

Relazione sulla gestione 2018
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 4 let. C del vigente Statuto)

Sommario

1. <i>Introduzione</i>	2
2. <i>Andamento e risultato della gestione</i>	3
3. <i>Analisi economico-finanziaria</i>	6
3.1 <i>Riclassificazione del Conto Economico</i>	6
3.2 <i>Riclassificazione dello Stato Patrimoniale</i>	8
3.3 <i>Principali indicatori economico-finanziari</i>	8
4. <i>Altre informazioni richieste dall'art. 2428 del Codice Civile</i>	11
<i>Informazioni sul personale</i>	11
<i>Attività di ricerca e di sviluppo</i>	11
<i>Partecipazioni in altre società</i>	11
<i>Sedi secondarie</i>	11
<i>Rischi connessi all'utilizzo di strumenti finanziari</i>	12
<i>Attività di direzione e coordinamento</i>	12
<i>Rapporti con gli Enti controllanti</i>	13
<i>Incertezze presenti alla data di redazione della presente relazione</i>	13
<i>Fatti di rilievo avvenuti successivamente alla data di chiusura</i>	13
<i>Principali rischi ed incertezze dell'attività</i>	13
<i>Informazioni Dlgs 175/2016</i>	14
<i>L'evoluzione prevedibile della gestione</i>	14

* * *

2. Introduzione

L'Amministratore Unico della Calenzano Comune S.r.l. con la presente relazione intende informare il socio unico Comune di Calenzano in merito all'andamento della gestione dell'esercizio 2018 e ai risultati raggiunti, fornendo allo stesso tempo il quadro attuale e prospettico della situazione patrimoniale ed economico-finanziaria della Società

Il bilancio d'esercizio al 31/12/2018, di cui la presente relazione è parte integrante, viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea con approvazione formale dell'Organo Amministrativo con Decisione del Libro delle Determinazioni dell'Amministratore Unico N.1 del 21.03.19. La proposta di bilancio è soggetta alla preventiva approvazione da parte del Comune di Calenzano, al fine di consentire al Socio Unico di esercitare il c.d. "controllo analogo".

2. Andamento e risultato della gestione

L'esercizio chiuso al 31/12/2018 evidenzia un utile netto di euro 689 che conferma la continuità di un risultato di gestione positivo in ordine alla missione della società, completamente controllata dal Comune di Calenzano, tesa alla realizzazione degli obiettivi indicati/deliberati dal socio unico con la costante attenzione alla finalità pubblica. Come sempre la gestione 2018 vede le attività principali della società derivanti dalla gestione dei contratti di servizio stipulati fin dalla propria costituzione con il socio stesso, ed alla realizzazione di quegli investimenti già deliberati che interessano il patrimonio immobiliare pubblico in carico al socio. La società operando come "braccio operativo" del Comune di Calenzano - per il quale gestisce il trasporto e la refezione scolastica, la manutenzione conservativa degli immobili e degli impianti e quindi in definitiva tutte le attività di *facility* dell'Ente - mette in pratica gli obiettivi di realizzazione (investimenti) del Comune di Calenzano a lei demandati di volta in volta, con mirate delibere (ampliamenti, trasformazioni, adeguamenti, adattamenti, acquisti e vendite immobiliari).

Nel corso del 2018 sono state perseguite tutte le tradizionali attività di carattere ordinario e in particolare, a titolo non esaustivo, sono stati realizzati:

- Lavori UNIFI – in seguito alla vendita del cespite di via Vittorio Emanuele sono stati richiesti e realizzati per L'Università – in continuità con le attività già in fase finale di realizzazione previste nell'accordo di vendita e senza soluzione di continuità – ulteriori lavori di adattamento interno
- Completamento e inaugurazione della nuova scuola materna di Settimello, slittata nel tempo a causa di ritardi relativi ai prolungati tempi di bonifica del terreno
- Acquisto di un nuovo e moderno scuolabus per il trasporto scolastico e sistemazione dei nuovi sedili e cinture di sicurezza di altri mezzi in uso.
- Acquisto di un nuovo mezzo elettrico provvisto di cella refrigerata per il trasporto dei pasti nelle scuole limitrofe.
- Studio nuovo Project Illuminazione Pubblica
- Predisposizione e studio di accordo quadro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade
- Firma accordo per finanziamento nuovo collettore fognario da parte della soc. Autostrade
- Predisposizione del nuovo contratto con Qualità & Servizi (società completamente partecipata da Enti pubblici e nella quale il Comune di Calenzano è parte sociale) per l'affidamento

della cucina per la preparazione dei pasti scolastici (Tale nuova gestione è iniziata dal 7 gennaio 2019)

In riferimento al D.Lgs 231/2001 ed in particolare al capitolo Anticorruzione e trasparenza”, rinnovando l’adesione condivisa al Piano Anticorruzione elaborato con il Comune di Calenzano, è stato nominato il Responsabile del “controllo dei processi” per la società, individuando tale responsabilità nel dipendente addetto alla ragioneria, assunto nello scorso esercizio. Tale referente è il collante di riferimento con la Commissione di *controllo Analogo* del socio e *l’Organismo Di Vigilanza*. Sono state quindi analizzate tutte le fasi dei processi interni ed è iniziato lo studio delle norme, siano esse comportamentali che gestionali, per giungere alla redazione del manuale di riferimento a cui attenersi per le principali funzioni della società, a garanzia di un percorso teso al rispetto delle norme sulla trasparenza e anticorruzione. (tale studio – alla data di redazione del presente documento – ha visto definire ed approvare le principali norme e regole di riferimento). Al Dirigente del Comune che negli ultimi due esercizi ha assunto la responsabilità di “controllo dei processi” per la società, va il nostro personale ringraziamento.

La ulteriore ed ultima fase di definizione del quadro organizzativo, che prevede l’assunzione di un tecnico (ingegnere/architetto) al quale assegnare il coordinamento della parte relativa ai lavori di realizzazione e di interfaccia con lo staff tecnico del Comune di Calenzano, non ha potuto vedere il suo compimento e sarà destinato al prossimo esercizio. Nell’ambito di una prossima Assemblea dei soci del 2019 sarà proposta l’approvazione dell’organigramma operativo minimo della società come previsto dalla 231/2001.

Nel contesto delle grandi opere pubbliche la società ha visto l’evoluzione finale del project financing per l’ampliamento della piscina comunale che prevede la costruzione di una piscina olimpionica in continuità con l’edificio esistente. Tale project vedrà l’avvio della realizzazione nel primo semestre dell’esercizio 2019. Il contesto dell’ampliamento del polo natatorio è previsto il proseguo delle normali attività all’interno dell’edificio esistente.

Sul campo delle vendite, l’immobile (via Giotto) è stato proposto in tre bandi consecutivi di vendita all’asta – il primo dei quali ha visto la sua scadenza nel febbraio 2018 - che sono andate deserte. L’immobile è stato poi aggiudicato a febbraio 2019 e entro il mese di aprile è prevista la stipulazione del contratto di cessione

La società nel corso dell’esercizio 2018 ha dovuto affrontare una serie di attività di carattere straordinario, per le quali sono state predisposte azioni compensative di spending review .

In termini generali, le principali componenti del conto economico 2018 hanno registrato un andamento sostanzialmente in linea con le previsioni di *budget*, rilevando però una maggior spesa nel comparto manutenzione immobiliare a causa di evidenze fisiologiche non sempre prevedibili.

Il “**Valore della produzione**” registra un decremento rispetto al dato dell’esercizio precedente in valori assoluti di € 450.439; tale decremento deve essere letto tenendo presente che per effetto della riclassificazione a rimanenze dell’immobile di Via Giotto sono aumentate le rimanenze finali di Euro 574.142. I ricavi delle vendite e delle prestazioni si sono ridotti di Euro 4.137.946 tuttavia deve essere considerato che tra i ricavi 2017 era presente la vendita dell’immobile relativo alla Università per Euro 4.084.252. I ricavi derivanti dalla attività caratteristica della società si sono ridotti rispetto al 2017 per Euro 53.692.

I “**Costi di Produzione**” registrano un incremento di Euro 18.347, tuttavia deve essere rilevato che tra i costi voce B6 è presente l’importo di Euro 574.142 dovuto alla riclassificazione dell’immobile relativo a Via Giotto. Al netto di tale posta quindi i costi si sono sensibilmente ridotti rispetto all’esercizio precedente. Gli Oneri diversi di gestione pur ridotti rispetto all’esercizio precedente includono alla voce B14 sopravvenienze passive di natura straordinaria per Euro 123.855.

Nella voce “**Oneri finanziari**”, gli interessi passivi registrano un sensibile decremento rispetto all’esercizio 2017 in quanto proprio nel 2017 è stato estinto il titolo derivato ed è stato altresì estinto il mutuo che gravava sull’immobile ceduto alla Università nel 2017.

Il “**Risultato ante imposte**” è stato di Euro 176.294 contro un risultato ante imposte del 2017 pari ad Euro 274.206.

Dal punto di vista patrimoniale, si segnala:

- a) un incremento delle “**immobilizzazioni materiali**” determinata dal saldo algebrico dalla capitalizzazione di alcune manutenzioni straordinarie e dal naturale processo di ammortamento come ben riportato nelle variazioni delle immobilizzazioni in nota integrativa. Nell’esercizio inoltre vi è stata la riclassificazione a magazzino per Euro 574.142 dell’immobile di Via Giotto.
- b) Un incremento dei “**crediti**” in termini assoluti di € 821.642. Va rilevato che sono iscritti crediti per Euro 974.271 imputabili al credito vantato verso Autostrade per L’Italia in relazione al contributo per la realizzazione del nuovo collettore fognario.
- c) il “**patrimonio netto**” è stato interessato da alcune variazioni, in particolare con atto ai rogiti del Notaio D’Ambrosi del 29.05.18, è stato ridotto il capitale sociale e sono state coperte perdite riferite a periodi precedenti.

- d) la voce “ratei e risconti passivi”, accoglie oltre a ratei e risconti passivi ordinari, anche i contributi ricevuti dal Comune di Calenzano in conto investimenti per 13.823.959 oltre al contributo delle Autostrade per la realizzazione del collettore fognario per Euro 875.660.

3. Analisi economico-finanziaria

Si precisa che la società non è obbligata alla redazione del rendiconto finanziario, tuttavia si forniscono informazioni in merito agli andamenti economici e finanziari della gestione.

3.1 Riclassificazione del Conto Economico

Si riporta di seguito il Conto Economico della Società al 31/12/2018 rielaborato secondo il criterio funzionale; al fine di evidenziare l'evoluzione dei risultati economici, si riportano anche i dati dell'esercizio precedente. Si precisa in considerazione della suddivisione di tipo funzionale si è provveduto a separare le sopravvenienze attive e passive dalle voci del conto economico per iscriverle nell'area straordinaria.

CONTTO ECONOMICO	2018	2017	differenza	Diff. %
+ Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.424.027	8.561.973	-4.137.946	-48,33%
+ Var. Rim. Prod. Corso lav. Semilav. Finiti	574.142	-3.980.021	4.554.163	-114,43%
+ Var. lav. Corso su ord.				
+ Incr. Imm. Per lav. Interni	82.479			
+ Altri ricavi e prov	1.072.712	1.380.958	-308.246	-22,32%
Valore delle produzione	6.153.360	5.962.910	190.450	3,19%
- Costi per materie prime suss. Cons. e merce	-841.914	-823.273	-18.641	2,26%
+/- Var. Rim. Mat. Prime suss cons. e merce	-4.030	-425	-3.605	848,24%
- Costi per servizi	-2.803.493	-2.606.662	-196.831	7,55%
- Costi per god. Beni di terzi	-96.464	-95.638	-826	0,86%
Margine di Contribuzione (MdC)	2.407.459	2.436.912	-29.453	-1,21%
- Costi del personale	-85.853	-59.302	-26.551	44,77%
- Oneri div. Di gestione	-329.126	-323.693	-5.433	1,68%
Margine Operativo Lordo (MoL)	1.992.480	2.053.917	-61.437	-2,99%
- Ammort. Immob. Immateriali	-389.929	-336.139	-53.790	16,00%
- Ammort. Immob. Materiali	-763.041	-759.596	-3.445	0,45%
- Acc.ti e svalutazioni	0	-5.937	5.937	-100,00%
Reddito Operativo	839.510	952.245	-112.735	-11,84%
+ Proventi finanziari	2	2.661	-2.659	-99,92%
- Oneri finanziari	-521.879	-861.372	339.493	-39,41%
+ Rivalutazioni				
- Svalutazioni				
+ Proventi straordinari	30.380	671.269	-640.889	-95,47%
- Oneri straordinari	-171.719	-456.557	284.838	-62,39%
Risultato Ante Imposte	176.294	308.246	-131.952	-42,81%
+/- Imposte correnti anticipate e differite	-175.605	-298.554	122.949	-41,18%
Risultato Netto	689	9.692	-9.003	-92,89%

Come si può osservare dai dati sopra riportati, il conto economico al 31/12/2018 mostra un reddito operativo positivo, una consistente riduzione degli oneri finanziari e per il resto un andamento in linea con l'anno precedente.

Nel corso dell'esercizio appena concluso è proseguita la politica di accantonamento al "fondo rischi su crediti", che è stato determinato attraverso una analisi puntuale di ogni singolo credito. L'analisi puntuale dei crediti e la definizione di alcune controversie ha determinato per l'esercizio in corso una riduzione del fondo svalutazione crediti di Euro 24.471 portando il fondo ad Euro 136.016.

3.2 Riclassificazione dello Stato Patrimoniale

Si riporta di seguito lo Stato Patrimoniale della Società al 31/12/2018 rielaborato secondo il criterio della liquidità decrescente. Nel riclassificare lo stato patrimoniale si è tenuto conto della concreta possibilità che le poste dell'attivo e del passivo abbiano scadenza entro l'esercizio successivo. Anche i ratei ed i risconti sono stati indicati tra le passività e attività a breve essendo riferibili a componenti la cui manifestazione numeraria è già avvenuta o avverrà nel corrente esercizio. Inoltre i risconti passivi relativi ad investimenti sono stati portati a diretta riduzione degli investimenti stessi. Il risconto relativo ai lavori finanziati da Autostrade per L'Italia è stato sottratto dai crediti verso clienti ove è iscritto il credito verso la stessa società in modo da sterilizzare la partita.

STATO PATRIMONIALE SECONDO IL CRITERIO DELLA LIQUIDITA'					
	2018	2017		2018	2017
Cassa e Banca	89.299	372.257	Debiti v/fornitori	2.786.909	1.990.240
Totale liquidità immediata	89.299	372.257	Debiti v/banche a breve	1.455.085	1.213.778
			Altri debiti a breve	1.690.606	1.130.261
Clienti	991.444	1.045.462	Ratei e risc. Passivi	126.974	148.749
Ratei e risc. Attivi	25.360	34.439			
Altri crediti a breve	128.805	703.536	Passività a breve	6.059.574	4.483.028
Totale liquidità differita	1.145.609	1.783.437			
Magazzino	6.019.833	5.449.722			
			Debiti v/erario	3.627	5441,25
Totale attività a breve	7.254.741	7.605.416	Deb. v/fornitori	1.467.204	1531845
			Fondo rischi		
Immobilizzazioni materiali	37.334.493	37.590.844	Fondo TFR	7.318	5.193
Immobilizzazioni finanziarie	6.768	3.098	Debiti v/banche a M/L	13.979.709	15.265.398
Immobilizzazioni immateriali	9.414.927	8.189.303	Passività Consolidate	15.457.858	16.807.877
-Risconto passivo investimenti	-13.823.959	-13.428.907			
Totale attività consolidate	32.932.229	32.354.338	Patrimonio netto	18.669.538	18.668.849
Totale attivo riclassificato	40.186.970	39.959.754	Totale pas. E netto riclass.	40.186.970	39.959.754

3.3 Principali indicatori economico-finanziari

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

Indici di struttura

Gli indici di struttura hanno lo scopo di quantificare 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	2018	2017	Differenza
Peso delle immobilizzazioni (Immobilizzazioni/totale attivo x100)	81,95%	80,97%	0,98%
Peso capitale circolante (Attivo circolante/totale attivo x100)	18,05%	19,03%	-0,98%
Peso del capitale proprio (capitale netto/totale passivo x100)	46,46%	46,72%	-0,26%
Pesa del capitale di terzi (debiti/totale passivo x100)	53,54%	53,28%	0,26%

Indici di struttura 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 in commento.

Indici di struttura finanziaria	2018	2017	Differenza
Capitale circolante netto (Attivo circolante – Passività correnti)	1.195.167,00	3.122.388,23	-1.927.221,23
Margine tesoreria (liquidità immediata + differite – passività correnti)	-4.824.666,00	-2.327.333,77	-2.497.332,23
Margine di struttura (Capitale proprio – Immobilizz. Nette)	-14.262.691,00	-13.685.489,00	-577.202,00

Il "capitale circolante netto" è dato dalla differenza fra attività e passività correnti, cioè fra le attività il cui incasso o realizzo è previsto nel breve periodo e i debiti da estinguere nel breve periodo. Come si può osservare i dati sopra riportati l'attivo circolante copre integralmente le passività correnti anche se va evidenziata la riduzione rispetto all'esercizio precedente.

Il “margine di tesoreria”, invece, indica la capacità dell’impresa di soddisfare senza difficoltà le proprie obbligazioni a breve termine, utilizzando le disponibilità liquide e le attività prontamente liquidabili. Anche al 31/12/2018 il “margine di tesoreria” ha assunto un valore negativo tuttavia la società sta procedendo nelle dismissioni degli immobili e nella rinegoziazione dei mutui al fine di migliorare detto margine.

Il “margine di struttura”, invece, indica la capacità dell’impresa di finanziare gli investimenti con il capitale proprio, quindi senza ricorrere all’indebitamento; in genere, è auspicabile che tale indice assuma un valore positivo (eventualmente, negativo per importi non eccessivi). Anche in questo caso si rileva un risultato negativo ma in miglioramento rispetto all’esercizio precedente. Tale dato evidenzia che la Società è in grado di finanziare solo marginalmente i propri investimenti con il capitale proprio; il risultato di tale indicatore risente tuttavia della particolare missione della Società, che è appunto quella, in questa sua fase di vita, di realizzare rilevanti investimenti per conto del Comune di Calenzano con risorse trasferite da tale ente locale.

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 in commento e per quello precedente:

Indici redditività	2018	2017	Differenza
E.B.T.D.A. (margine operativo lordo)	1.992.480,00	2.053.917,00	-61.437,00
E.B.I.T. (reddito operativo)	839.510,00	952.245,00	-112.735,00
Risultato ante imposte	176.294,00	308.246,00	-131.952,00
Risultato netto	689	9.692	-9.003,00
R.O.I.	4,50%	5,10%	-0,60%
R.O.E.	0,00%	0,05%	-0,05%
R.O.S.	18,98%	11,12%	7,85%

L’E.B.I.T.D.A. (*Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) o “margine operativo lordo” 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*) o “reddito operativo” 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, gli indici sopra descritti assumono valori sostanzialmente in linea rispetto all'esercizio precedente, eccetto che per il risultato ante imposte che nel 2017 era influenzato da operazioni di natura straordinaria. Il ROS aumenta rispetto all'esercizio precedente in quanto il volume dei ricavi nel 2017 era pesantemente influenzato dal valore della vendita dell'immobile di Via Vittorio Emanuele.

Inoltre il basso ROE è da valutare comunque positivamente. Infatti tale circostanza deve essere analizzata tenendo presente che la Calenzano Comune è una società "in house" del Comune di Calenzano; pertanto, la sua missione non è tanto quella di conseguire dei profitti, bensì quella di perseguire finalità di interesse pubblico, consistenti principalmente in una gestione più economica, efficace ed efficiente del patrimonio del Comune di Calenzano e dei servizi di mensa e trasporto scolastico. Il conseguimento di un risultato economico positivo, seppur apprezzato anche alla luce della legislazione vigente, dovrebbe essere considerato più come una conseguenza di una gestione oculata e finalizzata al conseguimento dei flussi di cassa necessari al soddisfacimento degli impegni assunti con i fornitori e con il sistema bancario, piuttosto che come il conseguimento di un mero obiettivo economico assegnato all'organo amministrativo.

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

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

Informazioni sul personale

Nel corso dell'esercizio appena concluso la Società non ha effettuato assunzioni. La società ha tuttavia continuato ad avvalersi di n. 26 dipendenti del Comune di Calenzano in assegnazione temporanea totale o parziale presso di essa. Per l'utilizzo del suddetto personale sono imputati costi nell'esercizio corrente per € 485.856.

Attività di ricerca e di sviluppo

Nel corso dell'esercizio appena concluso non sono stati effettuati ulteriori investimenti in attività di ricerca e sviluppo rispetto a quelli degli esercizi precedenti.

Partecipazioni in altre società

Nel corso dell'esercizio 2015, nell'ambito dei finanziamenti già indicati e dell'accesso al credito, la Società ha acquistato il numero minimo di azioni per l'adesione a socio (n. 100 azioni della Banca del Mugello – credito cooperativo - da Euro 25,82 ciascuna, corrispondendo alla banca emittente anche un sovrapprezzo di Euro 516); tali azioni sono state iscritte in bilancio al costo di acquisto di Euro 3.098. Non vi è ragione di modificare il criterio di tale partecipazione per l'esercizio in corso. Soltanto a gennaio 2019 ci è stata comunicata l'accettazione da parte del Banco Fiorentino dell'uscita della Calenzano Comune Srl dalla propria compagine societaria, uscita richiesta in ossequio alle prescrizioni del D.Lgs. 175/2016

Sedi secondarie

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

Rischi connessi all'utilizzo di strumenti finanziari

La società non detiene strumenti finanziari alla data di chiusura dell'esercizio. Per il contratto IRS presente nel bilancio chiuso al 31/12/2016 si rinvia alla apposita sezione della Nota integrativa del bilancio del precedente esercizio e di quello chiuso al 31/12/2016.

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.

Si rileva che la società:

- nel 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;
- nel 2012 ha rilasciato una garanzia ipotecaria di € 10 milioni in favore di Chianti Banca per la stipula del mutuo di valore nominale pari ad € 5 milioni;

- nel 2013 ha rilasciato una garanzia ipotecaria di € 4,4 milioni in favore di Banca del Mugello – Credito cooperativo per l'apertura di credito in conto corrente fondiaria di € 2,2 milioni;
- nel 2015 ha rilasciato una garanzia ipotecaria di € 4 milioni in favore di Chianti Banca per la stipula del mutuo di valore nominale pari a € 2 milioni.

Nel 2009 la Società 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). Nel 2015 il Comune di Calenzano ha rilasciato un'ulteriore fideiussione di € 2,4 milioni ad ulteriore garanzia del mutuo ottenuto dalla Banca del Mugello (deliberazione del Consiglio comunale di Calenzano n. 143 del 21/12/2015).

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 alla data odierna da tale Ente locale sono stati riportati nella Nota Integrativa, così come previsto dall'art. 2497-bis comma 4 del Codice Civile.

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. Inoltre, il Comune di Calenzano sarà chiamato ad approvare la proposta di bilancio d'esercizio al 31/12/2018 predisposta dall'Amministratore Unico, di cui questa relazione costituisce un allegato, prima che la stessa venga sottoposta all'approvazione dell'Assemblea della Società.

Incertezze presenti alla data di redazione della presente relazione

Alla data di stesura del presente documento non si rilevano o ipotizzano elementi tali da far innescare situazioni di incertezza che non siano stati evidenziati in nota integrativa e nella presente relazione.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nessun fatto di rilievo che possa essere riferito all'esercizio in esame.

Principali rischi ed incertezze dell'attività

Nella tabella riportata a pagina 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 (l'attività posta in essere durante il 2017 di internalizzazione del processo contabile amministrativo è volto a ridurre tale rischio)
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.	Basso
Rischio di liquidità	Rischio relativo alla disponibilità delle risorse finanziarie occorrenti per fronteggiare gli impegni assunti.	Medio (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)

Informativa ai sensi del Dlgs 175/2016

In merito alla relazione sul governo societario ex art. 6 c. 4 D. Lgs 175/2016 a differenza degli esercizi passati si è elaborato un documento specifico al quale si rinvia.

L'evoluzione prevedibile della gestione

La Calenzano Comune Srl procederà alla definizione di un assetto organizzativo minimo che consenta la gestione autonoma delle principali attività tecnico amministrative nel rispetto degli obiettivi condivisi con il Socio Unico, il Comune di Calenzano. Sarà sviluppata l'ultima parte del software Gestionale (non contabile), attualmente utilizzato anche dai Servizi Comunali per la gestione delle attività core business della società, che prenderà in esame la programmazione e pianificazione temporale degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tale implementazione permetterà di tenere nota delle necessità di manutenzione

impiantistica e immobiliare, la loro valorizzazione sommaria per giungere alla previsione annuale e triennale delle spese da sostenere e/o da finanziare. E' prevista, non attuata nel presente esercizio, una collaborazione con un laureato/a di carattere tecnico (in relazione agli accordi con la Regione Toscana) per le verifiche Due Diligent immobiliare ed impiantistica. E' in programma inoltre un ulteriore abbattimento dei costi finanziari con la rinegoziazione dei mutui, anche prevedendo un lieve allungamento del periodo di restituzione. La previsione di acquisto dell'immobile destinato ad accogliere la polizia Municipale – in fase finale di realizzazione accanto agli edifici comunali - è slittata ai primi del 2019 e conseguentemente è prevista la sua occupazione con la liberazione dell'immobile oggi occupato dai Vigili Urbani. Dall'esercizio 2019 scatteranno i dispositivi contrattuali previsti per la vendita degli appartamenti e dei fondi commerciali realizzati in Piazza del Sapere (Project sud). Tale opzione prevede la vendita, e la proporzionale restrizione dei mutui fondiari posti sopra il costruito.

L'operazione finirà presumibilmente nel corso del 2020 portando un importante risultato positivo di riduzione dell'indebitamento e degli oneri finanziari, seppur dovendo rinunciare ai canoni di locazione relativi.

L'Amministratore Unico

Roberto Renzi