

BILANCIO 2017 DUEMILADICIASSETTE



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

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



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

INDICE

PRESENTAZIONE SOCIETÀ

Saluto del Presidente del Consiglio di Amministrazione	<i>pag.</i>	3
Struttura istituzionale e societaria	<i>pag.</i>	7

BILANCIO

Bilancio 2017	<i>pag.</i>	9
Relazione del Collegio Sindacale	<i>pag.</i>	23
Relazione del Revisore Legale dei Conti	<i>pag.</i>	28

DATI GENERALI

Alloggi e immobili ERP in gestione	<i>pag.</i>	31
------------------------------------	-------------	-----------

GESTIONE TECNICA E PROGETTAZIONE

Interventi programmati - stato di attuazione	<i>pag.</i>	39
--	-------------	-----------

GESTIONE AMMINISTRATIVA E CONTABILE

Grafici costi e ricavi	<i>pag.</i>	45
Accertamento redditi e recupero evasione	<i>pag.</i>	48
Canoni di locazione	<i>pag.</i>	50
Crediti e morosità	<i>pag.</i>	55



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

PRESENTAZIONE SOCIETÀ

Saluto del Presidente

Struttura istituzionale e societaria

BILANCIO **2017** **DUEMILADICIASSETTE**

Saluto del Presidente del Consiglio di Amministrazione

In una fase storica, nella quale l'onda dell'emergenza abitativa nel nostro Paese cresce nella portata e nelle ripercussioni sociali, ferendo in modo evidente e diffuso fasce di popolazione impotenti ad affrontare il fenomeno, emergono con maggiore evidenza le criticità del sistema residenziale pubblico. L'impianto, sottoposto da tempo agli appelli dei suoi diversi livelli gestionali, a breve non sarà più in grado di sostenere il suo equilibrio, se non si creeranno le condizioni per intervenire in due direzioni principali: la produzione di nuovi alloggi; il risanamento, attraverso opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, del patrimonio edilizio esistente, ormai giunto a gradi di vetustà ,offensivi sul piano del decoro civile e allarmanti sotto il profilo della sicurezza. Tale allarme, presente ad ogni latitudine del territorio nazionale ed accentuato nei grandi centri urbani, non risulta comunque incisivo al punto di tradursi in azione riformatrice, dovendo fare i conti, da un lato con un apparato gestionale diramato in troppi centri direzionali e privi di coordinamento, dall'altro, con una carenza di risorse divenuta strutturale come lo stato di emergenza. E' ovvio che senza un piano di investimenti serio in tale settore, qualunque pronunciamento in merito non varcherà la soglia dell'annuncio propagandistico.

In tali condizioni, la proposta di legge varata dalla nostra Regione, se da un lato ambisce a ridisegnare in un corpus unico il nuovo ordine governativo del sistema, oggi disciplinato da varie normative regionali, dall'altro rischia di introdurre fratture e sovrapposizioni in realtà ormai consolidate alle quali servirebbero, semmai, correttivi e non smantellamenti. L'ipotesi che la organicità della materia possa esaurirsi in un riordino compilativo di tre Ambiti di esercizio, disomogenei per storia, condizioni di sviluppo e dimensione, dentro le quali individuare tre centrali di comando, con la regia affidata a tre Conferenze Territoriali, non offre nessuna garanzia di successo alle sue finalità, semmai ne allontana la soluzione, come traspare, del resto, nel suo discusso accoglimento. La proposta andrebbe dunque a rivisitare l'articolato della Legge 77/ 98 relativi ai modelli gestionali (LODE) e la legge 96/96, tentando un aggiornamento dei temi dell'assegnazione, delle scadenze, dei parametri di calcolo delle graduatorie, delle mobilità, del sottoutilizzo.

Ora, se gli intenti propositori risultano apprezzabili, non altrettanto si può dire degli esiti che la loro applicazione comporterebbe sui territori. Già l'idea di perimetrare tre macro aree, geograficamente , omogenee nella visione della proposta, ma differenti in tutto nella realtà, renderebbe di fatto forzata e improbabile l'applicazione. Senza contare che l'accorpamento delle società non produrrebbe, numeri alla mano, l'efficientamento economico sperato. Il proposito di una filiera di comando più corta, si tradurrebbe, di fatto, in un allontanamento del servizio dagli inquilini e alla perdita di qualità nelle prestazioni. Senza contare che tale operazione andrebbe ad incidere, oltre che ad interferire, in ambiti non più di competenza regionale, come le regole di intervento sul patrimonio edilizio di proprietà dei comuni, col rischio concreto di allontanare dagli inquilini il soggetto ad essi più vicino, e del quale essi hanno più bisogno.

Senza perifrasi, va detto che è sbagliato pensare di rimuovere le società di gestione quale anello dispersivo e disorganico all'economia del sistema. Può essere che qualche realtà territoriale, nelle differenze di sviluppo abbia registrato difficoltà, di bilancio e di prestazione, nella manutenzione del proprio patrimonio, ma non è attraverso la lettura dei dati dell'osservatorio annuale della regione che si possono comprendere le cause di tali deficienze.

Siamo pervenuti ad un incrocio nel quale, per cause diverse, convergono (incremento della domanda, carenza delle risorse, modello gestionale superato), difficoltà preoccupanti. Se si vuole salvaguardare uno standard almeno sufficiente di questo servizio, essenziale alla stabilità comunitaria, esso non può esaurirsi nella formula concessoria di un bene così impegnativo, (per chi lo offre e per chi lo riceve), attraverso la regolazione di un canone irrisorio, anche se aggiornato nel tempo, con il quale definire un rapporto lungo quanto una intera esistenza e forse anche più di una. E' evidente che in tali condizioni, il sistema non possa reggere, semmai è destinato a generare conflittualità tra le fasce povere. Che il canone non possa pareggiare le spese di manutenzione degli alloggi è fin troppo evidente. Che per soddisfare la domanda di alloggi da parte di chi non può accedere al mercato libero, occorra una disponibilità che al momento non c'è, risulta altrettanto chiaro. Se la corsa alloggio si concretizza, dunque, nell'assegnazione /acquisizione di un bene da parte dell'inquilino e di tale bene io proprietario devo considerare, di non poterne più disporre una volta assegnato, ciò comporta due fenomeni che fingere di ignorare, non porterà a nessuna soluzione: un sistema, così concepito, non stimola l'inquilino assegnatario a migliorare la propria condizione (significherebbe perdere quelle qualità che gli garantiscono il mantenimento dell'alloggio); al proprietario, (il Comune), rimane addirittura l'onere della manutenzione del bene vita natural durante e ciò solo per la illusione di vantare una proprietà che di fatto non gli appartiene. Appare evidente la necessità di una diversa forma di accompagnamento e di controllo, tesa a conoscere effettivamente il percorso dell'inquilino assegnatario, e definire che, maturate le condizioni economiche rispetto alla fase dell'assegnazione dell'alloggio, porterebbero a due ipotesi cristalline: se l'assegnatario vuole scegliere di mantenersi l'alloggio può acquistarlo a costo di mercato, seppure in forme di mutui agevolati ed il ricavato andrebbe al monte delle manutenzioni del patrimonio generale; altrimenti deve lasciare l'alloggio a chi ne più bisogno.

Fornire un servizio insufficiente, lontano da quelli che sono i veri bisogni degli inquilini, spesso allontanati in complessi periferici privi delle infrastrutture più elementari, significa alimentare processi di malessere e di degrado sociale, ai quali si accompagnano comportamenti irregolari, destinati ad espandersi e a restare senza controllo.

Pensare che la soluzione a tali problemi possa essere rappresentato dalla riduzione del numero delle società di gestione, o dal loro allontanamento dagli assegnatari, si dimostrerà, caso mai dovesse essere praticato un palese errore. Abbiamo ribadito più volte, come l'obbiettivo principale di questo organismo, insito nei suoi stessi principi, dovrebbe essere l'offerta di una qualità del servizio casa alle fasce di popolazione in disagio. Il sistema, nei suoi diversi livelli decisionali, deve evidentemente tenere sotto controllo i bilanci per continuare a mantenere il servizio, ma niente eviterebbe allo stesso di non reggere, pur procedendo in uno stato di emergenza ormai permanente, se ne nella direzione visuale, si anteponesse il bilancio alla qualità del servizio. La casa, all'interno della mutazione (antropologica) che la società civile sta registrando, rappresenta ancora di più quell'elemento di valore all'interno del quale si coniuga, quanto rimane della stabilità che tiene insieme le comunità. Se venisse meno il luogo dove si esercita la dignità del proprio vivere, dove trovare rifugio alle difficoltà esterne, dove coltivare le proprie felicità domestiche, andremmo incontro ad una frana dalle proporzioni incalcolabili.

Le società di gestione, anche se piccole come Publica Casa, hanno presente tutto questo e si stanno impegnando, intensamente, per fornire una qualità prestazionale attenta all'ascolto,

ai tempi delle risposte, all'accompagnamento dei problemi. Il quadro operativo dentro il quale la società va ad operare è gravato da un aggiornamento formativo e normativo continuo, rivolto alla regolarità delle riforme sulla privacy e sulla trasparenza. E' ovvio che tale processo di aggiornamento sottrae energie consistenti all'azienda, altrimenti rivolte ad ambiti più pertinenti. Non essendo possibile sottrarsi a tali compiti il carico di esercizio aziendale aumenta, con il rischio di non riuscire a rispondere puntualmente a tutte le voci che ne assillano la gestione, anche per un processo comunicativo non sempre fluido nella trasmissione dei dati tra i vari soggetti responsabili del servizio.

Publica Casa, consapevole dei cambiamenti in atto dentro e fuori il mondo dell'edilizia sociale, ha rivolto gran parte della sua attenzione alla qualità del servizio di gestione e del rapporto relazionale con gli inquilini, nel tentativo di abbattere quella distanza, non dichiarata ma percepita, tra i due soggetti a confronto. Consci che al centro del tema, la casa rappresenti non l'obiettivo gestionale dei suoi bilanci, ma lo strumento attraverso il quale esercitare la qualità delle proprie prestazioni di servizio, solo quando il livello di tale servizio potrà dirsi sufficiente, i bilanci potranno ritenersi soddisfacenti. In tale direzione sono state favorite esperienze di collaborazione diretta tra inquilini e soggetto gestore, nell'esercizio di talune attività dirette al miglioramento e recupero su parti comuni. Ciò attraverso la presenza di una avanzata mediazione, in modo che si potesse passare, come accadeva, da una situazione conflittuale all'interno del condominio, al confronto collaborativo spontaneo. Piccole esperienze, certo, ma significative per misurare quanto terreno di recupero resta possibile per risanare conflitti, aprire porte di partecipazione condivisa, per essere embrioni di convergenza fiduciaria, anello insostituibile per avviare qualunque proposizione d'intesa tra gestore e fruitori. Certo non basta, se una volta promossa un'apertura, questa viene abbandonata per strada e non portata a conclusione, che poi conclusione non è mai, dato che le situazioni mutano e le difficoltà si nascondono dovunque. Tutto questo richiede apertura, tempo, risorse, preparazione all'ascolto senza i quali il dialogo si sviluppa tra sordi. In tale ottica l'assunzione di nuovo personale dentro l'azienda, non avviene nello scopo di andare a coprire una casella scoperta ma nella riqualificazione di un ruolo che punta al ricevimento degli inquilini, non più in attesa lungo un corridoio, ma in una sala ospitale dove la stessa esprima il rispetto e la dignità di vita a chi viene ad esprimere una propria necessità di servizio, a trovare risposte e ascolto alle proprie richieste. Risultati incoraggianti spingono ad insistere su tale binari ed a moltiplicare le esperienze, intervenendo dove le situazioni si fanno difficili ogni giorno che passa, se lasciate senza risposta. Se il Comune non offre risposte, se il servizio sociale tergiversa, se l'ente gestore rimanda e non trova correlazione con i diversi stakeholder, allora le risposte si generano secondo i principi della prevalenza del più forte. Allora, bisogna creare le condizioni perché un inquilino di condominio che si sentisse di assumersi l'onere di divenire custode e portavoce delle domande condominiali, non debba sentirsi indotto a credere che non valga la pena di assumere quel compito, preferisca evitare l'incarico di un richiamo ad un inquilino insolvente se ciò dovesse rappresentare l'assunzione di un rischio..

Se ci preme risanare il sistema ERP e ripensarlo, come si dice, non più come periferia in abbandono, ma parte fragile e insostituibile del tessuto urbano, tutti dovremo farci carico di accettarlo e di includerlo dentro le nostre geografie mentali e sociali..

Il Presidente di Publica Casa
Dott. Arch. Vincenzo Mollica

Struttura istituzionale

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

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

Composizione del Capitale Sociale

Il capitale sociale è di euro 1.300.000,00 diviso in 1.300.000 azioni da 1 euro ciascuna

Comune Socio	N. Azioni	Valore Nominale Complessivo	% di partecipazione al Capitale Sociale
COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE	40.170	€ 40.170,00	3,09%
COMUNE DI CASTELFIORENTINO	149.500	€ 149.500,00	11,50%
COMUNE DI CERRETO GUIDI	50.960	€ 50.960,00	3,92%
COMUNE DI CERTALDO	140.660	€ 140.660,00	10,82%
COMUNE DI EMPOLI	434.460	€ 434.460,00	33,42%
COMUNE DI FUCECCHIO	171.730	€ 171.730,00	13,21%
COMUNE DI GAMBASSI TERME	43.420	€ 43.420,00	3,34%
COMUNE DI MONTAIONE	39.520	€ 39.520,00	3,04%
COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO	65.910	€ 65.910,00	5,07%
COMUNE DI MONTESPERTOLI	78.520	€ 78.520,00	6,04%
COMUNE DI VINCI	85.150	€ 85.150,00	6,55%
Capitale Sociale (ripartizione tra i soci)	1.300.000	€ 1.300.000,00	100,00%

Struttura societaria

ASSEMBLEA DEI SOCI

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

L'attuale composizione degli organi societari è la seguente:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Dott. Arch. Vincenzo Mollica - Presidente Consiglio di Amministrazione

Dott.ssa Irene Padovani - Consigliere Delegato

Geom. Luigi Palandri – Consigliere Delegato

COLLEGIO SINDACALE

Dott. Andrea Billi – Presidente Collegio Sindacale

Dott.ssa Valentina Vanni - Sindaco Effettivo

Dott. David Tognetti – Sindaco Effettivo

Dott. Alessandro Torcini – Sindaco Supplente

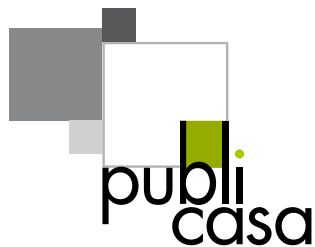
Dott. Roberto Nucci – Sindaco Supplente

REVISORE LEGALE DEI CONTI

Dott. Marco Dringoli

COMITATO DI COORDINAMENTO PER IL CONTROLLO ANALOGO

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



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

BILANCIO

Bilancio 2017

Relazione del Collegio Sindacale

Relazione del Revisore Legale dei Conti

BILANCIO **2017** **DUEMILADICIASSETTE**

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	898.934	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**.

Le 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.

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

È stato, quindi, possibile confermare che:

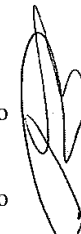
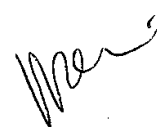
- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo è rimasto sostanzialmente invariato;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2017) e quello precedente (2016). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2017 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

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

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

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

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

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

Attività svolta

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

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

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

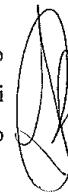
Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

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

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

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

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state né azzardate, né in conflitto di interessi o palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale; a tale proposito, abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;



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

- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

- Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio in quanto la revisione legale è stata attribuita ad un revisore esterno, dott. Marco Dringoli, nominato dall'Assemblea dei soci nella seduta del 29.12.2016, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso e sulla sua generale conformità alla legge per quel che concerne la sua formazione e struttura. Il Collegio Sindacale ritiene che l'impostazione del bilancio e della relazione sulla gestione che lo accompagna sia conforme alle norme di legge.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa redatti in forma abbreviata.

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

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

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

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- la relazione sulla gestione è stata omessa in quanto l'organo amministrativo si è avvalso della facoltà prevista dall'art. 2435 bis comma 7 C.C.;

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

- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 5, c.c. si rileva che non sono presenti valori iscritti ai punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo che avrebbero dovuto essere oggetto di nostro specifico controllo con conseguente consenso alla loro iscrizione
- abbiamo acquisito informazioni dell'Organismo di Vigilanza e non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- Il revisore unico dott. Marco Dringoli ha rilasciato in data odierna la propria Relazione attestando che il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 della società è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della nota integrativa, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.
- Il collegio sindacale, considerato il complesso scenario aziendale in cui opera l'azienda, data la continua necessità di monitorare la gestione dei flussi finanziari della gestione caratteristica, invita gli amministratori a dotarsi di risorse tecniche e personali in grado di verificare l'andamento della gestione di cui sopra.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 188.638,84. La proposta dell'organo amministrativo di destinazione dello stesso è quella di attribuire € 9.431,94 alla riserva legale come per legge, ed i residui € 179.206,90 alla riserva straordinaria.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dagli amministratori.

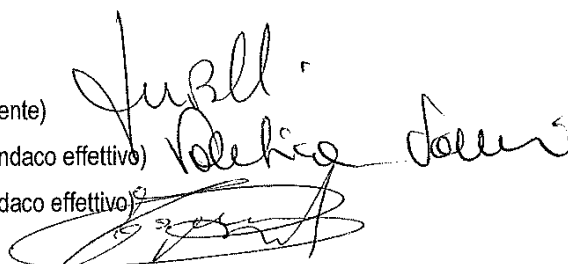
Empoli, 13 aprile 2018

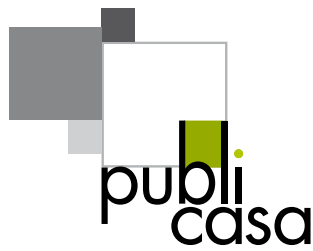
Il collegio sindacale

Dott. Andrea Billi (Presidente)

Dott. Valentina Vanni (Sindaco effettivo)

Dott. David Tognetti (Sindaco effettivo)





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

**RELAZIONE DEL
REVISORE LEGALE
DEI CONTI**

BILANCIO **2017** **DUEMILADICIASSETTE**

Relazione di controllo contabile ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39

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

Premessa

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2017, le funzioni in materia di revisione legale, previste dall'art. 2409-bis del codice civile, sono state svolte dal Revisore Legale dei Conti, nominato dall'assemblea dei soci in data 29/12/2016.

Il bilancio d'esercizio

Il Revisore ha svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 della "PUBLICASA s.p.a.", costituito dallo *stato patrimoniale*, dal *conto economico* e dalla *nota integrativa*. Le principali risultanze contabili di tale bilancio possono essere così riassunte:

Stato Patrimoniale

A) Crediti verso soci per versamenti	0
B) Immobilizzazioni	2.385.639
C) Attivo circolante	5.209.752
D) Ratei e risconti	27.078

<u>Totale attivo</u>	<u>7.622.469</u>
----------------------	------------------

A) Patrimonio netto	2.442.029
B) Fondi per rischi e oneri	109.252
C) Trattamento fine rapporto	308.139
D) Debiti	2.710.999
E) Ratei e risconti	2.052.050

<u>Totale passivo</u>	<u>7.622.469</u>
-----------------------	------------------

Conto economico

A) Valore della produzione	2.824.300
B) Costi della produzione	(2.617.350)
DIFF. VALORI E COSTI PRODUZIONE	206.950
C) Proventi e oneri finanziari	23.095
D) Rettifiche di attività finanziarie	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	230.045
Imposte	(41.406)
<u>Utile (perdite) dell'esercizio</u>	<u>188.639</u>

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

L'Organo Amministrativo è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio, che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.



Relazione di controllo contabile ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

L'Organo Amministrativo è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio, che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del Revisore

È responsabilità del Revisore di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base del controllo contabile.

L'esame del Revisore è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di controllo contabile è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Ritengo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del mio giudizio professionale. Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa in data 13/04/2017 dal Revisore Legale dei Conti.

Giudizio

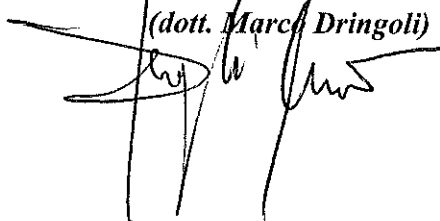
Il Revisore ritiene di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il suo giudizio.

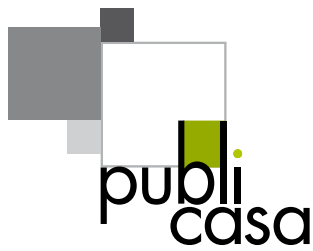
A giudizio del Revisore, il soprammenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della "PUBLICASA s.p.a." per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Empoli, li 13 aprile 2018

FIRMA DEL REVISORE CONTABILE

(dott. Marco Dringoli)





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

DATI GENERALI

Alloggi e immobili ERP in gestione

BILANCIO **2017** **DUEMILADICIASSETTE**

Totale alloggi in gestione al 31-12-2017

Comune	N° All.	% Alloggi
CAPRAIA E LIMITE	27	1,75%
CASTELFIORENTINO	215	13,92%
CERRETO GUIDI	44	2,85%
CERTALDO	178	11,53%
EMPOLI	579	37,50%
FUCECCHIO	200	12,95%
GAMBASSI TERME	63	4,08%
MONTAIONE	38	2,46%
MONTELUPO F.NO	80	5,18%
MONTESPERTOLI	63	4,08%
VINCI	57	3,69%
Totali	1544	100,00%

Immobili E.R.P. in gestione al 31-12-2017

Comune di Capraia e Limite					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00080101	VIA MAZZANTINI 16	1947	2	4	
00080102	VIA MAZZANTINI 14	1947	3	3	
00080103	VIA C. CORTI 1	1948	1	3	
00080104	VIA S. ALLENDE 128	1949	9		
00080107	VIA A. MORO,4 - W. TOBAGI,1	1984	12		
CAPRAIA E LIMITE		Totale	27	10	65

Comune di Castelfiorentino					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00100105	VIA A. DE GASPERI 4-8	1979	19		
00100106	VIA A. DE GASPERI 18-22	1979	16		
00100108	VIA DEI PROFETI 44	1974	4		
00100109	VIA DUCA D'AOSTA 41	1948	3	9	
00100110	VIA G. CARDUCCI 1/D	1949	3	6	
00100111	VIA COIANESE 26	1957	4		
00100112	VIA G. VERDI,63-G.ROSSINI,12-14	1957	4	2	
00100113	VIA G. VERDI 74-78	1957	6		
00100114	VIA G. VERDI 80	1968	1	5	
00100115	VIA E. CURIEL 19	1969	6		
00100116	VIA C. MARCHESI 4-6	1973	2	10	
00100117	VIA C. MARCHESI 5-7	1977	12		
00100125	VIA COIANESE 22	1957	4		
00100129	VIA E. ROSSI 2-4	1983	18		
00100130	VIA DEI PROFETI 82	1986	18		
00100131	VIA DEI PROFETI 84	1986	18		
00100132	VIA NICCOLI 150	1998	12		
C0100101	VIA S. LAVAGNINI 2	1975	2		
C0100102	VIA TERINO 3-5/A	1987	3		
C0100103	VIA M. TILLI 5	1990	7		
C0100104	VIA P. NERI 16-20	1987	12		
C0100105	VIA I. NEWTON 7-9	1998	12		
C0100106	VIA DEI RENAI 1 - DEL VALLONE 37	0	4		
C0100107	VIA VIII MARZO 1-1/A	2005	5		
C0100108	VIA B.CIURINI 105	2007	2		
C0100109	VIA P. NERUDA N. 2-4-6	2008	10		
C0100110	VIA COIANESE N. 1	2015	8		
CASTELFIORENTINO		Totale	215	32	627

Immobili E.R.P. in gestione al 31-12-2017

Comune di Cerreto Guidi					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00110101	VIA XXVI GIUGNO 2	1959	3	3	
00110102	VIA ILDEBRANDINO 39	1957	5	1	
00110103	VIA ILDEBRANDINO 41	1957	6		
00110104	VIA L. DA VINCI 17	1964	7		
00110109	VIA V. VENETO 15	2004	4		
00110110	VIA PIANELLO VAL TIDONE 2	2009	7		
00110111	VIA FRULLANI 9-11	2013	12		
	CERRETO GUIDI	Totale	44	4	135

Comune di Certaldo					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00120101	VIA C. MARX 20	1977	4		
00120102	VIA C. MARX 6-8	1977	16		
00120103	VIA C. MARX 22/A-B	1978	16		
00120106	VIA F. CAVALLOTTI 145	1959	4	3	
00120107	VIA TRENTO 41	1949	12		
00120108	VIA F. CAVALLOTTI, 133-135	1941	9	9	
00120110	VIA XXV APRILE 28	1957	1	5	
00120111	VIA G. MARCONI 5-7	1948	7	5	
00120112	VIA FIORENTINA 108	1978	4		
00120113	VIA S. LAVAGNINI 30-32	1964	9		
00120115	VIA TRENTO 42	1948	3	9	
00120117	VIA FIORENTINA 110	1965	1	3	
00120121	VIA DELLA CANONICA 15-17	1984	30		
00120122	VIA E. FONTANELLI 3-4	1985	12		
00120123	VIA E. FONTANELLI 5-6	1985	12		
00120124	VIA CANONICA N. 1ABC	2005	12		
C0120201	VIA FONDA 58-60	1955	2		
C0120202	VIA FONDA 62	1955	1		
C0120302	VIA ROMA 46	1983	5	1	
C0120401	VIA XXV APRILE 32	1958	2	2	
C0120402	VIA XXV APRILE 34	1958	3	1	
C0120502	PIAZZA A SS.IACOPO E FILIPPO 1	1982	5		
C0120503	P.SS.ANNUNZIATA,1-BOCCACCIO,39	1982	8		
	CERTALDO	Totale	178	38	477

Immobili E.R.P. in gestione al 31-12-2017

Comune di Fucecchio					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00190101	VIA U. FOSCOLO 39-41	1974	12		
00190102	VIA U. FOSCOLO 35-37	1974	12		
00190103	VIA G. CARDUCCI 87	1969	8		
00190104	VIA G. CARDUCCI 89	1969	6		
00190105	VIA U. FOSCOLO 43-45	1977	12		
00190106	VIA R. FUCINI 35	1958	7		
00190107	VIA R. FUCINI 33	1958	5	2	
00190108	VIA G. CARDUCCI 91	1962	3	1	
00190109	VIA G. CARDUCCI 93	1962	6		
00190110	VIA R. FUCINI, 13-15-21	1958	1	17	
00190111	PIAZZA XX SETTEMBRE 25-29	1941	7	24	
00190112	VIA F. PACCHI 7	1948	7	3	
00190113	VIALE C. COLOMBO 185	1950	4	2	
00190115	VIA G. PASCOLI 1-3	1983	30		
00190116	VIA G. PASCOLI 26-28	1984	12		
00190117	VIA DELLE MARGHERITE 1-7	1986	24		
00190118	VIA M. POLO 25	1999	12		
00190119	VIA M. POLO 23	2004	12		
00190120	VIA M. SBRILLI 24	2006	6		
C0190121	VIA DEI GRANAI N.45	0	1		
00190122	VIA DELLE VIOLE N. 19	2009	12		
00190123	VIA SOLDAINI N. 12	2011	1		
	FUCECCHIO	Totale	200	49	542

Comune di Gambassi Terme					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00200102	VIA DON G. MINZONI 2	1960	1	5	
00200103	VIA F.LLI ROSSELLI 9	1968	1	5	
00200104	PIAZZA G. DI VITTORIO 2	1947	12		
00200105	VIA A. GRANDI 1	1950	12		
00200106	VIA A. GRANDI 3	1960	6		
00200107	VIA A. GRANDI 2	1954	1	3	
00200108	VIA G. GALILEI 50-52	1987	12		
00280109	VIA GALILEI N. 150	2007	18		
	GAMBASSI T.	Totale	63	13	158

Immobili E.R.P. in gestione al 31-12-2017

Comune di Empoli					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00140103	VIA DEL POZZO 33	1960	1	5	
00140104	VIA DEL POZZO 37-43	1958	14		
00140106	VIA B. DA MAIANO 7	1963	12		
00140107	VIA B. DA MAIANO 5	1963	12		
00140108	VIA F. LARI 2-6	1923	12		
00140109	VIA G. DAINELLI 2-10	1922	10	10	
00140110	VIA G. DAINELLI 1-9	1922	2	18	
00140112	VIA C. MANETTI 1	1982	20		
00140113	VIA C. MANETTI 3	1982	24		
00140114	VIA VAL PUSTERIA 13	1978	24		
00140115	VIA VAL PUSTERIA 11	1978	20		
00140116	VIA VAL PUSTERIA 5	1978	8		
00140117	VIA VAL PUSTERIA 1	1978	8		
00140118	VIA VALSESIA,4 - VALPADANA,1	1974	8		
00140119	VIA VALPADANA 3-5	1974	3	9	
00140120	VIA VALSESIA 6-8	1974	1	11	
00140126	VIA SERPA 4	1976	4		
00140127	VIA SERPA 6	1976	4		
00140128	VIA F. GUERRAZZI 6-8	1948	3	9	
00140129	VIA F. GUERRAZZI 2-4	1948	3	9	
00140130	VIA C. LORENZINI 6-8	1948	18		
00140132	VIA A. SAFFI 1-3	1957	10	2	
00140133	VIA A. SAFFI 2-4	1957	10	2	
00140134	VIA A. SAFFI 5	1957	6		
00140135	VIA A. SAFFI 9	1957	6		
00140146	VIA A. SAFFI 7	1957	6		
00140148	VIA C. MANETTI 2-4-6	1984	30		
00140149	VIA P. PIEROZZI 4-6	1985	30		
00140150	VIA CADUTI DI CEFALONIA 1-5	1984	60		
00140151	VIA C. MANETTI 7-11	1986	30		
00140152	VIA DEL DONATORE 1-17	1989	30		
00140154	VIA M. FASOLO 1	1996	30		
00140155	VIA DEL DONATORE 19-25	2000	18		
00140156	VIA PERUZZI N.1	2005	18		
C0140102	VIA G. GIUSTI 15	0	6		
C0140103	VIA G. VERGA 2-4	0	6		
C0140104	VIA G. VERGA 6-8	0	6		
C0140105	VIA G. MAMELI 2-4	0	7		
C0140106	VIA G. MAMELI 6-8	0	3		
00140158	VIA LIVORNESE 66	2010	2		
00140159	VIA DELLA TINAIA 74	2010	2		
00140160	VIA DEL DONATORE 17 AB	2012	13		
00140161	VIA VAL D'ELSA N. 138	1956	1		
00140162	VIA TOSCOROMAGNOLA ANG. VIA CORTICELLA	2010	2		
00140163	VIA FALCONE E BORSELLINO	2014	24		
00140164	VIA G. VERDI N. 9	2014	12		
EMPOLI		Totale	579	75	1582

Immobili E.R.P. in gestione al 31-12-2017

Comune di Montaione					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00270101	VIA A. DE GASPERI 6	1974	5		
00270102	VIA C. MARX 1	1979	5		
00270103	VIALE V. DA FILICAIA 63	1947	3	5	
00270104	VIA 18 LUGLIO 1-3	1949	5	8	
00270105	VIALE V. DA FILICAIA 24	1960	6		
00270107	VIALE V. DA FILICAIA 26	1959	2	5	
00270108	PIAZZA NUNZIATINA 7-9	1985	12		
MONTAIONE		Totale	38	18	142

Comune di Montelupo Fiorentino					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00280101	VIA IMAGGIO 12	1974	18	5	
00280102	VIA IMAGGIO 10	1974	1	11	
00280104	VIA A. GRAMSCI 20	1947	1	8	
00280109	VIA O. BORRANI 23-27	1986	18		
00280110	VIA EUROPA 2	1996	12		
00280111	VIA DINO LOTTI 20	1999	18		
00280112	VIA L. DA VINCI 4	1950	4		
00280113	VIA NUOVA 9	2013	8		
MONTELUPO F.NO		Totale	80	24	200

Comune di Montespertoli					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00300101	VIA TRIESTE 147	1968	8		
00300102	VIA DI MONTEGUFONI 74	1962	2	2	
00300104	VIA DI MONTEGUFONI 66	1974	4		
00300105	VIA DI MONTEGUFONI 64	1974	4		
00300106	VIA DI MANDORLI 75/A	1978	4		
00300107	VIA DI MANDORLI 75/B	1978	4		
00300108	VIA DI MANDORLI 75/C	1978	4		
00300111	VIA TADDEINI 54	1948	2	4	
00300112	VIA DELLE ORCHIDEE 2-6	1983	24		
C0300101	VIA G.MARCONI,31- MARTINI,36	1998	2		
C0300102	PIAZZA N. MACHIAVELLI	1999	5		
MONTEPERTOLI		Totale	63	6	150

Comune di Vinci					
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti	Nr. Abitanti
00500101	VIA F. TURATI 46	1979	6		
00500102	VIA F. TURATI 40-42	1979	8		
00500103	VIA F. TURATI 36-38	1979	10		
00500109	VIA DELLA CHIESA 2	1948	4	2	
00500113	VIA VAL DI SOLE 1-2	1986	12		
00500114	VIA VALGARDENA 2-4	1986	12		
00500115	VIA DELLA VERGINE N. 1	2006	5		
VINCI		Totale	57	2	181

TOTALE	Totale	1.544	271	4.259
---------------	---------------	--------------	------------	--------------

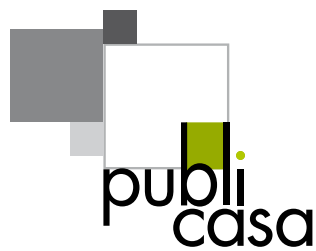
Immobili E.R.P. in gestione al 31-12-2017

Comune di Empoli				
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti
02140162	VIA VAL D'ORME 451		4	
	EMPOLI	Totale	4	0

Comune di Vinci				
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti
02500116	VIA PROVINCIALE DI MERCATALE 333	2010	6	
02500117	VIA VAL DI SOLE 4	1998	11	
	VINCI	Totale	17	0

Immobili in proprietà al 31-12-2017

Comune di Montaione				
Cod.Fabb.	Indirizzo - Cap Località	Anno Costr.	Locazione	Ceduti
P0270101	VIA E. BERLINGUER 10	2013	8	
	MONTAIONE	Totale	8	0



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

GESTIONE TECNICA E PROGETTAZIONE INTERVENTI

BILANCIO **2017** DUEMILADICIASSETTE

Interventi programmati

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

Capraia e Limite

--	--	--	--	--	--

Castelfiorentino

Ex Scuola Elementare di Cambiano	7	Recupero e adeguamento funzionale	L.R. 29.06.2011 n° 25 art. 22 - Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa - Protocollo di Intesa tra la Regione Toscana, Comuni dell' Empolese Valdelsa associati in ambito L.O.D.E. e Publicasa s.p.a.	€ 680.000,00	Lavori Terminati.
via Profeti 44	4	Manut. Straord.	In programmazione con P.O.R. 2008/2015 - localizzato con Delibera G.R.T. n. 945/2017	€ 58.696,91	progetto esecutivo - da effettuare gara di appalto
via De' Gasperi 18/20/22	5	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, incremento annualità 2016	€ 183.743,50	Gara di appalto aggiudicata. Inizio lavori: Giugno 2018
via Verdi 63 - 74 - 78	3	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2017	€ 19.794,00	Progetto esecutivo in fase di elaborazione
via Coianese 22 - 26	5	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2021	€ 49.485,00	Progetto esecutivo in fase di elaborazione

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

Cerreto Guidi

via Ildebrandino 41	4	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2018	€ 46.186,00	Progetto esecutivo in fase di elaborazione
---------------------	---	-----------------	---	-------------	--

Certaldo

Via Matteotti - Area Edificabile	10	Nuova Costruzione	L.R. 29.06.2011 n° 25 art. 22 - Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa - Protocollo di Intesa tra la Regione Toscana, Comuni dell' Empolese Valdelsa associati in ambito L.O.D.E. e Publicasa s.p.a.	€ 1.020.000,00	Fondi regionali previsti da impegnare. Inizio attuazione nell'anno 2018
Via Fiorentina 108	4	Manut. Straord.	In programmazione con P.O.R. 2008/2015 - localizzato con Delibera G.R.T. n. 945/2017	€ 75.000,00	In corso la redazione della gara di appalto. Inizio lavori previsto: Settembre 2018
Via Lavagnini 30/32	10	Manut. Straord.	In programmazione con P.O.R. 2008/2015 - localizzato con Delibera G.R.T. n. 945/2017	€ 152.000,00	In corso la redazione della gara di appalto. Inizio lavori previsto: Settembre 2018
via Trento 41	2	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2018	€ 19.794,00	Progetto esecutivo in fase di elaborazione
via Fiorentina 108	2	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2018	€ 22.433,20	Progetto esecutivo in fase di elaborazione

Interventi programmati

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

Empoli					
Via Val Pusteria 11	20	Manut. Straord.	In programmazione con P.O.R. 2008/2015 - localizzato con Delibera G.R.T. n. 945/2017	€ 217.600,59	In corso la redazione della gara di appalto. Inizio lavori previsto: Settembre 2018
Via C. di Cefalonia 1	15	Manut. Straord.	In programmazione con P.O.R. 2008/2015 - localizzato con Delibera G.R.T. n. 945/2017	€ 113.564,93	In corso la redazione della gara di appalto. Inizio lavori previsto: Settembre 2018
via del Pozzo 37/43	4	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2018	€ 48.825,20	Progetto esecutivo in fase di elaborazione
via Saffi 1-2-3-4	10	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2018	€ 49.485,00	Progetto esecutivo in fase di elaborazione
via Saffi 5 - 7 - 9	10	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2019	€ 49.485,00	Progetto esecutivo in fase di elaborazione
via da Maiano 5	5	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2021	€ 49.485,00	Progetto esecutivo in fase di elaborazione
via da Maiano 7	5	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2020	€ 49.485,00	Progetto esecutivo in fase di elaborazione

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

Ex Scuola di Ponzano	5	Recupero	Lavori di recupero funzionale per la realizzazione di n. 5 alloggi da destinare a Centro di Emergenza Abitativa - Finanziato con fondi dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese-Valdelsa	€ 40.000,00	Progetto esecutivo approvato. Inizio lavori previsto Settembre 2018
via Fasolo 1	30	Manut. Straord.	Rifacimento delle facciate e delle gronde - Finanziato con bilancio Publicasa	€ 52.605,00	Lavori eseguiti nell'anno 2017
via Saffi 5-7-9	18	Manut. Straord.	Rifacimento dei terrazzi - Finanziato con bilancio Publicasa	€ 12.873,00	Lavori eseguiti nell'anno 2017
via Val Sesia 4 / Val Padana 1	8	Manut. Straord.	Lavori di rifacimento della struttura e dei pavimenti dei terrazzi e del cemento armato delle gronde - Finanziato con bilancio Publicasa	€ 37.900,60	Lavori eseguiti nell'anno 2017
via Val Pusteria 13	24	Manut. Straord.	Manutenzione della copertura in amianto ed installazione dispositivi di sicurezza in copertura - Finanziato con bilancio Publicasa	€ 7.150,00	Lavori eseguiti nell'anno 2017

Fucecchio					
Via Cairoli - Area Edificabile	12	Nuova Costruzione	L.R. 29.06.2011 n° 25 art. 22 - Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa - Protocollo di Intesa tra la Regione Toscana, Comuni dell'Empolese Valdelsa associati in ambito L.O.D.E. e Publicasa s.p.a. - Attuazione con Decreto Dirigenziale n. 18527 del 07/12/2017	€ 1.500.000,00	Gara di appalto aggiudicata - Progetto esecutivo ed inizio lavori entro Giugno 2018

Interventi programmati

Comune e Località	n. all.	Intervento	Finanziamento	Importo	Stato di attuazione
via Fucini 35	4	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2017	€ 43.810,72	Progetto esecutivo in fase di elaborazione
via Carducci 87 - 89	7	Manut. Straord.	Lavori di efficientamento energetico - finanziamento misura "B" Legge 80/2014, annualità 2019	€ 49.880,88	Progetto esecutivo in fase di elaborazione
via Foscolo 43 e 45	12	Manut. Straord.	Rifacimento completo dei terrazzi. Recupero del cemento armato delle gronde, dei pilastri e dei terrazzi. Rifacimento parapetti dei terrazzi. Sostituzione di calate e pluviali - Finanziato con bilancio Publicasa	€ 64.060,07	Lavori eseguiti nell'anno 2017

Gambassi Terme

--	--	--	--	--	--

Montaione

R.S.A. "Villa Serena" - Blocco "A", piano 3° e 4°	18	Recupero e adeguamento funzionale	L.R. 29.06.2011 n° 25 art. 22 - Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa - Protocollo di Intesa tra la Regione Toscana. Comuni dell' Empolese Valdelsa associati in ambito L.O.D.E. e Publicasa s.p.a.	€ 1.380.000,00	Lavori iniziati a Luglio 2017, termine lavori previsto per Giugno 2018
---	----	-----------------------------------	---	----------------	--

Via De' Gasperi 6	5	Manut. Straord.	In programmazione con P.O.R. 2008/2015 - localizzato con Delibera G.R.T. n. 945/2017	€ 65.667,78	In corso la redazione della gara di appalto. Inizio lavori previsto: Settembre 2018
Via Marx 1	5	Manut. Straord.	In programmazione con P.O.R. 2008/2015 - localizzato con Delibera G.R.T. n. 945/2017	€ 75.000,00	In corso la redazione della gara di appalto. Inizio lavori previsto: Settembre 2018

Montelupo F.no

Via 1° Maggio 10/12	20	Manut. Straord.	Condominio costituito da n. 20 alloggi di proprietà pubblica e n.16 di proprietà privata. Finanziato con fondi del Comune di Montelupo Fiorentino. Gestione dell'affidamento e dei lavori da parte di amministratore di condominio e Publicasa spa	€ 172.044,60	Lavori terminati Gennaio 2018
---------------------	----	-----------------	--	--------------	-------------------------------

Montespertoli

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

Interventi programmati

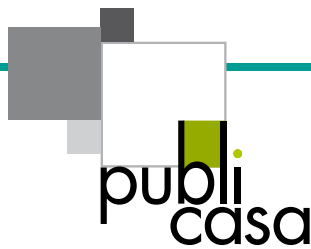
Vinci					
Comune e Località	n. all.	Intervento	Finanziamento	Importo	Stato di attuazione
Edificio ex Macelli di via Lamporecchiana	4	Demolizione e ricostruzione	L.R. 29.06.2011 n° 25 art. 22 - Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa - Protocollo di Intesa tra la Regione Toscana, Comuni dell' Empolese Valdelsa associati in ambito L.O.D.E. e Publicasa s.p.a.	€ 315.000,00	Progetto complessivo in fase preliminare/definitiva. Fondi regionali previsti da impegnare nel bilancio regionale.
Via Turati 46	6	Manut. Straord.	In programmazione con P.O.R. 2008/2015 - localizzato con Delibera G.R.T. n. 945/2017	€ 90.020,97	In corso la redazione della gara di appalto. Inizio lavori previsto: Settembre 2018
Totale				€ 7.111.076,95	

Nel corso dell'anno 2017 Publicasa ha effettuato:

n. 772 lavori di pronto intervento comprendenti lavori di tipo: edile, idraulico, elettrico, infissi, sostituzione caldaie e servizio autospurgo

n. 70 ristrutturazioni di alloggi sfitti

Tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie agli impinanti di ascensore

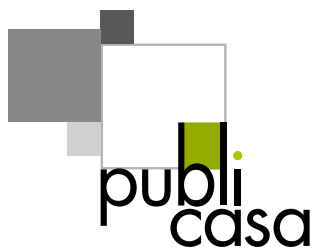


PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

GESTIONE AMMINISTRATIVA E CONTABILE

Grafici costi e ricavi
Accertamento redditi e recupero evasione
Canoni di locazione
Crediti e morosità

BILANCIO **2017** **DUEMILADICIASSETTE**

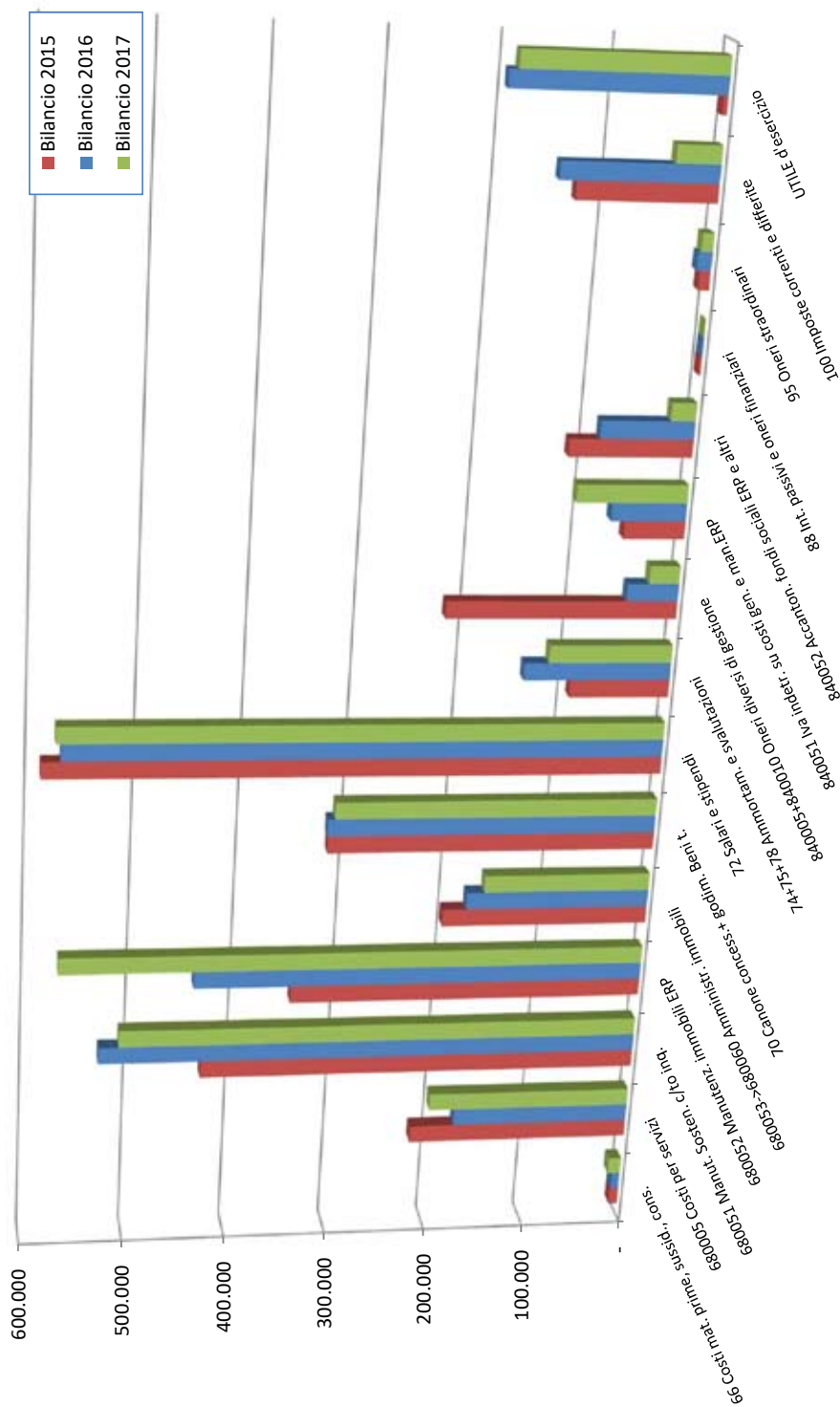


PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

GRAFICI COSTI E RICAVI

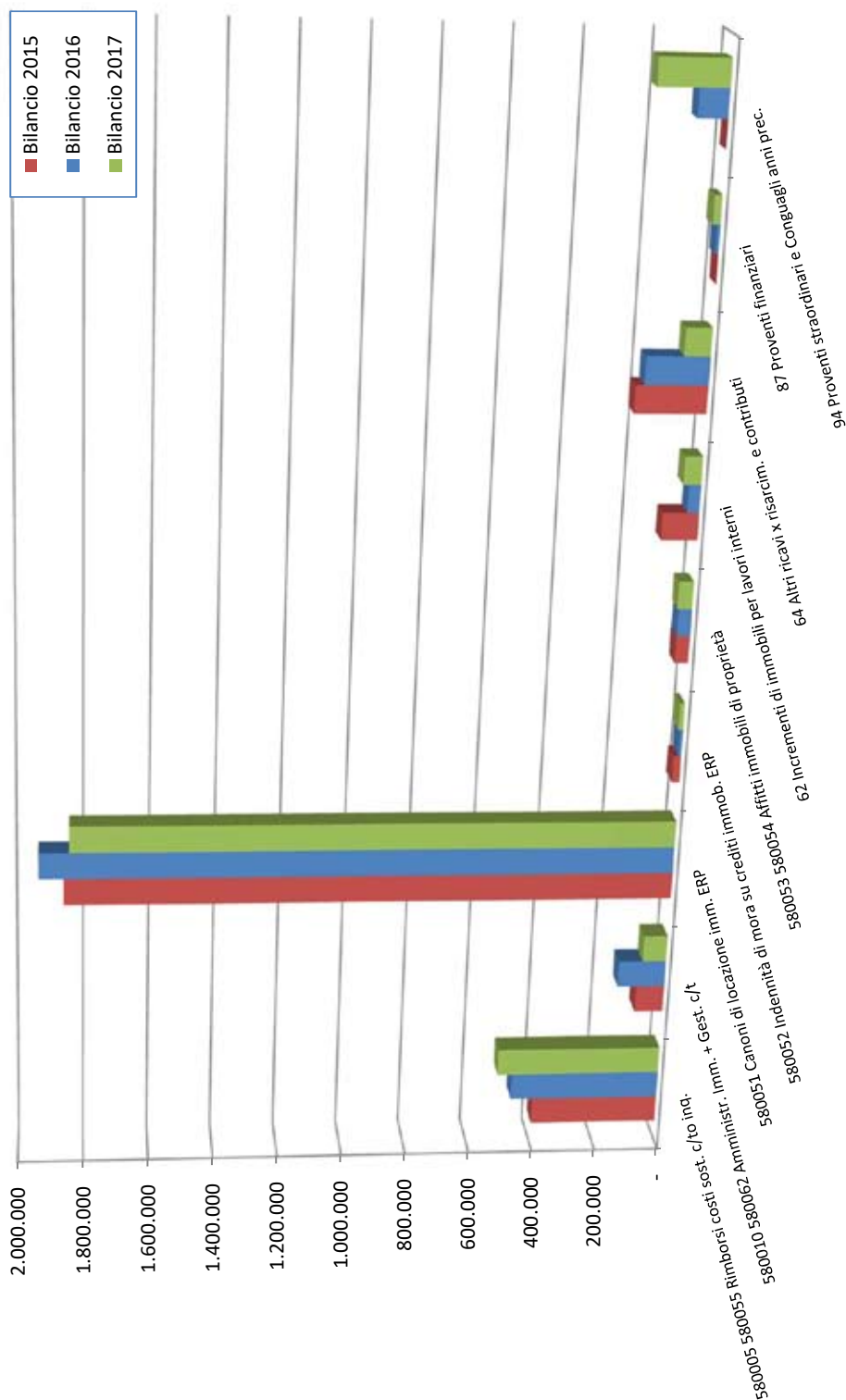
BILANCIO **2017** DUEMILADICIASSETTE

Rappresentazione grafica dei costi

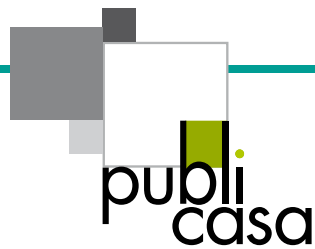


	66 Costi mat. prime, sussid., cons.	680005 Costi per servizi	680051 Manut. Sosten. c/to inq.	680052 Manut. Sosten. c/to inq. immobili ERP	680053-680060 Amministr. immobili ERP	70 Canone concess. + godim. Beni t.	72 Salari e stipendi	74-75-78 Ammortam. e svalutazioni	840005-840010 Oneri diversi di gestione	88 Int. passivi e oneri finanziari	95 Oneri straordinari	100 Imposte correnti e differite	UTILE d'esercizio
Bilancio 2015	8.339	218.056	428.391	344.542	201.004	316.515	586.771	95.522	219.146	57.394	115.915	129.265	4.283
Bilancio 2016	8.033	175.038	526.540	437.833	178.442	317.374	568.754	140.660	48.647	70.751	87.567	145.078	196.946
Bilancio 2017	12.450	200.024	507.661	566.618	161.870	310.742	573.986	117.704	28.514	104.656	23.050	41.406	188.639

Rappresentazione grafica dei ricavi



Bilancio 2015	580005 Rimborsi costi sost. c/to inq.	396.049	580010 580062 Amministr. Imm. + Gest. c/t	89.356	580051 Canoni di locazione imm. ERP	1.858.940	580052 Indennità di mora su crediti immob. ERP	23.403	580053 580054 Affitti immobili di proprietà	41.390	62 Incrementi di immobili per lavori interni	108.584	64 Altri ricavi x risarcim. e contributi	215.310	87 Proventi finanziari	2.878	94 Proventi straordinari e Conguagli anni prec.	1.358
Bilancio 2016	464.525	147.214	1.932.903	9.781	40.401	188.769	35.037	40.401	35.037	188.769	35.037	188.769	188.769	9.145	88.125			
Bilancio 2017	509.702	73.396	1.841.672	14.892	44.038	77.908	53.669	44.038	44.038	77.908	53.669	77.908	77.908	23.095	209.781			



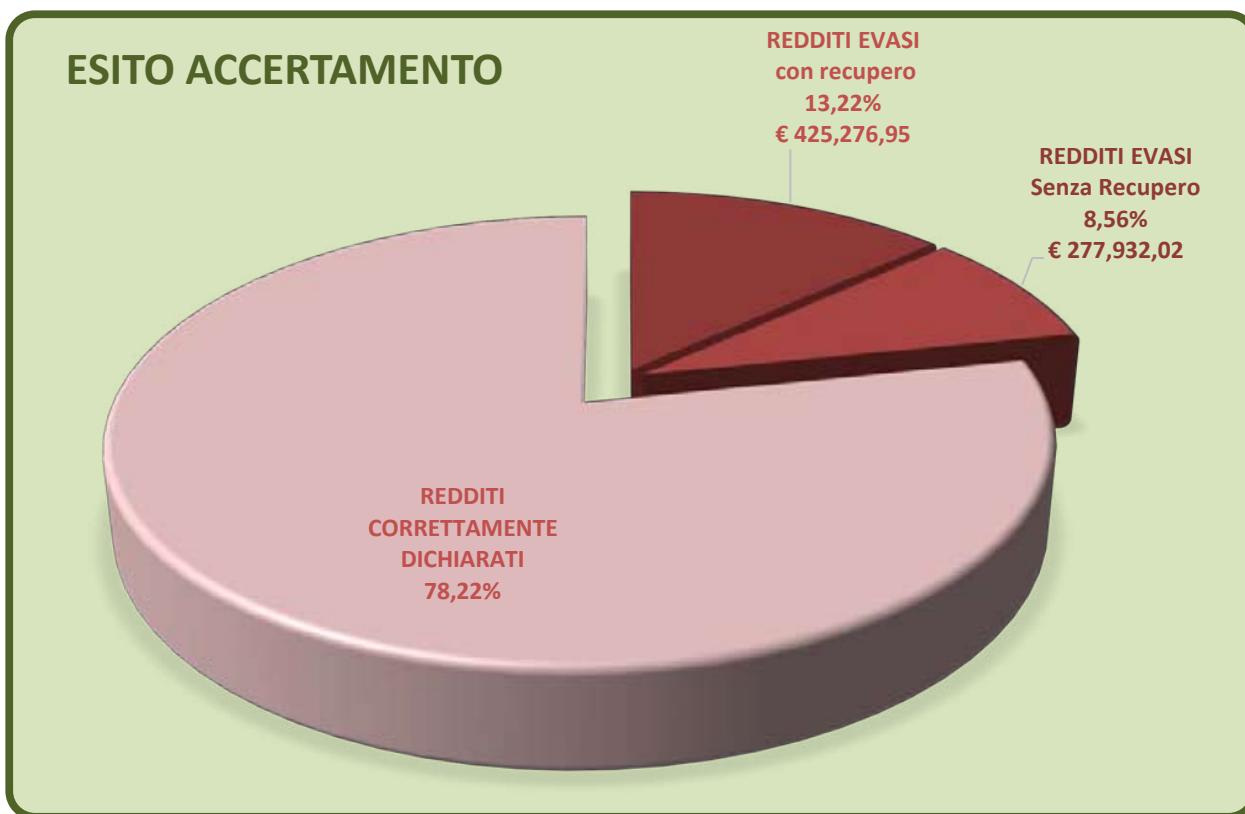
PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

ACCERTAMENTO REDDITI E RECUPERO EVASIONE

BILANCIO **2017** DUEMILADICIASSETTE

Riepilogo accertamento redditi canoni di locazione 2014-2015 (autocertificazione 2012)

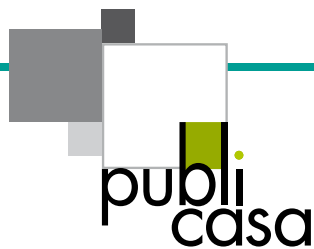
TOTALE REDDITI IMPONIBILI EVASI	€ 703.208,97
TOTALE NUCLEI ACCERTATI	900
TOTALE NUCLEI CON REDDITI EVASI	<u>196</u>
IMPORTO CANONI EVASO	€ 61.506,72
<u>NUCLEI EVASORI CON RECUPERO</u>	119
<u>NUCLEI EVASORI SENZA RECUPERO CANONI</u>	77
PERCENTUALE EVASORI	21,78%



RIEPILOGO ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO SU CANONI FINO AL 2015

FATTURATI	€ 655.706,09
------------------	--------------

INCASSATI	€ 608.189,05
------------------	--------------



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

CANONI DI LOCAZIONE

BILANCIO **2017** DUEMILADICIASSETTE

Ripartizione dei canoni di locazione in fasce

(riferiti agli alloggi locati nel mese di Dicembre 2017)

Ripartizione dei canoni di locazione in fasce

(riferiti agli alloggi locati mese di Dicembre 2017)

Fascia Canone	Nr. Unità Immob.	% Fasce Canone	Tot.Canoni Mese	Media Canoni Mese	Legenda
S	431	29,58%	€ 19.967,77	€ 46,33	CANONE SOCIALE (€ 40,00 per redditi da pensioni minime o sociali fino a € 6.518,00; o 7% del reddito imponibile fino a € 13.036,00)
P	793	54,43%	€ 79.760,94	€ 100,58	CANONE PROTETTO (12% del reddito convenzionale fino a € 16.000,00)
O	29	1,99%	€ 4.595,78	€ 158,48	CANONE OGGETTIVO (Calcolato in situazioni particolari art. 25 commi 2,3,4 L.R.T 96/96)
Q	177	12,15%	€ 36.679,92	€ 207,23	CANONE PROTETTO (14% del reddito convenzionale da € 16.001,00 a 27.999,00)
M	25	1,72%	€ 9.890,11	€ 395,60	CANONE MASSIMO (16% del reddito convenzionale se questo supera € 28.000,00)
K	2	0,14%	€ 398,54	€ 199,27	CANONE K (Canone sanzionatorio per mancata presentazione e/o occupazione)
	1457	100%	€ 151.293,06	€ 103,84	

Ripartizione dei canoni mensile generale

(riferiti agli alloggi locati nel mese di Dicembre 2017)

Media Canoni Mensile Generale

(riferiti agli alloggi locati mese di Dicembre 2017)

Comune	Tot.Unità Immob.	Alloggi asse. a Dicembre 2017	Tot. Canoni Mensili	Media Mensile
CAPRAIA E LIMITE	27	26	€ 2.850,22	€ 109,62
CASTELFIORENTINO	215	206	€ 19.750,68	€ 95,88
CERRETO GUIDI	44	43	€ 3.733,26	€ 86,82
CERTALDO	178	163	€ 17.430,62	€ 106,94
EMPOLI	579	546	€ 56.223,28	€ 102,97
FUCECCHIO	200	189	€ 20.370,73	€ 107,78
GAMBASSI	63	59	€ 5.626,54	€ 95,37
MONTAIONE	38	37	€ 3.920,56	€ 105,96
MONTELUPO	80	74	€ 7.287,27	€ 98,48
MONTEPERTOLI	63	61	€ 8.472,28	€ 138,89
VINCI	57	53	€ 5.627,62	€ 106,18
Totale	1544	1457	€ 151.293,06	€ 103,84

Media canoni mensili

(riferiti agli alloggi locati nel mese di Dicembre 2017)

COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
O	1	€ 152,69	€ 152,69	3,85%
M	1	€ 423,26	€ 423,26	3,85%
P	16	€ 1.629,94	€ 101,87	61,54%
Q	3	€ 414,81	€ 138,27	11,54%
S	5	€ 229,52	€ 45,90	19,23%
	26	€ 2.850,22		100%

COMUNE DI CASTELFIORENTINO				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	2	€ 796,19	€ 398,10	0,97%
O	7	€ 1.015,84	€ 145,12	3,40%
P	109	€ 10.785,09	€ 98,95	52,91%
Q	18	€ 3.891,72	€ 216,21	8,74%
S	70	€ 3.261,84	€ 46,60	33,98%
	206	€ 19.750,68		100%

COMUNE DI CERRETO GUIDI				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
O	1	€ 227,77	€ 227,77	2,33%
P	19	€ 1.857,34	€ 97,75	44,19%
Q	5	€ 866,36	€ 173,27	11,63%
S	18	€ 781,79	€ 43,43	41,86%
	43	€ 3.733,26		100%

COMUNE DI CERTALDO				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	1	€ 362,36	€ 362,36	0,61%
O	1	€ 68,88	€ 68,88	0,61%
P	94	€ 9.755,82	€ 103,79	57,67%
Q	25	€ 5.302,91	€ 212,12	15,34%
S	42	€ 1.940,65	€ 46,21	25,77%
	163	€ 17.430,62		100%

Media canoni mensili

(riferiti agli alloggi locati nel mese di Dicembre 2017)

COMUNE DI EMPOLI				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
K	1	€152,75	€152,75	0,18%
M	10	€3.871,80	€387,18	1,83%
O	11	€1.857,21	€168,84	2,01%
P	288	€29.100,17	€101,04	52,75%
Q	64	€13.313,38	€208,02	11,72%
S	172	€7.927,97	€46,09	31,50%
	546	€56.223,28		100%

COMUNE DI FUCECCHIO				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
K	1	€245,79	€245,79	0,53%
M	5	€2.212,32	€442,46	2,65%
O	2	€408,79	€204,40	1,06%
P	108	€10.717,27	€99,23	57,14%
Q	21	€4.386,79	€208,89	11,11%
S	52	€2.399,77	€46,15	27,51%
	189	€20.370,73		100%

COMUNE DI GAMBASSI TERME				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	2	€634,32	€317,16	3,39%
O	4	€542,74	€135,69	6,78%
P	34	€3.207,70	€94,34	57,63%
Q	6	€611,96	€101,99	10,17%
S	13	€629,82	€48,45	22,03%
	59	€5.626,54		100%

COMUNE DI MONTAIONE				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
O	1	€141,73	€141,73	2,70%
P	19	€2.135,71	€112,41	51,35%
Q	6	€1.147,28	€191,21	16,22%
S	11	€495,84	€45,08	29,73%
	37	€3.920,56		100%

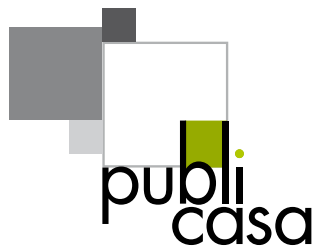
Media canoni mensili

(riferiti agli alloggi locati nel mese di Dicembre 2017)

COMUNE DI MONTELUPO F.NO				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
O	1	€180,13	€180,13	1,35%
P	39	€3.829,81	€98,20	52,70%
Q	9	€1.982,40	€220,27	12,16%
S	25	€1.294,93	€51,80	33,78%
	74	€7.287,27		100%

COMUNE DI MONTESPERTOLI				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	3	€1.168,63	€389,54	4,92%
P	33	€3.456,53	€104,74	54,10%
Q	14	€3.340,04	€238,57	22,95%
S	11	€507,08	€46,10	18,03%
	61	€8.472,28		100%

COMUNE DI VINCI				
FASCIA CANONE	U. IMMOBILIARE	TOT.C. MENSILE	MEDIA C.MENSILE	% FASCE CANONI
M	1	€421,23	€421,23	1,89%
P	34	€3.285,56	€96,63	64,15%
Q	6	€1.422,27	€237,05	11,32%
S	12	€598,56	€49,88	22,64%
	53	€5.727,62		100%



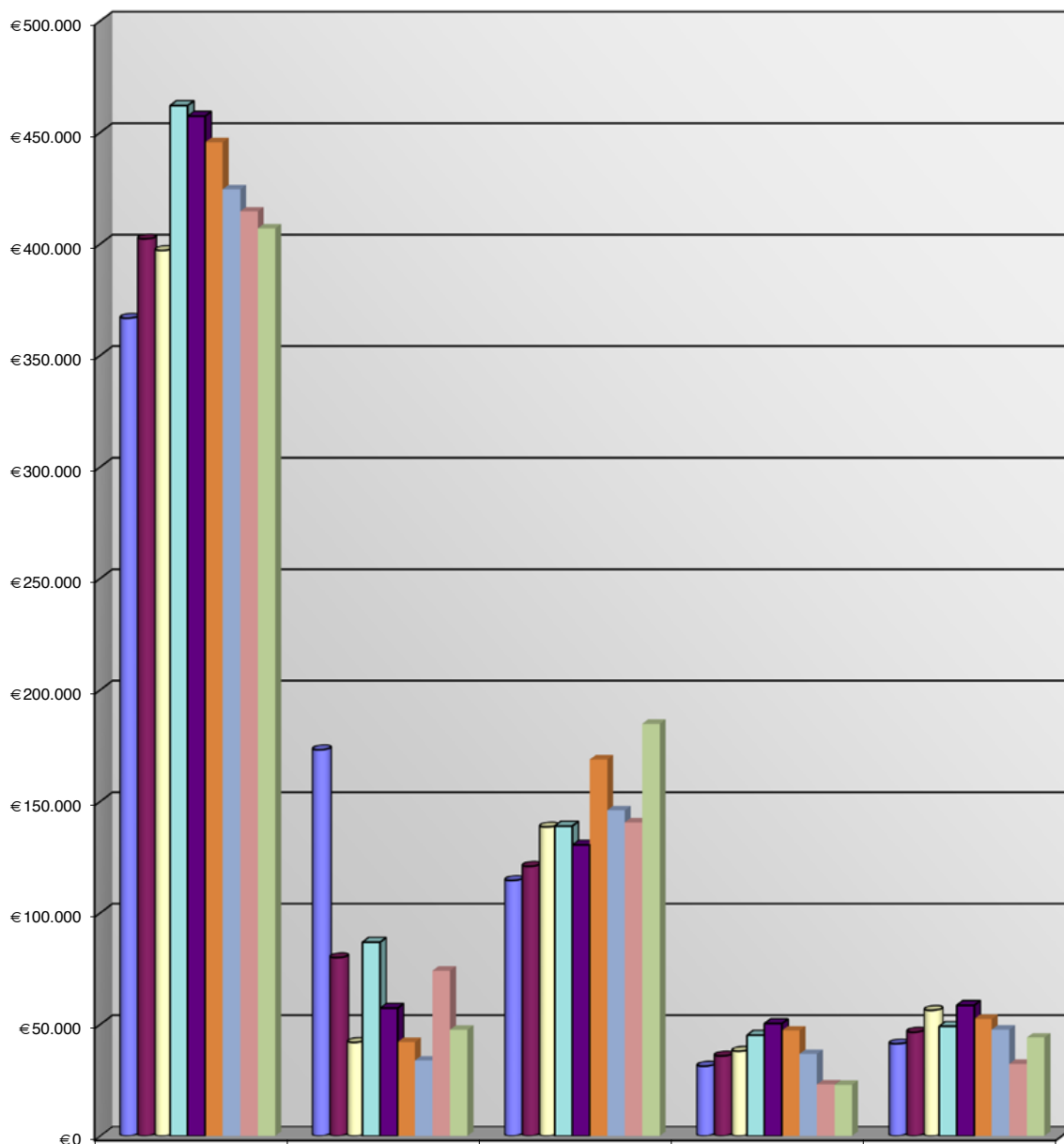
PROGETTAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

CREDITI E MOROSITÀ

BILANCIO **2017** DUEMILADICIASSETTE

Crediti al 31-12-2017 Periodo 2009-2017

■ CREDITI 2009: € 727.001	■ CREDITI 2010: € 685.148	□ CREDITI 2011: € 671.410
□ CREDITI 2012: € 781.903	■ CREDITI 2013: € 753.635	■ CREDITI 2014: € 755.808
■ CREDITI 2015: € 688.297	■ CREDITI 2016: € 684.338	■ CREDITI 2017: € 705.994



	CANONI DI LOCAZIONE	ACCERTAMENTI REDDITI	SERVIZI A RIMBORSO	INDENNITA' DI MORA	SPESE LEGALI
■ CREDITI 2009: € 727.001	€ 366.601	€ 173.071	€ 114.448	€ 31.208	€ 41.185
■ CREDITI 2010: € 685.148	€ 402.147	€ 79.890	€ 120.840	€ 35.809	€ 46.462
□ CREDITI 2011: € 671.410	€ 396.972	€ 41.856	€ 138.477	€ 37.881	€ 56.225
□ CREDITI 2012: € 781.903	€ 462.036	€ 86.804	€ 138.859	€ 45.100	€ 49.104
■ CREDITI 2013: € 753.635	€ 457.243	€ 57.182	€ 130.378	€ 50.332	€ 58.500
■ CREDITI 2014: € 755.808	€ 445.494	€ 41.994	€ 168.746	€ 47.196	€ 52.378
■ CREDITI 2015: € 688.297	€ 424.419	€ 33.723	€ 145.911	€ 36.675	€ 47.570
■ CREDITI 2016: € 684.338	€ 414.506	€ 74.028	€ 140.493	€ 23.064	€ 32.245
■ CREDITI 2017: € 705.994	€ 406.846	€ 47.517	€ 184.731	€ 22.855	€ 44.044

Dettaglio crediti E.R.P. 2015-2017

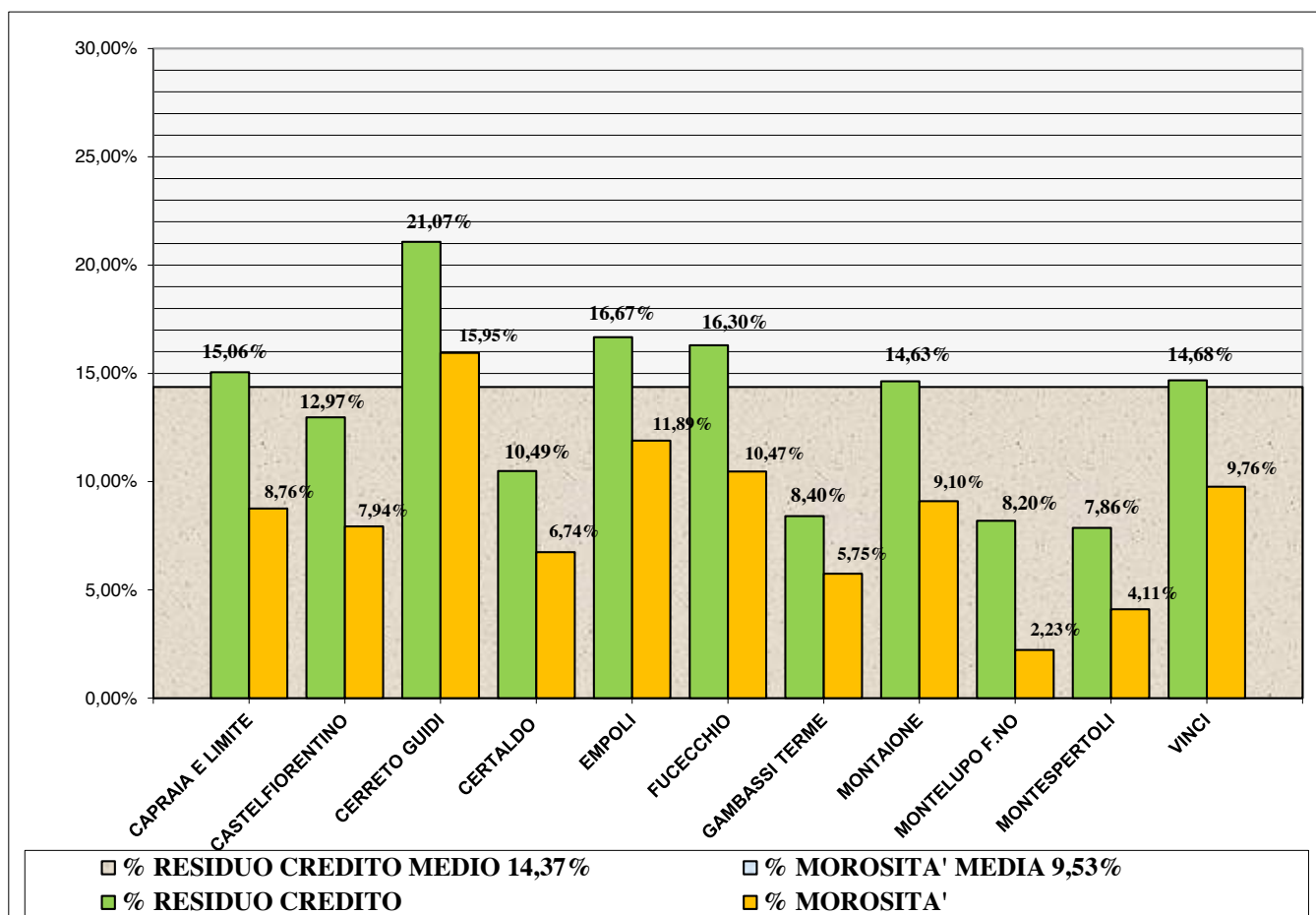
DETTAGLIO CREDITI ERP AL 31/12/2016	DETTAGLIO CREDITI ERP AL 31/12/2017	Incidenza sui crediti	Incidenza sui crediti	Incidenza sui crediti
CANONI DI LOCAZIONE	€ 414.506,27	60,57%	€ 406.846,29	57,63%
ACCERTAMENTI REDDITI	€ 74.028,73	10,82%	€ 47.517,04	6,73%
MANUTENZIONE	€ 11.542,96		€ 20.644,12	
SPESE A RIMBORSO (ENEL, FOSSE, PULIZIA, ECC.)	€ 19.071,72		€ 23.923,85	
IVA	€ 4.883,40		€ 5.263,36	
ACQUA E GAS	€ 44.468,06		€ 74.194,49	
COMPENSO ADDEBITO ACQUA	€ 3.130,31		€ 4.435,03	
SUNIA	€ 5.590,43		€ 5.533,28	
SPESE CONDOMINIO	€ 36.137,17		€ 36.413,94	
SPESE AMMINISTRAZIONE	€ 2.098,59		€ 2.409,06	
REGISTRAZIONE CONTRAITO	€ 7.987,79		€ 7.467,02	
ISTRUTTORIA ATTI	€ 5.583,31		€ 4.447,01	
SPESE PER SERVIZI DA RIMBORSARE	€ 140.493,74	20,53%	€ 184.731,16	26,17%
SPESE LEGALI	€ 32.245,57	4,71%	€ 44.044,20	6,24%
INDENNITA' DI MORA	€ 23.064,22	3,37%	€ 22.855,06	3,24%
CREDITI	€ 684.338,53	100,00%	€ 705.993,75	100,00%

Crediti Publicasa verso assegnatari suddivisi per Comune al 31-12-2017

<i>Comune</i>	<i>Crediti Ordinari</i>	<i>Crediti per accertamento redditi A.P.</i>
Capraia e Limite	€19.611,64	€0,00
Castelfiorentino	€81.194,76	€4.902,94
Cerreto Guidi	€18.507,81	€0,00
Certaldo	€52.599,69	€729,80
Empoli	€294.819,48	€29.590,67
Fucecchio	€94.949,62	€5.797,38
Gambassi Terme	€10.868,45	€0,00
Montaione	€31.926,16	€0,00
Montelupo Fiorentino	€14.099,37	€1.672,93
Montespertoli	€10.870,93	€1.200,25
Vinci	€29.028,80	€3.623,07
	€658.476,71	€47.517,04
TOTALE GENERALE CREDITI	€705.993,75	

Crediti e morosità 2017 per Comune

Comuni	Fatturato anno 2017	Crediti			Morosità		
		incassato al 31/12/2017	residuo credito al 31/12/2017	% residuo credito 2017	incassato al 28/02/2018	residuo morosità al 28/2/2018	% residuo morosità 2017
CAPRAIA E LIMITE	44.592,66	37.878,81	6.713,85	15,06%	40.686,57	3.906,09	8,76%
CASTELFIORENTINO	321.330,85	279.659,95	41.670,90	12,97%	295.830,99	25.499,86	7,94%
CERRETO GUIDI	57.581,21	45.446,64	12.134,57	21,07%	48.397,30	9.183,91	15,95%
CERTALDO	284.163,53	254.362,17	29.801,36	10,49%	265.003,94	19.159,59	6,74%
EMPOLI	1.042.326,61	868.565,85	173.760,76	16,67%	918.370,28	123.956,33	11,89%
FUCECCHIO	346.757,46	290.240,14	56.517,32	16,30%	310.451,44	36.306,02	10,47%
GAMBASSI TERME	91.694,95	83.988,94	7.706,01	8,40%	86.421,15	5.273,80	5,75%
MONTAIONE	104.077,31	88.848,70	15.228,61	14,63%	94.609,52	9.467,79	9,10%
MONTELUPO FIORENTINO	112.624,81	103.392,31	9.232,50	8,20%	110.117,84	2.506,97	2,23%
MONTEPERTOLI	114.778,12	105.755,16	9.022,96	7,86%	110.064,34	4.713,78	4,11%
VINCI	103.931,98	88.673,71	15.258,27	14,68%	93.783,58	10.148,40	9,76%
TOTALI	2.623.859,49	2.246.812,38	377.047,11	14,37%	2.373.736,95	250.122,54	9,53%



Crediti e morosità 2017 per Comune

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

