

Relazione sulla gestione 2008
dell'Amministratore Unico di Calenzano Comune S.r.l.

Società unipersonale del Comune di Calenzano
soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di tale Ente locale

(redatta ai sensi dell'art. 2428 Codice Civile e dell'art. 14 comma 2 dello Statuto)

Sommario

1.Andamento e risultato della gestione.....	2
2.L'analisi economico-finanziaria.....	9
2.1 Riclassificazione del Conto Economico.....	9
2.2 Riclassificazione dello Stato Patrimoniale.....	10
2.3 Principali indicatori economico-finanziari.....	10
2.3.1 Indici di struttura.....	11
2.3.2 Indici di situazione finanziaria.....	11
2.3.3 Indici di redditività.....	12
3.Altre informazioni richieste dall'art. 2428 del Codice Civile.....	13
3.1 Informazioni sul personale.....	13
3.2 Attività di ricerca e di sviluppo.....	14
3.3 Partecipazioni in altre società.....	14
3.4 Sedi secondarie.....	14
3.5 Rischi connessi all'utilizzo di strumenti finanziari.....	14
3.6 Attività di direzione e coordinamento.....	15
3.7 Rapporti con gli Enti controllanti.....	15
3.8 Incertezze presenti alla data di redazione della presente relazione.....	15
3.9 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.....	16
3.10 Principali rischi ed incertezze dell'attività.....	16
3.11 L'evoluzione prevedibile della gestione.....	17

1. Andamento e risultato della gestione

Il bilancio d'esercizio al 31/12/2008 si chiude con una perdita di € 449.711 condizionata e determinata dalla rettifica del valore delle attività patrimoniali della società per la rinuncia alla rete idrica che, erroneamente, risultava fra i beni conferiti all'atto della costituzione della società medesima. Tale rinuncia è stata operata, in esecuzione dell'atto del Consiglio Comunale di Calenzano n. 92 del 22/12/2008 e della deliberazione dell'Assemblea della società del 23/12/2008, in concomitanza del conferimento da parte del Comune di Calenzano di quattro aree interessate da interventi connessi ai due *project financing* per la riqualificazione del centro cittadino – settori nord e sud – e per gli interventi inseriti nel programma integrato di intervento “Riqualificare Dietro Poggio”

consistenti nella realizzazione di alloggi destinati alla locazione permanente a canone agevolato e di residenze di inserimento abitativo per immigrati.

Per effetto della rinuncia in questione si è determinata una minusvalenza da svalutazione straordinaria determinata, sulla scorta del parere tecnico rimesso dal Dott. Alessandro Manetti, in € 570.000,00.

E' evidente che senza l'incidenza di tale posta straordinaria il risultato della gestione avrebbe assunto un valore positivo, confermando il *trend* previsionale ipotizzato all'atto dell'approvazione del *budget* 2008-2010 nella primavera del trascorso anno, quando prima il Consiglio Comunale e poi l'Assemblea societaria hanno, d'intesa, riprogrammato il quadro prospettico dei ricavi e dei costi, nonché degli investimenti nel medio (2008-2010) e nel lungo periodo (2008-2037). La previsione del predetto *budget* prevedeva una perdita per l'anno 2008 stimata in € 373.000, mentre a partire dall'anno 2009 era atteso il primo risultato positivo (€ 110.000 di utile) a chiusura della fase di *start up* della società (costituita nell'aprile del 2006).

L'andamento dei ricavi e dei costi nel 2008 è stato sostanzialmente in linea con le previsioni, con un contenimento dei costi della produzione, al netto degli ammortamenti, sia rispetto alla gestione 2007 che alle previsioni 2008; il valore della produzione, invece, ha manifestato un sensibile incremento rispetto allo stesso valore registratore nel 2007 e si mantiene aderente ai valori del *budget* 2008.

La predisposizione dei documenti di programmazione sopra richiamati avevano anche la finalità di presentare la società sul mercato del credito, con un piano strutturato del fabbisogno economico-finanziario occorrente a sostenere il programma di attività impostato e, dall'altro lato, dare dimostrazione della presenza delle condizioni di sostenibilità di tale impegno grazie alle risorse proprie attese e al concorso e contributo garantito dal Comune lungo tutto l'arco di programmazione. Purtroppo, la fase in cui la Società si è attivata per ricercare uno o più *partner* in grado di sostenere il programma di interventi preventivato (che si ricorda, per inciso, prevedeva un fabbisogno di quasi 24 milioni di Euro di cui 14,2 milioni di Euro mediante il ricorso all'indebitamento a lungo termine) è venuta a coincidere con la grave crisi finanziaria mondiale che ha determinato, quale effetto immediato, il sostanziale blocco del credito da parte degli istituti bancari con una rarefazione degli impieghi e una irrigidimento ed allungamento delle istruttorie necessarie all'assunzione delle determinazioni da parte degli Organi decisionali di detti Istituti. Ne è testimonianza diretta l'*iter* della selezione pubblica per l'individuazione della banca che doveva finanziare il programma di investimenti 2008-2010, di cui la prima *tranche* relativa al 2008 di 5,2 milioni di Euro. Iniziata con l'avviso pubblico nel mese di settembre 2008 l'operazione avrebbe dovuto concludersi entro il mese di dicembre dello

stesso anno. A tutt'oggi non è stato possibile perfezionare il finanziamento, poiché l'*iter* istruttorio da parte degli uffici della banca, che ha manifestato nell'ottobre 2008 la disponibilità a concedere almeno la prima parte del finanziamento, non è stato ancora concluso.

Tale situazione ha comportato l'attivazione di una linea di credito a breve termine al fine di non paralizzare l'attività della società e di onorare gli impegni con i fornitori per le prestazioni e le forniture eseguiti nel corso della gestione. L'utilizzo di tale linea di credito che ha, di fatto, sostituito temporaneamente il previsto finanziamento a lungo termine, ha influenzato negativamente anche l'andamento degli oneri finanziari, la cui crescita, evidenziata dal conto economico 2008, è essenzialmente dovuta all'incidenza degli interessi bancari sull'utilizzo del fido per elasticità di cassa.

La difficoltà di giungere al coronamento dell'operazione finanziaria di cui detto ha avuto altresì l'effetto di ritardare l'attuazione del piano degli investimenti programmato (8 milioni di Euro circa), anche se non per tutti gli interventi previsti, ed ha richiesto l'erogazione di un maggiore concorso da parte del Comune di Calenzano (900 mila Euro corrisposti) proprio al fine di contribuire a limitare il più possibile il ricorso al credito a breve a fronte dell'impossibilità di concludere entro l'esercizio 2008 l'*iter* per la concessione del finanziamento a lungo termine previsto.

Pur nel contesto generale di cui si è fatto cenno, che ha avuto pesanti riflessi negativi su tutte le istituzioni finanziarie e sulle economie mondiali, la società nel corso del 2008 ha attivato e dato corso ad alcuni dei principali interventi demandati alla stessa dal socio unico. Pensiamo ai lavori di ristrutturazione del Centro Espositivo "St.Art" di via Garibaldi che si sono svolti nel corso del 2008 e che, al momento, sono in fase di ultimazione; al subingresso della società medesima, sancito con l'atto di conferimento delle aree di proprietà del Comune menzionato all'inizio della presente relazione, negli interventi connessi ai due *project financing* già in atto; agli interventi relativi all'edilizia residenziale, alle opere di riqualificazione della zona di via del Molino; al complesso di interventi di miglioramento ed adeguamento del patrimonio immobiliare pubblico di cui vedremo in seguito un significativo elenco.

Passando ad analizzare i principali eventi ed attività che hanno caratterizzato la gestione 2008, pur rimandando per l'analisi disaggregata delle primarie voci che compongono il bilancio ai commenti riportati nella Nota Integrativa, si segnala quanto segue:

- a) per le attività connesse al patrimonio comunale, sono stati programmati nel corso della gestione in esame gli ordinari interventi di manutenzione delle reti infrastrutturali (in particolare strade, piazze e relative pertinenze ed accessori quali segnaletica e arredo urbano) e degli edifici del Comune. La società ha inoltre proseguito l'attività di riordino ed adeguamento delle pratiche tecnico-amministrative inerenti i principali edifici pubblici, con particolare riferimento alla verifica della situazione impiantistica (elettrica e prevenzione degli incendi) in funzione anche del superamento delle non conformità e delle osservazioni formalizzate dal verificatore esterno nell'ambito dell'attività di controllo a seguito dell'intervenuta certificazione ambientale UNI: EN:ISO 14001 acquisita dall'Ente. Nella parte finale dell'esercizio, prendendo atto dell'ulteriore diminuzione del personale comandato dal Comune di Calenzano a svolgere la propria attività presso la società (diminuzione dovuta in parte a pensionamenti ed in parte alla destinazione del personale in precedenza addetto alla manutenzione e gestione del patrimonio pubblico ad altri servizi istituzionali del Comune), si è proceduto ad affidare i servizi di "*facility management*" (trattasi delle attività di manutenzione e gestione dell'impiantistica, dei piccoli interventi di manutenzione ordinaria, di pulizia dei locali adibiti ad uffici e di costituzione e gestione dell'anagrafica degli immobili oggetto dell'affidamento) alla società Manutencoop S.p.A. aggiudicataria, quale mandataria di un RTI, della gara ad evidenza pubblica gestita da CONSIP S.p.A.. Dall'01/01/2009, pertanto, per la quasi totalità degli immobili pubblici (ne restano esclusi solamente quegli immobili che sono affidati in gestione a soggetti terzi, quali, ad esempio, la piscina comunale, i campi sportivi ed il centro giovani) le attività di pronto intervento e di attività di manutenzione programmata vengono espletate in *outsourcing* sotto la direzione, l'indirizzo ed il controllo della società, che si avvale dei tecnici del Comune;
- b) per i due servizi erogati nell'ambito del settore educativo-scolastico (refezione e trasporto alunni), è proseguita l'azione tesa a mantenere lo *standard* qualitativo elevato già garantito con la precedente gestione comunale. Per la refezione scolastica, in particolare, è stata operata la scelta, d'intesa con il competente Assessorato del Comune di Calenzano, di perseguire una politica della qualità anche mediante la costruzione del Sistema di Gestione per la Qualità, conformemente alla normativa UNI EN ISO 9001:2000. Le motivazioni che hanno indotto a perseguire tale politica sono riconducibili alla crescente attenzione dedicata all'individuazione e ad una adeguata soddisfazione delle aspettative e dei bisogni di cittadini e imprese, progettando e producendo servizi caratterizzati da un appropriato livello di qualità coniugato con l'efficiente impiego delle risorse

pubbliche. Tale percorso è iniziato, volutamente, dal servizio di refezione scolastica proprio per la rilevanza strategica e l'attenzione con cui l'Amministrazione Comunale ha sempre guardato a tale servizio data la sua complementarità ad una corretta ed adeguata politica educativa nei confronti dei bambini in età scolare. Il Sistema Gestione Qualità offre uno strumento per la prevenzione di ogni eventuale non conformità, ottimizzando l'organizzazione della gestione dei servizi e garantendo una costante gestione dei processi e delle attività in qualsiasi modo connesse con la qualità del servizio fornito. In armonia con tale scopo si intende puntare ad una continua crescita organizzativa e metodologica: in tal senso la certificazione, da parte di un Ente accreditato del Sistema Qualità rappresenta un passo di fondamentale e di prioritaria importanza. Con il raggiungimento nella seconda parte dell'esercizio dell'obiettivo della certificazione, sono stati altresì impostati ed approvati i seguenti obiettivi prioritari di crescita qualitativa:

- miglioramento dell'attuale livello di igienicità degli ambienti, degli strumenti, delle modalità di preparazione e degli alimenti;
 - mantenimento dell'alta qualità delle materie prime utilizzate per la preparazione dei pasti, compresi i prodotti biologici;
 - miglioramento della qualità organolettica dei pasti preparati;
 - estensione della raccolta differenziata dei rifiuti alla cucina centrale;
 - incremento della partecipazione delle famiglie utenti all'attività della refezione scolastica;
 - miglioramento dell'informazione alle famiglie sul servizio erogato;
 - valorizzazione dei ruoli del personale della cucina e amministrativo rispetto al sistema di gestione della qualità delle mense;
- c) per quanto concerne l'attività finalizzata al miglioramento e lo sviluppo del patrimonio immobiliare concesso in gestione o nel frattempo acquisito dalla Calenzano Comune S.r.l., gli interventi principali attivati con decisione del sottoscritto Amministratore Unico nel corso del 2008 sono sinteticamente riportati nel prospetto riportato a pagina seguente.

Descrizione intervento	Tipologia di intervento	Importo complessivo intervento
Incarico per le attività di sopralluogo, verifica e predisposizione certificazioni per la regolarità nomrativa degli edifici del comune e della società (impianti elettrici, prevenzione incendi ecc.).	Altri interventi	40.691,60
	Totale Altri interventi	40.691,60
Realizzazione controsoffitto nei locali della mensa dell'edificio posto in Via Risorgimento	Asili Nido	4.150,00
Lavori di ristrutturazione degli impianti elettrico e di riscaldamento dell'Asilo Nido "Il Trenino" di Via Mazzini	Asili Nido	151.778,00
Interventi di manutenzione urgente all'edificio dell'asilo nido di via Mazzini	Asili Nido	12.060,00
	Totale Asili Nido	167.988,00
Lavori di sistemazione ed adeguamento impiantistico e distributivo di alcuni locali dell'edificio denominato "Mascagni scale	Edifici pubblici	11.000,00
Installazione di telecamere con videoregistratore ad integrazione dell'impianto antintrusione e riparazione straordinaria gruppo frigo dell'edificio denominato "Centro Giovani"	Edifici pubblici	17.648,00
Progettazione inpianto di climatizzazione dell'attuale Palazzo comunale	Edifici pubblici	28.000,00
Costruzione del nuovo polo istituzionale nell'ambito degli interventi di riqualificazione del centro cittadino - project financing settore nord - Pagati ulteriori tre ss..aa..ll	Edifici pubblici	1.314.160,00
Riqualificazione dekl centro cittadino - project financing settore Sud - (bnuova biblioteca, studentato, alloggi a canone agevolato ed altri spazi pubblici) - Intervento di interramento linea elettrica	Edifici pubblici	39.729,29
Intervento di potenziamento impianto elettrico del Palazzo comunale e stufe per riscladamento uffici comunali	Edifici pubblici	16.000,00
	Totale Edifici pubblici	1.426.537,29
Interventi di manutenzione straordinaria dell'edificio dove è situato il complesso scolastico "media Via Mascagni - elementare Via del Molino - Palestra scolastica",	Edilizia scolastica	77.870,00
Intervento di sostituzione delle fosse biologiche ed il rifacimento degli scarichi presso la scuola elementare di Settimello	Edilizia scolastica	20.500,00
Lavori di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche e di falda presenti nell'area della scuola elementare di Settimello e convogliamento delle medesime nel ruscello adiacente l'area scolastica	Edilizia scolastica	24.800,00
Lavori per l'installazione di un lavastoviglie presso i locali della scuola materna di Settimello.	Edilizia scolastica	8.292,00
Lavori di ripristino manufatti, cordonati e pavimentazioni stradali presso la scuola elementare di Settimello.	Edilizia scolastica	30.000,00
Lavori di realizzazione della pavimentazione presso l'ingresso della scuola elementare di Settimello.	Edilizia scolastica	49.500,00
Installazione di un impianto videocitofonico e per l'automazione di due cancelli presso la scuola elementare di Settimello	Edilizia scolastica	7.674,00
Fornitura ed il montaggio delle recinzioni e dei cancelli dell'area esterna della scuola elementare di Settimello	Edilizia scolastica	13.911,00
Intervento di sostituzione dell'attrezzatura ludica nel giardino della scuola dell'infanzia di Settimello	Edilizia scolastica	3.594,00
Incarico per diagnosi energetica per l'elaborazione dei progetti finalizzati all'individuazione di misure di contenimento dei consumi e miglioramento dell'efficienza energetica di alcuni edifici scolastici.	Edilizia scolastica	6.200,00
	Totale Edilizia scolastica	242.341,00

Descrizione intervento	Tipologia di intervento	Importo complessivo intervento
Acquisto materiale elettrico per l'ampliamento e riqualificazione impianti della pubblica illuminazione	Illuminazione pubblica	194.034,00
	Totale Illuminazione pubblica	194.034,00
Lavori ed interventi di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria del complesso immobiliare di via V. Emanuele 32 - C.A.D.	Immobili di proprietà della Società	234.950,00
Lavori di ristrutturazione ed allestimento locali di via Garibaldi adibiti a Centro Espositivo	Immobili di proprietà della Società	722.395,00
	Totale Immobili di proprietà della Società	957.345,00
Realizzazione di una nuova struttura ad uso spogliatoi presso il Campo Sportivo in Loc. Fogliaia	Impianti sportivi	259.564,50
Intervento per lo spostamento di alcuni corpi illuminanti e l'aggiunta di altri, completi di grata di protezione, nel padiglione centrale del Palazzetto dello Sport di Via di Prato n. 64/A,	Impianti sportivi	7.722,60
Intervento di sostituzione di tre pompe di filtrazione dell'acqua delle vasche e relative opere accessorie presso la Piscina Comunale di Via di Prato n. 62	Impianti sportivi	20.901,20
Lavori di manutenzione straordinaria piscina comunale	Impianti sportivi	2.800,00
	Totale Impianti sportivi	290.988,30
Interventi di manutenzione e riqualificazione strade, piazze, marciapiedi, arredo urbano e segnaletica stradale.	mobilità e viabilità	258.720,00
Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati all'uso provvisorio dell'area per il nuovo parcheggio in via L. da Vinci	mobilità e viabilità	13.345,00
	Totale mobilità e viabilità	272.065,00
Acquisto attrezzature per il servizio di refezione scolastica	Refezione scolastica	24.248,00
	Totale Refezione scolastica	24.248,00
Interventi di manutenzione e miglioramento Parchi, giardini ed aree a verde pubbliche	verde pubblico	86.405,50
	Totale verde pubblico	86.405,50
Totale complessivo		3.702.643,69

Come già accennato in precedenza, il quadro iniziale degli interventi programmati per la gestione 2008 è stato sostanzialmente ridefinito nel corso dell'anno, coerentemente agli indirizzi formulati dal Comune di Calenzano, in conseguenza:

- dell'aggiornamento dei tempi di progettazione e di attivazione di alcuni dei principali interventi programmati nel settore delle manutenzioni e riqualificazione del patrimonio immobiliare in gestione (in particolare alcune opere viarie, la manutenzione straordinaria del cantiere comunale, l'intervento di sistemazione dell'area d'accesso e di parcheggio in prossimità dell'ingresso principale del Parco Il Neto ed alcuni interventi di adeguamento normativo di edifici scolastici la cui effettuazione era ed è strettamente correlata all'ammissione ai finanziamenti straordinari statali e regionali per l'edilizia scolastica);

- dello slittamento dei tempi di attivazione di alcune delle nuove “grandi opere” (in particolare gli interventi collegati al *project financing* settore sud e l’acquisto di alloggi per locazioni ad affitto agevolato, la nuova sede del Corso di Laurea di Disegno Industriale e il *project financing* per la zona sportiva della Fogliaia).

2. L'analisi economico-finanziaria

2.1 Riclassificazione del Conto Economico

Si riporta di seguito il Conto Economico della società al 31/12/2008 rielaborato secondo il criterio funzionale; al fine di evidenziare l’evoluzione dei risultati economici, si riportano anche i dati dell’esercizio precedente:

CONTTO ECONOMICO	2007	2008	Differenze
A) VALORE DELLA PRODUZIONE, di cui:	2.204.374	2.474.848	270.474
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.908.977	2.385.935	476.958
2) Variaz. rimanenze prod. in corso di lav., semilav. e finiti	0	0	0
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0
5) Altri ricavi e proventi	295.397	88.913	-206.484
B) COSTO DELLA PRODUZIONE, di cui:	2.813.488	2.870.921	57.433
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	266.933	290.920	23.987
7) Per servizi	1.404.289	1.392.654	-11.635
8) Per godimento di beni di terzi	252.913	244.267	-8.646
9) Per il personale	499.955	497.494	-2.461
10) Ammortamenti e svalutazioni	212.361	321.857	109.496
11) Variaz. rimanenze m.p., sussid., cons. e merci	-12.801	6.093	18.894
12) Accantonamento per rischi	0	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0	0
14) Oneri diversi di gestione	189.838	117.636	-72.202
DIFFERENZA FRA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE (A-B)	-609.114	-396.073	213.041
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI, di cui:	-265.620	-323.730	-58.110
15) Proventi da partecipazioni	0	0	0
16) Altri proventi finanziari	1.022	64	-958
17) Interessi ed altri oneri finanziari	266.642	323.794	57.152
17bis) Utili e perdite su cambi	0	0	0
D) RETTIFICHE VALORE E ATTIVITA' FINANZIARIE, di cui:	0	0	0
18) Rivalutazioni	0	0	0
19) Svalutazioni	0	0	0
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI, di cui:	400.000	274.727	-125.273
20) Proventi straordinari	400.000	844.727	444.727
21) Oneri straordinari	0	570.000	570.000
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)	-474.734	-445.076	29.658
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO			0
22) Imposte correnti, differite ed anticipate	20.407	4.635	-15.772
UTILE (PERDITE) DELL'ESERCIZIO	-495.141	-449.711	45.430

2.2 Riclassificazione dello Stato Patrimoniale

Si riporta di seguito lo Stato Patrimoniale della società al 31/12/2008 rielaborato secondo il criterio funzionale; al fine di evidenziare l'evoluzione del patrimonio, si riportano anche i dati dell'esercizio precedente:

STATO PATRIMONIALE	2007	2008	Differenze
+ magazzino	19.326	13.236	-6.090
+ clienti	1.523.602	1.891.436	367.834
+ altre attività correnti	666.723	1.023.111	356.388
- fornitori	-2.016.212	-2.932.559	-916.347
- altre passività correnti	-1.410.210	-1.951.411	-541.201
+/- erario c/iva	1.295.920	852.361	-443.559
Capitale circolante netto (A)	79.149	-1.103.826	-1.182.975
+ Immobilizzazioni immateriali	1.098.124	2.246.898	1.148.774
+ Immobilizzazioni materiali nette	10.738.664	18.623.235	7.884.571
+ Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0
Totale attività immobilizzate (B)	11.836.788	20.870.133	9.033.345
- fondo TFR	0	0	0
- fondi per rischi ed oneri	0	0	0
Totale fondi (C)	0	0	0
CAPITALE INVESTITO NETTO (A+B-C)	11.915.937	19.766.307	7.850.370
+ liquidità immediate gestione extracaratteristica	0	0	0
+ altre immobilizzazioni gestione extracaratteristica	0	0	0
+ passività gestione extracaratteristica	0	0	0
Capitale investito netto gestione extracaratt. (D)	0	0	0
CAPITALE INVESTITO NETTO TOTALE (A+B-C+D)	11.915.937	19.766.307	7.850.370
+ indebitamento corrente	467.252	1.478.034	1.010.782
+ indebitamento a medio/lungo termine	5.175.227	5.061.144	-114.083
+ IVA c/rimborso	0	-500.000	-500.000
+ prestiti dei soci	0	1.400.000	1.400.000
Totale mezzi di terzi	5.642.479	7.439.178	1.796.699
- liquidità	-15.218	-5.836	9.382
Posizione finanziaria netta (E)	5.627.261	7.433.342	1.806.081
+ capitale sociale	4.590.000	11.084.000	6.494.000
- versamenti dei soci ancora dovuti	0	0	0
+ riserve	2.193.817	1.698.676	-495.141
+/- risultato economico netto	-495.141	-449.711	45.430
Totale mezzi propri (F)	6.288.676	12.332.965	6.044.289
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO (E+F)	11.915.937	19.766.307	7.850.370

2.3 Principali indicatori economico-finanziari

Al fine di meglio comprendere la situazione economico-finanziaria della società e l'andamento ed il risultato della sua gestione, si riportano di seguito alcuni indicatori desumibili dalla contabilità generale, suddivisi in indici di struttura, di situazione finanziaria ed economici.

2.3.1 Indici di struttura

Gli indici di struttura hanno lo scopo di quantificazione il “peso” percentuale di determinati aggregati dell’attivo e del passivo, rispetto al totale delle attività o delle passività; si riportano di seguito i principali indici di struttura per l’esercizio di riferimento e per quello precedente:

INDICI DI STRUTTURA	2007	2008
Peso delle immobilizzazioni (immobilizzazioni / totale attivo x 100)	77,07%	82,96%
Peso del capitale circolante (attivo circolante / totale attivo x 100)	20,16%	15,93%
Peso del capitale proprio (capitale netto / totale passivo x 100)	40,95%	49,03%
Peso del capitale di terzi (debiti / totale passivo x 100)	58,98%	48,41%

Come si può notare, nel corso del 2008 è aumentata l'incidenza percentuale delle immobilizzazioni rispetto all'esercizio precedente; ciò è dovuto sia agli investimenti effettuati dalla società nel corso dell'anno (principalmente manutenzioni straordinarie su beni di proprietà del Comune di Calenzano) che ai conferimenti di aree edificabili effettuati dal socio unico nello scorso mese di dicembre. Parimenti, è osservabile un incremento del patrimonio netto per effetto dell'aumento del capitale sociale che è passato da € 4.590.000 nel 2007 ad € 11.084.000 nel 2008.

2.3.2 Indici di situazione finanziaria

Gli indici di situazione finanziaria hanno come obiettivo quello di mostrare l'esistenza di possibili squilibri per effetto di rapporti non appropriati tra determinate voci dell’attivo e del passivo patrimoniale; si riportano di seguito i principali indici finanziari per l’esercizio di riferimento e per quello precedente:

INDICI FINANZIARI	2007	2008
Capitale circolante netto (attivo circolante - passività correnti)	79.149	-1.103.826
Margine di tesoreria (liquidità immed. + differite - passività correnti)	-2.783.342	-5.857.302
Margine di struttura (capitale proprio - immobilizzazioni nette)	-5.548.112	-8.537.168

Il capitale circolante netto ed il margine di tesoreria indicano la capacità dell’impresa soddisfare le obbligazioni a breve termine senza particolari difficoltà; in una situazione ottimale tali indici dovrebbero assumere valori positivi in quanto l’impresa dovrebbe avere la capacità di fronteggiare i debiti correnti con le proprie disponibilità correnti. Il margine di struttura, invece, indica la capacità dell’impresa di effettuare gli investimenti

con il capitale proprio, senza cioè ricorrere all'indebitamento; è in genere opportuno che tale indice assuma un valore positivo (eventualmente, negativo per importi non eccessivi). Come si può osservare dai dati sopra riportati, tutti e tre gli indici finanziari hanno assunto nel 2008 un valore negativo ed in peggioramento rispetto all'esercizio precedente, mostrando in tal modo l'esistenza di una situazione di squilibrio finanziario alla quale è stato fatto fronte, fra l'altro, con la concessione da parte del socio unico di un prestito infruttifero di Euro 1.400.000 per sopperire alle momentanee esigenze di cassa; tale squilibrio, come già detto in precedenza, è il frutto delle difficoltà incontrate dalla società nell'assunzione di nuovi finanziamenti a lungo termine che hanno portato ad un consistente incremento dell'indebitamento a breve termine, costituito per la maggior parte dallo scoperto di conto corrente bancario. Gli investimenti realizzati nel corso del 2008, infatti, anziché essere finanziati in parte con risorse proprie ed in parte con risorse rivenienti dalla concessione di mutui passivi, sono stati finanziati con il fido per elasticità di cassa che, in una situazione di normalità, avrebbe dovuto essere utilizzato solo per sopperire alle momentanee esigenze di liquidità generate dai normali sfasamenti fra l'incasso dei crediti verso clienti ed il pagamento dei debiti verso fornitori.

La crisi finanziaria che ha colpito l'economia mondiale non ha quindi risparmiato la società; per quanto assurdo possa sembrare, infatti, anche una società come la Calenzano Comune, nonostante sia partecipata totalmente da un Ente pubblico e goda quindi di un'affidabilità creditizia che non trova eguali sul mercato, è stata pesantemente colpita dalla stretta creditizia messa in atto dal sistema bancario nella seconda metà del 2008. Per uscire dall'attuale situazione sarà necessario completare quanto prima l'*iter* per la concessione dei prestiti a lungo termine con gli istituti di credito interessati e sperare che questi adottino in futuro comportamenti e scelte più razionali di quelle assunte fino ad oggi; sarà così possibile trasformare l'indebitamento a breve in indebitamento a lungo termine e ridurre il peso degli oneri finanziari sui futuri conti economici della società.

2.3.3 Indici di redditività

Gli indici di redditività esprimono la capacità dell'impresa di produrre reddito; si riportano di seguito i principali indici per l'esercizio di riferimento e per quello precedente:

INDICI DI REDDITIVITA'	2007	2008
E.B.I.T.D.A. (margine operativo lordo)	-396.753	-74.216
E.B.I.T. (reddito operativo)	-609.114	-396.073
R.O.I. (E.B.I.T. / totale attività)	-3,97%	-1,57%
R.O.E. (risultato economico netto / patrimonio netto)	-7,87%	-3,65%
R.O.S. (E.B.I.T. / ricavi della prestazioni)	-31,91%	-16,60%

L'E.B.I.T.D.A. (*Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) misura la capacità dell'impresa di produrre reddito con la sua attività operativa, senza considerare le svalutazioni, gli ammortamenti, i componenti di reddito di natura finanziaria, quelli straordinari e le imposte.

L'E.B.I.T. (*Earning Before Interest and Taxes*) rappresenta il principale indicatore della capacità dell'impresa di produrre reddito con la sua attività operativa, senza considerare i componenti di reddito di natura finanziaria, quelli straordinari e le imposte.

Il R.O.I. (*return on investment*) rapporta il reddito operativo (E.B.I.T.) al capitale investito operativo; esso rappresenta un indicatore della capacità dell'impresa di generare redditività attraverso la gestione caratteristica.

Il R.O.E. (*return on equity*) segnala la redditività dell'investimento nel capitale della società rispetto ad investimenti di diversa natura.

Il R.O.S. (*return on sales*) segnala la redditività delle vendite, partendo dal risultato operativo.

Come si può osservare, tutti gli indici sopra descritti assumono nel caso di specie valori negativi; tuttavia, nonostante il forte incremento degli oneri finanziari, i risultati economici conseguiti al termine dell'esercizio 2008 sono in netto miglioramento rispetto all'esercizio precedente, segnando in tal modo un *trend* positivo che, se confermato nei futuri esercizi, dovrebbe portare nell'arco di qualche anno al raggiungimento di uno stabile equilibrio economico.

3. Altre informazioni richieste dall'art. 2428 del Codice Civile

Si riportano nei paragrafi successivi le altre informazioni obbligatorie previste dall'art. 2428 del Codice Civile.

3.1 Informazioni sul personale

Nel corso dell'esercizio appena concluso, in linea con le attuali politiche nazionali di razionalizzazione e contenimento della spesa pubblica, si è ritenuto opportuno non

effettuare assunzioni; per lo svolgimento della propria attività la società si è avvalsa di una parte del personale dipendente del Comune di Calenzano in comando totale o parziale presso di essa. Per l'utilizzo del suddetto personale dovranno essere rimborsati € 497.494 al Comune di Calenzano.

3.2 Attività di ricerca e di sviluppo

Nel corso dell'esercizio appena concluso la società ha speso € 15.300 per l'avvio delle attività di elaborazione del Piano dei Servizi del Verde, che sarà completato nel corso degli esercizi successivi; tali spese sono state iscritte in bilancio con il consenso del Collegio Sindacale.

3.3 Partecipazioni in altre società

Conformemente a quanto stabilito dall'art. 13 del D.L. 223/2006, nel corso dell'esercizio appena concluso la società non ha detenuto, acquistato o alienato alcuna partecipazione.

3.4 Sedi secondarie

Nel corso dell'esercizio appena concluso la società non ha avuto sedi secondarie.

3.5 Rischi connessi all'utilizzo di strumenti finanziari

In data 03/01/2007 la Società stipulò con Cariprato S.p.A. un contratto quadro derivati "*over the counter (OTC)*" collegato a tassi d'interesse per la copertura dalle possibili oscillazione del tasso Euribor a 6 mesi posto a base del mutuo ipotecario stipulato per l'acquisto del fabbricato industriale di via Vittorio Emanuele, 32 a Calenzano di valore nominale pari ad € 4.800.000 (mutuo per il quale è stata costituita sul suddetto fabbricato un'ipoteca a garanzia per il doppio del valore). In considerazione dell'evoluzione prevista per il suddetto tasso d'interesse, non si prevedono per la Società particolari rischi derivanti da tale contratto.

Ad eccezione del suddetto strumento finanziario, nel corso dell'esercizio appena concluso la società non ha fatto uso di strumenti diversi dall'utilizzo del denaro contante, dei depositi bancari e postali e dei servizi connessi a questi ultimi; in particolare, nel corso dell'esercizio, la società non ha sottoscritto ulteriori contratti finanziari derivati (contratti a termine, *futures*, *forward*), opzioni, *swaps*, derivati su merci, e non ha rilasciato ulteriori garanzie (fideiussioni, avalli, altre garanzie) o ottenuto garanzie (pegni, ipoteche, fideiussioni, avalli e altre garanzie).

3.6 Attività di direzione e coordinamento

La società è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte del Comune di Calenzano; i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato da tale Ente locale (Rendiconto Finanziario 2007), come desumibili dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 48 del 30/06/2008, sono stati riportati nella Nota Integrativa, così come previsto dall'art. 2497-bis comma 4 del Codice Civile.

3.7 Rapporti con gli Enti controllanti

Nel corso dell'anno il socio unico Comune di Calenzano ha esercitato sulla società un "controllo analogo" a quello svolto nei confronti dei suoi Servizi interni mediante l'utilizzo degli strumenti di controllo *ex ante*, *in itinere* ed *ex post* previsti dal vigente Statuto. In particolare, il "controllo analogo" si è concretizzato, fra l'altro, nello svolgimento delle seguenti attività:

- a) approvazione da parte del socio unico del *Budget* 2008-2010 e del Piano economico finanziario 2008-2037, documenti nei quali sono state pianificate le scelte d'investimento necessarie al conseguimento dell'oggetto sociale;
- b) gestione della società da parte del sottoscritto Amministratore Unico che è, al tempo stesso, anche Direttore Generale del Comune di Calenzano;
- c) recepimento da parte del socio unico della relazione intermedia predisposta dall'Amministratore Unico sulla verifica dello stato di attuazione delle attività programmate 2008.

Inoltre, il Comune di Calenzano sarà chiamato ad approvare la proposta di bilancio d'esercizio al 31/12/2008 predisposta dall'Amministratore Unico, di cui questa relazione costituisce un allegato, prima che la stessa venga sottoposta all'approvazione dell'Assemblea della società.

3.8 Incertezze presenti alla data di redazione della presente relazione

Alla data di redazione della presente relazione, l'unica situazione di incertezza che potrebbe potenzialmente ripercuotersi negativamente sulla società è rappresentata dall'eventuale mancata concessione dei prestiti a lungo termine da parte delle banche con le quali è stato finora portato avanti l'*iter* necessario. Tale circostanza, infatti, oltre ad avere ripercussioni negative sul conto economico a causa dei maggiori oneri finanziari che la società dovrebbe continuare a sostenere per l'utilizzo del fido per elasticità di cassa, avrebbe anche l'effetto di non consentire alla società di dare piena attuazione al piano d'investimenti approvato dal socio unico e di andare incontro a preoccupanti difficoltà nell'adempimento puntuale delle obbligazioni già assunte.

3.9 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non sono stati rilevati fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio appena concluso.

3.10 Principali rischi ed incertezze dell'attività

Nella tabella riportata a pagina seguente sono descritti i principali rischi ed incertezze a cui è esposta la società nello svolgimento dell'attività.

Categoria di rischio	Descrizione del rischio	Livello del rischio per la società
Rischio operativo	Rischio di perdite derivanti da inefficienze di persone, processi e sistemi, compreso il rischio di frode e di errori dei dipendenti e degli <i>outsourcer</i> . Rientrano in tale ambito anche la dipendenza da risorse umane "chiave" ed i rischi derivanti dall'affidabilità dei processi produttivi.	Basso (non sono stati rilevati casi di dipendenza degni di nota).
Rischio di mercato	Rischio derivante dall'offerta e dalla domanda, dai prezzi, dai cambi, dagli interessi, nonché rischi derivanti dall'innovazione tecnologica.	Basso.
Rischio di credito	Rischio dipendente dall'inadempimento contrattuale dei debitori e delle controparti in genere.	Medio-alto (nell'attuale situazione economica e finanziaria generale eventuali casi di inadempienza contrattuale da parte dei clienti della società sono ritenuti eventi probabili).
Rischio di liquidità	Rischio relativo alla disponibilità delle risorse finanziarie occorrenti per fronteggiare gli impegni assunti.	Medio/alto (tale rischio è dovuto sia alle difficoltà di erogazione del credito da parte del sistema bancario che ai vincoli imposti agli Enti locali per il raggiungimento degli equilibri di finanza pubblica che possono riflettersi negativamente sulla società).
Rischio di non conformità alla normativa vigente	Rischio di incorrere in sanzioni ed interdizioni nello svolgimento dell'attività in seguito alla mancata osservanza del quadro normativo di riferimento (comprese le disposizioni in materia di rischi ambientali e quelle di sicurezza sul lavoro).	Basso (la presenza di un solo socio pubblico ha imposto l'adozione di modelli organizzativi fortemente orientati al rispetto delle normative vigenti).
Rischio di immagine	Rischio di deterioramento dell'immagine aziendale.	Basso.

Rischio di contagio infragruppo	Rischio derivante dalla propagazione all'interno del gruppo di appartenenza delle situazioni di difficoltà manifestatesi in capo ad una delle sue entità.	Medio (operando prevalentemente con il socio unico e non potendo diversificare ulteriormente la tipologia di clientela, la società corre il rischio che eventuali difficoltà finanziarie del socio pubblico si ripercuotano negativamente sul suo equilibrio finanziario).
---------------------------------	---	--

3.11 L'evoluzione prevedibile della gestione

Sulla base delle informazioni di cui si dispone è ad oggi possibile prevedere che la società riuscirà nel corso dei prossimi mesi a concludere l'*iter* per l'ottenimento dei finanziamenti a lungo termine; le risorse così ottenute, che permetteranno di recuperare pienamente l'equilibrio finanziario, saranno utilizzate in parte per la copertura dello scoperto di conto corrente e in parte per la realizzazione del piano degli investimenti approvato dal socio unico con la deliberazione del Consiglio comunale di Calenzano n. 31 del 28/04/2008 e dall'Assemblea del 29/04/2008. A tale riguardo, è opportuno ricordare che il sottoscritto Amministratore Unico sta predisponendo un aggiornamento del *budget* per il triennio 2009-2011 sulla base degli indirizzi espressi dal Consiglio comunale di Calenzano in modo che, fra l'altro, alcune opere che non sono state avviate nel corso del 2008 vengano riproposte nell'anno in corso e in quelli successivi; il documento aggiornato verrà sottoposto all'approvazione del socio unico e, successivamente, a quella dell'Assemblea.

Calenzano, 15 aprile 2009

L'Amministratore Unico
Riccardo Prestini