



Cortona Sviluppo S.r.l.

**RELAZIONE AL 31/12/2022
ai sensi dell'art. 2 del regolamento sul
controllo analogo del Comune di
Cortona**

Premessa

La presente Relazione è redatta secondo quanto disposto dall'art. 2 del regolamento sul controllo analogo del Comune di Cortona e contiene il bilancio preconsuntivo al 31/12/2022.

Organi di Amministrazione e di Controllo

Per il triennio 2021 – 2023 (fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2023), l'organo amministrativo è così composto:

Amministratore Unico: dott. Fabio Procacci

Per il triennio 2020 - 2022 (fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2022) l'organo di controllo è così composto:

Collegio Sindacale

Presidente: Rino Calzolari

Sindaci effettivi: Laura Marrini, Andrea Santucci

Soci e Partecipazione Societaria al 31/12/2022

La Cortona Sviluppo S.r.l. è una società "in house" interamente posseduta dal COMUNE DI CORTONA, che detiene il 100% del capitale sociale.

Controllo analogo

Il socio unico Comune di Cortona esercita il controllo analogo sulla società ai sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale e del regolamento approvato dal Consiglio Comunale (Deliberazione n. 62/2017). Il Comune di Cortona ha messo altresì a disposizione della società gli strumenti di gestione delle procedure per l'affidamento di lavori, servizi e forniture, in particolare la Piattaforma "Start" della Regione Toscana, mediante Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63/2017. Tutta l'attività aziendale è quindi svolta sotto il controllo del Socio Comune di Cortona, nei confronti del quale tutta la struttura aziendale collabora con la massima disponibilità.

Assetto organizzativo

L'assetto organizzativo della società per la produzione dei servizi offerti alla data del 31 dicembre 2022 è la seguente:

SETTORI	N. DIPENDENTI
Amministrazione (addetto alla contabilità generale)	1
Impiegati addetti ai servizi convegnistica, cimiteriali e amministrativi	3
Impiegati presso mattatoio comunale	2
Operai addetti macellazione presso mattatoio comunale	8
TOTALE	14

Di seguito si fornisce una tabella dei dati produttivi relativi al periodo:

Personale Cortona Sviluppo srl	2021	2022
n. dipendenti (media anno)	13	13
giorni assenza per malattia	229	273
giorni assenza per infortunio	32	0
ore di straordinario e lavoro supplementare	639	909
Giorni ferie residui per dipendenti t.p.	86	80
ore di ferie residue per dipendenti p.t.	892	1.087
ore di permessi residui	1020	1.677

Andamento della gestione aziendale

Nel corso dell'esercizio 2022, la società ha svolto le attività di gestione del mattatoio comunale di Cortona, l'attività di organizzazione convegni ed eventi fieristici mediante la gestione del "Centro Convegni S. Agostino" di proprietà del Comune di Cortona, la gestione servizio cimiteriale nei cimiteri comunali, articolato nella gestione del demanio cimiteriale, dei servizi tanatologici e di illuminazione votiva e la gestione del servizio di pubbliche affissioni. Tali attività sono svolte in conformità a quanto stabilito dal socio unico, che ha definito l'ambito di operatività della società mediante atti dei propri organi (Consiglio e Giunta Comunale).

Ai fini dell'esposizione dei risultati economici – finanziari dell'anno, presentiamo di seguito una pre-chiusura del bilancio al 31/12/2022, definita sulla base dei dati contabili della società ad oggi disponibili, oltre che delle valutazioni formulate e discusse con gli organi aziendali, determinate sulla base delle indicazioni operative e delle condizioni di affidamento dei vari servizi impartite dal socio unico Comune di Cortona, e condivise con il management della società.

Il preconsuntivo, basandosi su dati contabili non completamente assestati e su valutazioni ancora non definitive per alcuni elementi dell'attivo e del passivo, potrà presentare dei margini di variabilità rispetto al bilancio definitivo.

Qualora nel periodo intercorrente fra la data odierna e l'approvazione del bilancio di esercizio dovessero emergere delle differenze, si verrebbero a determinare delle rettifiche con conseguenti effetti sul risultato d'esercizio emergente dal bilancio definitivo.

Si presentano di seguito i preconsuntivi al 31/12/2022 del conto economico, dello stato patrimoniale e del rendiconto finanziario:

	31/12/2022	31/12/2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	270.486	285.553
II - Immobilizzazioni materiali	372.858	180.572
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni (B)	643.344	466.125
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	40.443	33.195
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	541.336	346.269
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.695	1.695
imposte anticipate	26.516	17.900
Totale crediti	569.547	365.864
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
IV - Disponibilità liquide	184.128	71.226
Totale attivo circolante (C)	794.118	470.285
D) Ratei e risconti	16.532	3.838
Totale attivo	1.453.994	940.248
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	110.526	34.926
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni		
III - Riserve di rivalutazione		
IV - Riserva legale	76	
V - Riserve statutarie		
VI - Altre riserve	164	
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		(1.296)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	8.270	1.535
Perdita ripianata nell'esercizio		
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto	119.036	35.165
B) Fondi per rischi e oneri		
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	295.796	251.085
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	501.256	438.577
esigibili oltre l'esercizio successivo	377.044	201.770
Totale debiti	878.300	640.347
E) Ratei e risconti	160.862	13.651
Totale passivo	1.453.994	940.248

	31/12/2022	31/12/2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.661.846	1.279.420
2) variazioni delle riman. di prodotti in corso di lav., semilav. e finiti		
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	9.075	(141)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	84.882	21.698
altri	19.119	17.198
Totale altri ricavi e proventi	104.001	38.896
Totale valore della produzione	1.774.922	1.318.175
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	45.212	30.135
7) per servizi	930.464	582.627
8) per godimento di beni di terzi	107.435	75.116
9) per il personale		
a) salari e stipendi	372.854	347.659
b) oneri sociali	122.096	113.915
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	74.434	72.321
c) trattamento di fine rapporto	49.105	32.714
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	25.329	39.607
Totale costi per il personale	569.384	533.895
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	85.321	66.170
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	28.884	29.161
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	56.437	37.009
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	2.161	1.613
Totale ammortamenti e svalutazioni	87.482	67.783
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.827	121
12) accantonamenti per rischi		
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	14.307	15.945
Totale costi della produzione	1.756.111	1.305.622
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	18.811	12.553
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
altri	21	6
Totale proventi diversi dai precedenti	21	6
Totale altri proventi finanziari	21	6
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	18.021	9.823
Totale interessi e altri oneri finanziari	18.021	9.823
17-bis) utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(18.000)	(9.817)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	811	2.736
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	1.157	3.425
imposte relative a esercizi precedenti		
imposte differite e anticipate	(8.616)	(2.224)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(7.459)	1.201
21) Utile (perdita) dell'esercizio	8.270	1.535

Rendiconto Finanziario

Anni	2021	2022
	€'	€'
+/- Risultato operativo (Ebit)	12.553	18.811
- Imposte	(1.201)	7.459
+ Ammortamento Accantonamenti e Tfr	100.497	136.587
Flusso di cassa operativo lordo	111.849	162.857
+/- Clienti	10.933	(93.228)
+/- Rimanenze	261	(7.247)
+/- Fornitori	(7.890)	15.961
+/- Altre attività	21.247	(123.149)
+/- Altre passività	(38.911)	158.781
+/- Variazione fondi	(3.865)	(6.555)
Variazione CCN	(18.225)	(55.437)
Flusso di cassa della gestione corrente	93.624	107.420
+/- Investimenti / Disinvestimenti	(82.176)	(262.539)
Flusso di Cassa Operativo	11.448	(155.119)
+/- Proventi/Oneri straordinari	0	0
+/- Proventi/Oneri finanziari	(9.817)	(18.000)
+/- Partecipazioni e titoli	0	0
Flusso di Cassa al servizio del debito	1.631	(173.119)
+/- Utilizzo banche a breve	(6.023)	974
+ Accensione Mutuo	0	250.000
- Restituzione Mutuo	(27.050)	(40.554)
+/- Finanziamento soci	0	0
+/- Equity	49.735	75.601
Flusso di cassa per soci	18.293	112.902
- Dividendo distribuito	0	0
Flusso di cassa netto	18.293	112.902
Disponibilità liquide finali	71.226	184.128

Commento alle principali voci della situazione patrimoniale-finanziaria

Immobilizzazioni

Nel corso del 2022 gli investimenti più significativi sono riconducibili alla realizzazione del piano di miglioramento della struttura produttiva del mattatoio comunale, tramite l'effettuazione dei seguenti investimenti che hanno usufruito dei benefici previsti dal piano nazionale industria 4.0:

- realizzazione di due nuove celle frigorifere di ultima generazione per il raffreddamento, la conservazione e la frollatura dei capi macellati (in particolare bovini), e refrigerazione zona antistante celle;
- acquisto per sostituzione delle esistenti ed ormai obsolete catenarie delle guidovie della linea di macellazione dei suini, acquisto di catenarie per le nuove guidovie da realizzare nella linea di macellazione dei bovini, acquisto per sostituzione di altre attrezzature ormai obsolete (quali sega-mezzene, braccio di carico, carrucole ecc.).

Il totale di tali investimenti è di circa euro 289mila, in relazione ai quali la società ha ottenuto un credito di imposta di euro 119 mila utilizzabile in tre anni.

Crediti

I crediti v/clienti al 31/12/22 ammontano ad euro 408 mila, contro euro 314 mila al 31/12/21; l'incremento rispetto al precedente esercizio è coerente con l'incremento del fatturato realizzato nel 2022 e con la realizzazione degli eventi legati al Natale nel mese di dicembre. I tempi medi di incasso sono rimasti invariati (89 gg.)

I crediti verso erario ammontano a euro 106 mila, e sono rappresentati principalmente dalle quote residue del credito di imposta per investimenti 4.0 (euro 83 mila).

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide (saldi attivi c/c bancari e cassa) ammontano a euro 184mila (euro 71 mila al 31/12/21).

Patrimonio netto

Il Capitale Sociale al 31/12/22 ammonta a euro 111 mila, importo risultante a seguito dell'operazione di ricapitalizzazione avvenuta in data 12 dicembre 2022 mediante versamento di euro 75.6000 da parte del socio unico.

TFR

L'incremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto, oltre che alla quota accantonata di competenza dell'anno, alla rivalutazione del fondo esistente che nell'esercizio in chiusura, a causa delle dinamiche inflazionistiche che hanno interessato il nostro Paese, è stato del 9,97%, (pari ad euro 25 mila) molto più elevato rispetto all'anno precedente (4,36% pari a circa euro 10 mila)

Debiti

I debiti v/fornitori al 31/12/22 ammontano a euro 312 mila, contro euro 296 mila al 31/12/21, sostanzialmente invariati. In miglioramento i tempi medi di pagamento (76 gg. contro 153 gg. del 2021).

I debiti finanziari (v/banche) ammontano a euro 439 mila, di cui 377 mila scadenti oltre 12 mesi, e sono relativi ai prestiti chirografari di cui euro 250.000 stipulati nel 2022 per la realizzazione del piano di investimenti del mattatoio.

La Posizione finanziaria Netta (PFN – rappresentata dai debiti di natura finanziaria al netto delle disponibilità liquide) ammonta a euro 255 mila.

Ratei e Risconti passivi

I ratei passivi sono relativi quote di competenza dell'esercizio 2022 di costi che avranno la loro manifestazione nel futuro esercizio, legati principalmente agli eventi del Natale.

I risconti passivi sono relativi principalmente alle quote di competenza degli esercizi futuri del contributo in c/investimenti beni strumentali concessi in forma di crediti d'imposta.

Commento alle principali voci di conto economico

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Nell'esercizio 2022, i ricavi di vendita sono stati pari a euro 1,66 milioni, in crescita del 35,51% rispetto ai 1,27 milioni di euro del 2021.

Suddivisone dei ricavi per categoria di attività

Categoria attività	31/12/2022	31/12/2021	variazione
Ricavi mattatoio	860.374	697.003	163.371
Ricavi servizi cimiteriali	337.893	347.357	-9.464
Ricavi convegni e manifestazioni	428.196	215.828	212.368
Ricavi affissioni	35.383	19.232	16.151
Totale	1.661.846	1.279.420	382.426

Dalla tabella emerge l'incremento del fatturato in ogni settore di attività, ad eccezione della gestione dei servizi cimiteriali, dove si registra un andamento sostanzialmente in linea con l'anno precedente e il recupero del fatturato relativo all'attività di rinnovo delle concessioni cimiteriali, rispetto al primo semestre, nonostante una minore propensione al rinnovo legato probabilmente al negativo contesto economico generale.

Particolarmente positivo il dato del fatturato del mattatoio, con un incremento dei capi suini macellati (vedi tabella seguente), e dell'attività di organizzazione dei convegni e manifestazioni, dove si è registrata una ripresa dopo il rallentamento degli anni passati dovuti alla pandemia da Covid-19.

Capi macellati mattatoio

mese	2022			2021			2020		
	BOVINI	SUINI	OVINI	BOVINI	SUINI	OVINI	BOVINI	SUINI	OVINI
GENNAIO	288	1110	14	278	875	108	306	959	20
FEBBRAIO	301	937	42	241	842	18	322	851	18
MARZO	371	855	57	259	897	360	204	562	46
APRILE	299	950	326	335	600	51	325	357	312
MAGGIO	282	954	76	311	904	57	323	495	23
GIUGNO	341	727	94	292	696	51	295	816	42
LUGLIO	234	653	49	312	660	118	287	595	24
AGOSTO	299	1770	111	242	916	87	243	864	28
SETTEMBRE	320	1455	19	369	1060	100	287	811	22
OTTOBRE	288	1132	6	327	979	25	352	819	20
NOVEMBRE	327	904	39	331	1133	35	236	781	31
DICEMBRE	287	763	80	313	691	82	313	644	84
TOTALE	3.637	12.210	913	3.610	10.253	1.092	3.493	8.554	670

All'incremento del fatturato del mattatoio ha contribuito anche l'avvio dal mese di settembre dell'attività di sezionamento suini, grazie alla realizzazione del nuovo laboratorio dedicato a tale attività.

Altri ricavi e proventi

Sono così composti:

- Tax credit energia elettrica e gas euro 35.759;
- Contributo del Comune per copertura maggiori costi energia elettrica euro 48.432;
- Contributo investimenti beni strumentali euro 10.196;
- Risarcimenti danni euro 3.301;
- Altri ricavi euro 6.313.

Evidenziamo che il contributo erogato dal Comune per la copertura del costo energia elettrica, si riferisce in particolare all'attività del mattatoio e ha consentito alla società, d'intesa con l'amministrazione comunale, di far fronte in parte all'incremento del costo dell'energia contenendo gli incrementi delle tariffe di macellazione al fine di non gravare eccessivamente sui costi della filiera produttiva, che rappresenta ancora un'importante riscorsa per l'economia della nostra zona.

Costi per materie

L'incremento rispetto al 2021 è coerente con l'incremento di fatturato.

Costi per servizi

L'incremento nei costi per servizi è legato sia all'incremento dei livelli di attività nei settori del mattatoio e della convegnistica, con conseguente maggiore ricorso ai fornitori di servizi, sia, in misura rilevante, all'impennata dei costi energetici (energia elettrica e gas) dovute in larghissima parte all'incremento delle tariffe unitarie medie (per energia elettrica oltre il 500%) e solo in misura minore per l'incremento dei consumi legati all'incremento dell'attività. Gli aumenti sono stati contenuti solo in parte dalle misure agevolative (tax credit) concesse dal Governo e dal contributo accordato dal Comune.

In particolare si evidenzia quanto segue

	2022	2021	differenza	Tax credit energia	contributo Comune	Diff. non coperta
Costi energia elettr.	204.964	55.270	149.694	27.560	48.432	73.702
Costi gas metano	52.009	24.565	27.444	8.343	0	19.101
totali			177.138	35.903	48.432	92.803

Precisiamo che, relativamente al costo del gas metano, una parte dei costi e del relativo credito di imposta sono stimati in quanto, alla data di redazione della presente relazione, la società non ha ancora ricevuto le bollette dei mesi di novembre e dicembre 2022; pertanto si è provveduto ad effettuare il calcolo sulla base dei consumi registrati nei mesi di settembre ed ottobre. Eventuali differenze saranno recepite nel bilancio definitivo.

Costi per personale

L'incremento è dovuto in parte all'assunzione di personale in occasione delle manifestazioni fieristiche e convegni, in parte alle normali dinamiche salariali e all'incremento del costo per la rivalutazione del TFR.

Costi per godimento beni di terzi

Comprende l'aggio pagato al comune per l'utilizzo del mattatoio comunale e del centro convegni, in aumento in quanto legato all'incremento di fatturato in tali settori di attività. In crescita anche i costi per noleggi di attrezzature legati all'incremento dell'attività di organizzazione convegni e manifestazioni.

Ammortamenti

L'aumento degli ammortamenti per immobilizzazioni materiali è legato all'entrata in funzione degli investimenti realizzati nel 2022, in particolare nella struttura del mattatoio.

Oneri finanziari

La crescita degli oneri finanziari è legata all'accensione del nuovo finanziamento per la realizzazione degli investimenti sopra descritti.

Cortona, 03 febbraio 2023

Cortona Sviluppo S.r.l.

L'Amministratore Unico