

PUBLICASA S.p.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

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

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.483.146	881.634
II - Immobilizzazioni materiali	898.572	928.920
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.921	562
Totale immobilizzazioni (B)	2.385.639	1.811.116
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	868.425	849.959
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.260	1.939
Totale crediti	869.685	851.898
IV - Disponibilità liquide	4.340.067	3.655.250
Totale attivo circolante (C)	5.209.752	4.507.148
D) Ratei e risconti	27.078	25.841
Totale attivo	7.622.469	6.344.105
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.300.000	1.300.000
IV - Riserva legale	47.899	38.052
VI - Altre riserve	905.491	718.394
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	188.639	196.946
Totale patrimonio netto	2.442.029	2.253.392
B) Fondi per rischi e oneri	109.252	140.182
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	308.139	280.495
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.709.739	2.745.237
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.260	1.939
Totale debiti	2.710.999	2.747.176
E) Ratei e risconti	2.052.050	922.860
Totale passivo	7.622.469	6.344.105

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.545.207	2.678.657
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	53.669	35.037
5) altri ricavi e proventi		
altri	225.425	191.679
Totale altri ricavi e proventi	225.425	191.679
Totale valore della produzione	2.824.301	2.905.373
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	12.450	8.033
7) per servizi	1.379.009	1.265.185
8) per godimento di beni di terzi	310.742	317.374
9) per il personale		
a) salari e stipendi	402.137	398.529
b) oneri sociali	132.793	131.916
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	32.739	32.059
c) trattamento di fine rapporto	32.069	30.800
e) altri costi	670	1.259
Totale costi per il personale	567.669	562.504
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	57.704	81.105
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	21.926	43.208
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	35.778	37.897
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	60.000	59.555
Totale ammortamenti e svalutazioni	117.704	140.660
13) altri accantonamenti	4.610	27.838
14) oneri diversi di gestione	225.167	250.900
Totale costi della produzione	2.617.351	2.572.494
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	206.950	332.879
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	23.095	9.145
Totale proventi diversi dai precedenti	23.095	9.145
Totale altri proventi finanziari	23.095	9.145
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	23.095	9.145
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	230.045	342.024
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	55.987	84.501
imposte differite e anticipate	(14.581)	60.577
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	41.406	145.078
21) Utile (perdita) dell'esercizio	188.639	196.946

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

insieme con lo stato patrimoniale ed il conto economico chiusi al **31.12.2017**, 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 14.5.2010, 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.

Nel rispetto della L.R. n. 77/98 e successive modifiche, delle conseguenti delibere attuative emesse degli organi regionali competenti, nonché di quanto previsto sul punto dal T.U.E.L. (D.Lgs n. 267/2000), nell'esercizio 2004 (primo esercizio di gestione operativa della società) è stato stipulato tra società e LODE-Circondario Empolese Val d'Elsa (concedente), il c.d. "contratto di servizio", avente per oggetto l'affidamento a Publicasa s.p.a. (concessionario) del servizio pubblico locale di Edilizia Residenziale Pubblica relativo:

a) alla gestione amministrativa del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni aderenti al Circondario Empolese Val d'Elsa;

b) alla gestione del loro recupero e loro manutenzione;

c) alla gestione delle attività di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova realizzazione di immobili; gli interventi edilizi costituiscono, per Publicasa, immobilizzazioni in concessione eseguite per conto dei Comuni; la copertura economica degli interventi sopra descritti è assicurata con fondi o contributi messi a disposizione dal LODE, ovvero dai singoli Comuni, ovvero con i finanziamenti previsti dalla normativa di settore da parte dello Stato e/o Regione, il tutto secondo quanto previsto dalla normativa vigente

in materia di E.R.P. I contributi, localizzati dal LODE, vengono posti a disposizione di Publicasa S.p.a. che provvede ad impiegarli per la copertura di tutte le somme previste dai quadri tecnici/economici secondo la normativa di settore e nella misura non superiore ai massimali di E.R.P. stabiliti dalla Regione Toscana.

In forza del predetto contratto Publicasa s.p.a., in qualità di concessionaria del servizio di E.R.P., remunera il servizio medesimo direttamente presso l'utenza: la struttura tariffaria applicata nei confronti dell'utenza stessa è data pertanto dal canone di locazione. Detto canone resta peraltro disciplinato dalle norme regionali relative alla edilizia residenziale pubblica che trovano necessaria ed integrale applicazione da parte di Publicasa s.p.a.. Il predetto contratto di servizio ha avuto efficacia per gli esercizi 2004, 2005 e 2006 ed è stato più volte rinnovato, da ultimo in data 30 giugno 2016 con scadenza al 31 dicembre 2024.

Ciò premesso e ricordato, passiamo ad illustrare il contenuto del bilancio chiuso al 31.12.2017.

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 188.639**.

Il conto economico 2017, posto a confronto col conto economico del precedente esercizio, evidenzia i seguenti principali elementi:

- il volume degli affitti ed accessori provenienti dagli immobili ERP in gestione (compresi nella voce A1 del conto economico), registra un decremento: il dato al 31.12.2017 ammonta, infatti, a circa **euro 1.918.000,00**, a fronte del dato consuntivo 2016 di circa euro 2.026.000,00. Tale variazione è imputabile principalmente alla riduzione dei canoni di locazione degli alloggi E.R.P., calcolati sulla base delle autocertificazioni reddituali e anagrafiche dei nuclei familiari, ai sensi della L.R. n.96/96 e s.m.i., oltre che dagli alloggi sfitti non assegnati;
- i ricavi per affitti di immobili propri sono incrementati: ammontavano a circa 40.000,00 euro nell'anno 2016 ed ammontano a circa **euro 44.000,00** nell'anno 2017;
- i ricavi per servizi connessi all'accoglienza profughi: la società ha terminato di svolgere nell'anno 2017 il compito, attribuitole nel 2015 dall'Unione dei Comuni, di organizzare e gestire, nell'ambito della convenzione stipulata tra la Prefettura e l'ASEV, la parte dei servizi di accoglienza dei rifugiati riferibili agli immobili. Questa attività ha generato un flusso di ricavi per il 2017 di circa euro 12.000,00, allocati tra i ricavi per prestazioni di servizi, a fronte di costi per euro 7.000,00;
- gli incrementi immobilizzazioni per lavori interni (voce A4 del conto economico), registrano un lieve incremento passando dai circa euro 35.000,00 del 2016 ai circa **euro 54.000,00**;
- gli altri ricavi e proventi (voce A5 del conto economico) registrano un lieve incremento: ammontano nel 2017 a circa **euro 225.000,00**, nel 2016 ammontavano a circa euro 192.000,00. 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 8.000,00; il residuo saldo di questa voce è costituito principalmente da sopravvenienze attive (circa euro 150.000,00 di cui circa 140.000,00 euro riferibili all'attribuzione da parte della Regione Toscana di contributi a copertura degli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla delibera della G.R. 947 del 15/11/2010 -alloggi di risulta- già effettuati negli anni 2014-2015 ed imputati a costo negli esercizio di competenza); da proventi per mancati introiti relativi ad alloggi sfitti (circa euro 14.000,00) e da altri risarcimenti danni (circa 42.000,00);
- i proventi finanziari (area C del conto economico) fanno registrare un incremento, passando da circa euro 9.000,00 (2016) a circa **euro 23.000,00** (2017) conseguente all'incremento dello stock di liquidità disponibile;
- le spese per servizi amministrativi e generali fanno registrare un lieve incremento rispetto all'esercizio precedente, attestandosi su **euro 206.000,00** circa a fronte di euro 181.000,00 circa del 2016. Nel raffronto occorre tuttavia tener conto del fatto che nel 2016 le spese per le utenze della sede erano state stimate in circa 11.000,00 euro ed erano allocate tra gli altri accantonamenti (voce B13 del conto economico);
- i costi di manutenzione del patrimonio immobiliare ERP, (compresi nella voce B7 del conto economico) fanno registrare un significativo incremento rispetto al dato del precedente esercizio (circa euro 438.000) e ammontano a circa **euro 567.000,00**;
- i costi di gestione del patrimonio immobiliare ERP sono rimasti sostanzialmente stabili rispetto all'anno precedente; si attestano al 31.12.2017 a circa **euro 148.000,00** a fronte dei circa euro 157.000,00 del 2016;
- gli oneri per godimento beni di terzi (voce B8 del conto economico), pari ad **euro 311.000,00** circa, sono sostanzialmente stabili (317.000,00 euro nel 2016);
- i costi del personale dipendente (voce B9 del conto economico): sono sostanzialmente stabili ed ammontano a circa **euro 568.000,00** a fronte dei circa euro 562.000,00 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 diritti di utilizzo software: ammontano complessivamente a circa **euro 58.000,00** rispetto ai circa 81.000,00 del precedente esercizio;
- le svalutazioni (voce B10 lett. d) accolgono gli stanziamenti relativi ai rischi su crediti: sono state determinate in via prudenziale in misura di euro **60.000,00**; la consistenza dei fondi rischi su crediti rispetto al valore nominale dei crediti verso gli utenti ammonta al 31/12/2017 a circa il 29%;
- 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 225.000,00** circa decrementando lievemente rispetto ai circa 251.000,00 euro del 2016
- le imposte su reddito di esercizio (voce 22 del conto economico), risultano pari ad **euro 41.406,00**. e sono riferibili quanto ad euro 55.987,00 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 2.545.207,17 è così composto:

- Canoni locazione alloggi ERP di proprietà dei Comuni euro 1.918.071,39
- Canoni locazione immobili di proprietà sociale (non ERP) euro 44.037,85
- Ricavi da servizi a rimborso (imm. ERP prop. Comuni) euro 509.702,18
- Ricavi gestione alloggi c/terzi euro 5.220,00
- Ricavi da servizi diversi euro 68.175,75

B7 COSTI PER SERVIZI: il saldo totale di euro 1.379.008,62 è così composto:

- Costi manutenzione immobili ERP euro 566.617,75
- Costi di amministrazione patrimonio immob. Euro 148.326,32
- Costi vari per servizi a rimborso utenti ERP euro 451.158,33
- Altre spese per servizi 212.906,22

B8 COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI: il saldo totale di euro 310.741,60 è così composto:

- Canone concessorio servizio pubblico locale E.R.P. Euro 279.273,24
- Affitto sede società euro 28.560,00
- Altri costi per godimento beni di terzi euro 2.908,36

B14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE: il saldo totale di euro 225.167,11 è così composto:

- Oneri per destinazioni vincolate E.R.P. Euro 18.440,27
- Iva indetraibile pro-rata ex art. 19-bis DPR 633/72 euro 161.138,45
- Altri oneri di gestione euro 45.588,39

In conclusione riteniamo che anche i risultati dell'esercizio 2017 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 31.12.2017 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:

1. la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
2. la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
3. gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
4. i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
5. i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
6. gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;
7. 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;

8. 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.;
9. 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 31.12.2017 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
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.107.025	1.206.927	562	2.314.514
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	225.389	278.007		503.396
Valore di bilancio	881.634	928.920	562	1.811.116
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	723.457	5.430	3.359	732.246
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	100.019	-	-	100.019
Ammortamento dell'esercizio	21.926	35.778		57.704
Totale variazioni	601.512	(30.348)	3.359	574.523
Valore di fine esercizio				
Costo	1.705.456	1.212.357	3.921	2.921.734
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	222.311	313.423		535.734
Valore di bilancio	1.483.146	898.572	3.921	2.385.639

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 31.12.2017 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 7.948,62 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 1.705.456,38 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 **1.382.112,11** di cui finanziati dal LODE euro **12.479,16**.

La variazioni, sia in aumento che in diminuzione, rilevate nella suddetta voce sono riferibili esclusivamente agli interventi di miglioramenti in corso su immobili ERP. La variazione in diminuzione di euro 100.019 deriva dallo storno del residuo valore contabile degli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla delibera della G.R. 947 del 15/11/2010 -alloggi di risulta- capitalizzati nel 2014 per cui la Regione ha attribuito l'integrale contributo a copertura nel 2017.

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 1.212.356,76 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 108.155,60
- autovetture euro 21.468,45
- arredamento euro 26.830,25.

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 272.202,54.-** di cui: **euro 100.17.-** a rettifica dei residui crediti già scaduti vantati al 1.1.2004 nei confronti dell'utenza, **euro 4.847,81** (F.do svalutazione fiscale) ed **euro 267.254,56** (Fondo svalutazione tassato); la svalutazione operata per il 2017 ammonta a complessivi euro 60.000,00.- di cui deducibile IRES euro 4.847,81-. Nel 2017 sono stati stralciati crediti verso utenti per euro 34.233,18 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 29% del valore nominale dei crediti al 31.12.2017.

Il saldo dei crediti esigibili entro l'esercizio successivo ammonta al 31.12.2017 complessivamente ad euro 868.424,56 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 679,05.-;
- crediti v/clienti e fatture da emettere Euro 940.015,98 al lordo dei Fondi svalutazione e pari ad Euro

667.813,44.- al netto dei predetti Fondi.

I *crediti esigibili oltre l'esercizio successivo iscritti nell'attivo circolante* ammontano complessivamente a euro 1.259,86 e sono costituiti da crediti v/Stato per contributi 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	58.324	81.858	140.182
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	6.651	6.651
Utilizzo nell'esercizio	14.581	23.000	37.581
Totale variazioni	(14.581)	(16.349)	(30.930)
Valore di fine esercizio	43.743	65.509	109.252

Detta voce incrementa in conseguenza dell'accantonamento ex art.32 bis della legge 96/1996 (situazioni di particolare disagio economico) operato per euro 4.610,07 e per l'accantonamento di ulteriori spese per servizi postali stimate in euro 2.040,33 allocate, in osservanza dei principi contabili OIC alla voce B7 del conto economico; decrementa in conseguenza dell'utilizzo dei fondi accantonati negli anni precedenti per utenze della sede e imposte differite. Con riferimento al decremento del fondo spese rinnovo CCNL si segnala che l'utilizzo effettivo ammonta ad euro 181,98; il residuo importo di euro 11.818,02 ha generato una sopravvenienza attiva iscritta in bilancio alla voce A5 del conto economico.

Il saldo di tale voce al 31.12.2017 è pertanto costituita da:

- F.do spese ex art.32 bis legge 96/1996 (situazioni di particolare disagio economico) euro 63.468,37;
- F.do spese stimate euro 2.040,33;
- F.do per imposte differite euro 43.743,00.

Debiti

Dalle risultanze del bilancio é 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.

L'importo dei debiti con scadenza superiore ai 5 anni rappresenta il totale delle rate di capitale risultanti dai piani di ammortamento dei mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti (provenienti dal conferimento del ramo aziendale ex ATER), aventi scadenza oltre i 5 anni:

- Importo fino a 5 anni Euro 1.121,53.-;
- Importo oltre i 5 anni Euro 817,36.-

Non sussistono 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 679,05.-;
- Erario c/ritenute fiscali dipendenti: euro 20.246,85.-;
- INPS c/contributi dipendenti: euro 16.180,66.-;
- INPDAP c/contributi: euro 5.744,60.-;
- Dipendenti c/retribuzioni: euro 17.836,00.-;
- Debiti per destinazioni vincolate ERP (L. 96/96): euro 1.248.594,11.- (di cui euro 187.026,29 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 55.518,10 per diritti di prelazione e Debiti v/Regione Toscana rate L.513/L.560: euro 15.560,69.-);
- Debiti diversi per inquilini: euro 42.299,11.-;
- Debiti v/comuni convenzionati: euro: 845.907,76,- (di cui , per canone concessorio v/LODE Circondario Empolese V.d'Elsa euro 675.188,00-, per sost.locaz. GRT 6128 14/12/11 euro 158.676,46-);
- Debiti verso Comuni per gestione alloggi c/terzi euro 23.985,92.-
- Debiti per cauzioni euro 9.608,33.-;
- Debiti v/fornitori: euro 411.397,68.-;
- Debiti per fatture da ricevere: euro 56.539,06.-.

I debiti esigibili oltre l'esercizio successivo sono relativi per l'intero importo ai finanziamenti a lungo termine contratti con la Cassa Depositi e Prestiti.

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 11 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 2017 e si dà atto che questi sono conformi alla delibera dell'Assemblea dei soci del 23 luglio 2015.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	20.700	15.848

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.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Per quanto attiene infine il risultato economico dell'esercizio 2017, siamo a proporVi di destinare l'utile dell'esercizio pari ad euro 188.638,84, quanto ad euro 9.431,94 alla riserva legale come per legge, quanto ai residui euro 179.206,90 alla riserva straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

INFORMAZIONI DI CUI AL D.LGS. 19.8.2016, N. 175

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.

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, 30 Marzo 2018

Il Presidente del CdA
Dott. Arch. Vincenzo Mollica

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.