

Informazioni generali sull'impresa

Denominazione	PUBLICASA S.p.A.
Sede	VIA F.LLI ROSSELLI, 40 - 50053 EMPOLI (FI)
Codice fiscale	05344250484
Codice CCIAA	FI
Partita iva	05344250484
Numero REA	000000540074
Forma giuridica	SPA
Capitale Sociale	1.300.000,00 i.v.
Settore attività prevalente (ATECO)	841230
Numero albo cooperative	
Appartenenza a gruppo	No
Paese della capogruppo	
Denominazione capogruppo	
Società con socio unico	No
Società in liquidazione	No
Società sottoposta ad altrui attività di direzione	No
Denominazione ente altrui attività di direzione	

Stato patrimoniale	31/12/2013	31/12/2012
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Valore lordo	2.956.681	2.297.189
Ammortamenti	196.624	173.861
Svalutazioni	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	2.760.057	2.123.328
II - Immobilizzazioni materiali		
Valore lordo	4.575.676	3.631.937
Ammortamenti	196.659	160.781
Svalutazioni	-	-
Totale immobilizzazioni materiali	4.379.017	3.471.156
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	562	562
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti	562	562
Altre immobilizzazioni finanziarie	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	562	562
Totale immobilizzazioni (B)	7.139.636	5.595.046
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	-	-
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.612.682	2.228.431
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.232	52.736
Totale crediti	1.634.914	2.281.167
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	1.079.283	1.502.346
Totale attivo circolante (C)	2.714.197	3.783.513
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	18.711	23.172
Totale attivo	9.872.544	9.401.731

Passivo

A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.300.000	1.300.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	35.645	28.339
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	669.943	531.131
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari	-	-
Riserva ammortamento anticipato	-	-
Riserva per acquisto azioni proprie	-	-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	2.722	2.722
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-1	-1
Riserve da condono fiscale:		
Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823;	-	-
Riserva da condono ex L. 7 agosto 1982, n. 516;	-	-
Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413;	-	-
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289.	-	-
Totale riserve da condono fiscale	-	-
Varie altre riserve		
Totale altre riserve	672.664	533.852
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio.	32.681	146.118
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	32.681	146.118
Totale patrimonio netto	2.040.990	2.008.309
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale fondi per rischi ed oneri	67.749	63.154
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	201.560	177.181
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.816.414	2.393.733
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.130	49.796
Totale debiti	1.836.544	2.443.529
E) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti	5.725.701	4.709.558
Totale passivo	9.872.544	9.401.731

Conti d'ordine	31/12/2013	31/12/2012
----------------	------------	------------

Rischi assunti dall'impresa

Fideiussioni		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale fideiussioni	-	-
Avalli		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale avalli	-	-
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	-	-

a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale altre garanzie personali	-	-
Garanzie reali	-	-
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale garanzie reali	-	-
Altri rischi	-	-
crediti ceduti pro solvendo	-	-
altri	-	-
Totale altri rischi	-	-
Totale rischi assunti dall'impresa	-	-
Impegni assunti dall'impresa	-	-
Totale impegni assunti dall'impresa	-	-
Beni di terzi presso l'impresa	-	-
merci in conto lavorazione	-	-
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	-	-
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	-	-
altro	-	-
Totale beni di terzi presso l'impresa	-	-
Altri conti d'ordine	-	-
Totale altri conti d'ordine	-	-
Totale conti d'ordine	-	-

Conto economico	31/12/2013	31/12/2012
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.186.866	2.170.216
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-	-
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	110.057	135.889
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	0	2.892
altri	71.189	186.510
Totale altri ricavi e proventi	71.189	189.402
Totale valore della produzione	2.368.112	2.495.507
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.855	10.357
7) per servizi	1.028.891	1.193.127
8) per godimento di beni di terzi	314.341	318.163
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	361.452	367.806
b) oneri sociali	112.133	113.398
C), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	28.412	27.613
c) trattamento di fine rapporto	27.431	27.546
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	981	67
Totale costi per il personale	501.997	508.817
10) ammortamenti e svalutazioni:		
A), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	58.640	30.609
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	22.763	12.128
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	35.877	18.481
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	84.058	40.110
Totale ammortamenti e svalutazioni	142.698	70.719
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-

12) accantonamenti per rischi	-	-
13) altri accantonamenti	4.595	10.644
14) oneri diversi di gestione	284.379	280.666
Totale costi della produzione	2.285.756	2.392.493
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	82.356	103.014
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni	-	-
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari:	-	-
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
B), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	11.788	33.660
Totale proventi diversi dai precedenti	11.788	33.660
Totale altri proventi finanziari	11.788	33.660
17) interessi e altri oneri finanziari	-	-
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	3.769	1.713
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.769	1.713
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	8.019	31.947
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:	-	-
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni:	-	-
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	-	-
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi	-	-
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
altri	1.926	112.231
Totale proventi	1.926	112.231
21) oneri	-	-
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	-
imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
altri	16.289	22.328
Totale oneri	16.289	22.328
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	-14.363	89.903
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	76.012	224.864
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	-
imposte correnti	54.513	85.721
imposte differite	-	-

imposte anticipate	11.182	6.975
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	43.331	78.746
23) Utile (perdita) dell'esercizio	32.681	146.118

I valori si intendono espressi in euro

Società per azioni "PUBLICASA S.P.A."

Sede Empoli (FI) Via F.lli Rosselli n. 40
Capitale Sociale Euro 1.300.000,00.- i.v.
Registro Imprese Firenze e codice fiscale n. 05344250484

**Nota Integrativa abbreviata ex art. 2435 bis C.C.
al bilancio chiuso al 31.12.2013**

PREMESSA

Signori Soci, Insieme con lo stato patrimoniale ed il conto economico chiusi al **31.12.2013**, 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 Notale 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:
 - d1) 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;
 - d2) 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; successivamente sono stati stipulati due rinnovi contrattuali, il primo dei quali ha avuto effetto per il periodo 1.1.2007-31.12.2012 mentre il secondo ha decorrenza dal 01.01.2013 al 31.12.2014.

..*.*.*.*

Ciò premesso e ricordato, passiamo ad illustrare il contenuto del bilancio chiuso al 31.12.2013.

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 32.680,72**.

Il risultato ottenuto conferma ancora una volta il consolidamento dell'equilibrio economico già raggiunto nel corso dei precedenti esercizi e testimonia, nel contempo, la bontà delle scelte gestionali operate dalla società sin dalla fase della sua costituzione.

Il conto economico 2013, 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 stabile: il dato al 31.12.2013 ammonta infatti a circa **euro 1.878.000,00**, a fronte del dato consuntivo 2012 di circa euro 1.898.000,00;
- gli incrementi immobilizzazioni per lavori interni (voce A4 del conto economico), sono anch'essi sostanzialmente stabili: ammontano a circa **euro 110.000,00** nel 2013, a fronte del dato consuntivo 2012 di circa euro 136.000,00;
- gli altri ricavi e proventi (voce A5 del conto economico) fanno registrare un consistente decremento, passando da circa euro 189.000,00 nel 2012 a circa **euro 71.000,00** nel 2013: detta riduzione è essenzialmente dovuta al fatto che nel corso del corrente anno, diversamente dal precedente esercizio, non vi è stata la chiusura di interventi edilizi di rilievo; tale circostanza ha determinato, di fatto, un "rinvio" al 2014 della realizzazione dei proventi derivanti dalle eccedenze dei contributi regionali per "spese tecniche" rispetto agli oneri del personale preventivati da capitalizzare sugli interventi edilizi;
- i proventi finanziari (area C del conto economico) fanno registrare un sensibile decremento, passando da circa euro 34.000,00 (2012) a circa **euro 12.000,00** (2013); ciò a seguito della riduzione dello stock di liquidità disponibile, derivante, da un lato, dagli investimenti operati dalla società (realizzazione immobile Montalone il cui contributo regionale sarà erogato presumibilmente nel 2014, acquisto/ristrutturazione immobile Montelupo F.no) e, dall'altro, dai ritardi nell'erogazione dei contributi regionali sugli interventi edilizi finanziati (circostanza che obbliga spesso la Società ad effettuare i pagamenti alle aziende esecutrici, attingendo a risorse proprie);
- i proventi straordinari (area E del conto economico) registrano un notevole decremento rispetto all'anno precedente: ammontano al 31.12.2013 a circa **euro 2.000,00** a fronte di euro 112.000,00 circa del 2012. La complessiva variazione rilevata è composta dalla riduzione dei proventi per maggiori affitti accertati o ricalcolati relativi ad esercizi precedenti (l'attività di verifica delle situazioni reddituali degli inquilini, che viene effettuata da Publicasa a cadenza biennale, ha infatti avuto effetti nel 2012 e, probabilmente, ne avrà di nuovo nel 2014);
- le spese per servizi amministrativi e generali fanno registrare un decremento rispetto all'esercizio precedente, attestandosi su **euro 205.000,00** circa a fronte di euro 225.000,00 circa del 2012 (la riduzione è prevalentemente imputabile a minori oneri per collaborazioni a progetto e consulenze);
- i costi di manutenzione del patrimonio immobiliare ERP, (compresi nella voce B7 del conto economico) fanno registrare un significativo decremento rispetto al dato del precedente esercizio (circa euro 577.000,00) e ammontano a circa **euro 410.000,00**; la riduzione è anche dovuta alla necessità di stanziare maggiori accantonamenti per rischi su crediti;
- i costi di gestione del patrimonio immobiliare ERP si attestano al 31.12.2013 a circa **euro 131.000,00**, dato sostanzialmente in linea con quello del 2012 (di euro 129.000,00 circa);
- gli oneri per godimento beni di terzi (voce B8 del conto economico), pari ad **euro 314.000,00** circa, sono sostanzialmente stabili (318.000 euro nel 2012);
- i costi del personale dipendente (voce B9 del conto economico): registrano un lieve decremento rispetto al dato consuntivo 2012; ammontano a circa **euro 502.000,00** a fronte del circa euro 509.000,00 dello scorso esercizio;
- gli ammortamenti (voce B10/a-b del conto economico), nel complesso, fanno registrare un rilevante incremento, passando da circa euro 31.000,00 (2012) a

circa **euro 59.000,00** (2013) sostanzialmente discendente dallo stanziamento delle quote di ammortamento degli immobili acquistati/realizzati in proprio dalla Società;

- le svalutazioni (voce B10 lett. d) accolgono gli stanziamenti relativi ai rischi su crediti per euro **84.000,00** circa; è stato stimato un maggior accantonamento (nel 2012 pari circa a euro 40.000) in considerazione del trend crescente fatto registrare dalla morosità degli utenti;

- 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 284.000,00** circa evidenziando un lieve incremento rispetto al 2012 (euro 281.000,00 circa);

- gli oneri straordinari (area E del conto economico) risultano pari ad **euro 16.000,00** circa e non fanno rilevare scostamenti particolari rispetto all'esercizio precedente (euro 22.000,00);

- le imposte su reddito di esercizio (voce 22 del conto economico), risultano pari ad **euro 43.331,10**.

Al fine di dare maggiore chiarezza e leggibilità al bilancio, di seguito provvediamo ad evidenziare 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 VENDITE E PRESTAZIONI		
Canoni locazione alloggi ERP di proprietà dei Comuni	Euro	1.877.150
Canoni locazione immobili di proprietà sociale (non ERP)	Euro	7.009
Ricavi da servizi a rimborso (imm.ERP prop.Comuni)	Euro	255.297
Ricavi gestione alloggi c/terzi	Euro	6.390
Ricavi da servizi diversi	Euro	41.020
Totale ricavi vendite e prestazioni	Euro	2.186.866

B7 COSTI PER SERVIZI		
Costi manutenzione immobili ERP	Euro	410.303
Costi di amministrazione patrimonio immob. ERP	Euro	131.221
Costi vari per servizi a rimborso utenti ERP	Euro	282.807
Altre spese per servizi	Euro	204.560
Totale costi per servizi	Euro	1.028.891

B8 COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI		
Canone concessorio servizio pubblico locale E.R.P.	Euro	290.000
Affitto sede società	Euro	20.672
Altri costi per godimento beni di terzi	Euro	3.669
Totale costi per godimento beni di terzi	Euro	314.341

B14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE		
Oneri per destinazioni vincolate E.R.P.	Euro	159.270
Iva indetraibile pro-rata ex art. 19-bis DPR 633/72	Euro	101.709
Altri oneri di gestione	Euro	23.400

Totale oneri diversi di gestione	Euro	284.379
---	-------------	----------------

In conclusione riteniamo che anche i risultati dell'esercizio 2013 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.

PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO

I principi seguiti nella redazione del bilancio sono quelli previsti dalla legge all'art. 2423-bis del Codice Civile. In ossequio a detta norma, la valutazione delle singole voci di bilancio è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

Tutte le poste indicate corrispondono ai valori desunti dalla contabilità ed inoltre l'esposizione delle voci di bilancio segue lo schema indicato dagli artt. 2424 e 2425 C.C., rispettivamente per lo stato patrimoniale e per il conto economico, con le semplificazioni previste dall'art. 2435-bis C.C. per il bilancio in forma abbreviata.

In relazione al bilancio che viene sottoposto alla Vs. approvazione, forniamo le informazioni ed i dettagli esposti nei punti che seguono.

Art. 2425-BIS C.C.: ISCRIZIONE DEI RICAVI, PROVENTI COSTI ED ONERI

I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e/o la prestazione dei servizi.

I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta, qualora esistenti, vengono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è stata compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, qualora esistente tale tipologia di operazione, sono iscritti in bilancio per le quote di competenza dell'esercizio.

ART.2427-N.1) CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DEL BILANCIO, NELLE RETTIFICHE DI VALORE E DELLA CONVERSIONE DEI VALORI NON ESPRESSI ALL'ORIGINE IN MONETA AVENTE CORSO LEGALE NELLO STATO

Considerazioni generali

Le voci che compaiono nel bilancio sono state valutate secondo le vigenti disposizioni del Codice Civile.

In linea di massima, se non diversamente specificato, è stato adottato il principio base del costo, inteso come complesso delle spese effettivamente sostenute per procurarsi i vari fattori produttivi.

Le eventuali deroghe ai suddetti principi di carattere generale sono rilevate nelle successive note integrative.

Criteri di valutazione e rettifiche di valore

Per quanto riguarda in modo specifico le valutazioni, di seguito sono riportati i criteri adottati per le poste più significative del bilancio.

- a) 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 per il biennio 2013-2014 vengono ammortizzati a quote costanti nel periodo di durata del contratto.

Nella suddetta voce sono compresi anche gli interventi in corso al 31.12.2013 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 si rilevano eccedenze di contributi pari a circa euro 8.000,00 allocate tra gli altri ricavi e proventi, voce A5 del conto economico.

b) 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 Montalone 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.

I criteri di ammortamento e/o i coefficienti applicati per i singoli cespiti non sono stati modificati rispetto al precedente esercizio, tenuto conto della residua possibilità di utilizzazione dei beni.

Fabbricati realizzati in concessione in corso di realizzazione: sono valutati sulla base dei costi sostenuti al 31.12.2013; trattasi dagli 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;

- c) 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 204.700,05.-** di cui: **euro 8.492,40.-** a rettifica dei residui crediti già scaduti vantati al 1.1.2004 nei confronti dell'utenza, **euro 4.057,58** (0,50% del valore nominale dei crediti al netto del predetto fondo svalutazione) ed **euro 192.150,07** (Fondo svalutazione tassato); la svalutazione operata per il 2013 ammonta a complessivi euro 84.057,58.- di cui deducibile IRES euro 4.057,58.-. Nel 2013 risultano rilevate perdite su crediti definitivamente accertati come inesigibili, interamente coperte dai fondi preesistenti per euro 49.886,02. 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 25% del valore nominale dei crediti al 31.12.2013;
- d) Disponibilità liquide: sono iscritte al valore nominale e rappresentano le liquidità esistenti nelle casse sociali, sui conti correnti bancari e sui c/c postali intrattenuti dalla società alla chiusura dell'esercizio;
- e) Debiti: risultano iscritti al valore nominale;
- f) Debiti per destinazioni vincolate E.R.P.: rappresentano i debiti, indicati al loro valore nominale, derivanti dalla rilevazione degli oneri gravanti sulla gestione aziendale, operata nel rispetto degli obblighi imposti dalla normativa in materia di E.R.P (Legge 96/96, ecc.);
- g) Fondi rischi ed oneri: accolgono importi destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali, tuttavia, alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza;
- h) Ratei e risconti: risultano determinati ed iscritti in bilancio nel rispetto del principio della competenza temporale; nei risconti passivi figurano i contributi per la realizzazione degli interventi di E.R.P. non ancora ultimati alla data di chiusura dell'esercizio, nonché i contributi statali concessi in c/rata capitale mutui passivi v/Cassa Depositi e Prestiti, non ancora incassati, di competenza dei successivi esercizi.

Conversione di valori espressi in valute estere

Niente da segnalare in merito, in quanto non esistono in bilancio attività o passività in valuta.

ART. 2427 n.3-bis) INFORMATIVA SU IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI ED IMMATERIALI (MISURA E MOTIVAZIONI DELLE RIDUZIONI DI VALORE APPLICATE)

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..

ART.2427-N.4) VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO; IN PARTICOLARE, PER LE VOCI DEL PATRIMONIO NETTO, PER I FONDI E PER IL TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO, LA FORMAZIONE E LE UTILIZZAZIONI

Nel corso dell'esercizio al quale si riferisce il presente bilancio sono intervenute variazioni nella consistenza delle voci dell'attivo e del passivo.

Immobilizzazioni immateriali – Valore lordo		
Consistenza Iniziale	Euro	2.297.189

Aumenti	Euro	659.492
Diminuzioni	Euro	
Consistenza finale	Euro	2.956.681

Le immobilizzazioni immateriali incrementano principalmente per gli oneri sostenuti in relazione agli interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione su immobili ERP di proprietà dei comuni in corso di realizzazione (+623.887,47), per l'acquisto di licenze software (+14.270,87) e per il sostenimento di oneri pluriennali (+19.202,40). Tra questi ultimi si segnala l'iscrizione della spesa sostenuta per l'ottenimento della certificazione di qualità ISO9001/2000, pari complessivamente ad euro 29.344,73 di cui euro 27.542,33 contabilizzati negli anni precedenti come acconto immobilizzazioni immateriali in corso di realizzazione.

Immobilizzazioni immateriali - Ammortamenti		
Consistenza iniziale	Euro	173.861
Aumenti	Euro	22.763
Diminuzioni	Euro	
Consistenza finale	Euro	196.624

I fondi ammortamento delle immobilizzazioni immateriali incrementano in misura pari alle quote di ammortamento stanziate a carico dell'esercizio 2013.

Immobilizzazioni materiali - Valore lordo		
Consistenza iniziale	Euro	3.631.937
Aumenti	Euro	943.739
Diminuzioni	Euro	
Consistenza finale	Euro	4.575.676

Le immobilizzazioni materiali incrementano principalmente per l'iscrizione tra le attività del fabbricato ultimato nel Comune di Montalone in località Casanova per complessivi euro 1.123.618,38 e per la capitalizzazione degli oneri incrementativi relativi ai fabbricati strumentali posti nel Comune di Montelupo Fiorentino (+60.135,99) e di macchine elettroniche da ufficio (+5.667,34); decrementano per l'importo netto corrispondente alla variazione relativa agli interventi costruttivi di E.R.P. in corso al termine dell'esercizio (- 245.682,37).

Al 31.12.2013 detta voce comprende i seguenti importi:

- Aree e terreni: euro 303.937,68.-;
- Fabbricati strumentali: Euro 155.772,00.-;
- Fabbricati civili: Euro 1.123.618,38.-;
- Impianti e macchinari generici: Euro 17.907,04.-;
- Attrezzatura varia e minuta: Euro 4.369,39.-;
- Autovetture: Euro 21.468,45.-;
- Mobili e macchine da ufficio: Euro 47.607,03.-;
- Macchine elettroniche da ufficio, computers: Euro 109.962,42.-;
- Arredi: Euro 10.798,15.-;
- Interventi costruttivi E.R.P. in corso: euro 2.780.235,58.-.

Immobilizzazioni materiali - Ammortamenti		
Consistenza iniziale	Euro	160.781
Aumenti	Euro	35.878
Diminuzioni	Euro	
Consistenza finale	Euro	196.659

I fondi ammortamento delle immobilizzazioni materiali incrementano per effetto

dello stanziamento delle quote di ammortamento a carico dell'esercizio 2013; decrementano per lo storno al relativo fondo del cespite rubato.

Altre immobilizzazioni finanziarie		
Consistenza iniziale	Euro	562
Aumenti	Euro	
Diminuzioni	Euro	
Consistenza finale	Euro	562

Tale voce, che non ha subito variazioni nel 2013, è costituita sostanzialmente di cauzioni attive.

Crediti esigibili entro esercizio successivo		
Consistenza iniziale	Euro	2.228.431
Aumenti	Euro	
Diminuzioni	Euro	-615.749
Consistenza finale	Euro	1.612.682

Detta voce accoglie le variazioni intervenute nei crediti dell'attivo circolante, esigibili entro l'esercizio successivo.

Al 31.12.2013, tale posta accoglie, tra gli altri, i seguenti principali importi:

- crediti v/Cassa DD.PP. per mutui da erogare: euro 93.952,72.-;
- crediti v/cessionari alloggi E.R.P. L. 560, per la quota scadente entro l'esercizio successivo: euro 1.872,42.-;
- crediti v/Stato per contributi c/rata capitale mutui Cassa Depositi e Prestiti (CDP), per la quota scadente entro l'esercizio successivo: euro 28.631,56.-;
- Crediti per contributi ERP da incassare: euro 706.247,66.-;
- crediti v/clienti e fatture da emettere (utenti) Euro 821.275,21 al lordo dei Fondi svalutazione e pari ad Euro 616.575,16.- al netto dei predetti Fondi;
- Crediti per imposte anticipate Euro 74.096,23.-.

Crediti esigibili oltre esercizio successivo		
Consistenza iniziale	Euro	52.736
Aumenti	Euro	
Diminuzioni	Euro	-30.504
Consistenza finale	Euro	22.232

Tale voce è costituita dai crediti vantati nei confronti di cessionari di alloggi ERP -L.560 (euro 2.102,41-) e nei confronti dello Stato per contributi c/rata capitale mutui C.D.P. (euro 20.129,99.-), aventi scadenza oltre l'esercizio successivo.

Disponibilità liquide		
Consistenza iniziale	Euro	1.502.346
Aumenti	Euro	
Diminuzioni	Euro	-423.063
Consistenza finale	Euro	1.079.283

Il saldo di tale voce accoglie le giacenze di liquidità esistenti:

- nelle casse sociali: euro 1.565,12.-;
- sul c/c postale: euro 212.759,91.-;
- sui c/c intrattenuti presso Istituti di credito: euro 864.957,68.-, di cui euro 283.178,34.- relativi a contributi regionali giacenti sull'apposito conto corrente.

La complessiva riduzione delle disponibilità liquide rispetto al precedente esercizio risulta principalmente imputabile al ritardo nell'erogazione dei contributi

ERP da parte della Regione Toscana nonché dagli investimenti effettuati dalla società nel corso del 2013, prevalentemente finanziati con risorse proprie.

Ratei e risconti		
Consistenza iniziale	Euro	23.172
Aumenti	Euro	
Diminuzioni	Euro	-4.461
Consistenza finale	Euro	18.711

Tale voce al 31.12.2013 é sostanzialmente costituita da risconti attivi su premi di assicurazione.

Capitale		
Consistenza iniziale	Euro	1.300.000
Aumenti	Euro	
Diminuzioni	Euro	
Consistenza finale	Euro	1.300.000

Nessuna variazione rilevata.

Riserva Legale		
Consistenza iniziale	Euro	28.338
Aumenti	Euro	7.307
Diminuzioni	Euro	
Consistenza finale	Euro	35.645

La Riserva Legale incrementa per effetto della destinazione dell'utile 2012, in conformità alla delibera dell'assemblea ordinaria degli azionisti del 7.5.2013.

Riserva Straordinaria		
Consistenza iniziale	Euro	531.131
Aumenti	Euro	138.812
Diminuzioni	Euro	
Consistenza finale	Euro	669.943

La Riserva Straordinaria incrementa per effetto della destinazione dell'utile 2012, in conformità alla delibera dell'assemblea ordinaria degli azionisti del 7.5.2013.

Riserva versamento soci c/capitale		
Consistenza iniziale	Euro	2.722
Aumenti	Euro	
Diminuzioni	Euro	
Consistenza finale	Euro	2.722

Nessuna variazione rilevata.

Al riguardo dei movimenti relativi al patrimonio netto, si fa comunque rinvio all'apposito prospetto di dettaglio di cui oltre.

Fondi per rischi ed oneri		
Consistenza iniziale	Euro	63.154
Aumenti	Euro	4.595
- di cui accantonamento esercizio	Euro	4.595
Diminuzioni	Euro	
- di cui utilizzo	Euro	

Consistenza finale	Euro	67.749
--------------------	------	---------------

Detta voce incrementa per l'accantonamento ex art. 32-bis della legge 96/1996 (situazioni di particolare disagio economico) operato per euro 4.595,40.-.

Pertanto la composizione della presente posta al 31.12.2013 risulta la seguente:

- fondo spese ex art. 32-bis della legge 96/1996 (situazioni di particolare disagio economico): euro 44.721,17.-;
- fondo rischi per contenzioso potenziale euro 2.028,16.-;
- fondo spese per rinnovo CCNL Federcasa e altre euro 21.000,00.-.

Trattamento fine rapporto lavoro subordinato		
Consistenza iniziale	Euro	177.181
Aumenti	Euro	27.431
- di cui accantonamento esercizio	Euro	27.431
Diminuzioni	Euro	-3.052
- di cui utilizzo	Euro	-3.052
Consistenza finale	Euro	201.560

Il fondo T.F.R. incrementa della quota maturata a favore dei dipendenti in forza all'azienda determinata ed accantonata nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia (euro 27.431,11.-); decrementa per effetto di utilizzi, anche discendenti dalla rilevazione dell'imposta sostitutiva.

Debiti esigibili entro l'esercizio successivo		
Consistenza Iniziale	Euro	2.393.733
Aumenti	Euro	
Diminuzioni	Euro	-577.319
Consistenza finale	Euro	1.816.414

Detto importo comprende tra le altre, le seguenti principali 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 29.665,87.-;
- Erario c/ritenute fiscali dipendenti: euro 12.548,68.-;
- Erario c/ritenute fiscali lav.aut. : euro 800,84.-;
- INPS c/contributi dipendenti: euro 12.867,89.-;
- INPDAP c/contributi: euro 4.349,88.-;
- Dipendenti c/retribuzioni: euro 5.260,00.-;
- Debiti per destinazioni vincolate ERP (L. 96/96): euro 1.048.567,27.- (di cui euro 112.037,45 per quota 1% art.29, euro 789.974,44 per quota 0,50% art.23, euro 102.206,86 per diritti di prelazione e Debiti v/Regione Toscana rate L.513/L.560: euro 29.348,29.-);
- Debiti diversi per inquilini: euro 39.257,12.-;
- Debiti v/comuni convenzionati: euro: 12.043,30.-;
- Debiti v/Unione dei Comuni per gestione c/terzi: euro 26.721,78.-;
- Debiti v/LODE Circondario Empolese V.d'Elsa: euro 291.742,52.-;
- Debiti per contributi regionali assegnati a inquilini (delibera grt 6128 14/12/11) euro 8.120,15.-;
- Debiti diversi euro 2.751,24.-;
- Debiti v/fornitori: euro 159.630,12.-;
- Debiti per fatture da ricevere: euro 147.781,25.-.

Debiti esigibili oltre l'esercizio successivo		
Consistenza iniziale	Euro	49.796
Aumenti	Euro	
Diminuzioni	Euro	-29.666
Consistenza finale	Euro	20.130

Tale importo rappresenta il debito relativo al rimborso dei finanziamenti a lungo termine contratti con la Cassa Depositi e Prestiti, sopra descritti, limitatamente alle rate scadenti oltre l'esercizio successivo.

Ratei e risconti		
Consistenza iniziale	Euro	4.709.558
Aumenti	Euro	1.016.143
Diminuzioni	Euro	
Consistenza finale	Euro	5.725.701

Detta voce accoglie, nel rispetto del principio della competenza economica:

- ratei passivi per oneri del personale e per altri costi comuni a più esercizi, per la quota di competenza maturata al 31.12.2013;
- risconti passivi relativi ai contributi ERP assegnati/erogati in c/immobilizzi in concessione (euro 5.583.602,18) ed ai contributi statali in c/rata capitale mutui Cassa DD.PP. (euro 48.761,54).

ART.2427-N.5) ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI POSSEDUTE DIRETTAMENTE O TRAMITE SOCIETÀ FIDUCIARIA O PER INTERPOSTA PERSONA, IN IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE, CON L'INDICAZIONE, PER CIASCUNA, DI: DENOMINAZIONE, SEDE, CAPITALE, IMPORTO DEL PATRIMONIO NETTO, UTILE O PERDITA DELL'ULTIMO ESERCIZIO, QUOTA POSSEDUTA ED IL VALORE ATTRIBUITO IN BILANCIO O IL CORRISPONDENTE CREDITO.

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano iscritte in bilancio partecipazioni in altre società.

ART.2427-N.6) - CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A CINQUE ANNI E DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI SUI BENI SOCIALI, CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLE GARANZIE E DELLA RIPARTIZIONE PER AREE GEOGRAFICHE

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

L'importo dei crediti con scadenza superiore ai 5 anni si riferisce ai Crediti v/Stato per contributi c/capitale rata mutui Cassa Depositi e Prestiti:

- Importo entro 5 anni euro 47.501,69.-;
- oltre 5 anni euro 1.259,84.-.

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 48.536,00.-;
- Importo oltre i 5 anni Euro 1.259,84.-.

Non sussistono debiti assistiti da garanzia reale sui beni sociali.

ART.2427-N.6-bis) ANALISI DELLE FLUTTUAZIONI DEI CAMBI SUCCESSIVE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Niente da segnalare in merito in quanto in bilancio non sussistono attività o passività in valuta.

ART.2427-N.6-TER) CREDITI E DEBITI DERIVANTI DA CONTRATTI CON RETROCESSIONE A TERMINE

Niente da segnalare in merito in quanto nel bilancio chiuso al 31.12.2013 non risultano iscritti crediti o debiti di tale tipologia.

ART.2427-N.7-BIS) INDICAZIONE ANALITICA DELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO E RELATIVI PROSPETTI DI DETTAGLIO (ORIGINE, POSSIBILITA' DI UTILIZZO E DISTRIBUIBILITA', UTILIZZO NEI PRECEDENTI ESERCIZI)

Nell'apposito prospetto allegato alla presente nota integrativa risultano analiticamente indicate le voci del Patrimonio Netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

ART.2427-N.8) AMMONTARE DEGLI ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO AI VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE, DISTINTAMENTE PER OGNI VOCE

Non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

ART.2427-N.11) AMMONTARE DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONI, INDICATI NELL'ART.2425, N.15), DIVERSI DAI DIVIDENDI.

Nessun provento conseguito, in quanto la società non detiene partecipazioni.

ART.2427-N.14) INFORMATIVA SULLE IMPOSTE DIFFERITE ED ANTICIPATE

Non si sono registrate differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite.

Nel rispetto dei principi contabili si è provveduto alla rilevazione delle attività per imposte anticipate IRES ed IRAP in quanto sussiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le relative differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andrebbero ad annullare.

Nel bilancio chiuso al 31.12.2013 risultano iscritte tra i crediti di cui al punto C II 1) imposte anticipate IRES per euro 72.173,46.- e imposte anticipate IRAP per euro 1.922,77.-; nel conto economico figurano imposte correnti IRES euro 35.635,30.-, IRAP euro 18.877,80.- e imposte anticipate per complessivi euro (-) 11.182,00.- per un totale imposte di competenza dell'esercizio 2013 di euro 43.331,10.-.

ART.2427-N.16 BIS) INFORMATIVA SUI COMPENSI SPETTANTI PER LA REVISIONE LEGALE DEI CONTI ANNUALI

La revisione legale dei conti è affidata al Collegio Sindacale ex art. 2409-bis c.c. ed a norma di statuto. Il compenso attribuito al Collegio Sindacale per l'esercizio 2013 ammonta a complessivi euro 15.536,56 comprensivi, come espressamente previsto dalla relativa delibera assembleare del 7.5.2012, delle spettanze per la revisione legale dei conti annuali.

ART.2427-N.18) AZIONI DI GODIMENTO, OBBLIGAZ. CONVERTIBILI IN AZIONI E TITOLI O VALORI SIMILI EMESSI DALLA SOCIETÀ, CON SPECIFICA DEL LORO NUMERO E DEI DIRITTI CHE ESSI ATTRIBUISCONO.

Niente da segnalare in merito.

ART.2427-N.19) NUMERO E CARATTERISTICHE DEGLI ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETA', CON L'INDICAZIONE DEI DIRITTI PATRIMONIALI E PARTECIPATIVI CHE CONFERISCONO E DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELLE OPERAZIONI RELATIVE

Niente da segnalare in quanto la società non ha emesso altri strumenti finanziari.

ART.2427-N.19-BIS) INFORMATIVA SUI FINANZIAMENTI DEI SOCI, CON INDICAZIONE SCADENZE E EVENTUALE POSTERGAZIONE RISPETTO AGLI ALTRI CREDITORI SOCIALI

Niente da segnalare in merito poiché non sussistono finanziamenti erogati alla società da parte dei soci. Esistono versamenti in c/capitale, come sopra detto, appostati a riserva tra le voci del netto, in quanto non sussistente l'obbligo di rimborso.

ART.2427-N.20) INFORMATIVA SUI PATRIMONI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE: DATI RICHIESTI DAL TERZO COMMA DELL'ART. 2447-SEPTIES

Niente da segnalare in merito in quanto non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare.

ART.2427-N.21) INFORMATIVA SUI FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE: DATI RICHIESTI DALL'ART. 2447-DECIES, OTTAVO COMMA

Niente da segnalare in merito in quanto non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare.

ART.2427-N.22) INFORMATIVA SULLE OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA CHE COMPORTANO IL TRASFERIMENTO AL LOCATARIO DELLA PARTE PREVALENTE DEI RISCHI E DEI BENEFICI INERENTI AI BENI CHE NE COSTITUISCONO OGGETTO

Niente da segnalare in merito in quanto la società, alla data di chiusura del presente bilancio, non ha in corso alcun contratto di locazione finanziaria e comunque non detiene, alla medesima data, alcun bene oggetto di acquisizione in proprietà in esito a contratti di locazione finanziaria in precedenza stipulati ed a tale data non più in essere.

ART. 2427-N. 22-BIS) E ART. 2435-BIS, COMMA 6: OPERAZIONI REALIZZATE DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE CON I MAGGIORI SOCI O AZIONISTI E CON I MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO (SE RILEVANTI E NON CONCLUSE A NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO); IMPORTO, NATURA DEL RAPPORTO ED ALTRE INFORMAZIONI NECESSARIE

Niente da segnalare in quanto la società non ha posto in essere operazioni rilevanti ai fini della presente norma.

ART. 2427-N. 22-TER) E ART. 2435-BIS, COMMA 6: NATURA ED OBIETTIVO ECONOMICO DEGLI ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE (SE NECESSARI PER VALUTARE LA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA ED ECONOMICA E SE I RELATIVI RISCHI/BENEFICI SONO SIGNIFICATIVI)

Niente da segnalare in quanto la società non ha concluso accordi "fuori bilancio".

**Art. 2427 bis n. 2) - INFORMAZIONI RELATIVE AL VALORE EQUO
"FAIR VALUE" DEGLI STRUMENTI FINANZIARI**

Niente da segnalare sul punto in quanto non presenti in bilancio le relative fattispecie.

PROSPETTI DA LEGGI FISCALI

Prospetto dei beni rivalutati

ART.10 L.72/83: indicazione dei beni tuttora in patrimonio per i quali è stata eseguita in passato rivalutazione monetaria in base alla legge 72/83 o altre precedenti, con indicazione dell'importo della rivalutazione stessa nonché indicazione di quei beni, tuttora in patrimonio, per i quali è stato derogato in passato ai criteri legali di valutazione in base all'art. 2425 comma 3 c.c. vecchio testo.

Non sono mai state effettuate rivalutazioni monetarie, né operate deroghe ai criteri legali di valutazione ex art. 2425 C.C., vecchio testo.

Nessuna rivalutazione è stata operata in base alla legge 342/2000 e/o alla legge 448/2001 e/o alla legge 266/2005 e successive.

Art. 2423 comma 3 - INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Niente di rilevante da segnalare ai fini di quanto previsto dall'art. 2423 comma 3 C.C..

Art. 2423 comma 4 - DEROGHE OBBLIGATORIE

Non vi sono state deroghe alle disposizioni di legge.

Art. 2423 bis comma 2 - MODIFICA DEI CRITERI DI VALUTAZIONE RISPETTO ALL'ESERCIZIO PRECEDENTE

Tutte le voci esposte in bilancio sono state valutate applicando i normali criteri di valutazione stabiliti dall'art. 2426 C.C. e senza alcuna variazione rispetto all'esercizio precedente.

Art. 2423 ter comma 2 - VOCI ACCORPATE

La rappresentazione di bilancio che è stata adottata rispetta fedelmente quella prevista dagli artt. 2424, 2425 e 2435-bis C.C.; non sono stati pertanto operati raggruppamenti di voci.

Art. 2423 ter comma 5 - VOCI NON COMPARABILI

Nessuna segnalazione da effettuare.

Art. 2424 comma 2 - VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

Niente da segnalare in merito, in quanto non vi sono elementi dello stato patrimoniale che appartengono anche a voci diverse da quelle in cui sono stati iscritti.

Art. 2426 numero 2 - MODIFICA CRITERIO DI AMMORTAMENTO

Non sono state adottate modifiche ai criteri ed ai coefficienti di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Art. 2426 numero 3 - PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE O CONTROLLATE: MOTIVAZIONE DEL MAGGIOR VALORE DELLE PARTECIPAZIONI DELL'ATTIVO IMMOBILIZZATO IN IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE ISCRITTE IN BILANCIO VALUTATE AL COSTO RISPETTO QUELLO RISULTANTE CON L'APPLICAZIONE DEL METODO DEL PATRIMONIO NETTO, O, SE NON SUSSISTE L'OBBLIGO DI REDIGERE IL BILANCIO CONSOLIDATO, RISPETTO ALLA FRAZIONE DEL PATRIMONIO

NETTO DELLA PARTECIPATA

Nessuna segnalazione da effettuare in quanto la società non detiene partecipazioni di alcun tipo.

Art. 2426 numero 4 - PARTECIPAZIONI ISCRITTE PER LA PRIMA VOLTA CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO: MOTIVAZIONE DEL MANTENIMENTO DEL MAGGIOR COSTO DI ACQUISTO DI UNA PARTECIPAZIONE RISPETTO AL VALORE CORRISPONDENTE DEL PATRIMONIO NETTO DELLA PARTECIPATA, QUANDO QUESTA É VALUTATA PER LA PRIMA VOLTA COL METODO DEL PATRIMONIO NETTO

Nessuna segnalazione da effettuare in quanto la società non detiene partecipazioni di alcun tipo.

Art. 2426 numero 6 - COSTO PER AVVIAMENTO: MOTIVAZIONE DELL'AMMORTAMENTO DELL'AVVIAMENTO IN UN PERIODO SUPERIORE A CINQUE ANNI

Nessuna segnalazione da effettuare in quanto non esiste Iscritta in bilancio la voce Avviamento.

Art. 2428-N.3): NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE, DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI POSSEDUTE DALLA SOCIETÀ ANCHE PER TRAMITE DI SOCIETÀ FIDUCIARIA O PER INTERPOSTA PERSONA, CON INDICAZIONE DELLA PARTE DI CAPITALE CORRISPONDENTE.

La società non detiene partecipazioni di alcun tipo.

Art. 2428-N.4) NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE, DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI ACQUISTATE O ALIENATE DALLA SOCIETÀ NEL CORSO DELL'ESERCIZIO ANCHE PER TRAMITE DI SOCIETÀ FIDUCIARIA O PER INTEPOSTA PERSONA, CON INDICAZIONE DELLA PARTE DI CAPITALE CORRISPONDENTE, DEI CORRISPETTIVI E DEI MOTIVI DEGLI ACQUISTI E DELLE ALIENAZIONI.

La società non ha effettuato operazioni di questo tipo.

Art. 2361-secondo comma) PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COMPORTANTI UNA RESPONSABILITÀ ILLIMITATA PER LE OBBLIGAZIONI DELLE MEDESIME

Si dà atto che alla data di chiusura dell'esercizio non risultano iscritte in bilancio partecipazioni di questa tipologia.

CONCLUSIONI

Non si provvede alla redazione della relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435-bis penultimo comma, in quanto nella presente nota integrativa sono state fornite, ove presenti le relative fattispecie, le informazioni richieste dall'art. 2428 C.C., numeri 3) e 4).

PROPOSTA DI DESTINAZIONE O RIPIANAMENTO DEL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

Per quanto attiene infine il risultato economico dell'esercizio 2013, visto l'art. 20 del vigente statuto sociale, siamo a proporvi di **destinare l'utile dell'esercizio 2013, pari a Euro 32.680,72.-**, come segue:

- **quanto ad euro 1.634,04.-, alla Riserva Legale come per legge;**

- **quanto all'importo residuo di euro 31.046,68.- alla Riserva Straordinaria.**

Il presente bilancio é conforme a legge ed è redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis del Codice Civile, in quanto ricorrono le condizioni di legge previste dal citato articolo.

Empoli, 31.3.2014

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Pietro Bonci
