

Relazione sulla gestione 2009
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..... | 11 |
| 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..... | 14 |
| 3.1 Informazioni sul personale..... | 14 |
| 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..... | 16 |
| 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

La gestione 2009 della Società del Comune di Calenzano si è svolta coerentemente agli indirizzi formulati dal Socio-Comune, sia per quanto concerne l'attività organizzativa dei servizi assegnati (gestione del patrimonio immobiliare pubblico, mensa scolastica e trasporto scolastico), sia per quanto attiene all'esecuzione degli interventi correlati al mantenimento, lo sviluppo e la riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico facente capo all'Amministrazione comunale.

Tali indirizzi trovano riferimento nei documenti di volta in volta approvati dal socio, a partire dal bilancio di previsione per l'esercizio 2009 e documenti ad esso collegati (Relazione Previsionale e Programmatica, Bilancio Pluriennale e Programma degli

investimenti per il triennio 2009 – 2011), i suoi successivi adeguamenti apportati nel corso della gestione (fino all'assestamento finale del medesimo documento) e nel *budget* previsionale 2009 della Società, unitamente al Piano economico-finanziario per il periodo 2009-2033 rielaborato in considerazione della necessità di ridefinire il quadro dei fabbisogni finanziari occorrenti per sostenere l'effettiva attuazione degli investimenti programmati anche e soprattutto alla luce delle mutate condizioni di accesso al credito e dei più restrittivi vincoli posti in capo all'Ente proprietario dalle disposizioni in materia di spesa pubblica (Patto di Stabilità).

Sono proprio questi ultimi fattori, unitamente all'andamento di alcune componenti dei costi che hanno registrato dinamiche non preventivate, che hanno condizionato il risultato della gestione che, infatti, si chiude con una perdita di € 422.868.

Una perdita inferiore a quella registrata nel precedente esercizio (€ 449.711) che però risultava influenzata dall'operazione – di natura straordinaria - di rettifica del valore delle attività patrimoniali della Società con riguardo ai beni conferiti in sede di costituzione della Società medesima.

Da un lato, infatti, l'allungamento dei tempi occorsi per il perfezionamento con gli istituti di credito delle operazioni di finanziamento a lungo termine necessarie a sostenere il programma di investimenti attivato negli ultimi anni dalla Società ha determinato, così come già accaduto nel 2008 ma in misura più rilevante per l'avanzamento dei lavori dei principali interventi attivati, un aumento degli oneri finanziari sulle operazioni di finanziamento a breve termine (circa € 90 mila di aumento rispetto alle previsioni di budget). Dall'altro lato, l'invarianza dei corrispettivi riconosciuti dal socio unico a fronte delle attività e dei servizi gestiti dalla Società, in un contesto che ha fatto registrare, fra l'altro, un sensibile aumento di alcuni costi inerenti i servizi erogati, non poteva che procurare un divario fra i ricavi ed i correlativi costi della produzione degli stessi servizi. Nello specifico è aumentato, rispetto alle previsioni iniziali, il costo degli interventi di manutenzione ordinaria operati sulle immobilizzazioni di proprietà del Comune (in particolare strade e viabilità, verde pubblico, edifici scolastici e impianti di pubblica illuminazione), così come sono aumentati i costi relativi alle principali utenze (energia elettrica, acqua, riscaldamento) in correlazione a maggiori consumi rilevati per l'annualità 2009, ma anche per conguagli relativi a periodi pregressi emersi nel corso della gestione.

L'ulteriore componente, nell'ambito dei costi, che si è discostata rispetto alle previsioni iniziali è quella relativa agli "altri costi non deducibili" il cui andamento risulta

condizionato in misura negativa da una sopravvenuta imputazione al conto economico soprattutto di costi per utenze di competenza dell'esercizio 2008 a seguito della tardiva comunicazione da parte delle società di gestione dei relativi servizi (oltre € 200 mila).

Le altre componenti sia di ricavi che di costi hanno fatto registrare un andamento sostanzialmente in linea con le previsioni di *budget*, con un sensibile aumento del valore della produzione rispetto al precedente esercizio (+12,4%).

Solo negli ultimi mesi del 2009 la Società è riuscita a completare le operazioni di finanziamento a lungo termine programmate a sostegno del piano degli investimenti, colmando entro la fine dell'esercizio l'esposizione finanziaria a breve e recuperando una piena operatività gestionale.

I mutui contratti sono stati tre:

- il primo di € 2 milioni, stipulato il 6/10/2009, ha consentito di ridurre a livelli più consoni l'esposizione finanziaria nei confronti della Banca con cui opera la Società;
- il secondo di € 5 milioni, stipulato il 20/11/2009, ha consentito di riportare in equilibrio la situazione di cassa della Società stessa e nel contempo di ridurre l'esposizione nei confronti dei fornitori, soprattutto con riguardo agli interventi in conto investimenti attivati nel tempo; il terzo di € 7 milioni, stipulato il 23/12/2009, sul quale non è stata operata entro la chiusura dell'esercizio in esame alcuna erogazione, che garantisce la copertura della quota dell'intervento di riqualificazione del Centro Cittadino - Settore Sud (*project financing*) posta a carico della Società.

Con il 2009 si è pertanto conclusa la fase di reperimento di risorse, tramite indebitamento, a sostegno del programma di investimento della Società (non solo per quelli già realizzati e/o attivati nel biennio 2008-2009, ma anche per quelli che la Società stessa dovrà attivare nel periodo 2010-2012).

Un indebitamento che certo ha assunto una dimensione importante (oltre € 18,2 milioni) ma che ha a fronte (e avrà ancor più al termine degli investimenti attivati) una ancora più importante e rilevante dimensione in termine di attività patrimoniali.

Seppure in un contesto ancora caratterizzato da ampi elementi di precarietà, la gestione 2009 ha visto la Società dare corso e perseguire i principali interventi alla stessa demandati dal Socio proprietario come esplicitati, anche se in maniera sintetica, nel prospetto riportato nelle successive pagine.

Passando ad analizzare i principali aspetti che hanno caratterizzato la gestione in esame, pur rimandando per l'analisi disaggregata delle primarie voci che compongono il Bilancio ai commenti riportati nella "Nota Integrativa", si segnalano i seguenti elementi.

Nell'ambito delle attività gestionali:

- 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), del verde pubblico, espandendo ad altri spazi il progetto "Decoro Urbano" e degli edifici del Comune. Per conto della Società sta inoltre proseguendo l'attività di riordino ed adeguamento della pratiche tecnico-amministrative inerenti i principali edifici pubblici, con particolare riferimento alla verifica della situazione impiantistica (elettrica e a 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. Dal 1° gennaio è stato attivato per la parte preponderante degli edifici pubblici (ne restano esclusi solamente quegli immobili che sono affidati in gestione a soggetti terzi, quali ad esempio; piscina comunale, campi sportivi, centro giovani) il servizio 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) assegnato alla società Manutencoop S.p.A. aggiudicataria, quale mandataria di un RTI, della gara ad evidenza pubblica gestita da CONSIP S.p.A.. 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. Al termine del primo anno di attività il giudizio che si può dare sul servizio svolto è ampiamente positivo, pur rimanendo alcuni aspetti organizzativi ancora da meglio definire e "registrare" di cui la Società si sta già occupando, in stretto raccordo con il gestore del servizio, in questa prima parte dell'esercizio 2010;
- 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 gestione comunale. Tale azione si è sviluppata anche attraverso interventi di adeguamento delle attrezzature e dei beni strumentali utilizzati per l'effettuazione dei rispettivi servizi (rinnovo attrezzature della cucina

centralizzata ed acquisto di un nuovo scuolabus in sostituzione di uno ormai vetusto). Così come sono proseguiti, nell'ambito della mensa scolastica, l'azione e il processo di crescita qualitativa e miglioramento continuo in funzione dei seguenti obiettivi, perseguiti in attuazione del Sistema di Gestione per la Qualità, conformemente alla normativa UNI EN ISO 9001:2000, di cui la Società si è dotata a partire dall'anno 2008:

- 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 proprie decisioni nel corso del 2009 sono sinteticamente riportati nel prospetto seguente:

| Descrizione intervento | Tipologia di intervento | Importo complessivo investimento |
|---|--------------------------------|----------------------------------|
| Demolizione del lavatoio ubicato in località Settimello | Altri interventi | 10.020,00 |
| Incarico per le attività di sopralluogo, verifica e predisposizione certificazioni per la regolarità normativa degli edifici del comune e della società (impianti elettrici, prevenzione incendi ecc.) | Altri interventi | 31.257,36 |
| Interventi di ripristino della viabilità di alcune strade di utilità pubblica nel territorio comunale a seguito di nevicate e gelate | Altri interventi | 18.712,80 |
| | Totale Altri interventi | 59.990,16 |
| Lavori di ristrutturazione degli impianti elettrico e di riscaldamento dell'Asilo Nido "Il Trenino" di Via Mazzini | Asili Nido | 1.900,00 |
| | Totale Asili Nido | 1.900,00 |
| Riparazione del tetto e l'installazione di nuovi pluviali presso il Teatro comunale Manzoni | Edifici pubblici | 3.400,00 |
| Realizzazione residenze per immigrati in località Dietro Poggio | Edifici pubblici | 336.786,00 |
| Riqualificazione del centro cittadino - project financing settore Sud - (nuova biblioteca, studentato, alloggi a canone agevolato ed altri spazi pubblici) - Intervento di interrimento linea elettrica | Edifici pubblici | 1.222.000,00 |
| Costruzione del nuovo polo istituzionale nell'ambito degli interventi di riqualificazione del centro cittadino - project financing settore nord - Lavori relativi all'annualità 2009 | Edifici pubblici | 1.331.400,00 |
| Realizzazione nuova sede università (Corso di Laurea di Disegno Industriale) | Edifici pubblici | 1.540.711,00 |
| | Totale Edifici pubblici | 4.434.297,00 |

| Descrizione intervento | Tipologia di intervento | Importo complessivo investimento |
|---|---|----------------------------------|
| 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 | - |
| Collegamento alla rete internet di alcuni locali della scuola media di Via Mascagni | Edilizia scolastica | 1.000,00 |
| Lavori di installazione di un sistema centralizzato per la produzione dell'acqua sanitaria abbinato ad impianto solare termico e dell'adeguamento della centrale termica a seguito delle modifiche apportate all'impianto di riscaldamento presso la Scuola Materna Villa Martinez. | Edilizia scolastica | 13.456,00 |
| Interventi di manutenzione straordinaria di edifici scolastici | Edilizia scolastica | 20.118,00 |
| Lavori di adeguamento normativo e di messa in sicurezza ed abbattimento delle barriere architettoniche della scuola materna "Villa Martinez. | Edilizia scolastica | 120.774,19 |
| | Totale Edilizia scolastica | 155.348,19 |
| Progettazione e direzione lavori relativi all'impianto idrico antincendio da effettuare presso l'immobile del CAD | Immobili di proprietà della Società | 6.210,00 |
| Lavori di ristrutturazione completa centrale termica presso i locali del CAD in Via V. Emanuele, 32 | Immobili di proprietà della Società | 60.728,00 |
| Lavori di completamento interventi di ristrutturazione Centro Arte e Design | Immobili di proprietà della Società | 160.306,76 |
| | Totale Immobili di proprietà della Società | 227.244,76 |
| Lavori di manutenzione straordinaria, dei locali del Palazzetto dello Sport in Via del Pescinale, consistenti nella sigillatura di m. 60 di finestre, nel rifacimento della pavimentazione dei bagni, nella sistemazione degli scarichi delle acque meteoriche ed opere accessorie | Impianti sportivi | 8.186,00 |
| lavori per la realizzazione di un impianto a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria per gli spogliatoi al Campo sportivo di Carraia | Impianti sportivi | 18.606,38 |
| Interventi di manutenzione straordinaria su impiantistica del campo sportivo comunale della Fogliaia | Impianti sportivi | 24.865,00 |
| Lavori di manutenzione straordinaria piscina comunale | Impianti sportivi | 26.660,00 |
| Realizzazione di un sistema di telegestione e telecontrollo dell'impianto termico a servizio della Piscina comunale | Impianti sportivi | 33.730,71 |
| | Totale Impianti sportivi | 112.048,09 |
| Rifacimento della rotatoria di Via di Prato, incrocio con Via di Capalle | mobilità e viabilità | 37.500,00 |
| Sostituzione passerella pedonale in località Carraia | mobilità e viabilità | 60.000,00 |
| Sistemazione area antistante accesso principale del Parco del Neto su via Vittorio Emanuele in Calenzano | mobilità e viabilità | 68.000,00 |
| Interventi di manutenzione e riqualificazione strade, piazze, marciapiedi, arredo urbano e segnaletica stradale. | mobilità e viabilità | 249.574,00 |
| | Totale mobilità e viabilità | 415.074,00 |
| Acquisto attrezzature per il servizio di refezione scolastica | Refezione scolastica | 3.521,00 |
| | Totale Refezione scolastica | 3.521,00 |
| Acquisto nuovo scuolabus per il servizio di trasporto scolastico | Trasporto scolastico | 57.000,00 |
| | Totale Trasporto scolastico | 57.000,00 |
| Interventi di manutenzione e miglioramento Parchi, giardini ed aree a verde pubbliche | verde pubblico | 172.123,74 |
| | Totale verde pubblico | 172.123,74 |
| | Totale complessivo | 5.638.546,94 |

Come già accennato in precedenza, il quadro iniziale degli interventi programmati per la gestione 2009 è stato sostanzialmente ridefinito nel corso dell'anno, coerentemente agli indirizzi formulati dal Comune di Calenzano, in conseguenza all'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, la manutenzione straordinaria del cantiere comunale e i lavori di rifacimento dell'impianto di riscaldamento e climatizzazione del Palazzo Comunale la cui esecuzione, pur essendo stata aggiudicata la gara per i relativi lavori nel corso del 2009, è stata fatta slittare al 2010 al fine di organizzare al meglio la programmazione dell'intervento per creare il minor disagio possibile, sia alla cittadinanza che accede ai relativi servizi, sia al personale dell'Ente).

Le risorse più significative destinate nel campo degli investimenti nel corso della gestione riguardano i principali interventi di riqualificazione del territorio comunale in cui è impegnata la Società e cioè:

- il *project financing* settore nord (nuovo palazzo comunale);
- il *project financing* settore sud (nuova biblioteca, alloggi per studenti universitari, alloggi a canone sociale);
- la nuova sede universitaria del Corso di Laurea in Disegno Industriale e la costruzione delle residenze abitative per immigrati in corso di realizzazione in località Dietro Poggio.

Sono gli interventi che contraddistingueranno l'azione e le gestioni anche per il triennio 2010–2012, al termine del quale tali “grandi” opere saranno concluse e, con diversi tempi, pienamente usufruite.

2. L'analisi economico-finanziaria

2.1 Riclassificazione del Conto Economico

Si riporta di seguito il Conto Economico della Società al 31/12/2009 rielaborato secondo il criterio funzionale; al fine di evidenziare l'evoluzione dei risultati economici, si riportano anche i dati dell'esercizio precedente:

| CONTO ECONOMICO | 2008 | 2009 | Differenza |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| + ricavi delle vendite e delle prestazioni | 2.385.935 | 2.441.799 | 55.864 |
| + variaz. riman. prod. in corso di lavoraz., semilav. e finiti | 0 | 0 | 0 |
| + variazione dei lavori in corso su ordinazione | 0 | 0 | 0 |
| + incrementi di immobilizzazioni per lavori interni | 0 | 0 | 0 |
| + altri ricavi e proventi | 88.913 | 340.656 | 251.743 |
| Valore della produzione | 2.474.848 | 2.782.455 | 307.607 |
| - costi per m. p., sussidiarie, di consumo e merci | -290.920 | -264.111 | 26.809 |
| +/- variaz. rimanenze di m. p., sussid., cons. e merci | -6.093 | -9.289 | -3.196 |
| - costi per servizi | -1.392.654 | -1.866.258 | -473.604 |
| - costi per godimento di beni di terzi | -244.267 | -187.425 | 56.842 |
| Margine di contribuzione (MdC) | 540.914 | 455.372 | -85.542 |
| - costi per il personale | -497.494 | -500.494 | -3.000 |
| - oneri diversi di gestione | -117.636 | -382.458 | -264.822 |
| Margine operativo lordo (MOL) | -74.216 | -427.580 | -353.364 |
| - ammortamenti immobilizzazioni immateriali | -107.043 | -124.166 | -17.123 |
| - ammortamenti immobilizzazioni materiali | -214.814 | -247.148 | -32.334 |
| - accantonamenti e svalutazioni | 0 | 0 | 0 |
| Reddito operativo | -396.073 | -798.894 | -402.821 |
| + proventi finanziari | 64 | 466 | 402 |
| - oneri finanziari | -323.794 | -444.440 | -120.646 |
| + rivalutazioni | 0 | 0 | 0 |
| - svalutazioni | 0 | 0 | 0 |
| + proventi straordinari | 844.727 | 820.000 | -24.727 |
| - oneri straordinari | -570.000 | 0 | 570.000 |
| Risultato ante imposte | -445.076 | -422.868 | 22.208 |
| +/- imposte correnti, anticipate e differite | -4.635 | 0 | 4.635 |
| Risultato netto | -449.711 | -422.868 | 26.843 |

2.2 Riclassificazione dello Stato Patrimoniale

Si riporta di seguito lo Stato Patrimoniale della Società al 31/12/2009 rielaborato secondo il criterio funzionale; al fine di evidenziare l'evoluzione del patrimonio, si riportano anche i dati dell'esercizio precedente:

| STATO PATRIMONIALE | 2008 | 2009 | Differenza |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| + magazzino | 13.236 | 3.947 | -9.289 |
| + clienti | 1.891.436 | 1.900.906 | 9.470 |
| + altre attività correnti | 1.018.357 | 10.383.361 | 9.365.004 |
| - fornitori | -2.932.559 | -3.072.954 | -140.395 |
| +/- debiti/crediti tributari | 1.345.015 | 2.111.113 | 766.098 |
| - altre passività correnti | -1.939.311 | -6.087.285 | -4.147.974 |
| Capitale circolante netto (A) | -603.826 | 5.239.088 | 5.842.914 |
| + Immobilizzazioni immateriali | 2.246.898 | 2.665.429 | 418.531 |
| + Immobilizzazioni materiali nette | 18.623.235 | 23.320.202 | 4.696.967 |
| + Immobilizzazioni finanziarie | 0 | 0 | 0 |
| Totale attività immobilizzate (B) | 20.870.133 | 25.985.631 | 5.115.498 |
| - 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) | 20.266.307 | 31.224.719 | 10.958.412 |
| + 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) | 20.266.307 | 31.224.719 | 10.958.412 |
| + indebitamento corrente | 1.478.034 | 29.593 | -1.448.441 |
| + indebitamento a medio/lungo termine | 5.061.144 | 18.702.341 | 13.641.197 |
| + prestiti dei soci | 1.400.000 | 600.000 | -800.000 |
| Totale mezzi di terzi | 7.939.178 | 19.331.934 | 11.392.756 |
| - liquidità | -5.836 | -17.312 | -11.476 |
| Posizione finanziaria netta (E) | 7.933.342 | 19.314.622 | 11.381.280 |
| + capitale sociale | 11.084.000 | 11.084.000 | 0 |
| - versamenti dei soci ancora dovuti | 0 | 0 | 0 |
| + riserve | 1.698.676 | 1.248.965 | -449.711 |
| +/- risultato economico netto | -449.711 | -422.868 | 26.843 |
| Totale mezzi propri (F) | 12.332.965 | 11.910.097 | -422.868 |
| TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO (E+F) | 20.266.307 | 31.224.719 | 10.958.412 |

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 | 2008 | 2009 |
|--|-------------|-------------|
| Peso delle immobilizzazioni (immobilizzazioni / totale attivo x 100) | 82,96% | 64,30% |
| Peso del capitale circolante (attivo circolante / totale attivo x 100) | 15,93% | 35,19% |
| Peso del capitale proprio (capitale netto / totale passivo x 100) | 49,03% | 29,47% |
| Peso del capitale di terzi (debiti / totale passivo x 100) | 48,41% | 58,67% |

Come si può notare, nel corso del 2009 è diminuita l'incidenza percentuale delle immobilizzazioni nette sul totale dell'attivo rispetto all'esercizio precedente; ciò è dovuto principalmente al maggior incremento in termini assoluti dei crediti vantati dalla Società (soprattutto verso l'Erario per il rimborso del credito IVA e verso gli istituti di credito per un mutuo da 7 milioni contratto nel 2009 e non ancora erogato a fine anno), rispetto all'incremento fatto registrare dagli investimenti effettuati nell'anno (principalmente manutenzioni straordinarie su beni di proprietà del Comune di Calenzano e realizzazione di nuovi fabbricati). Parimenti, è osservabile una decisa riduzione del patrimonio netto per effetto delle perdite portate a nuovo ed un marcato incremento dell'indebitamento che è passato da € 12,2 milioni nel 2008 ad € 23,7 milioni nel 2009.

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 | 2008 | 2009 |
|--|-------------|-------------|
| Capitale circolante netto (attivo circolante - passività correnti) | -603.826 | 5.239.088 |
| Margine di tesoreria (liquidità immed. + differite - passività correnti) | -5.357.302 | 13.760.956 |
| Margine di struttura (capitale proprio - immobilizzazioni nette) | -8.537.168 | -14.075.534 |

Il “capitale circolante netto” ed il “margine di tesoreria” indicano la capacità dell’impresa di 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, quindi senza 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, il “capitale circolante netto” ed il “margine di tesoreria” hanno assunto nel 2009 un valore positivo ed in netto miglioramento rispetto all’esercizio precedente; tale situazione, è dovuta principalmente all’esistenza nel patrimonio della Società di crediti di rilevante ammontare vantati verso l’Erario (€ 1 milione a titolo di rimborso del credito IVA, € 7 milioni verso istituti di credito per erogazione di mutui, € 2,1 verso il socio unico per il contributo agli investimenti, € 1,9 verso clienti), crediti che per le loro caratteristiche possono essere considerati come “circolanti”; si rileva, tuttavia, che sarà necessario prestare particolare attenzione per fare in modo che la Società riesca ad incassare rapidamente i suddetti crediti in modo da disporre della liquidità necessaria per soddisfare puntualmente gli impegni assunti con i fornitori e con gli istituti di credito.

Per quanto riguarda il “margine di struttura” si rileva invece un risultato negativo ed in peggioramento rispetto all’esercizio precedente che evidenzia come la Società sia in grado di finanziare solo limitatamente i propri investimenti con il capitale proprio.

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' | 2008 | 2009 |
|---|-------------|-------------|
| E.B.I.T.D.A. (margine operativo lordo) | -74.216 | -427.580 |
| E.B.I.T. (reddito operativo) | -396.073 | -798.894 |
| R.O.I. (reddito operativo / totale attività) | -1,57% | -1,98% |
| R.O.E. (risultato economico netto / patrimonio netto) | -3,65% | -3,55% |
| R.O.S. (reddito operativo / ricavi netti delle prestazioni) | -16,60% | -32,72% |

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; in particolare, desta attenzione il reddito operativo conseguito dalla Società che, a causa di un incremento dei costi della produzione più che proporzionale rispetto all'incremento del valore della produzione, ha fatto registrare un peggioramento del 101,7% rispetto all'esercizio precedente. Tale risultato negativo ha conseguentemente prodotto un peggioramento del R.O.S. di 16 punti percentuali.

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 n. 30 dipendenti del Comune di Calenzano in comando totale o parziale presso di essa. Per l'utilizzo del suddetto personale dovranno essere rimborsati al Comune di Calenzano € 500.494 (competenza 2009).

3.2 Attività di ricerca e di sviluppo

Nel corso dell'esercizio appena concluso la società ha speso ulteriori € 26.724 per il completamento dell'attività di elaborazione del Piano dei Servizi del Verde; 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 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.

La Società nell'ultima parte del 2009 ha rilasciato garanzie ipotecarie per un valore complessivo di € 18 milioni a beneficio di Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo S.p.A. e di Cariprato S.p.A. per la stipula di contratti di mutuo. Inoltre, ha ottenuto dal Comune di Calenzano il rilascio di fideiussioni per complessivi € 14 milioni ad ulteriore garanzia dei mutui ottenuti dagli istituti di credito (deliberazione del Consiglio comunale di Calenzano n. 75 del 28/09/2009 e n. 89 del 26/10/2009).

Ad eccezione di quanto sopra, la Società 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 2008), come desumibili dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 28/04/2009, 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 Consiglio comunale di Calenzano della deliberazione n. 47 del 28/04/2009 con la quale è stata approvata la proposta di bilancio d'esercizio al 31/12/2008 e sono stati espressi gli indirizzi per la predisposizione del bilancio di previsione per il periodo 2009-2011, successivamente predisposto dal sottoscritto Amministratore Unico ed approvato dalla Giunta comunale di Calenzano con deliberazione n. 143 del 22/09/2009;

- 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 per il 2009.

Inoltre, il Comune di Calenzano sarà chiamato ad approvare la proposta di bilancio d'esercizio al 31/12/2009 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 non si rilevano particolari situazioni di incertezza che potrebbe potenzialmente ripercuotersi negativamente sulla gestione della Società.

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 seguente tabella seguente sono descritti i principali rischi 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 principalmente dovuto 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 ad oggi è possibile prevedere che nei prossimi mesi la Società continuerà a svolgere regolarmente la propria attività, riuscendo a soddisfare tutte le obbligazioni assunte con i terzi.

Infine, si segnala che il sottoscritto Amministratore Unico predisporrà a breve un aggiornamento del Piano economico-finanziario della Società ed elaborerà il *budget* per il triennio 2010-2012 sulla base degli indirizzi che saranno espressi dal Consiglio comunale di Calenzano; i documento aggiornati saranno presentati al socio unico per l'approvazione e, successivamente, all'Assemblea.

Calenzano, 14 aprile 2010

L'Amministratore Unico

Riccardo Prestini