



**Cortona Sviluppo S.r.l.**

**RELAZIONE SEMESTRALE  
ex art. 2 Regolamento controllo  
analogo del Comune di Cortona**

## Premessa

La presente Relazione semestrale 2022 è redatta secondo quanto disposto dall'art. 2 del Regolamento di controllo analogo del Comune di Cortona che, alla lettera e), fra gli obblighi informativi a carico della società, prevede la trasmissione al Comune, entro il 31 luglio ed il 31 gennaio di ogni anno, di una relazione semestrale sull'andamento della situazione economico-finanziaria.

## 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 30/06/2022

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).

## Assetto organizzativo

L'assetto organizzativo della società per la produzione dei servizi offerti alla data del 30 giugno 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
Operaio manutentore	0
Operai addetti macellazione presso mattatoio comunale	8
Lavoratore interinale addetto alla macellazione	1
TOTALE	15

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

<b>Personale Cortona Sviluppo srl</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2022</b>
n. dipendenti	14	14
Lavoratore interinale	1	1
giorni assenza per malattia	135	137
giorni assenza per infortunio	0	0
ore di straordinario e lavoro supplementare	228	114
Giorni ferie residui per dipendenti t.p.	87	83
ore di ferie residue per dipendenti p.t.	1215	1044
ore di permessi residui	871	1437

## Andamento della gestione aziendale

I risultati economici – finanziari del primo semestre 2022 sono stati definiti sulla base dei dati contabili risultanti dalla contabilità aziendale, elaborata dagli uffici della società sulla base delle indicazioni operative ricevute e delle condizioni di affidamento dei vari servizi impartite dal socio unico Comune di Cortona.

Nel corso del primo semestre 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, e la gestione servizio cimiteriale nei cimiteri comunali, articolato nella gestione del demanio cimiteriale, dei servizi tanatologici e di illuminazione votiva. Ha inoltre svolto l'attività di gestione del servizio di pubbliche affissioni comunale.

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), sotto il controllo del Socio Comune di Cortona, nei confronti del quale tutta la struttura aziendale collabora con la massima disponibilità.

Si presentano di seguito lo stato patrimoniale, il conto economico e il rendiconto finanziario consuntivi al 30/06/2022, elaborati secondo i principi e i criteri di valutazione dettati per la formazione del bilancio di esercizio e riclassificati, per quanto riguarda il conto economico, nella forma a valore aggiunto distinguendo fra costi esterni (acquisti, servizi, godimento beni di terzi) e interni (manodopera, ammortamenti), e per quanto riguarda lo stato patrimoniale secondo la logica di liquidità/esigibilità.

I dati utilizzati sono quelli emergenti dalla contabilità tenuta dalla società alle rispettive date di riferimento, integrati, per quanto riguarda la situazione al 30/06/22, con le scritture di rettifica e assestamento.

## Stato Patrimoniale liquidità esigibilità

Anni	2020		2021		30/06/2022	
	€'	%	€'	%	€'	%
<b>Immobilizzi materiali netti</b>	149.830	16,0%	180.573	19,2%	346.615	23,3%
<b>Immobilizzi immateriali netti</b>	300.290	32,0%	285.553	30,4%	272.038	18,3%
<b>Immobilizzi commerciali</b>	2.076	0,2%	0	0,0%	79.351	5,3%
<b>TOTALE ATTIVO A LUNGO</b>	<b>452.196</b>	<b>48,2%</b>	<b>466.126</b>	<b>49,6%</b>	<b>698.004</b>	<b>47,0%</b>
<b>Rimanenze</b>	<b>33.457</b>	<b>3,6%</b>	<b>33.196</b>	<b>3,5%</b>	<b>43.477</b>	<b>2,9%</b>
Crediti commerciali a breve	325.584	34,7%	314.651	33,5%	383.101	25,8%
Altri crediti a breve	67.988	7,3%	51.213	5,5%	68.783	4,6%
Ratei e risconti	6.234	0,7%	3.838	0,4%	8.140	0,6%
<b>Liquidità differite</b>	<b>399.806</b>	<b>42,6%</b>	<b>369.702</b>	<b>39,3%</b>	<b>460.024</b>	<b>31,0%</b>
Cassa, Banche e c/c postali	52.933	5,6%	71.226	7,6%	284.636	19,2%
<b>Liquidità immediate</b>	<b>52.933</b>	<b>5,6%</b>	<b>71.226</b>	<b>7,6%</b>	<b>284.636</b>	<b>19,2%</b>
<b>TOTALE ATTIVO A BREVE</b>	<b>486.196</b>	<b>51,8%</b>	<b>474.124</b>	<b>50,4%</b>	<b>788.137</b>	<b>53,0%</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>938.392</b>	<b>100,0%</b>	<b>940.250</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.486.141</b>	<b>100,0%</b>
<b>Patrimonio netto</b>	-16.105	-1,7%	35.165	3,7%	-2.384	-0,2%
<b>Trattamento di fine rapporto</b>	220.623	23,5%	251.085	26,7%	271.393	18,3%
Debiti verso banche oltre i 12 mesi	228.820	24,4%	201.770	21,5%	436.284	29,4%
Altri debiti a lungo termine	6.637	0,7%	0	0,0%	0	0,0%
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO</b>	<b>456.080</b>	<b>48,6%</b>	<b>452.855</b>	<b>48,2%</b>	<b>707.677</b>	<b>47,6%</b>
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO + PN</b>	<b>439.975</b>	<b>46,9%</b>	<b>488.020</b>	<b>51,9%</b>	<b>705.293</b>	<b>47,5%</b>
Debiti verso banche entro i 12 mesi	33.275	3,6%	27.252	2,9%	29.177	2,0%
Debiti commerciali a breve termine	304.526	32,5%	296.636	31,6%	488.364	32,9%
Altri debiti a breve termine	160.616	17,1%	128.342	13,7%	263.307	17,7%
<b>TOTALE DEBITI A BREVE</b>	<b>498.417</b>	<b>53,1%</b>	<b>452.230</b>	<b>48,1%</b>	<b>780.848</b>	<b>52,5%</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>938.392</b>	<b>100,0%</b>	<b>940.250</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.486.141</b>	<b>100,0%</b>

## Conto Economico a valore aggiunto

Anni	2020		2021		30/06/2022	
	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	1.122.259	100,0%	1.279.420	100,0%	673.041	100,0%
(+/-) Variazione delle rimanenze prodotti finiti	9.897	0,9%	(141)	0,0%	10.231	1,5%
(+) Altri ricavi	18.193	1,6%	17.198	1,3%	644	0,1%
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>1.150.349</b>	<b>102,5%</b>	<b>1.296.477</b>	<b>101,3%</b>	<b>683.916</b>	<b>101,6%</b>
(-) Acquisti di merci	(26.038)	-2,3%	(30.135)	-2,4%	(18.486)	-2,7%
(-) Acquisti di servizi	(597.768)	-53,3%	(582.627)	-45,5%	(352.388)	-52,4%
(-) Godimento beni di terzi	(34.753)	-3,1%	(75.116)	-5,9%	(28.918)	-4,3%
(-) Oneri diversi di gestione	(19.095)	-1,7%	(15.945)	-1,2%	(8.960)	-1,3%
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	(6.773)	-0,6%	(121)	0,0%	51	0,0%
<b>Costi della produzione</b>	<b>(684.427)</b>	<b>-61,0%</b>	<b>(703.944)</b>	<b>-55,0%</b>	<b>(408.701)</b>	<b>-60,7%</b>
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>465.922</b>	<b>41,5%</b>	<b>592.533</b>	<b>46,3%</b>	<b>275.215</b>	<b>40,9%</b>
(-) Costi del personale	(481.647)	-42,9%	(533.895)	-41,7%	(272.858)	-40,5%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>(15.725)</b>	<b>-1,4%</b>	<b>58.638</b>	<b>4,6%</b>	<b>2.357</b>	<b>0,4%</b>
(-) Ammortamenti	(61.612)	-5,5%	(66.170)	-5,2%	(39.232)	-5,8%
(-) Accanton. e sval. attivo corrente	(3.963)	-0,4%	(1.613)	-0,1%	0	0,0%
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>(81.300)</b>	<b>-7,2%</b>	<b>(9.145)</b>	<b>-0,7%</b>	<b>(36.875)</b>	<b>-5,5%</b>
(-) Oneri finanziari	(12.546)	-1,1%	(9.823)	-0,8%	(7.170)	-1,1%
(+) Proventi finanziari	762	0,1%	6	0,0%	0	0,0%
<b>Saldo gestione finanziaria</b>	<b>(11.784)</b>	<b>-1,1%</b>	<b>(9.817)</b>	<b>-0,8%</b>	<b>(7.170)</b>	<b>-1,1%</b>
(-) Altri costi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	27.587	2,5%	21.698	1,7%	6.496	1,0%
<b>Saldo altri ricavi e costi non operativi</b>	<b>27.587</b>	<b>2,5%</b>	<b>21.698</b>	<b>1,7%</b>	<b>6.496</b>	<b>1,0%</b>
<b>RISULTATO PRIMA IMPOSTE</b>	<b>(65.497)</b>	<b>-5,8%</b>	<b>2.736</b>	<b>0,2%</b>	<b>(37.549)</b>	<b>-5,6%</b>
(-) Imposte sul reddito	15.761	1,4%	(1.201)	-0,1%	0	0,0%
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(49.736)</b>	<b>-4,4%</b>	<b>1.535</b>	<b>0,1%</b>	<b>(37.549)</b>	<b>-5,6%</b>

## Rendiconto finanziario

Anni	2021	30/06/2022
	€'	€'
+/- Ebit	(9.145)	(36.875)
- Imposte figurative	(5.513)	0
+/- Nopat	(14.658)	(36.875)
+ Ammortamento Accantonamenti e Tfr	100.497	60.321
<b>Flusso di cassa operativo lordo</b>	<b>85.839</b>	<b>23.446</b>
+/- Clienti	10.933	(68.450)
+/- Rimanenze	261	(10.281)
+/- Fornitori	(7.890)	191.728
+/- Altre attività	21.247	(101.223)
+/- Altre passività	(38.911)	134.965
+/- Variazione fondi	(3.865)	(781)
<b>Variazione CCN</b>	<b>(18.225)</b>	<b>145.958</b>
<b>Flusso di cassa della gestione corrente</b>	<b>67.614</b>	<b>169.404</b>
<b>+/- Investimenti / Disinvestimenti</b>	<b>(82.176)</b>	<b>(191.759)</b>
<b>Flusso di Cassa Operativo</b>	<b>(14.562)</b>	<b>(22.355)</b>
+ Scudo fiscale del debito	4.312	0
+/- Proventi/Oneri straordinari	21.698	6.496
+/- Proventi/Oneri finanziari	(9.817)	(7.170)
+/- Partecipazioni e titoli	0	0
<b>Flusso di Cassa al servizio del debito</b>	<b>1.631</b>	<b>(23.029)</b>
+/- Utilizzo banche a breve	(6.023)	1.925
+ Accensione Mutuo	0	250.000
- Restituzione Mutuo	(27.050)	(15.486)
+/- Finanziamento soci	0	0
+/- Equity	49.735	0
- Canoni Leasing	0	0
+/- Altri crediti/debiti finanziari	0	0
<b>Flusso di cassa per azionisti</b>	<b>18.293</b>	<b>213.410</b>
- Dividendo distribuito	0	0
<b>Flusso di cassa netto</b>	<b>18.293</b>	<b>213.410</b>
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>71.226</b>	<b>284.636</b>

### Note di commento alla situazione contabile al 30/06/2022:

I risultati emergenti dal consuntivo al 30/06/2022, esprimono un risultato economico negativo pari ad euro 37 mila. Tale risultato è dovuto al forte incremento, registrato nei primi mesi dell'esercizio in corso, dei costi dell'energia elettrica e del gas metano impiegati nello svolgimento delle attività aziendali (con particolare riferimento all'attività del mattatoio comunale).

Dall'analisi dei dati emerge infatti, sinteticamente, quanto segue:

#### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

L'andamento dei ricavi mostra una dinamica crescente sia rispetto al 2021 (+ 34 mila euro rispetto ai 6/12<sup>mi</sup> dell'esercizio scorso), sia rispetto alle previsioni formulate nel B.P. aziendale.

I ricavi del mattatoio sono in crescita rispetto ai primi 6 mesi del 2021 (euro 399 mila contro euro 347 mila); tale crescita è dovuta sia al maggior numero di capi macellati, rispetto all'analogo periodo 2021, sia all'applicazione, a partire dalla fine di aprile, degli aumenti delle tariffe applicate alla clientela, previsti con apposita delibera di Giunta Comunale. In particolare i dati delle macellazioni sono i seguenti:

<b>ANNO 2021</b>	<b>BOVINI</b>	<b>SUINI</b>	<b>OVINI</b>
GENNAIO	278	875	108
FEBBRAIO	241	842	18
MARZO	259	897	360
APRILE	335	600	51
MAGGIO	311	904	57
GIUGNO	292	696	51
<b>TOTALE</b>	<b>1716</b>	<b>4814</b>	<b>645</b>
<b>ANNO 2022</b>	<b>BOVINI</b>	<b>SUINI</b>	<b>OVINI</b>
GENNAIO	288	1110	14
FEBBRAIO	301	937	42
MARZO	371	855	57
APRILE	299	950	326
MAGGIO	282	954	76
GIUGNO	338	727	94
<b>TOTALE</b>	<b>1879</b>	<b>5533</b>	<b>609</b>

Anche i ricavi della convegnistica mostrano un trend crescente (euro 95 mila contro euro 23 mila dei primi 6 mesi del 2021, quando l'attività era ancora in parte condizionata dalla pandemia da Covid-19).

In flessione il dato dei ricavi della gestione cimiteriale rispetto al dato espresso dai primi sei mesi del 2021 (euro 152 mila contro euro 180 mila); tale differenziale è da attribuirsi ad un rallentamento nell'attività del rinnovo concessioni, che sarà recuperato nel secondo semestre.

### **Costi**

I costi della produzione mostrano un andamento sostanzialmente in linea sia con l'anno 2021 che con le previsioni del B.P. aziendale, con l'evidente eccezione dei costi per servizi che denotano un sostanziale incremento sia in termini assoluti (euro 352 mila contro euro 291 mila dei 6/12<sup>mi</sup> dell'esercizio scorso), sia in termini di incidenza percentuale sui ricavi. Tale differenza è dovuta all'aumento dei costi per consumi energetici.

Il costo dell'energia elettrica per i primi 6 mesi del 2022 è stato infatti di euro 77 mila, contro euro 25 mila per i primi sei mesi del 2021, e quello del gas di euro 25 mila, contro 9 mila dello stesso periodo del 2021.

La differenza complessiva per costi energetici nei primi 6 mesi dell'esercizio è stata pertanto di euro 68 mila, giustificando l'incremento complessivo della voce "acquisti per servizi".

Gli altri costi della produzione e il costo del personale esprimono invece un dato sostanzialmente in linea rispetto al medesimo periodo dello scorso esercizio.

A maggior evidenza di quanto sopra, riportiamo di seguito un confronto fra i dati economici consuntivi al 30/06/2022 e i dati consuntivi del 2021 rapportati a 6 mesi:

## Conto Economico a valore aggiunto

Anni	6/12mi 2021		30/06/2022		var.
	€'	% ricavi	€'	% ricavi	
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	639.710	100,0%	673.041	100,0%	33.331
(+/-) Variazione delle rimanenze prodotti finiti	(71)	0,0%	10.231	1,5%	10.302
(+) Altri ricavi	8.599	1,3%	644	0,1%	(7.955)
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>648.239</b>	<b>101,3%</b>	<b>683.916</b>	<b>101,6%</b>	<b>35.678</b>
(-) Acquisti di merci	(15.068)	-2,4%	(18.486)	-2,7%	(3.419)
(-) Acquisti di servizi	(291.314)	-45,5%	(352.388)	-52,4%	(61.075)
(-) Godimento beni di terzi	(37.558)	-5,9%	(28.918)	-4,3%	8.640
(-) Oneri diversi di gestione	(7.973)	-1,2%	(8.960)	-1,3%	(988)
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	(61)	0,0%	51	0,0%	112
<b>Costi della produzione</b>	<b>(351.972)</b>	<b>-55,0%</b>	<b>(408.701)</b>	<b>-60,7%</b>	<b>(56.729)</b>
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>296.267</b>	<b>46,3%</b>	<b>275.215</b>	<b>40,9%</b>	<b>-21.052</b>
(-) Costi del personale	(266.948)	-41,7%	(272.858)	-40,5%	(5.911)
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>29.319</b>	<b>4,6%</b>	<b>2.357</b>	<b>0,4%</b>	<b>(26.962)</b>
(-) Ammortamenti	(33.085)	-5,2%	(39.232)	-5,8%	(6.147)
(-) Accanton. e sval. attivo corrente	(807)	-0,1%	0	0,0%	807
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>(4.573)</b>	<b>-0,7%</b>	<b>(36.875)</b>	<b>-5,5%</b>	<b>(32.303)</b>
(-) Oneri finanziari	(4.912)	-0,8%	(7.170)	-1,1%	(2.259)
(+) Proventi finanziari	3	0,0%	0	0,0%	(3)
<b>Saldo gestione finanziaria</b>	<b>(4.909)</b>	<b>-0,8%</b>	<b>(7.170)</b>	<b>-1,1%</b>	<b>(2.262)</b>
(-) Altri costi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	10.849	1,7%	6.496	1,0%	(4.353)
<b>Saldo altri ricavi e costi non operativi</b>	<b>10.849</b>	<b>1,7%</b>	<b>6.496</b>	<b>1,0%</b>	<b>(4.353)</b>
<b>RISULTATO PRIMA IMPOSTE</b>	<b>1.368</b>	<b>0,2%</b>	<b>(37.549)</b>	<b>-5,6%</b>	<b>(38.917)</b>
(-) Imposte sul reddito	(601)	-0,1%	0	0,0%	601
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>768</b>	<b>0,1%</b>	<b>(37.549)</b>	<b>-5,6%</b>	<b>(38.317)</b>

Dai dati sopra rappresentati emerge che il risultato negativo espresso dalla situazione contabile al 30 giugno 2022 (-38 mila), è da ricondursi al forte incremento registrato nei costi energetici, pari a circa tre volte quelli sostenuti nel primo semestre 2021 (102 mila contro 34 mila), in parte recuperato grazie al buon andamento dell'attività nei settori mattatoio e convegnistica.

In merito alle previsioni di chiusura del conto economico dell'esercizio, la società si riserva di verificare l'evoluzione delle grandezze economico-finanziarie nel prossimo trimestre, il cui andamento allo stato attuale è difficilmente prevedibile a causa dei seguenti elementi di incertezza:

- dinamiche dei prezzi energetici, ad oggi difficilmente stimabili a causa dell'estrema variabilità dei mercati di riferimento e della situazione di incertezza derivante dal contesto politico ed economico nazionale ed internazionale;
- evoluzione dell'attività del mattatoio a seguito dell'incremento delle tariffe di macellazione, richiesto dalla società a fronte dell'aumento dei costi energetici ed applicato solo a partire dalla fine del mese di aprile, con effetti pertanto ancora limitati sulla situazione economica del primo semestre;
- entrata a regime degli importanti investimenti effettuati per il miglioramento della struttura e della capacità produttiva del mattatoio, ad oggi ancora in fase di completamento e da cui si attendono significativi risultati in termini di fatturato nella seconda parte dell'anno;
- andamento dei ricavi della convegnistica che, nei prossimi mesi, vedrà la società impegnata in importanti manifestazioni, quali la "Cortonantiquaria", di cui si stanno ancora definendo alcuni aspetti economici;

- andamento dei rinnovi delle concessioni cimiteriali che, in base alla programmazione effettuata, vedrà una concentrazione di attività nella seconda parte dell'anno.

*Cortona, 29 luglio 2022*

**Cortona Sviluppo S.r.l.**  
**L'Amministratore Unico**