
COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO	65.910	€ 65.910,00	5,07%
COMUNE DI MONTEPERTOLI	78.520	€ 78.520,00	6,04%
COMUNE DI VINCI	85.150	€ 85.150,00	6,55%
<b>Capitale Sociale (ripartizione tra i soci)</b>	<b>1.300.000</b>	<b>€ 1.300.000,00</b>	<b>100,00%</b>

## Struttura societaria

### **ASSEMBLEA DEI SOCI**

Spettano all'Assemblea ordinaria dei Soci le delibere previste dalla legge e dallo Statuto. In particolare compete all'Assemblea la nomina e la revoca degli amministratori, la nomina del revisore legale dei conti, del presidente e dei componenti del collegio sindacale, la approvazioni del bilancio di esercizio e del preventivo annuale, oltre agli atti di natura strategica della Società.

L'attuale composizione degli organi societari è la seguente:

### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Luigi Palandri - Presidente Consiglio di Amministrazione

Elisa Ciabò - Consigliere Delegato

Maria Luisa Borgioli – Consigliere

### **COLLEGIO SINDACALE**

Dott. Andrea Billi – Presidente Collegio Sindacale

Dott.ssa Valentina Vanni - Sindaco Effettivo

Dott. David Tognetti – Sindaco Effettivo

Dott. Alessandro Torcini – Sindaco Supplente

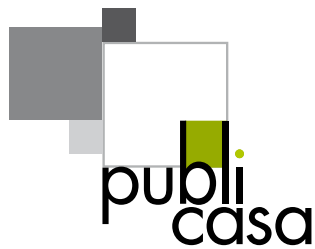
Dott. Roberto Nucci – Sindaco Supplente

### **REVISORE LEGALE DEI CONTI**

Dott. Marco Dringoli

### **COMITATO DI COORDINAMENTO PER IL CONTROLLO ANALOGO**

Publicasa è qualificata come Società partecipata “in house providing”. Al fine di soddisfare i requisiti richiesti dalla legislazione dell'Unione europea, lo Statuto societario individua nel Comitato di coordinamento per il controllo analogo, rappresentativo degli enti partecipanti, un organismo di controllo sulla Società, ulteriore rispetto al L.O.D.E. (Livello Ottimale di Esercizio), di cui alla Legge Regionale 3.11.1988, n. 77.



PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE  
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

## **BILANCIO**

*Bilancio 2018*

*Relazione del Collegio Sindacale*

*Relazione del Revisore Legale dei Conti*

**BILANCIO** **2018** **DUEMILADICIOTTO**

# Publicasa S.p.A.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2018

<b>Dati anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	VIA DONATELLO 2 - 50053 EMPOLI (FI)
<b>Codice Fiscale</b>	05344250484
<b>Numero Rea</b>	FI 000000540074
<b>P.I.</b>	05344250484
<b>Capitale Sociale Euro</b>	1.300.000 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SPA
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	841230
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

## Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	2.484.050	1.483.146
II - Immobilizzazioni materiali	876.577	898.572
III - Immobilizzazioni finanziarie	4.907	3.921
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>3.365.534</b>	<b>2.385.639</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	768.665	868.425
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.163	1.260
<b>Totale crediti</b>	<b>769.828</b>	<b>869.685</b>
IV - Disponibilità liquide	4.604.423	4.340.067
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>5.374.251</b>	<b>5.209.752</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>30.118</b>	<b>27.078</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>8.769.903</b>	<b>7.622.469</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	1.300.000	1.300.000
IV - Riserva legale	57.331	47.899
VI - Altre riserve	1.084.699	905.491
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	9.197	188.639
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>2.451.227</b>	<b>2.442.029</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>97.474</b>	<b>109.252</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>294.844</b>	<b>308.139</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.857.895	2.709.739
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.163	1.260
<b>Totale debiti</b>	<b>2.859.058</b>	<b>2.710.999</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>3.067.300</b>	<b>2.052.050</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>8.769.903</b>	<b>7.622.469</b>



## Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.470.988	2.545.207
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	105.057	53.669
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
altri	97.035	225.425
Totale altri ricavi e proventi	97.035	225.425
Totale valore della produzione	2.673.080	2.824.301
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	10.477	12.450
7) per servizi	1.462.000	1.379.009
8) per godimento di beni di terzi	309.385	310.742
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	402.933	402.137
b) oneri sociali	132.685	132.793
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	33.497	32.739
c) trattamento di fine rapporto	33.124	32.069
e) altri costi	373	670
Totale costi per il personale	569.115	567.669
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	44.218	57.704
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.742	21.926
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	29.476	35.778
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	10.000	60.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	54.218	117.704
13) altri accantonamenti	4.843	4.610
14) oneri diversi di gestione	254.114	225.167
Totale costi della produzione	2.664.152	2.617.351
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	8.928	206.950
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	15.777	23.095
Totale proventi diversi dai precedenti	15.777	23.095
Totale altri proventi finanziari	15.777	23.095
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	15.777	23.095
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	24.705	230.045
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	30.089	55.987
imposte differite e anticipate	(14.581)	(14.581)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	15.508	41.406
21) Utile (perdita) dell'esercizio	9.197	188.639

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

### Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

insieme con lo stato patrimoniale ed il conto economico chiusi al **31.12.2018**, 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. (cessionario) 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 31.12.2018.

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 9.197**.

Il conto economico 2018, 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), è sostanzialmente in linea con il dato consuntivo 2017 tenendo conto del ricalcolo dei canoni sulla base delle situazioni reddituali autocertificate dagli inquilini. Gli affitti ammontano complessivamente a circa **euro 1.952.000**;

- i ricavi per affitti di immobili propri sono decrementati in misura rilevante: ammontavano a circa 44.000,00 euro nell'anno 2017 ed ammontano a circa **euro 12.000,00** nell'anno 2018. La riduzione è da attribuire integralmente agli affitti dell'immobile di Montaione che nel corso del 2018 è stato interessato da un importante intervento di manutenzione. In considerazione del disagio arrecato agli inquilini, la società ha concordato una riduzione temporanea del canone commisurata alla durata del suddetto intervento;

- gli incrementi immobilizzazioni per lavori interni (voce A4 del conto economico), registrano un incremento passando dai circa euro 54.000,00 del 2017 ai circa **euro 105.000,00**;

- gli altri ricavi e proventi (voce A5 del conto economico) registrano un decremento: ammontano nel 2018 a circa **euro 97.000,00**, nel 2017 ammontavano a circa euro 225.000,00. Le eccedenze di contributi regionali per "spese tecniche" rispetto agli oneri del personale capitalizzati sugli interventi edilizi ultimati nell'anno, hanno contribuito a tale saldo per l'importo di circa euro 31.000,00; il residuo saldo di questa voce è costituito principalmente da sopravvenienze attive conseguenti allo stralcio di debiti per i quali è intervenuta la prescrizione (circa euro 32.000,00 trattasi di debiti provenienti dal conferimento del ramo di azienda effettuato nel 2004 in sede di costituzione della società), proventi sostitutive di mancati introiti relativi ad alloggi sfitti (circa euro 21.000,00) e da altri risarcimenti danni (circa 12.000,00);

- i proventi finanziari (area C del conto economico) generati dal consistente stock di liquidità disponibile, passano da circa euro 23.000,00 (2017) a circa **euro 16.000,00** (2018);

- le spese per servizi amministrativi e generali sono sostanzialmente stabili ed ammontano ad **euro 210.000,00** circa a fronte di euro 206.000,00 circa del 2016;

- i costi di manutenzione del patrimonio immobiliare ERP, (compresi nella voce B7 del conto economico) pari ad **euro 602.000,00** fanno registrare un significativo incremento rispetto al dato del precedente esercizio (circa euro 567.000);

- i costi di gestione del patrimonio immobiliare ERP sono rimasti sostanzialmente stabili rispetto all'anno precedente; si attestano al 31.12.2018 a circa **euro 145.000,00** a fronte dei circa euro 148.000,00 del 2017;

- gli oneri per godimento beni di terzi (voce B8 del conto economico), pari ad **euro 310.000,00** circa, sono sostanzialmente stabili (311.000,00 euro nel 2017);

- i costi del personale dipendente (voce B9 del conto economico): sono sostanzialmente stabili ed ammontano a circa **euro 569.000,00** a fronte dei circa euro 568.000,00 dello scorso esercizio;

- gli ammortamenti (voce B10/a-b del conto economico), decrementano in conseguenza del completamento del processo di ammortamento in particolare di oneri pluriennali e di attrezzature: ammontano complessivamente a circa **euro 44.000,00** rispetto ai circa 58.000,00 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 **10.000,00**; la consistenza dei fondi rischi su crediti rispetto al valore nominale dei crediti verso gli utenti è mantenuta al 31/12/2018 a circa il 30%;

- gli altri accantonamenti (voce B13 del conto economico), pari a **euro 5.000,00** circa, si riferiscono allo stanziamento al fondo ex art. 32-bis della L.R. 96/1996;

- gli oneri diversi di gestione (voce B14 del conto economico), comprensivi degli oneri per accantonamenti E.R.P., ammontano ad **euro 254.000,00** circa incrementando lievemente rispetto ai circa 225.000,00 euro del 2017.

- le imposte su reddito di esercizio (voce 22 del conto economico), risultano pari ad **euro 15.508,00**. e sono riferibili quanto ad euro 30.089,00 alle imposte correnti, e quanto ad euro 14.581,00 (in diminuzione) all'utilizzo in misura di un quinto del fondo imposte differite sul contributo in conto capitale incassato nel 2016 per l'intervento di Montaione, la cui tassazione è stata rateizzata in cinque anni.

Al fine di dare maggiore chiarezza e leggibilità al bilancio, di seguito viene descritta la composizione delle voci del conto economico che richiedono un maggiore dettaglio, con particolare riferimento alle poste contenenti i più significativi dati di costo e di ricavo in relazione all'attività svolta dalla società:

**A1 RICAVI DI VENDITE E PRESTAZIONI:** il saldo totale di euro 2.470.988,21 è così composto:

- Canoni locazione alloggi ERP di proprietà dei Comuni euro 1.952.059,34
- Canoni locazione immobili di proprietà sociale (non ERP) euro 11.951,54
- Ricavi da servizi a rimborso (imm. ERP prop. Comuni) euro 454.461,66
- Ricavi gestione alloggi c/terzi euro 5.040,00
- Ricavi da servizi diversi euro 47.475,67

**B7 COSTI PER SERVIZI:** il saldo totale di euro 1.462.000,34 è così composto:

- Costi manutenzione immobili ERP euro 601.689,42
- Costi di amministrazione patrimonio immob. Euro 145.290,28
- Costi vari per servizi a rimborso utenti ERP euro 503.730,18
- Altre spese per servizi 211.290,46

**B8 COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI:** il saldo totale di euro 309.384,79 è così composto:

- Canone concessorio servizio pubblico locale E.R.P. Euro 277.836,79
- Affitto sede società euro 28.560,00
- Altri costi per godimento beni di terzi euro 2.988,00

**B14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE:** il saldo totale di euro 254.114,00 è così composto:

- Oneri per destinazioni vincolate E.R.P. Euro 19.372,80
- Iva indetraibile pro-rata ex art. 19-bis DPR 633/72 euro 139.801,32
- Altri oneri di gestione euro 94.939,88

In conclusione riteniamo che anche i risultati dell'esercizio 2018 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 31.12.2018 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.

### PRINCIPI DI REDAZIONE

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività; la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;

gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della

- competenza;  
 i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;  
 i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;  
 gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;  
 la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, di cui si fa rinvio alle singole voci di bilancio, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento;  
 per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;  
 non si sono rese necessarie riclassificazioni di voci dell'esercizio precedente.

Si precisa inoltre che:

- ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 1, del codice civile il bilancio è stato redatto in forma abbreviata poiché i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi;
- i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31.12.2018 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. n. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC;
- non ci sono informazioni complementari da segnalare ai sensi del 3° comma dell'art. 2423 c.c.;
- non vi sono state deroghe alle disposizioni di legge ai sensi del 5° comma dell'art. 2423 c.c.;
- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;
- ai sensi del 2° comma dell'art. 2423-ter comma 2 non vi sono stati raggruppamenti di voci;
- con riferimento al 5° comma dell'art. 2423-ter le voci esposte nel bilancio sono comparabili con le corrispondenti dell'esercizio precedente pertanto non si è reso necessario alcun adattamento delle stesse;
- 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.

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.

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

La relazione sulla gestione è stata omessa in quanto ci si è avvalsi della facoltà prevista dall'art. 2435-bis, comma 7, del codice civile:

1) non si possiedono azioni proprie, né quote o azioni di società controllanti, neanche per interposta persona o società fiduciaria;

2) non si sono né acquistate, né alienate azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti anche per interposta persona o società fiduciaria.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, del codice civile.

## Nota integrativa abbreviata, attivo

### Immobilizzazioni

#### Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	1.705.456	1.212.358	3.921	2.921.735
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	222.310	313.423		535.733
<b>Valore di bilancio</b>	1.483.146	898.572	3.921	2.385.639
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	1.015.646	7.481	986	1.024.113
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	14.742	29.476		44.218
<b>Totale variazioni</b>	1.000.904	(21.995)	986	979.895
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	2.721.103	1.219.839	4.907	3.945.849
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	237.053	342.897		579.950
<b>Valore di bilancio</b>	2.484.050	876.577	4.907	3.365.534

**Le Immobilizzazioni immateriali:** sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. In particolare:

- i costi per l'acquisizione di software in licenza d'uso vengono ammortizzati a quote costanti in tre anni;
- le spese sostenute per il realizzo del marchio aziendale vengono ammortizzate a quote costanti in dieci anni;
- le spese per la certificazione ISO 9001 e per la redazione del modello organizzativo ex D.Lgs. 231/2001 vengono ammortizzate in cinque anni;
- gli oneri relativi al rinnovo del contratto di servizio vengono ammortizzati a quote costanti nel periodo di durata del contratto.

Nella suddetta voce sono compresi anche gli interventi in corso al 31.12.2018 su immobili E.R.P. in gestione, di proprietà dei Comuni, di tipo incrementativo (manutenzione straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento), la cui eventuale eccedenza di costo, rispetto ai contributi spettanti in base alla normativa E.R.P., sarà oggetto di ammortamento nel periodo di durata della concessione. Nell'esercizio di riferimento non sono state rilevate eccedenze di costo; sono state viceversa rilevate eccedenze di contributi pari ad euro 30.814,11 allocate tra gli altri ricavi e proventi, voce A5 del conto economico.

La tabella evidenzia le variazioni delle immobilizzazioni immateriali, il relativo saldo (valore di costo) al 31.12 pari complessivamente a euro 2.721.102,97 è composto dalle seguenti voci:

- licenze di uso software euro 152.432,05
- marchi euro 10.672,82
- altri costi pluriennali euro 160.239,40
- migliorie/incrementi in corso su immobili ERP euro **2.397.758,70** di cui finanziati dal LODE euro **52.294,64**.

Le variazioni rilevate nella suddetta voce sono riferibili esclusivamente agli interventi di miglioramenti in corso su immobili ERP.

**Immobilizzazioni materiali:** sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori: l'importo iscritto sotto tale voce è sostanzialmente costituito 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;
- autovetture;
- mobili, arredi e macchine elettroniche da ufficio.

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.

In genere, 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.

La tabella evidenzia le variazioni delle immobilizzazioni materiali, il relativo saldo (valore di costo) al 31.12 pari complessivamente a euro 1.219.837,46 è composto dalle seguenti voci:

- 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 macchine ordinarie da ufficio euro 46.590,31
- macchine elettroniche da ufficio euro 110.748,65
- autovetture euro 21.468,45
- arredamento euro 31.351,90
- interventi di costruzione in corso euro 366,00

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali.

## **Attivo circolante**

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

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 276.099,38.-** di cui: **euro 4.748,11** (F.do

svalutazione fiscale) ed **euro 271.351,27** (Fondo svalutazione tassato); la svalutazione operata per il 2018 ammonta a complessivi euro 10.000,00.- di cui deducibile IRES euro 4.748,11-. Nel 2018 sono stati stralciati crediti verso utenti per euro 6.103,15 in quanto ne è stata definitivamente accertata l'inesigibilità. I fondi presenti in bilancio come sopra indicati, stanziati in esito a un'analitica verifica delle singole posizioni creditorie e alla valutazione dei potenziali rischi di inesigibilità, devono ritenersi sufficientemente prudenziali anche in considerazione del fatto che coprono circa il 30% del valore nominale dei crediti al 31.12.2018.

Il saldo dei crediti esigibili entro l'esercizio successivo ammonta al 31.12.2018 complessivamente ad euro 768.664,57 ed è costituito principalmente dalle seguenti voci:

- crediti v/Cassa DD.PP. per mutui da erogare: euro 30.550,64-;
- crediti v/Stato per contributi c/rata capitale mutui Cassa Depositi e Prestiti (CDP), per la quota scadente entro l'esercizio successivo: euro 96,76.-;
- crediti v/clienti e fatture da emettere Euro 919.744,36 al lordo dei Fondi svalutazione e pari ad Euro 643.644,98.- al netto dei predetti Fondi.

I *crediti esigibili oltre l'esercizio successivo iscritti nell'attivo circolante* ammontano complessivamente a euro 1.163,10 e sono costituiti da crediti v/Stato per contributi in c/rata capitale mutui C.DD.PP.

## Oneri finanziari capitalizzati

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

### Fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	43.743	65.509	109.252
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Accantonamento nell'esercizio	-	4.844	4.844
Utilizzo nell'esercizio	14.581	2.041	16.622
<b>Totale variazioni</b>	(14.581)	2.803	(11.778)
Valore di fine esercizio	29.162	68.312	97.474

Detta voce incrementa in conseguenza dell'accantonamento ex art.32 bis della legge 96/1996 (situazioni di particolare disagio economico) operato per euro 4.843,20; decrementa in conseguenza dell'utilizzo dei fondi accantonati negli anni precedenti per spese postali stimate e imposte differite.

Il saldo di tale voce al 31.12.2018 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 per imposte differite euro 29.162,00.

### Debiti

I debiti sono valutati al valore nominale senza applicare il criterio del costo ammortizzato, secondo quanto previsto al paragrafo 54 dell'OIC19. Tale valore è ritenuto coincidente con il valore di estinzione.

Dalle risultanze del bilancio è possibile ricavare la distinzione tra i debiti a breve termine, e cioè con scadenza entro l'esercizio successivo, e quelli con scadenza più lontana nel tempo.

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

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 96,76.-;
- Erario c/ritenute fiscali dipendenti: euro 21.835,77.-;
- Erario c/ritenute lav.autonomi: euro 4.100,62.-;
- INPS c/contributi dipendenti: euro 17.029,68.-;
- INPDAP c/contributi: euro 4.461,72.-;
- Dipendenti c/retribuzioni: euro 18.162,00.-;
- Debiti per destinazioni vincolate ERP (L. 96/96): euro 1.311.409,17.- (di cui euro 206.399,09 per quota 1% art. 29, euro 937.015,20 per quota 0,50% art.23, euro 40.376,12 per debito residuo gettito art.23 comma 1 lett. b), euro 98.960,36 per diritti di prelazione e Debiti v/Regione Toscana rate L.513/L.560: euro 15.560,69.-);
- Debiti diversi per inquilini: euro 34.088,84.-;
- Debiti v/comuni convenzionati: euro: 882.169,97,- (di cui , per canone concessorio v/LODE Circondario

Empolese V.d'Elsa euro 672.925,10-, per sost.locaz. GRT 6128 14/12/11 euro 197.201,57-);  
 -Debiti verso Comuni per gestione alloggi c/terzi euro 20.855,80  
 -Debiti v/fornitori: euro 346.791,35.-;  
 -Debiti per fatture da ricevere: euro 131.988,57.-;  
 -Erario c/Iva: euro 36.933,96-.

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)

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.  
 I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

### 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.

## Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

Nel corso dell'esercizio il numero medio dei dipendenti è stato pari a 10,90 unità.

### 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 2018 e si dà atto che questi sono conformi alla delibera dell'Assemblea dei soci del 23 luglio 2015.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	19.154	16.822

## **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si dà atto che non sussistono garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

## **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**

Si dà atto che non si sono verificati fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

## **Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata**

Nessuna segnalazione da effettuare in quanto la nostra società non fa parte di un gruppo di imprese che redige il bilancio consolidato.

## **Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile**

Niente da segnalare in quanto la società non dispone al 31.12 di strumenti finanziari derivati.

## **Azioni proprie e di società controllanti**

La società non possiede, né 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**

Informativa di cui alla legge 4.8.2017, n. 124, art. 1, co. 125-129:

Al riguardo si evidenzia che la società ha ricevuto nel corso del 2018 i seguenti contributi per ciascuno dei quali viene data evidenza del soggetto erogante, importo e causale:

- 1) Regione Toscana -€99.574,40- Ristrutturazione alloggi sfitti vari Comuni- L. 80/2014 Lett.a)
- 2) Regione Toscana -€275.998,00- Rec. Edil. "Villa Serena" Montaione n. 16 alloggi- D.D. N. 11250 del 28/07 /2017
- 3) Regione Toscana -€449.998,00- Nuova Costruzione Edificio Fucecchio n.16 alloggi - D.D. n. 18527 del 07 /12/2017
- 4) Regione Toscana -€153.733,00- Ristrutturazione alloggi - Legge 80/2014, lett.b) - D.D. n. 11651 del 10/07 /2018
- 5) Comune di Empoli -€30.749,60- Ristrutturazione alloggi sfitti Comune di Empoli-D.D. n. 1102 del 17/10/2017
- 6) Unione Comuni Circ. Empolese Valdelsa -€264.897,52 -Canone Concessione vincolato per manut. straord.- Art.22 Contratto di Servizio

L'importo totale dei contributi ricevuti nel corso del 2018 ammonta pertanto ad euro 1.274.950,52.

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

Per quanto attiene infine il risultato economico dell'esercizio 2018, siamo a proporVi di destinare l'utile dell'esercizio pari ad euro 9.197,10, quanto ad euro 459,85 alla riserva legale come per legge, quanto ai residui euro 8.737,25 alla riserva straordinaria.

## Nota integrativa, parte finale

### RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO EX ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016 RELATIVA ALL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2018

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 aggiornarlo e 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 2018 a 0,63 e **che il margine di tesoreria** risulta positivo e pari a circa 2,3 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.

Le risultanze relative all'esercizio 2018 non hanno fatto registrare significative variazioni dello stock di liquidità.

## **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 29 dicembre 2016, ha affidato l'incarico di revisione legale dei conti, in precedenza attribuito al Collegio Sindacale, ad un revisore unico, nella persona del dott. Marco Dringoli.

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, con la delibera di cui al punto precedente, ha altresì ritenuto, 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 231/01 integrato con la L. 190/12 in materia di Prevenzione della Corruzione;
- la società è sottoposta all'esercizio di un'attività di vigilanza da parte dell'Organismo di Vigilanza 231 (OdV);
- è previsto il monitoraggio da parte del Direttore Generale, in qualità di Responsabile Prevenzione Corruzione (RPC);
- è in vigore un Codice Etico aziendale;
- sussistono ulteriori sistemi di controllo degli atti e dell'attività della Società in capo all'Unione dei Comuni/LODE così come previsto dal Contratto di Servizio;
- come da Statuto il LODE/Unione dei Comuni esercita il controllo analogo sulla Società, in quanto Società in house.

Non sono emersi elementi tali da rendere necessaria una revisione della scelta a suo tempo effettuata.

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, 29 Marzo 2019

Il Presidente del CdA  
Luigi Palandri

## Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto professionista incaricato dott. Marco Bettini iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 437/A, tramite apposizione della propria firma digitale, ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2018 (data competenza)

		Esercizio		Differenza	% Scost.		
		2018/0	2017/0				
A 000000	A	STATO PATRIMONIALE - ATTIVO					
AB000000	B	IMMOBILIZZAZIONI					
AB010000	I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		<b>2.484.050,05</b>	<b>1.483.145,78</b>	<b>1.000.904,27</b>	<b>67,48</b>
		03/0015/0015 - LIC.ZA USO SOFTWARE TEMPO INDET.	152.432,05	152.432,05	0,00	0,00	
		03/0020/0010 - MARCHI DI FABBRICA E COMMERCIO	10.672,82	10.672,82	0,00	0,00	
		03/0035/0015 - ALTRI COSTI AD UTIL.PLUR.DA AMM.	60.832,89	60.832,89	0,00	0,00	
		03/0035/0525 - LAVORI STRAOR. RISTRUTT. SAN GIROLAMO	83.528,69	83.528,69	0,00	0,00	
		03/0035/0526 - LAVORI STRAOR. PRU AVANE	15.877,82	15.877,82	0,00	0,00	
		03/0051/1011 - MIGL. IN C.SO CAST.EX SC.CAMB.ACC.PROG.	500.606,70	500.606,70	0,00	0,00	
		03/0051/1014 - MIGL. IN C.SO ALLOGGI SFITTI CASTELF.NO	32.475,05	32.011,86	463,19	1,44	
		03/0051/1016 - MIGL. IN C.SO CASTELF.NO VIA DE GASPERI	169.355,96	0,00	169.355,96		
		03/0051/1017 - MIGL. IN C.SO CASTELF.NO VIA VERDI 63	4.510,58	0,00	4.510,58		
		03/0051/1019 - MIGL. IN C.SO CASTELF.NO VIA PROFETII	31.295,43	0,00	31.295,43		
		03/0051/1107 - MIGL. IN C.SO CERRETO L.80 lb 2017	2.309,68	0,00	2.309,68		
		03/0051/1213 - MIGL. IN C.SO ALL.SF. L.80 LOT.2B CERTAL	35.581,65	35.074,15	507,50	1,44	
		03/0051/1215 - MIGL. IN C.SO ALL.SF. L.80 LOT.9 CERTAL	0,00	14.221,21	-14.221,21	-100,00	
		03/0051/1216 - MIGL. IN C.SO ALL.SF. L.80 CERTAL IND VA	2.111,70	0,00	2.111,70		
		03/0051/1217 - MIGL. IN C.SO ALL.SF. L.80 LOT.9 CERTAL	63.680,92	0,00	63.680,92		
		03/0051/1218 - MIGL. IN C.SO ALL SFITTI CERTALDO	2.651,20	0,00	2.651,20		
		03/0051/1421 - MIGL. IN C.SO EMPOLI CASA CIONI	3.500,00	3.500,00	0,00	0,00	
		03/0051/1431 - MIGL. IN C.SO MS ex GES.C.V.MANET. EMPOLI	139.775,31	130.661,17	9.114,14	6,97	
		03/0051/1432 - MIGL. IN C.SO ALL.SF. L.80 LOT.3B EMPOLI	58.261,30	57.430,31	830,99	1,44	
		03/0051/1435 - MIGL. IN C.SO ALL.SF. L.80 Lo.9 EMPOLI	0,00	26.168,59	-26.168,59	-100,00	
		03/0051/1436 - ALLOGGI SFITTI EMPOLI VIA SAFFI 1234	4.916,10	0,00	4.916,10		
		03/0051/1440 - MIGL. IN C.SO ALL.SF EMPOLI IND. VAR	82.468,39	0,00	82.468,39		
		03/0051/1441 - MIGL. IN C.SO ALL.SF EMPOLI IND. VAR	5.128,63	0,00	5.128,63		
		03/0051/1442 - MIGL. IN C.SO ALL.SF EMPOLI IND. VAR	6.357,05	0,00	6.357,05		
		03/0051/1913 - MIGL. IN C.SO ALL.SF. L.80 LOT.8 FUCEC.	0,00	42.604,93	-42.604,93	-100,00	
		03/0051/1914 - MIGL. IN C.SO ALL.SF. L.80 L10 FUCECCHIO	0,00	24.627,73	-24.627,73	-100,00	
		03/0051/1915 - MIGL. IN C.SO ALL.SF.L.80L.b 2017 FUCECC	2.190,90	0,00	2.190,90		
		03/0051/2704 - MIGL. IN C.SO MONTA.VIL.SERENA ACC.PROG	996.753,98	424.681,80	572.072,18	134,70	
		03/0051/2707 - MIGL. IN C.SO MONTAIONE VIA DE GASPERI 6	51.787,33	0,00	51.787,33		
		03/0051/2708 - MIGL. IN C.SO MONTAIONE VIA MARX 1 POR	658,32	0,00	658,32		
		03/0051/3007 - MIGL. IN C.SO ALL.SF.L.80 LO.3B MONTESP	98.269,88	67.365,14	30.904,74	45,87	
		03/0051/5005 - MIGL. IN C.SO VINCI RISTR.ALLOGGI	0,00	10.679,34	-10.679,34	-100,00	
		03/0051/5006 - MIGL. IN C.SO VINCI RISTR.ALLOGGI	50.818,00	0,00	50.818,00		
		03/0054/0802 - REC.ALL. SFITTI CAN.CONC.2017 CAPR.E L.	65,91	0,00	65,91		
		03/0054/1002 - REC.ALL. SFITTI CAN.CONC.2017 CASTEL.NO	5.479,82	0,00	5.479,82		
		03/0054/1102 - REC.ALL. SFITTI CAN.CONC.2017 CERRETO	75,09	0,00	75,09		
		03/0054/1202 - REC.ALL. SFITTI CAN.CONC.2017 CERTALDO	8.898,72	0,00	8.898,72		
		03/0054/1402 - REC.ALL. SFITTI CAN.CONC.2017 EMPOLI	11.755,11	0,00	11.755,11		
		03/0054/1902 - REC.ALL. SFITTI CAN.CONC.2017 FUCECCHIO	7.288,63	9.626,80	-2.338,17	-24,28	
		03/0054/2002 - REC.ALL. SFITTI CAN.CONC.2017 GAMBASSI	6.421,80	0,00	6.421,80		
		03/0054/2702 - REC.ALL. SFITTI CAN.CONC.2017 MONTAIONE	96,09	0,00	96,09		
		03/0054/2802 - REC.ALL. SFITTI CAN.CONC.2017 MONTELUPO	1.451,34	0,00	1.451,34		
		03/0054/3002 - REC.ALL. SFITTI CAN.CONC.2017 MONTESPER.	3.135,54	0,00	3.135,54		
		03/0054/5002 - REC.ALL. SFITTI CAN.CONC.2017 VINCI	7.626,59	2.852,36	4.774,23	167,37	
		04/0015/0015 - F/AMM LIC. D'USO SOF. A TEM. IND	-152.432,05	-151.940,34	-491,71	0,32	
		04/0020/0010 - F/AMM MARCHI DI FABBRICA E COMM.	-8.731,36	-8.536,94	-194,42	2,27	
		04/0035/0015 - F/AMM ALT. COS. AD UT. PLU. AMM	-75.889,51	-61.833,30	-14.056,21	22,73	
AB020000	II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	<b>876.576,54</b>	<b>898.571,51</b>	<b>-21.994,97</b>	<b>-2,44</b>	
		06/0005/0005 - TERRENI	152.392,60	152.392,60	0,00	0,00	
		06/0005/0010 - FABBRICATI CIVILI	516.085,33	516.085,33	0,00	0,00	
		06/0005/0015 - FABBRICATI IND.LI. E COMM.LI	155.772,00	155.772,00	0,00	0,00	
		06/0005/0505 - TERRENO MONTAIONE CASANOVA	151.545,08	151.545,08	0,00	0,00	
		06/0010/0005 - IMPIANTI GENERICI	14.165,58	14.165,58	0,00	0,00	
		06/0015/0005 - ATTREZZAT. IND.LI E COMM.LI	19.351,58	19.351,58	0,00	0,00	
		06/0020/0005 - MOBILI E MACCHINE ORD. D'UFFICIO	46.590,31	46.590,31	0,00	0,00	
		06/0020/0010 - MACCHINE ELETTROMECC. D'UFFICIO	110.748,65	108.155,60	2.593,05	2,39	
		06/0025/0025 - AUTOVETTURE	21.468,45	21.468,45	0,00	0,00	
		06/0030/0040 - ARREDAMENTO	31.351,90	26.830,25	4.521,65	16,85	
		06/0051/1904 - INT.COSTR.IN C/ACC.FUCECC. N.C.ACC.PROG	366,00	0,00	366,00		
		07/0005/0010 - F/AMM FABBRICATI CIVILI	-85.154,05	-69.671,49	-15.482,56	22,22	
		07/0005/0015 - F/AMM FABBR. IND.LI E COMM.LI.	-36.817,43	-32.144,26	-4.673,17	14,53	



			Esercizio		Differenza	% Scost.
			2018/0	2017/0		
		07/0010/0005 - F/AMM IMPIANTI GENERICI	-13.874,49	-13.680,41	-194,08	1,41
		07/0015/0005 - F/AMM ATTREZ. IND.LI E COMM.LI	-17.831,32	-16.490,57	-1.340,75	8,13
		07/0020/0005 - F/AMM MOBILI E MACCH. ORD. D'UFF	-45.810,88	-44.865,37	-945,51	2,10
		07/0020/0010 - F/AMM MACCH. ELETTR. D'UFF.	-105.362,33	-101.598,26	-3.764,07	3,70
		07/0025/0025 - F/AMM. AUTOVETTURE	-21.468,45	-21.468,45	0,00	0,00
		07/0030/0040 - F/AMM. ARREDAMENTO	-16.941,99	-13.866,46	-3.075,53	22,17
<b>AB030000</b>	<b>III</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	<b>4.907,15</b>	<b>3.921,39</b>	<b>985,76</b>	<b>25,13</b>
		09/0010/0510 - CAUZIONI ENEL	0,00	272,07	-272,07	-100,00
		09/0010/0520 - ALTRE CAUZIONI ATTIVE	243,02	243,02	0,00	0,00
		09/0010/0530 - CAUZIONI ENEL IMM. ERP	1.732,40	1.025,79	706,61	68,88
		09/0010/0540 - CAUZIONI ACQUA IMM.ERP	2.931,73	2.380,51	551,22	23,15
<b>AB000000</b>	<b>B</b>	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>3.365.533,74</b>	<b>2.385.638,68</b>	<b>979.895,06</b>	<b>41,07</b>
<b>AC000000</b>	<b>C</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>				
<b>AC020000</b>	<b>II</b>	<b>CREDITI</b>				
<b>AC020100</b>		<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<b>768.664,57</b>	<b>868.424,57</b>	<b>-99.760,00</b>	<b>-11,48</b>
		14/00000000 - CREDITI V/CLIENTI	814.447,96	705.022,01	109.425,95	15,52
		15/0005/0045 - FATTURE DA EMETTERE	70.721,03	225.628,65	-154.907,62	-68,65
		15/0005/0530 - CREDITI SDD V/CLIENTI C/BCCC	13.486,19	9.365,32	4.120,87	44,00
		15/0005/0545 - FATTURE DA EMETTERE V/COMUNI DA CONTRA	21.089,18	0,00	21.089,18	
		16/0010/0010 - F.DO RISCHI S/CREDITI V. CLIENTI FISCALE	-4.748,11	-4.847,81	99,70	-2,05
		16/0010/0011 - F/DO RISCHI SU CREDITI TASSATO	-271.351,27	-267.254,56	-4.096,71	1,53
		16/0010/0501 - F/DO SVALUT. CREDITI V/UT.DA CONFERIMEN.	0,00	-100,17	100,17	-100,00
		18/0020/0521 - IRES C/COMPENSAZIONE	15.415,00	3.304,00	12.111,00	366,55
		18/0020/0522 - IRAP C/COMPENSAZIONE	8.560,00	6.510,00	2.050,00	31,49
		18/0045/0005 - CREDITI V/CASA SPA X CAUZIONI ANTE 2004	1.430,66	1.430,66	0,00	0,00
		18/0045/0502 - PAG.TI ANTICIPATI X ALLACCIAMENTI	100,00	10.568,45	-10.468,45	-99,05
		18/0045/0503 - CREDITI VS. ENTI PER ANTICIPI SPESE	0,00	45.995,65	-45.995,65	-100,00
		18/0051/0010 - CREDITI DA CONFER.ATER VS. ENTI MUTUANTI	30.550,64	30.550,64	0,00	0,00
		18/0051/0020 - CREDITI VS. STATO PER CONTRIB. C/CAP.	96,76	679,05	-582,29	-85,75
		18/0051/0210 - CREDITI VS. CASA SPA X CONTR.ERP DA INC.	9.577,02	9.577,02	0,00	0,00
		18/0051/0500 - CREDITI VS. CONSORZIO NAZ. RISC.	29.894,97	29.894,97	0,00	0,00
		18/0051/0502 - CRED.VS. UTENTI PER IMPOSTA REGISTRO	4.398,89	4.358,40	40,49	0,92
		18/0051/0503 - CRED. VS. UTENTI PER ANTICIPI SPESE	21.865,48	22.637,13	-771,65	-3,40
		18/0051/0614 - CREDITI V/COM. MONTELUPO PER CONTRIB.ERI	0,00	32.778,96	-32.778,96	-100,00
		18/0062/1500 - CREDITI V/COMUNI X GEST. ALLOGGI C/T	1.426,57	2.213,93	-787,36	-35,56
		40/00000000 - DEBITI V/FORNITORI	1.703,60	109,26	1.594,34	459,21
		50/0005/0020 - INAIL C/CONTRIBUTI	0,00	3,01	-3,01	-100,00
<b>AC020200</b>		<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<b>1.163,10</b>	<b>1.259,86</b>	<b>-96,76</b>	<b>-7,68</b>
		18/0045/0091 - CRED.CAS.DD.PP.C/CONT.ESIG.OLTRE ES.SUC.	1.163,10	1.259,86	-96,76	-7,68
<b>AC020000</b>	<b>II</b>	<b>TOTALE CREDITI</b>	<b>769.827,67</b>	<b>869.684,43</b>	<b>-99.856,76</b>	<b>-11,48</b>
<b>AC040000</b>	<b>IV</b>	<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>4.604.422,64</b>	<b>4.340.067,47</b>	<b>264.355,17</b>	<b>6,09</b>
		24/0005/0001 - C/C 30288005 BCCC	770.819,86	711.742,19	59.077,67	8,30
		24/0005/0002 - C/C FINANZ. 30340640 BCCC	711.089,70	500.215,29	210.874,41	42,15
		24/0005/0004 - C/C 30513931 BCCC	82.634,93	82.641,50	-6,57	0,00
		24/0005/0006 - BANCA C/C 31140114	2.941.475,85	2.933.689,25	7.786,60	0,26
		24/0005/0065 - C/C POSTALE 49117310	77.990,18	88.428,64	-10.438,46	-11,80
		24/0005/0070 - C/C POSTALE 9257706 ABITARE SOCIALE	19.599,76	23.009,80	-3.410,04	-14,81
		24/0015/0005 - CASSA ECONOMALE	812,36	340,80	471,56	138,36
<b>AC000000</b>	<b>C</b>	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>5.374.250,31</b>	<b>5.209.751,90</b>	<b>164.498,41</b>	<b>3,15</b>
<b>AD000000</b>	<b>D</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>	<b>30.117,77</b>	<b>27.077,95</b>	<b>3.039,82</b>	<b>11,22</b>
		26/0010/0005 - RISCONTI ATTIVI	30.117,77	27.077,95	3.039,82	11,22
<b>A 000000</b>	<b>A</b>	<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>	<b>8.769.901,82</b>	<b>7.622.468,53</b>	<b>1.147.433,29</b>	<b>15,05</b>
<b>P 000000</b>	<b>P</b>	<b>STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>				
<b>PA000000</b>	<b>A</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>				
<b>PA010000</b>	<b>I</b>	<b>Capitale</b>	<b>1.300.000,00</b>	<b>1.300.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
		28/0005/0005 - CAPITALE SOCIALE	1.300.000,00	1.300.000,00	0,00	0,00
<b>PA040000</b>	<b>IV</b>	<b>Riserva legale</b>	<b>57.330,77</b>	<b>47.898,83</b>	<b>9.431,94</b>	<b>19,69</b>
		28/0020/0005 - RISERVA LEGALE	57.330,77	47.898,83	9.431,94	19,69
<b>PA060000</b>	<b>VI</b>	<b>Altre riserve</b>	<b>1.084.698,59</b>	<b>905.491,69</b>	<b>179.206,90</b>	<b>19,79</b>

			Esercizio		Differenza	% Scost.
			2018/0	2017/0		
		28/0035/0005 - RISERVA STRAORDINARIA	1.081.976,93	902.770,03	179.206,90	19,85
		28/0035/0510 - RISERVA V/SOCI C/CAPITALE 30/06/04	1.376,10	1.376,10	0,00	0,00
		28/0035/0511 - RISERVA V/SOCI C/CAPITALE SUCC. AL 30/06	1.345,56	1.345,56	0,00	0,00
<b>PA090000</b>	<b>IX</b>	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>9.197,10</b>	<b>188.638,84</b>	<b>-179.441,74</b>	<b>-95,12</b>
<b>PA000000</b>	<b>A</b>	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>2.451.226,46</b>	<b>2.442.029,36</b>	<b>9.197,10</b>	<b>0,37</b>
<b>PB000000</b>	<b>B</b>	<b>FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>97.473,57</b>	<b>109.251,70</b>	<b>-11.778,13</b>	<b>-10,78</b>
		30/0010/0005 - F.DO PER IMPOSTE DIFFERITE	29.162,00	43.743,00	-14.581,00	-33,33
		30/0015/0501 - F/ART.32/B L.R. 96 0,25% SIT.DIS.EC	68.311,57	63.468,37	4.843,20	7,63
		30/0015/0555 - F.DO SPESE E UTENZE STIMATE	0,00	2.040,33	-2.040,33	-100,00
<b>PC000000</b>	<b>C</b>	<b>TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>294.843,73</b>	<b>308.138,72</b>	<b>-13.294,99</b>	<b>-4,31</b>
		31/0005/0501 - FONDO T.F.R. MATR. 2	0,00	27.699,28	-27.699,28	-100,00
		31/0005/0510 - FONDO T.F.R. MATR. 4	27.948,85	25.628,64	2.320,21	9,05
		31/0005/0511 - FONDO T.F.R. MATR. 5	27.727,20	25.387,33	2.339,87	9,21
		31/0005/0512 - FONDO T.F.R. MATR. 8	26.003,28	23.720,16	2.283,12	9,62
		31/0005/0514 - FONDO T.F.R. MATR. 10	41.800,17	38.208,55	3.591,62	9,40
		31/0005/0515 - FONDO T.F.R. MATR. 11	26.517,40	24.228,42	2.288,98	9,44
		31/0005/0516 - FONDO I.P.S. MATR. 2 DA CONF. ATER	0,00	2.253,21	-2.253,21	-100,00
		31/0005/0517 - FONDO I.P.S. MATR. 3 DA CONF. ATER	0,00	8.133,53	-8.133,53	-100,00
		31/0005/0518 - FONDO I.P.S. MATR. 1 DA CONF. ATER	0,00	3.131,12	-3.131,12	-100,00
		31/0005/0519 - FONDO T.F.R. MATR. 12	36.432,24	33.298,38	3.133,86	9,41
		31/0005/0520 - FONDO T.F.R. MATR. 22	23.026,79	20.815,29	2.211,50	10,62
		31/0005/0521 - FONDO T.F.R. MATR. 17	25.308,03	23.034,32	2.273,71	9,87
		31/0005/0522 - FONDO T.F.R. MATR. 19	45.790,36	41.334,72	4.455,64	10,77
		31/0005/0525 - FONDO T.F.R. MATR. 29	13.189,03	11.265,77	1.923,26	17,07
		31/0005/0526 - FONDO T.F.R. MATR. 30	1.100,38	0,00	1.100,38	
<b>PD000000</b>	<b>D</b>	<b>DEBITI</b>				
<b>PD000100</b>		<i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<b>2.857.894,50</b>	<b>2.709.739,35</b>	<b>148.155,15</b>	<b>5,46</b>
		14/00000000 - CREDITI V/CLIENTI	77,72	77,72	0,00	0,00
		18/0040/0040 - NOTE CREDITO DA RICEVERE	0,00	-253,85	253,85	-100,00
		34/0051/0026 - CASSA DD.PP. N° 3160501 VINCI	0,00	590,28	-590,28	-100,00
		34/0051/0028 - CASSA DD.PP. N° 4209830 CERTALDO	1.259,84	1.348,61	-88,77	-6,58
		34/0051/9000 - CASSA DD.PP. MUTUI SCAD. OLTRE ES. SUCC.	-1.163,08	-1.259,84	96,76	-7,68
		40/00000000 - DEBITI V/FORNITORI	346.791,35	411.397,69	-64.606,34	-15,70
		41/0005/0005 - FATTURE DA RICEVERE	131.988,57	56.539,06	75.449,51	133,44
		48/0005/0015 - ERARIO C/IMPOSTE SOSTITUTIVE	198,84	292,01	-93,17	-31,90
		48/0005/0040 - ERARIO C/IVA LIQUID.VERSAMENTI	36.933,96	905,29	36.028,67	1.979,79
		48/0005/0080 - ERARIO C/RIT. LAVORO E CO.CO.PRO.	21.835,77	20.246,85	1.588,92	7,84
		48/0005/0085 - ERARIO C/RIT. LAVORO AUTONOMO	4.100,62	0,00	4.100,62	
		50/0005/0005 - INPS C/CONTRIBUTI LAV. DIP.	17.029,68	16.180,66	849,02	5,24
		50/0005/0010 - INPS C/CONTR.CO.CO.PRO	548,20	330,00	218,20	66,12
		50/0005/0020 - INAIL C/CONTRIBUTI	107,47	0,00	107,47	
		50/0005/0090 - ALTRI DEB.V/IST.PREV.E SIC.SOC.	4.485,64	4.485,64	0,00	0,00
		50/0005/0505 - DEBITI V/INPDAP E PICCOLO PRESTITO	4.461,72	5.744,60	-1.282,88	-22,33
		50/0005/0507 - DEBITI CONTRIB. SOLIDARIETA'	0,00	300,38	-300,38	-100,00
		52/0005/0005 - AMMINISTRATORI C/COMPENSI	648,00	426,00	222,00	52,11
		52/0005/0040 - DEBITI PER CAUZIONI	0,00	9.608,33	-9.608,33	-100,00
		52/0005/0055 - DIPENDENTI C/RETRIBUZIONI	18.162,00	17.836,00	326,00	1,82
		52/0005/0070 - RITENUTE SINDACALI	395,48	418,97	-23,49	-5,60
		52/0005/0290 - DEBITI DIVERSI	13.767,99	2.345,19	11.422,80	487,07
		52/0005/0505 - DEBITI PER RIMBORSI ENEL	7.740,95	0,00	7.740,95	
		52/0005/0515 - DEBITI PER RISCATTO LAUREA	0,00	1.392,86	-1.392,86	-100,00
		52/0051/0005 - F/SOC.0.5% V.LOC.A.23/2/B L.R.T.96/96	937.015,20	937.015,20	0,00	0,00
		52/0051/0010 - F/SOC.1% CANONI A.29/2/B L.R.T. 96/96	206.399,09	187.026,29	19.372,80	10,35
		52/0051/0015 - DEB.RES.GET.CAN. A.23/2 L.R.T. 96/96	40.376,12	40.376,12	0,00	0,00
		52/0051/0020 - DEBITI PER DIR.PRELAZIONE INCASSATI	98.960,36	55.518,10	43.442,26	78,24
		52/0051/0105 - DEBITI V/REG.PER G.S. NON VINCOLATI	12.362,84	12.362,84	0,00	0,00
		52/0051/0110 - DEBITI INT.ATT.ALL.CEDUTI ATER L.513/77	734,87	734,87	0,00	0,00
		52/0051/0120 - DEBITI CAPIT.ALL.CEDUTI ATER L.513/L.560	15.560,69	15.560,69	0,00	0,00
		52/0052/0010 - DEBITI V/ SINDACATI INQUIL. QUOTE SUNIA	26.290,28	35.828,99	-9.538,71	-26,62
		52/0052/0090 - DEBITI PER CAUZIONI SU ALLOGGI NS.PROPR.	3.773,74	0,00	3.773,74	
		52/0052/0105 - DEBITI CONTO SOSPESI PER FUORI CARICO	1.249,62	3.694,92	-2.445,30	-66,18
		52/0052/0110 - DEBITI SOSPESI CESSIONI EX ATER	45,45	45,45	0,00	0,00
		52/0052/0115 - DEBITI V/CASA SPA PER INCASSI UTENZA	415,92	415,92	0,00	0,00

			Esercizio		Differenza	% Scost.
			2018/0	2017/0		
		52/0052/0502 - DEBITI CONTO SOSPESI BOLL.TRAFUGATI	2.313,83	2.313,83	0,00	0,00
		52/0060/0001 - DEBITI V/UNIONE COMUNI X CAN. CONC.	395.088,31	395.088,31	0,00	0,00
		52/0060/0002 - DEBITI PER ACCANT. CANONE CONCESSORIO	277.836,79	280.099,69	-2.262,90	-0,80
		52/0060/0020 - DEBITI PER SOST.LOCAZ.GRT 6128 14/12/11	197.201,57	158.676,46	38.525,11	24,27
		52/0060/1001 - DEB. V/COM.CASTELFIORENTINO PER AFFITTI	4.527,94	4.527,94	0,00	0,00
		52/0060/1011 - DEB. V/COM.CASTELF.NO EX BALLI	4.612,03	4.612,03	0,00	0,00
		52/0060/1012 - DEB. V/COM.CASTELF.NO V.TILLI V.NERI	318,22	318,22	0,00	0,00
		52/0060/1201 - DEB. V/COMUNE CERTALDO PER AFFITTI	2.585,11	2.585,11	0,00	0,00
		52/0062/5000 - C/C COM. VINCI X GEST. ALLOGGI C/T	20.855,80	23.985,92	-3.130,12	-13,04
PD000200		<i>Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>1.163,08</i>	<i>1.259,84</i>	<i>-96,76</i>	<i>-7,68</i>
		34/0005/0006 - BANCA C/MUTUI PASS.ES.OLTRE ES.	1.163,08	1.259,84	-96,76	-7,68
<b>PD000000</b>	<b>D</b>	<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>2.859.057,58</b>	<b>2.710.999,19</b>	<b>148.058,39</b>	<b>5,46</b>
<b>PE000000</b>	<b>E</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>	<b>3.067.300,48</b>	<b>2.052.049,56</b>	<b>1.015.250,92</b>	<b>49,47</b>
		54/0005/0005 - RATEI PASSIVI	10.979,10	13.106,79	-2.127,69	-16,23
		54/0005/0600 - DEBITI V/DIP. PER RATEI SALARI E CONTR.	75.390,95	78.563,24	-3.172,29	-4,03
		54/0005/0601 - DEBITI V/DIP. PER RATEI DIPENDENTI	19.882,42	19.948,89	-66,47	-0,33
		54/0051/0005 - RISCONTI PASSIVI CONTR. C/CAPITALE MUTUI	1.259,85	1.938,90	-679,05	-35,02
		54/0053/1011 - RISC.PASS.FIN.MAN.CAST.NO EX SCUOLA CAME	611.998,00	611.998,00	0,00	0,00
		54/0053/1014 - RISC.P.FIN.MAN.CASTE.ALL.SF.L.80/14 L.B	37.297,61	37.297,61	0,00	0,00
		54/0053/1016 - RISC.PASS.FIN.MAN.CASTE.NO VIA DE GASPER	183.743,50	183.743,50	0,00	0,00
		54/0053/1017 - RISC.PASS.FIN.MAN.CASTE.NO VARI IND.	20.112,01	20.112,01	0,00	0,00
		54/0053/1107 - RISC.PASS.FIN.MAN.CERRETO RECUPERO ALLC	46.928,02	46.928,02	0,00	0,00
		54/0053/1213 - RISC.P.FIN.MAN.CERT.ALL.SF.L.80/14 L.B	43.265,21	43.265,21	0,00	0,00
		54/0053/1215 - RISC.PASS.FIN.MAN.CERTALDO VARI INDIRIZZ	0,00	14.499,78	-14.499,78	-100,00
		54/0053/1216 - RISC.PASS.FIN.MAN.CERTALDO VARI INDIRIZZ	42.905,61	42.905,61	0,00	0,00
		54/0053/1421 - RISC.PASS.FIN.MAN.EMPOLI CASA CIONI	4.466,92	4.466,92	0,00	0,00
		54/0053/1431 - RISC.PASS.FIN.MAN.EMP VIA MANETTI 2	108.297,12	108.297,12	0,00	0,00
		54/0053/1432 - RISC.P.FIN.MAN.EMP.ALL.SF.L.80/14 L.B	73.781,24	73.781,24	0,00	0,00
		54/0053/1435 - RISC.PASS.FIN.MAN.EMP.VARI INDIRIZZI	0,00	26.683,19	-26.683,19	-100,00
		54/0053/1436 - RISC.PASS.FIN.MAN.EMP.VARI INDIRIZZI	99.889,63	99.889,63	0,00	0,00
		54/0053/1439 - RISC.PASS.FIN.MAN.ALL.SFIT EMPOLI L.80	76.560,26	0,00	76.560,26	
		54/0053/1913 - RISC.PASS.FIN.MAN.FUCE R/ALL IND. VARI	0,00	43.499,34	-43.499,34	-100,00
		54/0053/1914 - RISC.PASS.FIN.MAN.FUCE R/ALL IND. VARI	0,00	26.957,99	-26.957,99	-100,00
		54/0053/1915 - RISC.PASS.FIN.MAN.FUCE R/ALL IND. VARI	44.514,57	44.514,57	0,00	0,00
		54/0053/1917 - RISC.PASS.FIN.MAN.FUC/ALL SF L.80	77.172,74	0,00	77.172,74	
		54/0053/2704 - RISC.PASS.FIN.MAN.MONTAIONE VILLA SERENA	689.998,00	414.000,00	275.998,00	66,66
		54/0053/3007 - RISC.P.FIN.MAN.MONTES.ALL.SF.L.80/14 L.B	80.562,82	80.562,82	0,00	0,00
		54/0053/5005 - RISC.PASS.FIN.MAN.VINCI REC. ALLOGGI	0,00	11.689,80	-11.689,80	-100,00
		54/0053/9001 - RISC.PASS. FIN. MAN.CONTRIB. DA LOCALIZ.	3.399,38	3.399,38	0,00	0,00
		54/0054/9017 - RISC.PASS. FIN. MAN. LODE 2017	264.897,52	0,00	264.897,52	
		54/0056/1904 - RISC.PASS. FIN.OP.FUCECCHIO V. CAIROLI	449.998,00	0,00	449.998,00	
<b>P 000000</b>	<b>P</b>	<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>	<b>8.769.901,82</b>	<b>7.622.468,53</b>	<b>1.147.433,29</b>	<b>15,05</b>
<b>E 000000</b>	<b>E</b>	<b>CONTO ECONOMICO</b>				
<b>EA000000</b>	<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>				
EA000100	1	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	<i>2.470.988,21</i>	<i>2.545.207,17</i>	<i>-74.218,96</i>	<i>-2,91</i>
		58/0010/0005 - RICAVI PER PRESTAZ. DI SERVIZI	33.380,80	39.773,20	-6.392,40	-16,07
		58/0010/0490 - ALTRI RICAVI DELLE PRESTAZIONI	14.094,87	15.938,80	-1.843,93	-11,56
		58/0010/0501 - RICAVI PER GESTIONE PROFUGHI	0,00	12.463,75	-12.463,75	-100,00
		58/0051/0008 - CANONI ALLOGGI ERP CAPRAIA E LIMITE	32.892,05	34.102,87	-1.210,82	-3,55
		58/0051/0010 - CANONI ALLOGGI ERP CASTELFIORENTINO	239.288,78	239.511,34	-222,56	-0,09
		58/0051/0011 - CANONI ALLOGGI ERP CERRETO GUIDI	49.434,14	45.613,65	3.820,49	8,37
		58/0051/0012 - CANONI ALLOGGI ERP CERTALDO	231.028,85	210.923,88	20.104,97	9,53
		58/0051/0014 - CANONI ALLOGGI ERP EMPOLI	731.513,57	687.101,77	44.411,80	6,46
		58/0051/0019 - CANONI ALLOGGI ERP FUCECCHIO	254.169,75	248.665,44	5.504,31	2,21
		58/0051/0020 - CANONI ALLOGGI ERP GAMBASSI TERME	70.012,67	68.884,91	1.127,76	1,63
		58/0051/0027 - CANONI ALLOGGI ERP MONTAIONE	57.156,72	47.049,80	10.106,92	21,48
		58/0051/0028 - CANONI ALLOGGI ERP MONTELUPO F.NO	92.154,77	89.307,10	2.847,67	3,18
		58/0051/0030 - CANONI ALLOGGI ERP MONTESPERTOLI	106.152,26	102.788,23	3.364,03	3,27
		58/0051/0050 - CANONI ALLOGGI ERP VINCI	71.111,62	67.723,22	3.388,40	5,00
		58/0052/0008 - 'INDENNITA' DI MORA CAPRAIA E LIMITE	365,39	335,90	29,49	8,77
		58/0052/0010 - 'INDENNITA' DI MORA CASTELFIORENTINO	1.689,68	1.388,78	300,90	21,66
		58/0052/0011 - 'INDENNITA' DI MORA CERRETO GUIDI	678,44	544,03	134,41	24,70

			Esercizio		Differenza	% Scost.
			2018/0	2017/0		
		58/0052/0012 - INDENNITA' DI MORA CERTALDO	1.038,54	1.319,02	-280,48	-21,26
		58/0052/0014 - INDENNITA' DI MORA EMPOLI	8.385,35	6.427,93	1.957,42	30,45
		58/0052/0019 - INDENNITA' DI MORA FUCECCHIO	2.790,67	2.807,75	-17,08	-0,60
		58/0052/0020 - INDENNITA' DI MORA GAMBASSI TERME	239,10	448,65	-209,55	-46,70
		58/0052/0027 - INDENNITA' DI MORA MONTAIONE	289,89	280,94	8,95	3,18
		58/0052/0028 - INDENNITA' DI MORA MONTELUPO F.NO	176,55	393,68	-217,13	-55,15
		58/0052/0030 - INDENNITA' DI MORA MONTESPERTOLI	392,65	186,06	206,59	111,03
		58/0052/0050 - INDENNITA' DI MORA VINCI	1.097,90	759,72	338,18	44,51
		58/0053/0010 - AFFITTI DA IMMOB. AD USO NON ABITATIVO	2.365,26	2.354,55	10,71	0,45
		58/0054/0001 - AFFITTI DA IMMOB.NS. PROPR. USO ABITAT.	2.517,07	33.399,18	-30.882,11	-92,46
		58/0054/0050 - RICAVI PER PRESTAZ. DI SERV. IMM. NS.PR.	395,20	129,80	265,40	204,46
		58/0054/0100 - RIC. X RIMB. C/INQ. IMMOB. NS. PROPR.	6.674,01	8.154,32	-1.480,31	-18,15
		58/0055/0030 - RIC. X RIMB.BOLLI SU FATTURE C/INQUIL.	25.857,73	24.636,27	1.221,46	4,95
		58/0055/0031 - RIC. X RIMB.IMPOSTA REGISTRO C/INQUIL.	1.056,00	800,00	256,00	32,00
		58/0055/0032 - RIC. X RIMB.SPESE LEGALI C/INQUIL.	17.537,95	20.506,43	-2.968,48	-14,47
		58/0055/0035 - RIC. X RIMB.ACQUA C/INQUIL.	266.517,96	235.947,03	30.570,93	12,95
		58/0055/0036 - RIC. X RIMB.RISCALDAMENTO/GAS C/INQUIL.	26.888,29	34.532,12	-7.643,83	-22,13
		58/0055/0040 - RIC. X RIMB.ENEL (ASC./SCALE) C/INQUIL.	62.110,09	60.727,03	1.383,06	2,27
		58/0055/0042 - RIC. X RIMB.TOSAP PASSI CARR. C/INQUIL.	912,20	1.679,47	-767,27	-45,68
		58/0055/0044 - RIC. X RIMB.MANUTENZ.PERIOD. C/INQUIL.	344,68	4.917,33	-4.572,65	-92,99
		58/0055/0046 - RIC. X RIMB.TELEFONO (ASCENS.) C/INQUIL.	0,00	571,32	-571,32	-100,00
		58/0055/0047 - RIC. X RIMB.ASCENSORI-MAN.PER. C/INQUIL.	5.017,75	15.786,17	-10.768,42	-68,21
		58/0055/0050 - RIC. X RIMB.MANUT.(EDILI) C/INQUIL.	0,00	89,37	-89,37	-100,00
		58/0055/0055 - RIC. X RIMB.MANUT.(VARIE) C/INQUIL.	48.219,01	26.021,30	22.197,71	85,30
		58/0055/0057 - RIC. X RIMB.MANUT.CALDAIE(IN./MA.)C/INQ.	0,00	5.257,24	-5.257,24	-100,00
		58/0055/0058 - RIC. X RIMB.MANUT.VUOTAT.POZZI C/INQUIL.	0,00	78.231,10	-78.231,10	-100,00
		58/0062/2800 - RICAVI PER GEST. ALLOGGI C/T COM. VINCI	5.040,00	5.220,00	-180,00	-3,44
		94/0010/0501 - SOPR.ATT.CONG.AFFITTI ACCERT.ANNI PREC.	0,00	61.506,72	-61.506,72	-100,00
EA000400	4	<i>Incrementi immobilizz. per lavori interni</i>	105.057,35	53.668,87	51.388,48	95,75
		62/0005/0005 - CAPIT. DI COSTI IMM.IMMAT.INCR.X LAV.INT	105.057,35	53.668,87	51.388,48	95,75
EA000500	5	<i>Altri ricavi e proventi</i>				
EA000500b		<i>Altri ricavi e proventi</i>	97.034,79	225.423,62	-128.388,83	-56,95
		64/0005/0050 - ALTRI RISARCIMENTI DANNI	1.990,00	20.817,00	-18.827,00	-90,44
		64/0005/0100 - ABBUONI/ARROTONDAMENTI ATTIVI	111,96	183,49	-71,53	-38,98
		64/0005/0115 - SOPRAVVENIENZE ORDINARIE ATTIVE	302,88	1.638,04	-1.335,16	-81,50
		64/0005/0116 - SOPRAVV. ORD. ATTIVE NON TASSAB.	15,00	0,00	15,00	
		64/0005/0390 - ALTRI RICAVI E PROVENTI VARI	0,00	60,00	-60,00	-100,00
		64/0005/0501 - ALTRI RISARCIMENTI X SP.LEG.INQ.ANNI PR.	10.403,56	21.826,26	-11.422,70	-52,33
		64/0005/0510 - ECCEDENZE CONTRIBUTI DA PRO-RATA IVA	4.182,57	3.231,30	951,27	29,43
		64/0005/0511 - ECCEDENZE CONTRIB.INTERV.SU IMM.ERP/COM	26.631,54	4.717,32	21.914,22	464,54
		64/0005/0550 - ALTRI RISARCIMENTI PER MANCATI INTROITI	21.089,18	13.829,07	7.260,11	52,49
		64/0005/0560 - ALTRI RICAVI E PROV.X RIMB.DIP.ATT.EST.	0,00	5.349,16	-5.349,16	-100,00
		64/0010/0501 - CONTR.C/ESERC./INT.CASSA DD.PP.	183,45	759,44	-575,99	-75,84
		64/0015/0501 - CONTRIBUTI IN C/CAPITALE CASSA DD.PP.	679,05	5.497,37	-4.818,32	-87,64
		88/0020/0610 - INT.PAS.V/CASSE DD.PP. MUTUI C/CONTRIB.	-183,45	-759,44	575,99	-75,84
		94/0010/0005 - SOPR.ATT.EST.ALL'ATT.TASSAB.	31.627,41	148.274,61	-116.647,20	-78,66
		94/0010/0100 - PROV.STRAORDINARI NON TASSABILI	1,64	0,00	1,64	
EA000500	5	<i>TOTALE Altri ricavi e proventi</i>	97.034,79	225.423,62	-128.388,83	-56,95
<b>EA000000</b>	<b>A</b>	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2.673.080,35</b>	<b>2.824.299,66</b>	<b>-151.219,31</b>	<b>-5,35</b>
<b>EB000000</b>	<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>				
EB000600	6	<i>materie prime, suss., di cons. e merci</i>	10.476,57	12.449,60	-1.973,03	-15,84
		66/0020/0005 - MATERIE DI CONSUMO C/ACQUISTI	8.906,90	7.089,88	1.817,02	25,62
		66/0030/0037 - CARBURANTI E LUBRIFICANTI PARZ. DED.	1.046,56	680,34	366,22	53,82
		66/0030/0490 - ALTRI ACQUISTI	60,19	4.141,33	-4.081,14	-98,54
		66/0030/0491 - ALTRI ACQUISTI INEDUCIBILI	462,92	538,05	-75,13	-13,96
EB000700	7	<i>per servizi</i>	1.462.000,34	1.379.008,62	82.991,72	6,01
		68/0005/0025 - ENERGIA ELETTRICA	2.992,13	4.114,14	-1.122,01	-27,27
		68/0005/0040 - GAS RISCALDAMENTO	4.725,68	5.419,71	-694,03	-12,80
		68/0005/0045 - ACQUA	546,67	418,61	128,06	30,59
		68/0005/0055 - MANUT. E RIPARAZ. BENI PROPRI	0,00	590,66	-590,66	-100,00
		68/0005/0057 - MANUTENZIONE E RIP. VEICOLI PARZ. DED.	113,32	469,94	-356,62	-75,88
		68/0005/0075 - MAN. E RIP. BENI DI TERZI	331,80	829,50	-497,70	-60,00

	Esercizio		Differenza	% Scost.
	2018/0	2017/0		
68/0005/0120 - ASSICURAZIONI R.C.A. PARZ. DED.	1.079,19	1.560,51	-481,32	-30,84
68/0005/0125 - ASSICURAZ. NON OBBLIGATORIE	21.374,70	19.099,66	2.275,04	11,91
68/0005/0132 - SERVIZI DI PULIZIA	2.362,60	4.170,00	-1.807,40	-43,34
68/0005/0138 - COMP.AMMINIST.PROF.	10.988,87	12.480,00	-1.491,13	-11,94
68/0005/0152 - COMP.AMM.-CO.CO.CO.(No Soci)	8.165,58	8.220,00	-54,42	-0,66
68/0005/0160 - COMPENSI SINDACI-PROFESSIONISTI	16.821,81	15.847,95	973,86	6,14
68/0005/0199 - CONT.INPS AMM.-CO.CO.CO.(spa-srl)	1.307,68	1.317,12	-9,44	-0,71
68/0005/0290 - PUBBLICITA'	0,00	500,00	-500,00	-100,00
68/0005/0310 - SPESE LEGALI	1.898,00	5.200,00	-3.302,00	-63,50
68/0005/0320 - SPESE TELEFONICHE	3.723,40	1.714,03	2.009,37	117,23
68/0005/0330 - SPESE POSTALI E DI AFFRANCATURA	5.662,68	3.136,45	2.526,23	80,54
68/0005/0335 - SPESE DI RAPPRESENTANZA	720,10	764,10	-44,00	-5,75
68/0005/0346 - SPESE PER VIAGGI	860,98	353,71	507,27	143,41
68/0005/0355 - RICERCA,ADDESTRAM.E FORMAZIONE	5.178,15	2.190,00	2.988,15	136,44
68/0005/0370 - ONERI BANCARI	9.940,86	8.308,12	1.632,74	19,65
68/0005/0510 - CANONE DI MANUTENZIONE HARDWARE	14.762,68	9.841,76	4.920,92	50,00
68/0005/0520 - CANONE ASSISTENZA SOFTWARE	14.846,06	15.555,67	-709,61	-4,56
68/0005/0521 - ASSISTENZA SOFTWARE EXTRA CANONE	491,67	3.234,60	-2.742,93	-84,79
68/0005/0523 - COLLEGAMENTO TELEMATICO AG. TERRITORIO	61,00	575,00	-514,00	-89,39
68/0005/0530 - CANONE ASSISTENZA PRIVACY E SICUREZZA	4.700,00	1.700,00	3.000,00	176,47
68/0005/0550 - COMP. PROF. LEGALI E NOTARILI	3.550,10	889,51	2.660,59	299,10
68/0005/0552 - COMP. PROF. NON ATTIN. L'ATTIVITA'	26.294,50	26.706,10	-411,60	-1,54
68/0005/0554 - TEN. PAGHE,CONT.,DICH.DA LAV.AUT.	12.022,75	11.619,52	403,23	3,47
68/0005/0556 - COSTI PER SERVIZI INFORMATICI/GESTIONALI	8.023,00	11.240,00	-3.217,00	-28,62
68/0005/0558 - CONSULENZE TECNICHE ESTERNE	1.040,00	0,00	1.040,00	
68/0005/0559 - COMPENSO D.L. 231/2011 ORG VIG.ZA	3.900,00	6.200,00	-2.300,00	-37,09
68/0005/0600 - SPESE SERVIZIO POSTEL	16.003,41	15.757,72	245,69	1,55
68/0051/0010 - MANUTENZ.COSTI E SERV.SOSTEN.C/INQUILINI	760,79	0,00	760,79	
68/0051/0030 - BOLLI SU FATTURE SOSTEN.C/INQUILINI	24.626,73	24.818,03	-191,30	-0,77
68/0051/0031 - IMPOSTA DI REGISTRO SOSTEN.C/INQUILINI	1.024,00	800,00	224,00	28,00
68/0051/0032 - SPESE LEGALI SOSTEN.C/INQUILINI	7.834,44	17.542,19	-9.707,75	-55,33
68/0051/0035 - ACQUA - SPESE SOSTEN.C/INQUILINI	267.985,19	234.190,52	33.794,67	14,43
68/0051/0036 - RISCALDAMENTO/GAS- SP.SOSTEN.C/INQUILINI	25.078,51	19.709,16	5.369,35	27,24
68/0051/0040 - ENEL (ASCENS.-SCALE) SOSTEN.C/INQUILINI	69.860,18	49.628,54	20.231,64	40,76
68/0051/0042 - TOSAP (PASSI CARR.) SOSTEN.C/INQUILINI	1.003,00	1.701,58	-698,58	-41,05
68/0051/0044 - MANUTENZ.PERIOD. SOSTEN.C/INQUILINI	16.044,57	5.710,26	10.334,31	180,97
68/0051/0046 - TELEFONO (ASCENS.) SOSTEN.C/INQUILINI	356,06	403,17	-47,11	-11,68
68/0051/0047 - ASCENSORI (MANUT.PER.)SOSTEN.C/INQUILINI	2.634,04	11.206,68	-8.572,64	-76,49
68/0051/0050 - MANUTENZIONI (EDILI) SOSTEN.C/INQUILINI	2.536,95	237,45	2.299,50	968,41
68/0051/0051 - MANUTENZIONI (ELETTR) SOSTEN.C/INQUILINI	5.593,53	3.998,96	1.594,57	39,87
68/0051/0052 - MANUTENZIONI (IDRAUL) SOSTEN.C/INQUILINI	8.223,78	14.717,00	-6.493,22	-44,12
68/0051/0055 - MANUTENZIONI (VARIE) SOSTEN.C/INQUILINI	9.413,40	3.768,64	5.644,76	149,78
68/0051/0057 - MANUTENZ.(E INST.CALDAIE) SOSTEN.C/INQ.	8.117,50	4.616,15	3.501,35	75,85
68/0051/0058 - MANUTENZ.(VUOTAT.POZZI) SOSTEN.C/INQUIL.	53.280,00	58.110,00	-4.830,00	-8,31
68/0052/0010 - COSTI PER MANUTENZIONI ERP CAR.PUBL.	493.309,88	543.858,12	-50.548,24	-9,29
68/0052/0030 - QUOTE MANUTENZ. CONDOMINI CAR.PUBL	105.322,54	22.151,81	83.170,73	375,45
68/0052/0040 - QUOTE MANUTENZ. AUTOGESTIONI CAR.PUBL.	3.057,00	607,82	2.449,18	402,94
68/0053/0001 - COSTI E UTENZE ERP A CARICO PUBBLICASA	161,00	389,42	-228,42	-58,65
68/0053/0010 - QUOTE ORDINARIE AUTOGESTIONI CAR. PUBL.	38.668,12	40.053,00	-1.384,88	-3,45
68/0053/0012 - QUOTE ASCENSORI AUTOGESTIONI CAR. PUBL.	4.360,81	7.284,71	-2.923,90	-40,13
68/0053/0020 - IMPOSTA DI REGISTRO 50% ERP CAR. PUBL.	18.129,67	17.106,91	1.022,76	5,97
68/0053/0030 - QUOTE ORDINARIE CONDOMINI CAR. PUBL.	19.472,38	18.829,10	643,28	3,41
68/0053/0035 - SPESE SFITTANZE CONDOM./AUTOG. CAR.PUBL	5.243,95	3.239,26	2.004,69	61,88
68/0053/0040 - CONSORZIO IDRAULICO IMM. ERP CAR. PUBL.	30,56	116,13	-85,57	-73,68
68/0053/0050 - ASSICURAZIONI IMMOBILI ERP CAR. PUBL.	34.072,53	32.000,25	2.072,28	6,47
68/0053/0060 - SPESE LEGALI RECUP. CRED. ERP CAR. PUBL.	12.132,61	4.454,10	7.678,51	172,39
68/0053/0070 - ISTRUTT. PRATICHE DIVERSE ERP CAR. PUBL.	90,33	0,00	90,33	
68/0053/0090 - SERV. PER CONTAB. UTENZE ERP CAR. PUBL.	12.928,32	22.353,44	-9.425,12	-42,16
68/0053/0095 - CONTRIB.FORF.STRAORD.AUTORECUPERO	0,00	2.500,00	-2.500,00	-100,00
68/0060/0010 - COSTI MANUT.STR.EDI.IDR E ELETT.PROFUGHI	0,00	2.649,38	-2.649,38	-100,00
68/0060/0020 - COSTI MANUT.ORDINARIE PROFUGHI	0,00	269,76	-269,76	-100,00
68/0060/0030 - COSTI MANUT.ALLAC.ACQ.LUC.GAS PROFUGHI	0,00	900,00	-900,00	-100,00
68/0060/0040 - SPESE VARIE PER GESTIONE PROFUGHI	0,00	2.829,53	-2.829,53	-100,00
68/0060/0050 - PREMI ASS.NI VARIE GESTIONE PROFUGHI	0,00	316,56	-316,56	-100,00

		Esercizio		Differenza	% Scost.	
		2018/0	2017/0			
		72/0030/0510 - SPESE VITTO,ALLOGGIO ECC.DIPENDENTI	5.962,00	5.057,20	904,80	17,89
		72/0030/0530 - RIMBORSI SP.DOC. PERSONALE	196,60	859,70	-663,10	-77,13
EB000800	8	<i>per godimento di beni di terzi</i>	<b>309.384,79</b>	<b>310.741,60</b>	<b>-1.356,81</b>	<b>-0,43</b>
		70/0005/0100 - NOLEGGIO MACCHINE DA UFFICIO	2.988,00	2.560,50	427,50	16,69
		70/0005/0510 - INDENNITA' DI OCCUPAZIONE	28.560,00	28.560,00	0,00	0,00
		70/0025/0010 - LIC. D'USO SOFTWARE DI ESERCIZIO	0,00	347,86	-347,86	-100,00
		70/0025/0501 - CANONE CONCESSIONE ERP LODE	277.836,79	279.273,24	-1.436,45	-0,51
EB000900	9	<i>per il personale</i>				
EB000900a	a	salari e stipendi	402.932,94	402.136,96	795,98	0,19
		72/0005/0010 - STIPENDI DIPENDENTI	402.932,94	402.136,96	795,98	0,19
EB000900b	b	oneri sociali	132.685,42	132.793,42	-108,00	-0,08
		72/0015/0005 - ONERI SOCIALI INPS	103.315,02	97.962,23	5.352,79	5,46
		72/0015/0025 - ONERI SOCIALI INAIL	4.094,47	3.926,34	168,13	4,28
		72/0015/0510 - CONTRIBUTI INPDAP	25.275,93	30.904,85	-5.628,92	-18,21
EB000900c	c	trattamento di fine rapporto	33.123,65	32.068,62	1.055,03	3,28
		72/0020/0005 - TFR ACCANTONATO	33.123,65	32.068,62	1.055,03	3,28
EB000900e	e	altri costi	373,00	669,60	-296,60	-44,29
		72/0030/0010 - ALTRI COSTI DEL PERSONALE	373,00	669,60	-296,60	-44,29
EB000900	9	<b>TOTALE per il personale</b>	<b>569.115,01</b>	<b>567.668,60</b>	<b>1.446,41</b>	<b>0,25</b>
EB001000	10	<i>ammortamenti e svalutazioni</i>				
EB001000a	a	ammort. immobilizz. immateriali	14.742,34	21.925,97	-7.183,63	-32,76
		74/0015/0015 - AMM.TO LIC.USO SOFT.A TEMP.IND.	491,71	1.805,96	-1.314,25	-72,77
		74/0020/0010 - AMM.TO MARCHI DI FABB.E DI COMM.	194,42	194,42	0,00	0,00
		74/0035/0015 - AMM.TO ALT.COS.AD UT.PLUR.DA AMM	14.056,21	19.925,59	-5.869,38	-29,45
EB001000b	b	ammort. immobilizz. materiali	29.475,67	35.778,44	-6.302,77	-17,61
		75/0005/0011 - AMM.TO ORD.FABB.CIVILI INDED.	15.482,56	15.482,56	0,00	0,00
		75/0005/0015 - AMM.TO ORD.FABB.IND.LI E COM.DED	4.139,31	4.139,31	0,00	0,00
		75/0005/0016 - AMM.TO ORD.FABB.IND.LI E COM.IND	533,86	533,86	0,00	0,00
		75/0010/0005 - AMM.TO ORD.IMP.GEN.DEDUCIBILI	194,08	194,08	0,00	0,00
		75/0015/0005 - AMM.TO ORD.ATT.IND.LI E COMM.DED	1.340,75	5.075,29	-3.734,54	-73,58
		75/0020/0005 - AMM.TO ORD.MOB.E MAC.ORD.UF.DED.	945,51	1.000,55	-55,04	-5,50
		75/0020/0010 - AMM.TO ORD.MAC.ELETTROM.UF.DED.	3.671,12	6.475,84	-2.804,72	-43,31
		75/0020/0011 - AMM.TO ORD.MAC.ELETTRO.UF.INDED.	92,95	51,35	41,60	81,01
		75/0030/0040 - AMM.TO ORD.ARREDAMENTO DED.	3.075,53	2.825,60	249,93	8,84
EB001000d1		svalutaz. crediti (attivo circ.)	10.000,00	60.000,00	-50.000,00	-83,33
		78/0010/0010 - ACC.TO P/RISCHI SU CRED.V/CLIENT	4.748,11	4.847,81	-99,70	-2,05
		78/0010/0011 - ACC.TO PER RISCHI SU CRED.IND.	5.251,89	55.152,19	-49.900,30	-90,47
EB001000	10	<b>TOTALE ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>54.218,01</b>	<b>117.704,41</b>	<b>-63.486,40</b>	<b>-53,93</b>
EB001300	13	<i>altri accantonamenti</i>	4.843,20	4.610,07	233,13	5,05
		82/0015/0530 - ACC.TO 0,25%CAN.F/SOC.DISAG.ECON.A.32Bis	4.843,20	4.610,07	233,13	5,05
EB001400	14	<i>oneri diversi di gestione</i>	254.114,00	225.167,11	28.946,89	12,85
		68/0051/0020 - IVA INDETR.PRO-RATA SERV.RIMB.C/INQUIL.	50.118,00	56.502,79	-6.384,79	-11,29
		68/0054/0001 - COSTI,SERV.,MANUT., NS.CAR. LOC.NS.PR.	896,92	550,06	346,86	63,05
		68/0054/0100 - COSTI,SERV.,MANUT., CAR.INQ. LOC.NS.PR.	5.461,74	6.028,69	-566,95	-9,40
		84/0005/0010 - IMPOSTA MUNIC.SUGLI IMM.-IMU	8.554,00	8.554,00	0,00	0,00
		84/0005/0035 - TASSE DI CONCESSIONE GOVERNAT.	516,46	1.850,11	-1.333,65	-72,08
		84/0005/0042 - TASSE DI PROPRIETA' VEICOLI PARZ. DED.	258,70	138,59	120,11	86,66
		84/0005/0045 - TASSA SUI RIFIUTI	2.996,00	3.002,00	-6,00	-0,19
		84/0005/0070 - DIRITTI CAMERALI	279,00	284,00	-5,00	-1,76
		84/0005/0090 - ALTRE IMPOSTE E TASSE DEDUCIBILI	12,40	48,00	-35,60	-74,16
		84/0010/0010 - CONTRIBUTI SINDACALI PAGATI	10.967,00	11.030,00	-63,00	-0,57
		84/0010/0015 - ABBONAMENTI RIVISTE,GIORNALI	677,60	1.593,10	-915,50	-57,46
		84/0010/0050 - SOPRAVVENIENZ. PASSIVE ORD.DED.	6.818,68	1.379,42	5.439,26	394,31
		84/0010/0055 - SOPRAV. PASSIVE ORD.INDEDUCIBILI	366,30	571,96	-205,66	-35,95
		84/0010/0090 - ABBUONI/ARROTONDAMENTI PASSIVI	174,97	22,62	152,35	673,51
		84/0010/0190 - ALTRI ONERI DI GEST. DEDUC.	0,00	40,00	-40,00	-100,00
		84/0051/0010 - IVA INDETRAIB. PRO-RATA SU COSTI GENER.	42.906,90	42.378,61	528,29	1,24
		84/0051/0020 - IVA INDETRAIB. PRO-RATA SU MANUTENZ.	46.776,42	62.257,05	-15.480,63	-24,86
		84/0052/0020 - QUOTA F/S. 1% CANONI ART.29/2/B L.96/96	19.372,80	18.440,27	932,53	5,05
		95/0015/0005 - SOPR.PAS.ESTR.ALL'ATT.DED.	0,00	9.294,83	-9.294,83	-100,00
		95/0015/0010 - SOPR.PAS.ESTR.ALL'ATT.INDED.	0,00	1.201,01	-1.201,01	-100,00
		95/0015/0015 - SOPR.PASS.P/SPESE ESER.PREC.	17.046,82	0,00	17.046,82	

			Esercizio		Differenza	% Scost.
			2018/0	2017/0		
		95/0015/0087 - ALTRI ONERI STRAOR.IND.IRPEG	39.913,29	0,00	39.913,29	
<b>EB000000</b>	<b>B</b>	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2.664.151,92</b>	<b>2.617.350,01</b>	<b>46.801,91</b>	<b>1,78</b>
	<b>A-B</b>	<b>TOTALE DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE</b>	<b>8.928,43</b>	<b>206.949,65</b>	<b>-198.021,22</b>	<b>-95,68</b>
<b>EC000000</b>	<b>C</b>	<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>				
<i>EC001600</i>	16	<i>Altri proventi finanziari</i>				
<i>EC001600d5</i>		da altri	15.776,54	23.094,86	-7.318,32	-31,68
		87/0020/0035 - INT.ATT.SU DEPOSITI BANCARI	15.699,51	23.094,86	-7.395,35	-32,02
		87/0020/0050 - ALTRI INTERESSI ATTIVI	77,03	0,00	77,03	
<i>EC001600d</i>	d	TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	15.776,54	23.094,86	-7.318,32	-31,68
<i>EC001600</i>	16	TOTALE <i>Altri proventi finanziari</i>	15.776,54	23.094,86	-7.318,32	-31,68
<b>EC000000</b>	<b>15+16-17+17b</b>	<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>15.776,54</b>	<b>23.094,86</b>	<b>-7.318,32</b>	<b>-31,68</b>
<b>ED000000</b>	<b>D</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIV.E PASSIV.FINANZIARIE</b>				
<b>ED000000</b>	<b>18-19</b>	<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIV.E PASSIV.FINANZIARIE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>E 000000</b>	<b>A-B+C+D</b>	<b>TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>24.704,97</b>	<b>230.044,51</b>	<b>-205.339,54</b>	<b>-89,26</b>
<i>ED002000</i>	20	<i>Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate</i>				
<i>ED002000a</i>		imposte correnti	30.088,87	55.986,67	-25.897,80	-46,25
		96/0005/0010 - IRAP DELL'ESERCIZIO	1.984,00	10.544,00	-8.560,00	-81,18
		96/0005/0015 - IRES DELL'ESERCIZIO	28.104,87	45.442,67	-17.337,80	-38,15
<i>ED002000c</i>		imposte differite e anticipate	-14.581,00	-14.581,00	0,00	0,00
		96/0010/0006 - UTILIZZO FONDO IMPOSTE DIFFERITE	-14.581,00	-14.581,00	0,00	0,00
<i>ED002000</i>	20	TOTALE <i>Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate</i>	15.507,87	41.405,67	-25.897,80	-62,54
<i>ED002100</i>	21	<i>Utile (perdite) dell'esercizio</i>	9.197,10	188.638,84	-179.441,74	-95,12

# Relazione unitaria del Collegio Sindacale all'Assemblea dei Soci della società Publicasa S.p.A.

## RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

### ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AZIONISTI AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

All'Assemblea dei Soci azionisti della società Publicasa S.p.A.

#### **Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.**

##### *Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati*

Il collegio sindacale ritenendo di avere acquisito nel corso del mandato fin qui svolto, conoscenza in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo è rimasto sostanzialmente invariato;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2018) e quello precedente (2017). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2018 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c., che non vi sono state;

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.







## Relazione unitaria del Collegio Sindacale all'Assemblea dei Soci della società Publicasa S.p.A.

### *Attività svolta*

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione. Sono stati svolti incontri, con periodicità trimestrale, anche con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti.

In corso dell'anno è stato rinnovato l'organo di gestione, nominando un consiglio di amministrazione a tre membri, con attribuzione di deleghe in conformità a quanto prescritto dalla Legge Madia (d.lgs. 175/2016).

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dal presidente del consiglio di amministrazione e dal direttore generale, con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei membri del collegio sindacale presso la sede della società: da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state né azzardate, né in conflitto di interessi o palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale; a tale proposito, abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione;




## Relazione unitaria del Collegio Sindacale all'Assemblea dei Soci della società Publicasa S.p.A.

- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- la società è dotata del programma di valutazione del rischio di crisi aziendale ex art. 6, co.2, d.lgs. 175/2016;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;

### Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

- Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio in quanto la revisione legale è stata attribuita ad un revisore esterno, dott. Marco Dringoli, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso e sulla sua generale conformità alla legge per quel che concerne la sua formazione e struttura. Il Collegio Sindacale ritiene che l'impostazione del bilancio comprensivo della nota integrativa che ne forma parte integrante sia conforme alle norme di legge.

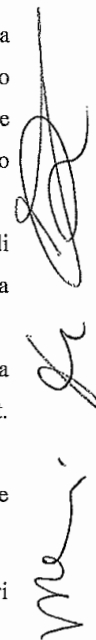
Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa redatti in forma abbreviata.

Tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, del codice civile.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;



## Relazione unitaria del Collegio Sindacale all'Assemblea dei Soci della società Publicasa S.p.A.

- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- la relazione sulla gestione è stata omessa in quanto l'organo amministrativo si è avvalso della facoltà prevista dall'art.2435 bis comma 7 C.C.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 5, c.c. si rileva che non sono presenti valori iscritti ai punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo che avrebbero dovuto essere oggetto di nostro specifico controllo con conseguente consenso alla loro iscrizione
- abbiamo acquisito informazioni dell'Organismo di Vigilanza e non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- Il revisore unico dott. Marco Dringoli ha rilasciato in data odierna la propria Relazione attestando che il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 della società è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della nota integrativa, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.
- Il collegio sindacale, considerato il complesso contesto in cui opera l'azienda, data la continua necessità di monitorare la gestione dei flussi finanziari della gestione caratteristica e non, auspica che gli amministratori continuino a verificare l'andamento della gestione di cui sopra con l'attenzione già posta anche attraverso la redazione del rendiconto finanziario previsionale.

### *Risultato dell'esercizio sociale*

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 9.197,10. La proposta dell'organo amministrativo di destinazione dello stesso è quella di attribuire € 459,85 alla riserva legale come per legge, ed i residui € 8.737,25 alla riserva straordinaria.

### **Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dagli amministratori.

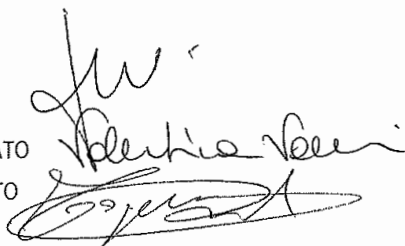
Empoli, 03 maggio 2019

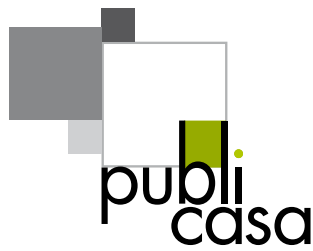
Il collegio sindacale

Dott. Andrea Billi (Presidente) =FIRMATO

Dott. Valentina Vanni (Sindaco effettivo) =FIRMATO

Dott. David Tognetti (Sindaco effettivo) =FIRMATO





PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE  
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

**RELAZIONE DEL  
REVISORE LEGALE  
DEI CONTI**

**BILANCIO 2018** DUEMILADICIOTTO

## Relazione del Revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39

All'assemblea dei soci della PUBLICASA S.P.A.

### **Premessa**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, le funzioni in materia di revisione legale, previste dall'art. 2409-bis del codice civile, sono state svolte dal Revisore Legale dei Conti, dott. Marco Dringoli, nominato dall'assemblea dei soci in data 29/12/2016.

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

#### **Giudizio**

Il Revisore ha svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018 della società "Publicasa S.p.A.", costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, e dalla nota integrativa.

A giudizio del Revisore, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Le principali risultanze contabili di tale bilancio possono essere così riassunte:

#### **Stato Patrimoniale**

A) Crediti verso soci per versamenti	0
B) Immobilizzazioni	3.365.534
C) Attivo circolante	5.374.251
D) Ratei e risconti	30.118
<b><u>Totale attivo</u></b>	<b><u>8.769.903</u></b>

A) Patrimonio netto	2.451.227
B) Fondi per rischi e oneri	97.474
C) Trattamento fine rapporto	294.844
D) Debiti	2.859.058
E) Ratei e risconti	3.067.300
<b><u>Totale passivo</u></b>	<b><u>8.769.903</u></b>

#### **Conto economico**

A) Valore della produzione	2.673.080
B) Costi della produzione	(2.664.152)
<b>DIFF. VALORI E COSTI PRODUZIONE</b>	<b>8.928</b>
C) Proventi e oneri finanziari	15.777



1

## Relazione del Revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39

D) Rettifiche di attività finanziarie	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	24.705
Imposte	(15.508)
<u>Utile (perdita) dell'esercizio</u>	<u>9.197</u>

### ***Elementi alla base del giudizio***

Il Revisore ha svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le responsabilità dell'organo di controllo ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Il Revisore è indipendente rispetto alla società, in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Il Revisore ritiene di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il suo giudizio.

### ***Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio***

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

### ***Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.***

Gli obiettivi del Revisore sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali

## Relazione del Revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39

ISA Italia, il Revisore ha esercitato il giudizio professionale ed ha mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Il Revisore ha identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- Il Revisore ha acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- Il Revisore ha valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- Il Revisore è giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, l'organo di controllo è tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del suo giudizio. Le conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- Il Revisore ha valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- Il Revisore ha comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

Il Revisore ha verificato che il bilancio della Publicasa S.p.A. è stato redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art.2435-bis, c.1 del Codice Civile, poiché i limiti previsti da tale articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi.

Gli amministratori della Publicasa S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della Nota Integrativa al 31/12/2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Il Revisore ha svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della Nota Integrativa con il bilancio d'esercizio della Publicasa S.p.A. al 31/12/2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A giudizio del Revisore, la Nota Integrativa è coerente con il bilancio d'esercizio della

## Relazione del Revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39

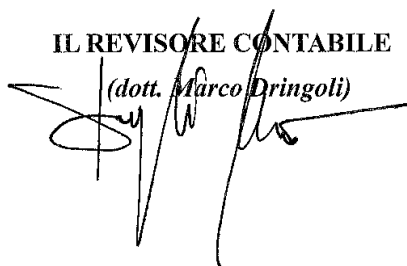
Publicasa S.p.A. al 31/12/2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, il Revisore non ha nulla da riportare.

Empoli, li 03 Maggio 2019

**IL REVISORE CONTABILE**

*(dott. Marco Dringoli)*







PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE  
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

## **DATI GENERALI**

*Alloggi e immobili ERP in gestione*

BILANCIO **2018** DUEMILADICIOTTO

## Totale alloggi in gestione al 31-12-2018

Comune	N° All.	% Alloggi
Capraia e Limite	27	1,74%
Castelfiorentino	222	14,31%
Cerreto Guidi	44	2,84%
Certaldo	178	11,48%
Empoli	579	37,33%
Fucecchio	200	12,89%
Gambassi Terme	63	4,06%
Montaione	38	2,45%
Montelupo Fiorentino	80	5,16%
Montespertoli	63	4,06%
Vinci	57	3,68%
<b>Totali</b>	<b>1551</b>	<b>100,00%</b>

## Immobili in gestione al 31-12-2018

<b>COMUNE DI EMPOLI</b>					
<b>Cod.Fabb.</b>	<b>Indirizzo - Cap Località</b>	<b>Anno Costr.</b>	<b>Locazione</b>	<b>Ceduti</b>	<b>Nr. Abitanti</b>
00140103	VIA DEL POZZO 33	1960	1	5	
00140104	VIA DEL POZZO 37-43	1958	14		
00140106	VIA B. DA MAIANO 7	1963	12		
00140107	VIA B. DA MAIANO 5	1963	12		
00140108	VIA F. LARI 2-6	1923	12		
00140109	VIA G. DAINELLI 2-10	1922	10	10	
00140110	VIA G. DAINELLI 1-9	1922	2	18	
00140112	VIA C. MANETTI 1	1982	20		
00140113	VIA C. MANETTI 3	1982	24		
00140114	VIA VAL PUSTERIA 13	1978	24		
00140115	VIA VAL PUSTERIA 11	1978	20		
00140116	VIA VAL PUSTERIA 5	1978	8		
00140117	VIA VAL PUSTERIA 1	1978	8		
00140118	VIA VALSESIA,4 - VALPADANA,1	1974	8		
00140119	VIA VALPADANA 3-5	1974	3	9	
00140120	VIA VALSESIA 6-8	1974	1	11	
00140126	VIA SERPA 4	1976	4		
00140127	VIA SERPA 6	1976	4		
00140128	VIA F. GUERRAZZI 6-8	1948	3	9	
00140129	VIA F. GUERRAZZI 2-4	1948	3	9	
00140130	VIA C. LORENZINI 6-8	1948	18		
00140132	VIA A. SAFFI 1-3	1957	10	2	
00140133	VIA A. SAFFI 2-4	1957	10	2	
00140134	VIA A. SAFFI 5	1957	6		
00140135	VIA A. SAFFI 9	1957	6		
00140146	VIA A. SAFFI 7	1957	6		
00140148	VIA C. MANETTI 2-4-6	1984	30		
00140149	VIA P. PIEROZZI 4-6	1985	30		
00140150	VIA CADUTI DI CEFALONIA 1-5	1984	60		
00140151	VIA C. MANETTI 7-11	1986	30		
00140152	VIA DEL DONATORE 1-17	1989	30		
00140154	VIA M. FASOLO 1	1996	30		
00140155	VIA DEL DONATORE 19-25	2000	18		
00140156	VIA PERUZZI N.1	2005	18		
C0140102	VIA G. GIUSTI 15	0	6		
C0140103	VIA G. VERGA 2-4	0	6		
C0140104	VIA G. VERGA 6-8	0	6		
C0140105	VIA G. MAMELI 2-4	0	7		
C0140106	VIA G. MAMELI 6-8	0	3		
00140158	VIA LIVORNESE 66	2010	2		
00140159	VIA DELLA TINAIA 74	2010	2		
00140160	VIA DEL DONATORE 17 AB	2012	13		
00140161	VIA VAL D'ELSA N. 138	1956	1		
00140162	VIA TOSCOROMAGNOLA ANG. VIA CORTICELLA	2010	2		
00140163	VIA FALCONE E BORSELLINO	2014	24		
00140164	VIA G. VERDI N. 9	2014	12		
	<b>EMPOLI</b>	<b>Totale</b>	<b>579</b>	<b>75</b>	<b>1578</b>

## Immobili in gestione al 31-12-2018

<b>COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE</b>					
<b>Cod.Fabb.</b>	<b>Indirizzo - Cap Località</b>	<b>Anno Costr.</b>	<b>Locazione</b>	<b>Ceduti</b>	<b>Nr. Abitanti</b>
00080101	VIA MAZZANTINI 16	1947	2	4	
00080102	VIA MAZZANTINI 14	1947	3	3	
00080103	VIA C. CORTI 1	1948	1	3	
00080104	VIA S. ALLENDE 128	1949	9		
00080107	VIA A. MORO,4 - W. TOBAGI,1	1984	12		
	<b>CAPRAIA E LIMITE</b>	<b>Totale</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>62</b>

<b>COMUNE DI CASTELFIORENTINO</b>					
<b>Cod.Fabb.</b>	<b>Indirizzo - Cap Località</b>	<b>Anno Costr.</b>	<b>Locazione</b>	<b>Ceduti</b>	<b>Nr. Abitanti</b>
00100105	VIA A. DE GASPERI 4-8	1979	19		
00100106	VIA A. DE GASPERI 18-22	1979	16		
00100108	VIA DEI PROFETI 44	1974	4		
00100109	VIA DUCA D`AOSTA 41	1948	3	9	
00100110	VIA G. CARDUCCI 1/D	1949	3	6	
00100111	VIA COIANESE 26	1957	4		
00100112	VIA G.VERDI,63-G.ROSSINI,12-14	1957	4	2	
00100113	VIA G. VERDI 74-78	1957	6		
00100114	VIA G. VERDI 80	1968	1	5	
00100115	VIA E. CURIEL 19	1969	6		
00100116	VIA C. MARCHESI 4-6	1973	2	10	
00100117	VIA C. MARCHESI 5-7	1977	12		
00100125	VIA COIANESE 22	1957	4		
00100129	VIA E. ROSSI 2-4	1983	18		
00100130	VIA DEI PROFETI 82	1986	18		
00100131	VIA DEI PROFETI 84	1986	18		
00100132	VIA V. NICCOLI 150	1998	12		
C0100101	VIA S. LAVAGNINI 2	1975	2		
C0100102	VIA TERINO 3-5/A	1987	3		
C0100103	VIA M. TILLI 5	1990	7		
C0100104	VIA P. NERI 16-20	1987	12		
C0100105	VIA I. NEWTON 7-9	1998	12		
C0100106	VIA DEI RENAI 1 - DEL VALLONE 37	0	4		
C0100107	VIA VIII MARZO 1-1/A	2005	5		
C0100108	VIA B.CIURINI 105	2007	2		
C0100109	VIA P. NERUDA N. 2-4-6	2008	10		
C0100110	VIA COIANESE N. 1	2015	8		
C0100111	VIA V. NICCOLI N. 172 AB	2016	7		
	<b>CASTELFIORENTINO</b>	<b>Totale</b>	<b>222</b>	<b>32</b>	<b>609</b>

## Immobili in gestione al 31-12-2018

<b>COMUNE DI FUCECCHIO</b>					
<b>Cod.Fabb.</b>	<b>Indirizzo - Cap Località</b>	<b>Anno Costr.</b>	<b>Locazione</b>	<b>Ceduti</b>	<b>Nr. Abitanti</b>
00190101	VIA U. FOSCOLO 39-41	1974	12		
00190102	VIA U. FOSCOLO 35-37	1974	12		
00190103	VIA G. CARDUCCI 87	1969	8		
00190104	VIA G. CARDUCCI 89	1969	6		
00190105	VIA U. FOSCOLO 43-45	1977	12		
00190106	VIA R. FUCINI 35	1958	7		
00190107	VIA R. FUCINI 33	1958	5	2	
00190108	VIA G. CARDUCCI 91	1962	3	1	
00190109	VIA G. CARDUCCI 93	1962	6		
00190110	VIA R. FUCINI, 13-15-21	1958	1	17	
00190111	PIAZZA XX SETTEMBRE 25-29	1941	7	24	
00190112	VIA F. PACCHI 7	1948	7	3	
00190113	VIALE C. COLOMBO 185	1950	4	2	
00190115	VIA G. PASCOLI 1-3	1983	30		
00190116	VIA G. PASCOLI 26-28	1984	12		
00190117	VIA DELLE MARGHERITE 1-7	1986	24		
00190118	VIA M. POLO 25	1999	12		
00190119	VIA M. POLO 23	2004	12		
00190120	VIA M. SBRILLI 24	2006	6		
C0190121	VIA DEI GRANAI N.45	0	1		
00190122	VIA DELLE VIOLE N. 19	2009	12		
00190123	VIA SOLDAINI N. 12	2011	1		
	<b>FUCECCHIO</b>	<b>Totale</b>	<b>200</b>	<b>49</b>	<b>519</b>

<b>COMUNE DI GAMBASSI TERME</b>					
<b>Cod.Fabb.</b>	<b>Indirizzo - Cap Località</b>	<b>Anno Costr.</b>	<b>Locazione</b>	<b>Ceduti</b>	<b>Nr. Abitanti</b>
00200102	VIA DON G. MINZONI 2	1960	1	5	
00200103	VIA F.LLI ROSSELLI 9	1968	1	5	
00200104	PIAZZA G. DI VITTORIO 2	1947	12		
00200105	VIA A. GRANDI 1	1950	12		
00200106	VIA A. GRANDI 3	1960	6		
00200107	VIA A. GRANDI 2	1954	1	3	
00200108	VIA G. GALILEI 50-52	1987	12		
00280109	VIA GALILEI N. 150	2007	18		
	<b>GAMBASSI T.</b>	<b>Totale</b>	<b>63</b>	<b>13</b>	<b>170</b>

## Immobili in gestione al 31-12-2018

<b>COMUNE DI CERRETO GUIDI</b>					
<b>Cod.Fabb.</b>	<b>Indirizzo - Cap Località</b>	<b>Anno Costr.</b>	<b>Locazione</b>	<b>Ceduti</b>	<b>Nr. Abitanti</b>
00110101	VIA XXVI GIUGNO 2	1959	3	3	
00110102	VIA ILDEBRANDINO 39	1957	5	1	
00110103	VIA ILDEBRANDINO 41	1957	6		
00110104	VIA L. DA VINCI 17	1964	7		
00110109	VIA V. VENETO 15	2004	4		
00110110	VIA PIANELLO VAL TIDONE 2	2009	7		
00110111	VIA FRULLANI 9-11	2013	12		
	<b>CERRETO GUIDI</b>	<b>Totale</b>	<b>44</b>	<b>4</b>	<b>124</b>

<b>COMUNE DI CERTALDO</b>					
<b>Cod.Fabb.</b>	<b>Indirizzo - Cap Località</b>	<b>Anno Costr.</b>	<b>Locazione</b>	<b>Ceduti</b>	<b>Nr. Abitanti</b>
00120101	VIA C. MARX 20	1977	4		
00120102	VIA C. MARX 6-8	1977	16		
00120103	VIA C. MARX 22/A-B	1978	16		
00120106	VIA F. CAVALLOTTI 145	1959	4	3	
00120107	VIA TRENTO 41	1949	12		
00120108	VIA F. CAVALLOTTI, 133-135	1941	9	9	
00120110	VIA XXV APRILE 28	1957	1	5	
00120111	VIA G. MARCONI 5-7	1948	7	5	
00120112	VIA FIORENTINA 108	1978	4		
00120113	VIA S. LAVAGNINI 30-32	1964	9		
00120115	VIA TRENTO 42	1948	3	9	
00120117	VIA FIORENTINA 110	1965	1	3	
00120121	VIA DELLA CANONICA 15-17	1984	30		
00120122	VIA E. FONTANELLI 3-4	1985	12		
00120123	VIA E. FONTANELLI 5-6	1985	12		
00120124	VIA CANONICA N. 1ABC	2005	12		
C0120201	VIA FONDA 58-60	1955	2		
C0120202	VIA FONDA 62	1955	1		
C0120302	VIA ROMA 46	1983	5	1	
C0120401	VIA XXV APRILE 32	1958	2	2	
C0120402	VIA XXV APRILE 34	1958	3	1	
C0120502	PIAZZA A SS.IACOPO E FILIPPO 1	1982	5		
C0120503	P.SS.ANNUNZIATA, I-BOCCACCIO,39	1982	8		
	<b>CERTALDO</b>	<b>Totale</b>	<b>178</b>	<b>38</b>	<b>468</b>

## Immobili in gestione al 31-12-2018

<b>COMUNE DI MONTAIONE</b>					
<b>Cod.Fabb.</b>	<b>Indirizzo - Cap Località</b>	<b>Anno Costr.</b>	<b>Locazione</b>	<b>Ceduti</b>	<b>Nr. Abitanti</b>
00270101	VIA A. DE GASPERI 6	1974	5		
00270102	VIA C. MARX 1	1979	5		
00270103	VIALE V. DA FILICAIA 63	1947	3	5	
00270104	VIA 18 LUGLIO 1-3	1949	5	8	
00270105	VIALE V. DA FILICAIA 24	1960	6		
00270107	VIALE V. DA FILICAIA 26	1959	2	5	
00270108	PIAZZA NUNZIATINA 7-9	1985	12		
<b>MONTAIONE</b>		<b>Totale</b>	<b>38</b>	<b>18</b>	<b>144</b>

<b>COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO</b>					
<b>Cod.Fabb.</b>	<b>Indirizzo - Cap Località</b>	<b>Anno Costr.</b>	<b>Locazione</b>	<b>Ceduti</b>	<b>Nr. Abitanti</b>
00280101	VIA I MAGGIO 12	1974	18	5	
00280102	VIA I MAGGIO 10	1974	1	11	
00280104	VIA A. GRAMSCI 20	1947	1	8	
00280109	VIA O. BORRANI 23-27	1986	18		
00280110	VIA EUROPA 2	1996	12		
00280111	VIA DINO LOTTI 20	1999	18		
00280112	VIA L. DA VINCI 4	1950	4		
00280113	VIA NUOVA 9	2013	8		
<b>MONTELUPO F.NO</b>		<b>Totale</b>	<b>80</b>	<b>24</b>	<b>215</b>

<b>COMUNE DI MONTESPERTOLI</b>					
<b>Cod.Fabb.</b>	<b>Indirizzo - Cap Località</b>	<b>Anno Costr.</b>	<b>Locazione</b>	<b>Ceduti</b>	<b>Nr. Abitanti</b>
00300101	VIA TRIESTE 147	1968	8		
00300102	VIA DI MONTEGUFONI 74	1962	2	2	
00300104	VIA DI MONTEGUFONI 66	1974	4		
00300105	VIA DI MONTEGUFONI 64	1974	4		
00300106	VIA DI MANDORLI 75/A	1978	4		
00300107	VIA DI MANDORLI 75/B	1978	4		
00300108	VIA DI MANDORLI 75/C	1978	4		
00300111	VIA TADDEINI 54	1948	2	4	
00300112	VIA DELLE ORCHIDEE 2-6	1983	24		
C0300101	VIA G.MARCONI,31- MARTINI,36	1998	2		
C0300102	PIAZZA N. MACHIAVELLI	1999	5		
<b>MONTESPERTOLI</b>		<b>Totale</b>	<b>63</b>	<b>6</b>	<b>144</b>

## Immobili in gestione al 31-12-2018

<b>COMUNE DI VINCI</b>					
<b>Cod.Fabb.</b>	<b>Indirizzo - Cap Località</b>	<b>Anno Costr.</b>	<b>Locazione</b>	<b>Ceduti</b>	<b>Nr. Abitanti</b>
00500101	VIA F. TURATI 46	1979	6		
00500102	VIA F. TURATI 40-42	1979	8		
00500103	VIA F. TURATI 36-38	1979	10		
00500109	VIA DELLA CHIESA 2	1948	4	2	
00500113	VIA VAL DI SOLE 1-2	1986	12		
00500114	VIA VALGARDENA 2-4	1986	12		
00500115	VIA DELLA VERGINE N. 1	2006	5		
<b>VINCI</b>		<b>Totale</b>	<b>57</b>	<b>2</b>	<b>178</b>
<b>TOTALE</b>		<b>Totale</b>	<b>1.551</b>	<b>271</b>	<b>4.211</b>

## Immobili in gestione per conto dei Comuni al 31-12-2018

<b>COMUNE DI VINCI</b>				
<b>Cod.Fabb.</b>	<b>Indirizzo - Cap Località</b>	<b>Anno Costr.</b>	<b>Locazione</b>	<b>Ceduti</b>
02500116	VIA PROVINCIALE DI MERCATALE 333	2010	6	
02500117	VIA VAL DI SOLE 4	1998	11	
<b>VINCI</b>		<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>0</b>

## Immobili di proprietà al 31-12-2018

<b>COMUNE DI MONTAIONE</b>				
<b>Cod.Fabb.</b>	<b>Indirizzo - Cap Località</b>	<b>Anno Costr.</b>	<b>Locazione</b>	<b>Ceduti</b>
P0270101	VIA E. BERLINGUER 10	2013	10	
<b>MONTAIONE</b>		<b>Totale</b>	<b>10</b>	<b>0</b>





PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE  
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

## GESTIONE TECNICA E PROGETTAZIONE INTERVENTI

BILANCIO **2018** DUEMILADICIOTTO

## Interventi edilizi programmati al 30-04-2019

Comune e Località	n. all.	Intervento	Finanziamento	Importo	Stato di attuazione
-------------------	---------	------------	---------------	---------	---------------------

Capraia e Limite					

Castelfiorentino					
via Profeti 44	4	Manut. Straord.	In programmazione con P.O.R. 2008/2015 - localizzato con Delibera G.R.T. n. 945/2017	€ 58.696,91	Lavori terminati a Novembre 2018
via De' Gasperi 18/20/22	5	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, Incremento annualità 2016	€ 183.743,50	Lavori terminati a Dicembre 2018
via Verdi 63 - 74 - 78	3	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2017	€ 19.794,00	Lavori in corso - termine previsto per Giugno 2019
via Coianese 22 - 26	5	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2021	€ 49.485,00	Progetto esecutivo in fase di elaborazione

Cerreto Guidi					
via Ildebrandino 41	4	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2018	€ 46.186,00	Lavori in corso - termine previsto per Maggio 2019

Comune e Località	n. all.	Intervento	Finanziamento	Importo	Stato di attuazione
-------------------	---------	------------	---------------	---------	---------------------

Certaldo					
Via Matteotti - Area Edificabile	10	Nuova Costruzione	L.R. 29.06.2011 n° 25 art. 22 - Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa - Protocollo di Intesa tra la Regione Toscana, Comuni dell' Empolese Valdelsa associati in ambito L.O.D.E. e Publicasa s.p.a.	€ 1.020.000,00	Inizio lavori entro l'anno 2019
Via Fiorentina 108	4	Manut. Straord.	In programmazione con P.O.R. 2008/2015 - localizzato con Delibera G.R.T. n. 945/2017	€ 75.000,00	Lavori terminati a Dicembre 2018
Via Lavagnini 30/32	10	Manut. Straord.	In programmazione con P.O.R. 2008/2015 - localizzato con Delibera G.R.T. n. 945/2017	€ 152.000,00	Lavori terminati a Marzo 2019
via Trento 41	2	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2018	€ 19.794,00	Lavori in corso - termine previsto per Maggio 2019
via Fiorentina 108	2	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2018	€ 22.433,20	Lavori terminati a Marzo 2019

## Interventi edilizi programmati al 30-04-2019

Comune e Località	n. all.	Intervento	Finanziamento	Importo	Stato di attuazione
<b>Empoli</b>					
Via Val Pusteria 11	20	Manut. Straord.	In programmazione con P.O.R. 2008/2015 - localizzato con Delibera G.R.T. n. 945/2017	€ 217.600,59	Lavori in corso - termine previsto per Giugno 2019
via Val Pusteria 13	24	Manut. Straord.	Lavori di somma urgenza per la sostituzione della copertura in amianto - Finanziato con bilancio Publicasa	€ 70.000,00	Lavori terminati a Gennaio 2019
Via C. di Cefalonia 1	15	Manut. Straord.	In programmazione con P.O.R. 2008/2015 - localizzato con Delibera G.R.T. n. 945/2017	€ 113.564,93	Lavori terminati a Gennaio 2019
via del Pozzo 37/43	4	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2018	€ 48.825,20	Lavori in corso - termine previsto per Maggio 2019
via Saffi 1-2-3-4	10	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2018	€ 49.485,00	Lavori terminati a Marzo 2019
via Saffi 5 - 7 - 9	10	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2019	€ 49.485,00	Lavori terminati a Marzo 2019
via da Maiano 5	5	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2021	€ 49.485,00	Progetto esecutivo in fase di elaborazione
via da Maiano 7	5	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2020	€ 49.485,00	Progetto esecutivo in fase di elaborazione
Ex Scuola di Ponzano	5	Recupero	Lavori di recupero funzionale per la realizzazione di n. 5 alloggi da destinare a Centro di Emergenza Abitativa - Finanziato con fondi dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese-Valdelsa	€ 40.000,00	Progetto esecutivo approvato. Inizio lavori da definire

Comune e Località	n. all.	Intervento	Finanziamento	Importo	Stato di attuazione
-------------------	---------	------------	---------------	---------	---------------------

<b>Fucecchio</b>					
Via Cairoli - Area Edificabile	12	Nuova Costruzione	L.R. 29.06.2011 n° 25 art. 22 - Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa - Protocollo di Intesa tra la Regione Toscana, Comuni dell' Empolese Valdelsa associati in ambito L.O.D.E. e Publicasa s.p.a. - Attuazione con Decreto Dirigenziale n. 18527 del 07/12/2017	€ 1.500.000,00	Inizio lavori previsto entro Giugno 2019
via Fucini 35	4	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2017	€ 43.810,72	Lavori in corso - termine previsto per Maggio 2019
via Carducci 87 - 89	7	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2019	€ 49.880,88	Progetto esecutivo in fase di elaborazione
Via Donateschi n. 29	3	Recupero	Lavori di recupero funzionale per la realizzazione di n. 3 alloggi da destinare a Centro di Emergenza Abitativa - Finanziato con fondi dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese-Valdelsa	€ 119.000,00	Progetto preliminare in fase di elaborazione

## Interventi edilizi programmati al 30-04-2019

Comune e Località	n. all.	Intervento	Finanziamento	Importo	Stato di attuazione
-------------------	---------	------------	---------------	---------	---------------------

Gambassi Terme					

Montaione					
R.S.A. "Villa Serena" - Blocco "A", piano 3° e 4°	18	Recupero e adeguamento funzionale	L.R. 29.06.2011 n° 25 art. 22 - Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa - Protocollo di Intesa tra la Regione Toscana, Comuni dell' Empolese Valdelsa associati in ambito L.O.D.E. e Publicasa s.p.a.	€ 1.380.000,00	Lavori terminati - in corso le opere di adeguamento antincendio
Via De' Gasperi 6	5	Manut. Straord.	In programmazione con P.O.R. 2008/2015 - localizzato con Delibera G.R.T. n. 945/2017	€ 65.667,78	Lavori terminati a Gennaio 2019
Via Marx 1	5	Manut. Straord.	In programmazione con P.O.R. 2008/2015 - localizzato con Delibera G.R.T. n. 945/2017	€ 75.000,00	Inizio lavori entro Maggio 2019

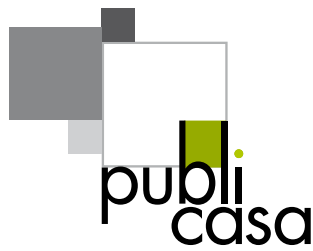
Montelupo F.no					
----------------	--	--	--	--	--

Montespertoli					
Via Mandorli 75 a/b/c	12	Manut. Straord.	Da localizzare	€ 300.000,00	Progetto esecutivo

Comune e Località	n. all.	Intervento	Finanziamento	Importo	Stato di attuazione
-------------------	---------	------------	---------------	---------	---------------------

Vinci					
Edificio ex Macelli di via Lamporecchiana	4	Demolizione e ricostruzione	L.R. 29.06.2011 n° 25 art. 22 - Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa - Protocollo di Intesa tra la Regione Toscana, Comuni dell' Empolese Valdelsa associati in ambito L.O.D.E. e Publicasa s.p.a.	€ 315.000,00	Inizio lavori entro l'anno 2019
Via Turati 46	6	Manut. Straord.	In programmazione con P.O.R. 2008/2015 - localizzato con Delibera G.R.T. n. 945/2017	€ 90.020,97	Lavori terminati a Gennaio 2019

<b>Totale</b>	<b>€ 6.273.443,68</b>				
---------------	-----------------------	--	--	--	--

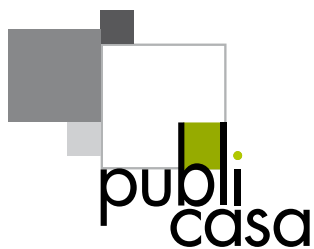


PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE  
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

## **GESTIONE AMMINISTRATIVA E CONTABILE**

*Grafici costi e ricavi  
Canoni di locazione  
Crediti e morosità*

**BILANCIO 2018** DUEMILADICIOTTO

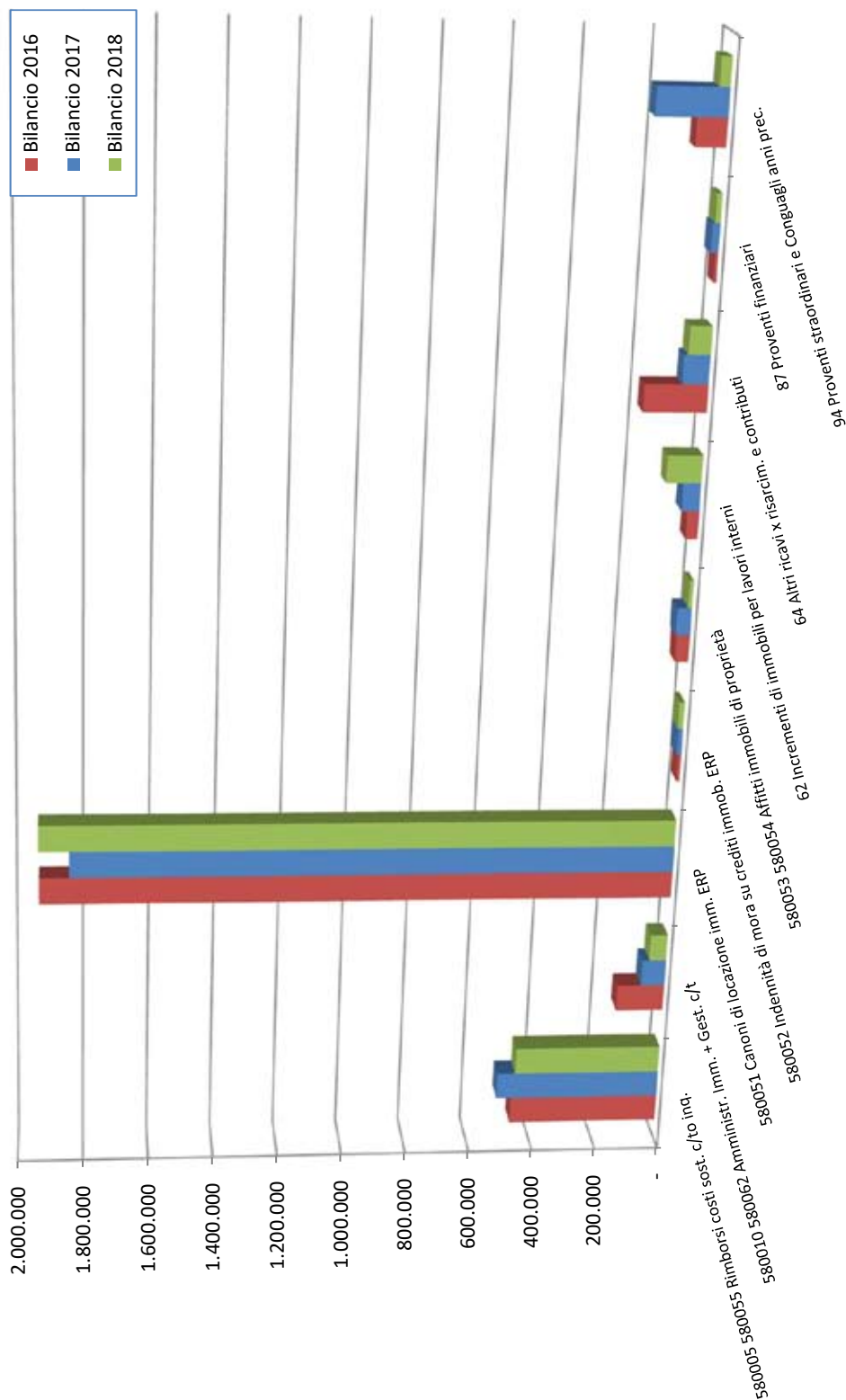


PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE  
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

## GRAFICI COSTI E RICAVI

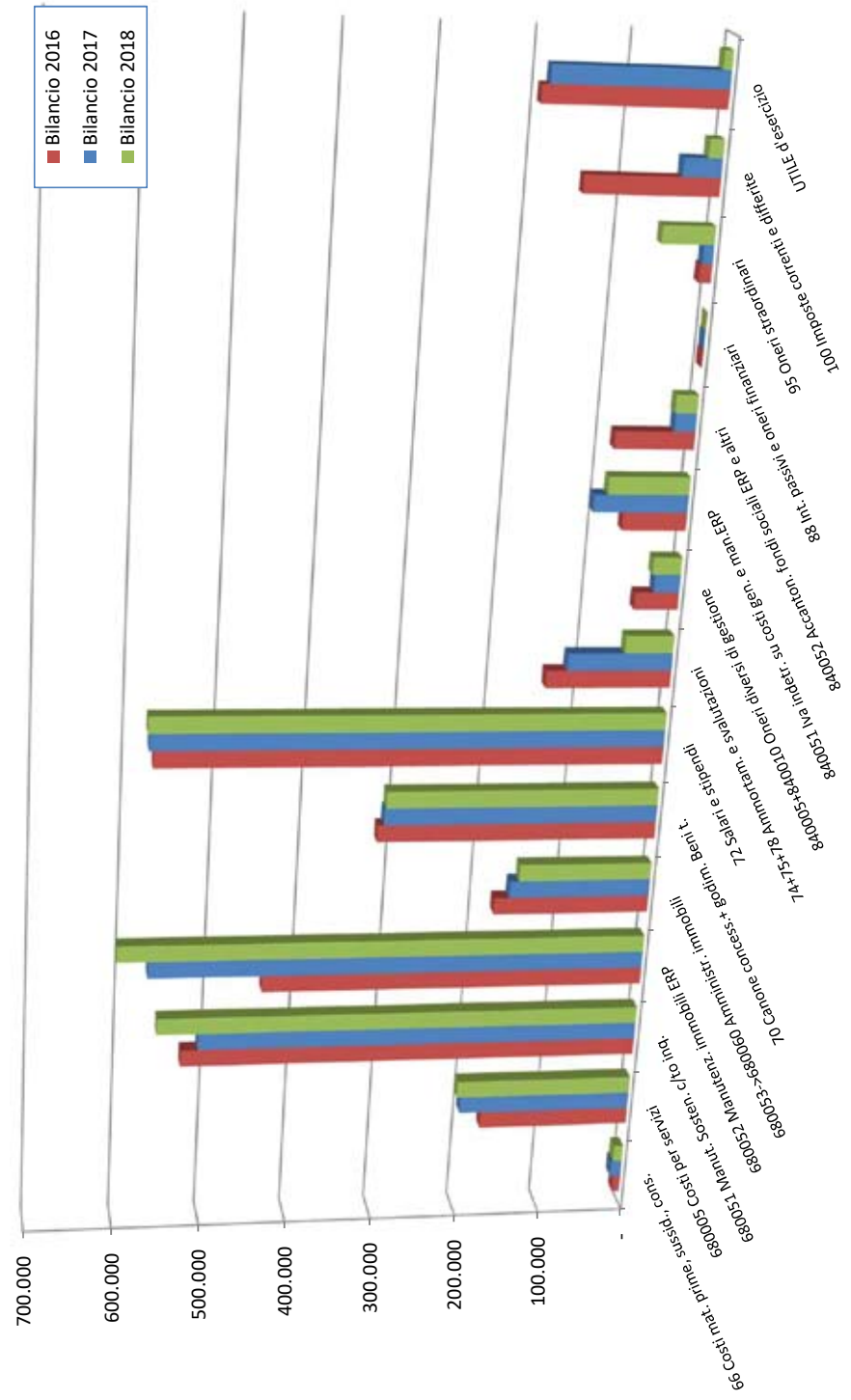
BILANCIO **2018** DUEMILADICIOTTO

## Rappresentazione grafica dei ricavi



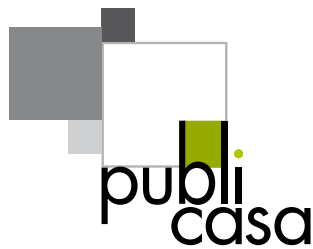
	580005 580055 Rimborsi costi sost. c/to inq.	580010 580062 Amministr. Imm. + Gest. c/t	580051 Canoni di locazione imm. ERP	580052 Indennità di mora su crediti immob. ERP	580053 580054 Affitti immobili di proprietà	62 Incrementi di immobil. per lavori interni	64 Altri ricavi x risarcim. e contributi	87 Proventi finanziari	94 Proventi straordinari e Conguagli anni prec.
Bilancio 2016	464.525	147.214	1.932.903	9.781	40.401	35.037	188.769	9.145	88.125
Bilancio 2017	509.702	73.396	1.841.672	14.892	44.038	53.669	77.908	23.095	209.781
Bilancio 2018	454.462	52.516	1.934.915	17.144	11.952	105.057	65.589	15.777	31.629

# Rappresentazione grafica dei costi



	66 Costi mat. prime sussid., cons.	68005 Costi per servizi	68005I Manut. Sosten. c/lo inq.	680052 Manutenz. Immobili ERP	680053-680060 Amministr. Immobili ERP	70 Canone concess. + godim. Beni t.	74-75-78 Ammortam. e svalutazioni	77 Salari e stipendi	78 Ammortam. e svalutazioni	84005-840010 Oneri diversi di gestione	840051 Va indiret. su costi gen. e man.ERP	840052 Arcanton. fondi sociali ERP e altri	88 Int. passivi e oneri finanziari	95 Oneri straordinari	100 Imposte correnti e differite	UTILE d'esercizio
Bilancio 2016	8.033	175.038	526.540	437.833	178.442	317.374	588.754	588.754	140.660	48.647	70.751	87.567	1.382	12.855	145.078	196.946
Bilancio 2017	12.450	200.024	507.661	566.618	161.870	310.742	573.586	573.586	117.704	28.514	104.636	23.050	759	10.496	41.406	188.639
Bilancio 2018	10.477	204.489	554.491	601.689	151.649	309.385	575.274	575.274	54.218	31.621	89.683	24.216	183	56.960	15.508	9.197





PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE  
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

## CANONI DI LOCAZIONE

BILANCIO **2018** DUEMILADICIOTTO

## Ripartizione dei canoni di locazione in fasce (riferiti agli alloggi locati nel mese di Dicembre 2018)

Fascia Canone	Nr. Unità Immobiliari	% Fasce Canone	Tot.Canoni Mese	Media Canoni Mese	Legenda
S	417	29,10%	€ 20.144,39	€ 48,31	CANONE SOCIALE (€ 40,00 per redditi da pensioni minime o sociali fino a € 6.596,00 o 7% del reddito imponibile fino a € 13.193,00)
P	786	54,85%	€ 81.656,70	€ 103,89	CANONE PROTETTO (12% del reddito convenzionale fino a € 16.500,00)
O	10	0,70%	€ 1.369,55	€ 136,96	CANONE OGGETTIVO (Valore locativo convenzionale artt. 22 co. 2 e 24 co. 2 L.R.T 2/2019)
Q	186	12,98%	€ 40.099,54	€ 215,59	CANONE PROTETTO (14% del reddito convenzionale da € 16.501,00 a 28.875,00)
M	28	1,95%	€ 11.093,96	€ 396,21	CANONE MASSIMO (16% del reddito convenzionale se questo supera € 28.876,00)
K	6	0,42%	€ 1.082,85	€ 180,48	CANONE K (Canone sanzionatorio per mancata presentazione dei redditi)
	<b>1433</b>	<b>100%</b>	<b>€ 155.446,99</b>	<b>€ 108,48</b>	

## Ripartizione dei canoni mensile generale (riferiti agli alloggi locati nel mese di Dicembre 2018)

Comune	Tot. Unità Immobiliari	Alloggi assegnati a Dicembre 2018	Tot. Canoni Mensili	Media Mensile
CAPRAIA E LIMITE	27	26	€ 2.776,79	€ 106,80
CASTELFIORENTINO	222	196	€ 19.077,69	€ 97,34
CERRETO GUIDI	44	41	€ 3.864,08	€ 94,25
CERTALDO	178	163	€ 18.680,93	€ 114,61
EMPOLI	579	542	€ 59.522,33	€ 109,82
FUCECCHIO	200	181	€ 19.815,64	€ 109,48
GAMBASSI	63	58	€ 5.587,23	€ 96,33
MONTAIONE	38	36	€ 4.422,64	€ 122,85
MONTELUPO	80	76	€ 7.562,12	€ 99,50
MONTEPERTOLI	63	60	€ 8.383,20	€ 139,72
VINCI	57	54	€ 5.754,34	€ 106,56
<b>Totali</b>	<b>1551</b>	<b>1433</b>	<b>€ 155.446,99</b>	<b>€ 108,48</b>

## Media canoni mensili

(riferiti agli alloggi locati nel mese di Dicembre 2018)

COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	2	€ 696,09	€ 348,05	7,69%
P	11	€ 1.196,76	€ 108,80	42,31%
Q	3	€ 417,26	€ 139,09	11,54%
S	10	€ 466,68	€ 46,67	38,46%
	<b>26</b>	<b>€ 2.776,79</b>	<b>€ 106,80</b>	<b>100%</b>

COMUNE DI CASTELFIORENTINO				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
K	1	€ 172,59	€ 172,59	0,51%
M	2	€ 830,90	€ 415,45	1,02%
O	2	€ 313,33	€ 156,67	1,02%
P	107	€ 10.948,39	€ 102,32	54,59%
Q	17	€ 3.629,84	€ 213,52	8,67%
S	67	€ 3.182,64	€ 47,50	
	<b>196</b>	<b>€ 19.077,69</b>	<b>€ 97,34</b>	<b>66%</b>

COMUNE DI CERRETO GUIDI				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
P	18	€ 1.939,07	€ 107,73	43,90%
Q	7	€ 1.216,45	€ 173,78	17,07%
S	16	€ 708,56	€ 44,29	39,02%
	<b>41</b>	<b>€ 3.864,08</b>	<b>€ 94,25</b>	<b>100%</b>

COMUNE DI CERTALDO				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	4	€ 1.411,68	€ 352,92	2,45%
O	1	€ 69,28	€ 69,28	0,61%
P	99	€ 10.467,21	€ 105,73	60,74%
Q	24	€ 4.961,80	€ 206,74	14,72%
S	35	€ 1.770,96	€ 50,60	21,47%
	<b>163</b>	<b>€ 18.680,93</b>	<b>€ 114,61</b>	<b>100%</b>

## Media canoni mensili

(riferiti agli alloggi locati nel mese di Dicembre 2018)

COMUNE DI EMPOLI				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
K	5	€ 910,26	€ 182,05	0,92%
M	8	€ 3.405,76	€ 425,72	1,48%
O	6	€ 900,39	€ 150,07	1,11%
P	282	€ 28.925,03	€ 102,57	52,03%
Q	77	€ 17.378,19	€ 225,69	14,21%
S	164	€ 8.002,70	€ 48,80	30,26%
	<b>542</b>	<b>€ 59.522,33</b>	<b>€ 109,82</b>	<b>100%</b>

COMUNE DI FUCECCHIO				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	5	€ 2.089,14	€ 417,83	2,76%
P	106	€ 11.021,20	€ 103,97	58,56%
Q	19	€ 4.301,76	€ 226,41	10,50%
S	51	€ 2.403,54	€ 47,13	28,18%
	<b>181</b>	<b>€ 19.815,64</b>	<b>€ 109,48</b>	<b>100%</b>

COMUNE DI GAMBASSI TERME				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	1	€ 218,22	€ 218,22	1,72%
O	1	€ 86,55	€ 86,55	1,72%
P	37	€ 3.764,82	€ 101,75	63,79%
Q	6	€ 896,65	€ 149,44	10,34%
S	13	€ 620,99	€ 47,77	22,41%
	<b>58</b>	<b>€ 5.587,23</b>	<b>€ 96,33</b>	<b>100%</b>

COMUNE DI MONTAIONE				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	1	€ 400,36	€ 400,36	2,78%
P	22	€ 2.553,57	€ 116,07	61,11%
Q	6	€ 1.169,91	€ 194,99	16,67%
S	7	€ 298,80	€ 42,69	19,44%
	<b>36</b>	<b>€ 4.422,64</b>	<b>€ 122,85</b>	<b>100%</b>

## Media canoni mensili

(riferiti agli alloggi locati nel mese di Dicembre 2018)

COMUNE DI MONTELUPO F.NO				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
P	37	€ 3.883,98	€ 104,97	48,68%
Q	10	€ 2.166,80	€ 216,68	13,16%
S	29	€ 1.511,34	€ 52,12	38,16%
	<b>76</b>	<b>€ 7.562,12</b>	<b>€ 99,50</b>	<b>100%</b>

COMUNE DI MONTESPERTOLI				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	3	€ 1.264,01	€ 421,34	5,00%
P	34	€ 3.766,25	€ 110,77	56,67%
Q	12	€ 2.805,71	€ 233,81	20,00%
S	11	€ 547,23	€ 49,75	18,33%
	<b>60</b>	<b>€ 8.383,20</b>	<b>€ 139,72</b>	<b>100%</b>

COMUNE DI VINCI				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	2	€ 777,80	€ 388,90	3,70%
P	33	€ 3.190,42	€ 96,68	61,11%
Q	5	€ 1.155,17	€ 231,03	9,26%
S	14	€ 630,95	€ 45,07	25,93%
	<b>54</b>	<b>€ 5.754,34</b>	<b>€ 106,56</b>	<b>100%</b>



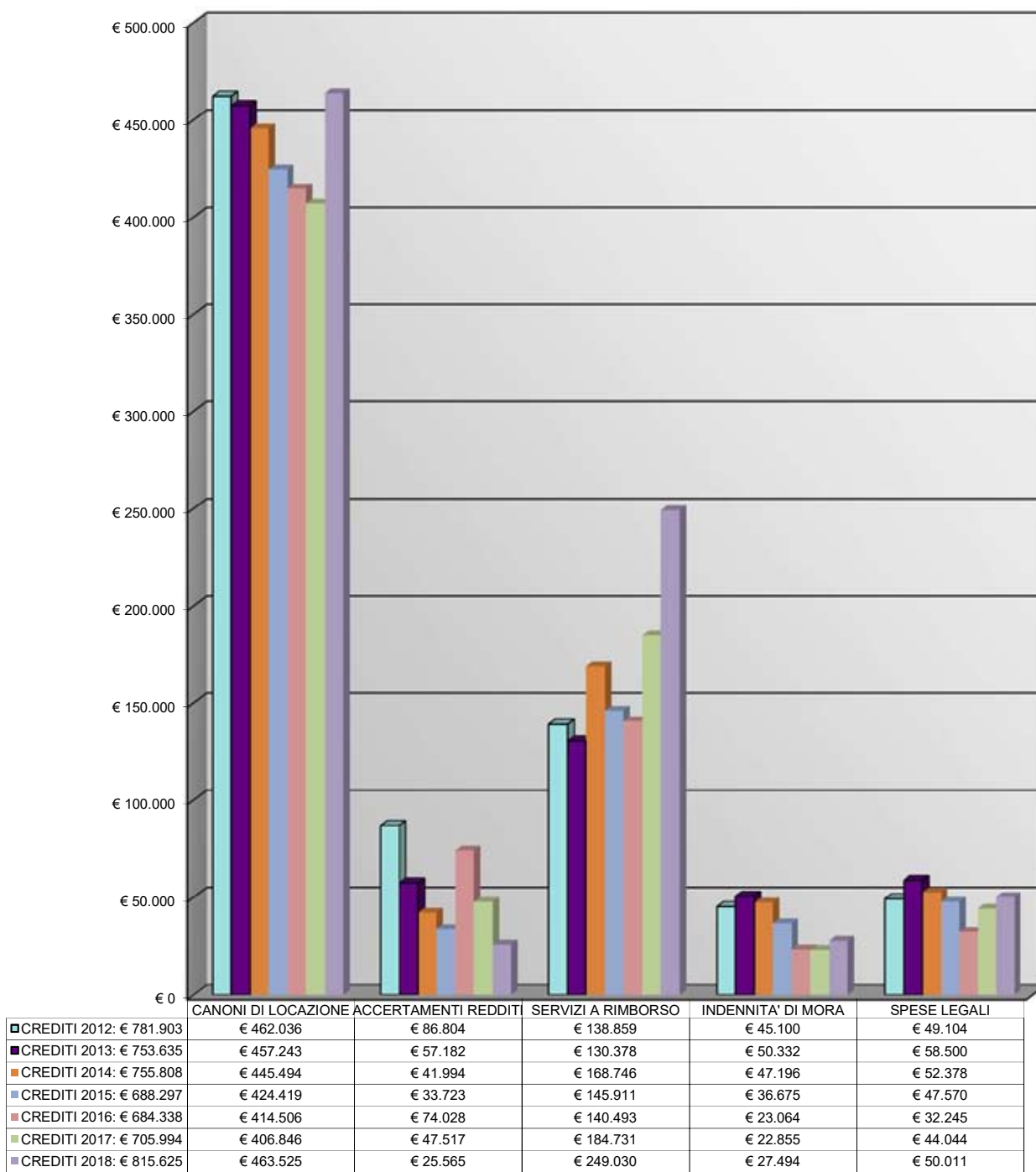
PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE  
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

## CREDITI E MOROSITÀ

BILANCIO **2018** DUEMILADICIOTTO

## Crediti a fine anno: 2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018

■ CREDITI 2012: € 781.903   
 ■ CREDITI 2013: € 753.635   
 ■ CREDITI 2014: € 755.808   
 ■ CREDITI 2015: € 688.297  
■ CREDITI 2016: € 684.338   
 ■ CREDITI 2017: € 705.994   
 ■ CREDITI 2018: € 815.625



## Dettaglio crediti E.R.P. al 31-12-2017-e al 31-12-2018

DETTAGLIO CREDITI ERP AL 31/12/2017		Incidenza sui crediti	DETTAGLIO CREDITI ERP AL 31/12/2018		Incidenza sui crediti
CANONI DI LOCAZIONE		57,63%	CANONI DI LOCAZIONE		56,83%
ACCERTAMENTI REDDITI		6,73%	ACCERTAMENTI REDDITI		3,13%
MANUTENZIONE	€ 20.644,12		MANUTENZIONE	€ 54.888,52	
SPESE A RIMBORSO (ENEL, FOSSE, PULIZIA, ECC.)	€ 23.923,85		SPESE A RIMBORSO (ENEL, FOSSE, PULIZIA, ECC.)	€ 28.386,45	
I.V.A.	€ 5.263,36		I.V.A.	€ 5.175,61	
ACQUA E GAS	€ 74.194,49		ACQUA E GAS	€ 77.773,96	
COMPENSO ADDEBITO ACQUA	€ 4.435,03		COMPENSO ADDEBITO ACQUA	€ 5.387,06	
SUNIA	€ 5.533,28		SUNIA	€ 6.378,43	
SPESE CONDOMINIO	€ 36.413,94		SPESE CONDOMINIO	€ 58.266,81	
SPESE AMMINISTRAZIONE	€ 2.409,06		SPESE AMMINISTRAZIONE	€ 2.278,03	
REGISTRAZIONE CONTRATTO	€ 7.467,02		REGISTRAZIONE CONTRATTO	€ 7.606,32	
ISTRUTTORIA ATTI	€ 4.447,01		ISTRUTTORIA ATTI	€ 2.888,38	
<b>SPESE PER SERVIZI DA RIMBORSARE</b>	<b>€ 184.731,16</b>	<b>26,17%</b>	<b>SPESE PER SERVIZI DA RIMBORSARE</b>	<b>€ 249.029,57</b>	<b>30,53%</b>
<b>SPESE LEGALI</b>	<b>€ 44.044,20</b>	<b>6,24%</b>	<b>SPESE LEGALI</b>	<b>€ 50.011,11</b>	<b>6,13%</b>
<b>INDENNITA' DI MORA</b>	<b>€ 22.855,06</b>	<b>3,24%</b>	<b>INDENNITA' DI MORA</b>	<b>€ 27.494,24</b>	<b>3,37%</b>
<b>CREDITI</b>	<b>€ 705.993,75</b>	<b>100,00%</b>	<b>CREDITI</b>	<b>€ 815.625,21</b>	<b>100,00%</b>

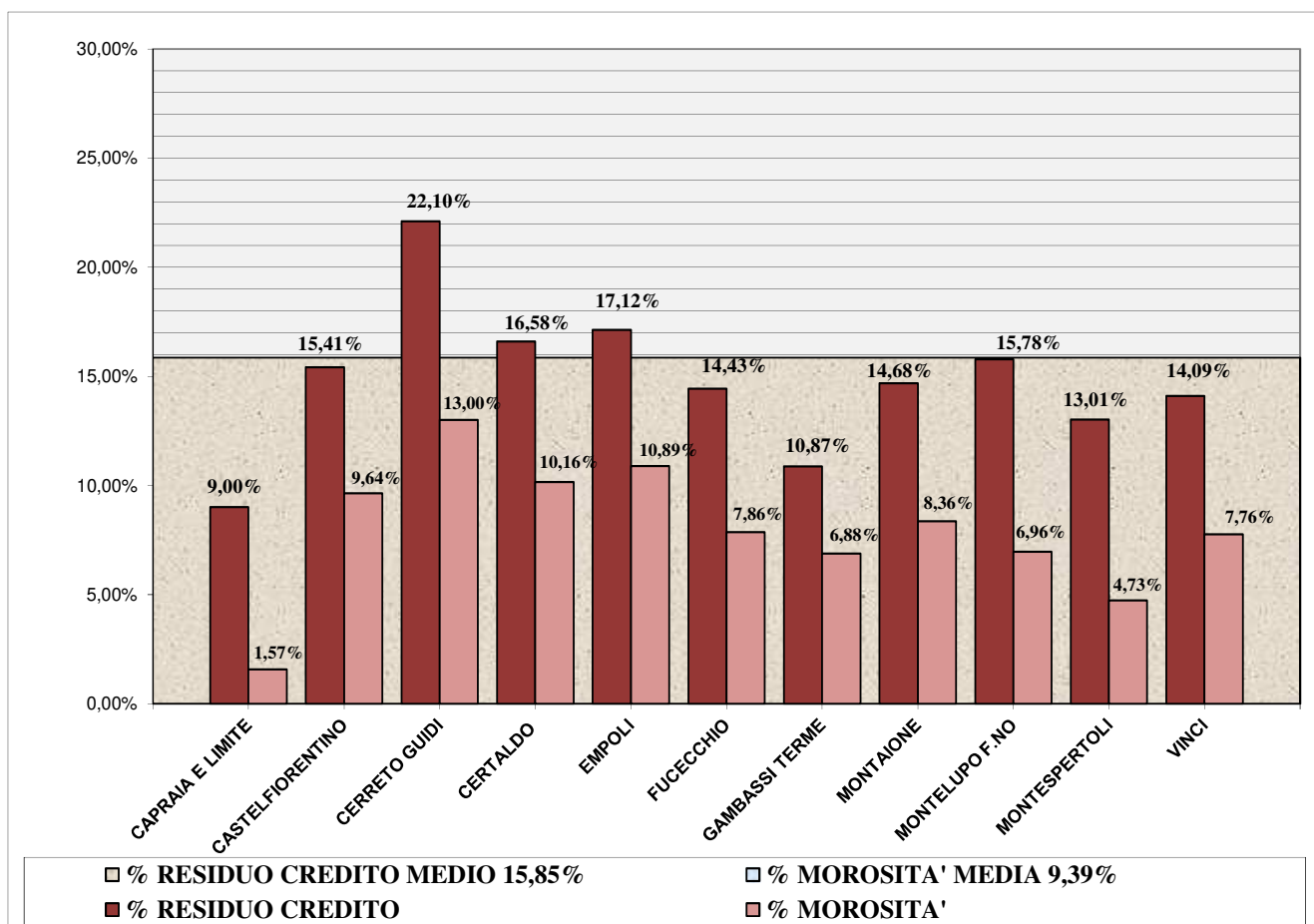


## Crediti Publicasa verso assegnatari suddivisi per Comune al 31-12-2018

<i>Comune</i>	<i>Crediti</i>
<b>Capraia e Limite</b>	€ 13.200,85
<b>Castelfiorentino</b>	€ 86.478,88
<b>Cerreto Guidi</b>	€ 21.281,20
<b>Certaldo</b>	€ 83.763,84
<b>Empoli</b>	€ 371.326,19
<b>Fucecchio</b>	€ 104.945,74
<b>Gambassi Terme</b>	€ 15.640,85
<b>Montaione</b>	€ 39.251,14
<b>Montelupo Fiorentino</b>	€ 25.387,41
<b>Montespertoli</b>	€ 18.472,85
<b>Vinci</b>	€ 35.876,26
<b>TOTALE GENERALE CREDITI</b>	<b>€ 815.625,21</b>

## Crediti e morosità 2018 per Comune

Comuni	Fatturato anno 2018	Crediti			Morosità		
		incassato al 31/12/2018	residuo credito al 31/12/2018	% residuo credito 2018	incassato al 28/02/2019	residuo morosità al 28/2/2019	% residuo morosità 2018
CAPRAIA E LIMITE	44.232,35	40.250,48	3.981,87	9,00%	43.539,25	693,10	1,57%
CASTELFIORENTINO	327.233,36	276.814,25	50.419,11	15,41%	295.700,88	31.532,48	9,64%
CERRETO GUIDI	62.944,54	49.031,22	13.913,32	22,10%	54.762,63	8.181,91	13,00%
CERTALDO	306.463,32	255.637,94	50.825,38	16,58%	275.319,78	31.143,54	10,16%
EMPOLI	1.099.782,64	911.512,36	188.270,28	17,12%	980.032,57	119.750,07	10,89%
FUCECCHIO	346.286,82	296.334,87	49.951,95	14,43%	319.079,31	27.207,51	7,86%
GAMBASSI TERME	89.762,92	80.006,02	9.756,90	10,87%	83.589,44	6.173,48	6,88%
MONTAIONE	76.211,37	65.026,43	11.184,94	14,68%	69.842,79	6.368,58	8,36%
MONTELUPO FIORENTINO	126.029,64	106.148,22	19.881,42	15,78%	117.261,78	8.767,86	6,96%
MONTESPERTOLI	115.156,87	100.172,52	14.984,35	13,01%	109.714,60	5.442,27	4,73%
VINCI	106.573,76	91.555,28	15.018,48	14,09%	98.298,56	8.275,20	7,76%
<b>TOTALI</b>	<b>2.700.677,59</b>	<b>2.272.489,59</b>	<b>428.188,00</b>	<b>15,85%</b>	<b>2.447.141,59</b>	<b>253.536,00</b>	<b>9,39%</b>



## Crediti e morosità 2018 per Comune

<b>% di MOROSITA' ANNI DAL 2006 AL 2018</b>				
<b>Anno</b>	<b>Fatturato</b>	<b>di cui emesso per recupero canoni da accertamento</b>	<b>incassato al 28 febbraio dell'esercizio successivo</b>	<b>% morosità</b>
<b>2006</b>	2.159.608,32		1.939.508,93	10,19%
<b>2007</b>	2.037.524,93		1.892.293,07	7,13%
<b>2008</b>	2.412.338,49	173.570,76	2.151.230,63	10,82%
<b>2009</b>	2.296.982,19	173.838,19	2.023.020,25	11,93%
<b>2010</b>	2.314.008,43	43.924,76	2.087.437,31	9,79%
<b>2011</b>	2.209.093,36	32.388,27	2.013.778,51	8,84%
<b>2012</b>	2.321.258,93	85.974,85	2.059.461,04	11,28%
<b>2013</b>	2.215.666,51	668,34	2.030.304,52	8,37%
<b>2014</b>	2.358.712,38		2.191.971,02	7,07%
<b>2015</b>	2.382.523,74		2.232.124,04	6,31%
<b>2016</b>	2.573.595,28	83.834,20	2.340.341,41	9,06%
<b>2017</b>	2.623.859,49	61.506,72	2.373.736,95	9,53%
<b>2018</b>	<b>2.700.677,59</b>		<b>2.447.141,59</b>	<b>9,39%</b>
		<b>655.706,09</b>		

