



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

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

## Premessa

La presente Relazione semestrale 2023 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 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 2023 - 2025 (fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2025) l'organo di controllo è così composto:

Collegio Sindacale

Presidente: Andrea Santucci

Sindaci effettivi: Chiara Sorbi, Verdiana Tamagnini

## Soci e Partecipazione Societaria al 30/06/2023

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 2023 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	9
Lavoratore interinale addetto alla macellazione	1
TOTALE	16

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

<b>Personale Cortona Sviluppo srl</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
n. dipendenti	16	14
Lavoratore interinale	1	1
giorni assenza per malattia	35	137
giorni assenza per infortunio	0	0
ore di straordinario e lavoro supplementare	292	114
Giorni ferie residui per dipendenti t.p.	87	83
ore di ferie residue per dipendenti p.t.	998	1044
ore di permessi residui	1904	1437

## Andamento della gestione aziendale

I risultati economici – finanziari del primo semestre 2023 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 2023 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 30/06/2023, 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 30/06/23, con le scritture di rettifica e assestamento e le valutazioni espresse dal management e dalle strutture aziendali.

## Stato Patrimoniale liquidità esigibilità

Anni	2021		2022		30/06/2022		30/06/2023	
	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%
<b>Immobilizzi materiali netti</b>	180.573	19,2%	372.858	25,2%	346.615	23,3%	360.002	23,4%
<b>Immobilizzi immateriali netti</b>	285.553	30,4%	270.486	18,2%	272.038	18,3%	256.415	16,7%
<b>Immobilizzi commerciali</b>	0	0,0%	39.676	2,7%	79.351	5,3%	1.200	0,1%
<b>TOTALE ATTIVO A LUNGO</b>	<b>466.126</b>	<b>49,6%</b>	<b>683.020</b>	<b>46,1%</b>	<b>698.004</b>	<b>47,0%</b>	<b>617.617</b>	<b>40,2%</b>
<b>Rimanenze</b>	<b>33.196</b>	<b>3,5%</b>	<b>40.443</b>	<b>2,7%</b>	<b>43.477</b>	<b>2,9%</b>	<b>64.783</b>	<b>4,2%</b>
Crediti commerciali a breve	314.651	33,5%	420.130	28,3%	383.101	25,8%	444.891	29,0%
Altri crediti a breve	51.213	5,5%	137.759	9,3%	68.783	4,6%	137.101	8,9%
Ratei e risconti	3.838	0,4%	16.532	1,1%	8.140	0,6%	11.176	0,7%
<b>Liquidità differite</b>	<b>369.702</b>	<b>39,3%</b>	<b>574.421</b>	<b>38,8%</b>	<b>460.024</b>	<b>31,0%</b>	<b>593.168</b>	<b>38,6%</b>
Cassa, Banche e c/c postali	71.226	7,6%	184.232	12,4%	284.636	19,2%	260.592	17,0%
<b>Liquidità immediate</b>	<b>71.226</b>	<b>7,6%</b>	<b>184.232</b>	<b>12,4%</b>	<b>284.636</b>	<b>19,2%</b>	<b>260.592</b>	<b>17,0%</b>
<b>TOTALE ATTIVO A BREVE</b>	<b>474.124</b>	<b>50,4%</b>	<b>799.096</b>	<b>53,9%</b>	<b>788.137</b>	<b>53,0%</b>	<b>918.543</b>	<b>59,8%</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>940.250</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.482.116</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.486.141</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.536.160</b>	<b>100,0%</b>
<b>Patrimonio netto</b>	35.165	3,7%	119.919	8,1%	-2.384	-0,2%	127.081	8,3%
<b>Trattamento di fine rapporto</b>	251.085	26,7%	295.796	20,0%	271.393	18,3%	302.904	19,7%
Debiti verso banche oltre i 12 mesi	201.770	21,5%	383.965	25,9%	436.284	29,4%	354.982	23,1%
Altri debiti a lungo termine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO</b>	<b>452.855</b>	<b>48,2%</b>	<b>679.761</b>	<b>45,9%</b>	<b>707.677</b>	<b>47,6%</b>	<b>657.886</b>	<b>42,8%</b>
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO + PN</b>	<b>488.020</b>	<b>51,9%</b>	<b>799.680</b>	<b>54,0%</b>	<b>705.293</b>	<b>47,5%</b>	<b>784.967</b>	<b>51,1%</b>
Debiti verso banche entro i 12 mesi	27.252	2,9%	55.477	3,7%	29.177	2,0%	57.152	3,7%
Debiti commerciali a breve termine	296.636	31,6%	323.786	21,8%	488.364	32,9%	392.323	25,5%
Altri debiti a breve termine	128.342	13,7%	303.173	20,5%	263.307	17,7%	301.718	19,6%
<b>TOTALE DEBITI A BREVE</b>	<b>452.230</b>	<b>48,1%</b>	<b>682.436</b>	<b>46,0%</b>	<b>780.848</b>	<b>52,5%</b>	<b>751.193</b>	<b>48,9%</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>940.250</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.482.116</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.486.141</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.536.160</b>	<b>100,0%</b>

## Conto Economico a valore aggiunto

Anni	2021		2022		30/06/2022		30/06/2023	
	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	1.279.420	100,0%	1.650.863	100,0%	673.041	100,0%	1.045.917	100,0%
(+/-) Variazione delle rimanenze prodotti finiti	(141)	0,0%	9.075	0,5%	10.231	1,5%	7.932	0,8%
(+) Altri ricavi	17.198	1,3%	35.854	2,2%	644	0,1%	9.834	0,9%
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>1.296.477</b>	<b>101,3%</b>	<b>1.695.792</b>	<b>102,7%</b>	<b>683.916</b>	<b>101,6%</b>	<b>1.063.683</b>	<b>101,7%</b>
(-) Acquisti di merci	(30.135)	-2,4%	(45.248)	-2,7%	(18.486)	-2,7%	(50.999)	-4,9%
(-) Acquisti di servizi	(582.627)	-45,5%	(934.871)	-56,6%	(352.388)	-52,4%	(583.936)	-55,8%
(-) Godimento beni di terzi	(75.116)	-5,9%	(107.435)	-6,5%	(28.918)	-4,3%	(91.750)	-8,8%
(-) Oneri diversi di gestione	(15.945)	-1,2%	(16.003)	-1,0%	(8.960)	-1,3%	(3.726)	-0,4%
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	(121)	0,0%	(1.827)	-0,1%	51	0,0%	16.409	1,6%
<b>Costi della produzione</b>	<b>(703.944)</b>	<b>-55,0%</b>	<b>(1.105.384)</b>	<b>-67,0%</b>	<b>(408.701)</b>	<b>-60,7%</b>	<b>(714.002)</b>	<b>-68,3%</b>
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>592.533</b>	<b>46,3%</b>	<b>590.408</b>	<b>35,8%</b>	<b>275.215</b>	<b>40,9%</b>	<b>349.681</b>	<b>33,4%</b>
(-) Costi del personale	(533.895)	-41,7%	(569.384)	-34,5%	(272.858)	-40,5%	(291.902)	-27,9%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>58.638</b>	<b>4,6%</b>	<b>21.024</b>	<b>1,3%</b>	<b>2.357</b>	<b>0,4%</b>	<b>57.779</b>	<b>5,5%</b>
(-) Ammortamenti	(66.170)	-5,2%	(85.321)	-5,2%	(39.232)	-5,8%	(51.993)	-5,0%
(-) Accanton. e sval. attivo corrente	(1.613)	-0,1%	(2.119)	-0,1%	0	0,0%	0	0,0%
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>(9.145)</b>	<b>-0,7%</b>	<b>(66.416)</b>	<b>-4,0%</b>	<b>(36.875)</b>	<b>-5,5%</b>	<b>5.786</b>	<b>0,6%</b>
(-) Oneri finanziari	(9.823)	-0,8%	(18.023)	-1,1%	(7.170)	-1,1%	(14.298)	-1,4%
(+) Proventi finanziari	6	0,0%	21	0,0%	0	0,0%	141	0,0%
<b>Saldo gestione finanziaria</b>	<b>(9.817)</b>	<b>-0,8%</b>	<b>(18.002)</b>	<b>-1,1%</b>	<b>(7.170)</b>	<b>-1,1%</b>	<b>(14.157)</b>	<b>-1,4%</b>
(-) Altri costi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	21.698	1,7%	85.375	5,2%	6.496	1,0%	16.714	1,6%
<b>Saldo altri ricavi e costi non operativi</b>	<b>21.698</b>	<b>1,7%</b>	<b>85.375</b>	<b>5,2%</b>	<b>6.496</b>	<b>1,0%</b>	<b>16.714</b>	<b>1,6%</b>
<b>RISULTATO PRIMA IMPOSTE</b>	<b>2.736</b>	<b>0,2%</b>	<b>957</b>	<b>0,1%</b>	<b>(37.549)</b>	<b>-5,6%</b>	<b>8.343</b>	<b>0,8%</b>
(-) Imposte sul reddito	(1.201)	-0,1%	8.196	0,5%	0	0,0%	(1.178)	-0,1%
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>1.535</b>	<b>0,1%</b>	<b>9.153</b>	<b>0,6%</b>	<b>(37.549)</b>	<b>-5,6%</b>	<b>7.165</b>	<b>0,7%</b>

## Rendiconto finanziario

Anni	2022	30/06/2023
	€'	€'
+/- Risultato operativo (Ebit)	18.959	22.500
- Imposte	8.196	(1.178)
+ Ammortamento Accantonamenti e Tfr	136.455	66.564
<b>Flusso di cassa operativo lordo</b>	<b>163.610</b>	<b>87.886</b>
+/- Clienti	(105.479)	(24.761)
+/- Rimanenze	(7.247)	(24.340)
+/- Fornitori	27.150	68.537
+/- Altre attività	(138.916)	44.490
+/- Altre passività	174.831	(1.455)
+/- Variazione fondi	(6.423)	(7.463)
<b>Variazione CCN</b>	<b>(56.084)</b>	<b>55.008</b>
<b>Flusso di cassa della gestione corrente</b>	<b>107.526</b>	<b>142.894</b>
<b>+/- Investimenti / Disinvestimenti</b>	<b>(262.539)</b>	<b>(25.066)</b>
<b>Flusso di Cassa Operativo</b>	<b>(155.013)</b>	<b>117.828</b>
+/- Proventi/Oneri straordinari	0	0
+/- Proventi/Oneri finanziari	(18.002)	(14.157)
+/- Partecipazioni e titoli	0	0
<b>Flusso di Cassa al servizio del debito</b>	<b>(173.015)</b>	<b>103.671</b>
+/- Utilizzo banche a breve	(5.947)	1.675
+ Accensione Mutuo	250.000	0
- Restituzione Mutuo	(33.633)	(28.983)
+/- Finanziamento soci	0	0
+/- Equity	75.601	(3)
<b>Flusso di cassa per soci</b>	<b>113.006</b>	<b>76.360</b>
- Dividendo distribuito	0	0
<b>Flusso di cassa netto</b>	<b>113.006</b>	<b>76.360</b>
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>184.232</b>	<b>260.592</b>

## **Note di commento alla situazione contabile al 30/06/2023:**

I risultati emergenti dal consuntivo al 30/06/2023, esprimono un risultato economico positivo pari ad euro 7 mila. Dall'analisi dei dati emerge sinteticamente quanto segue:

### **Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

L'andamento dei ricavi mostra una dinamica crescente rispetto al 30/06/2022.

I ricavi del mattatoio sono in crescita rispetto ai primi 6 mesi del 2022 (+ euro 59 mila); tale crescita è dovuta principalmente all'avvio dell'attività di macellazione cinghiali, che sta avendo un buon riscontro.

I ricavi dell'attività di organizzazione di convegni e manifestazioni sono in forte crescita (+287 mila).

Tale risultato è dovuto principalmente alla prima edizione di Cortona Comics 2023, che ha registrato un'ottima partecipazione di pubblico. Anche i ricavi della convegnistica mostrano comunque un trend crescente, con incremento delle giornate di utilizzo sale presso il centro convegni (+ 17 mila euro ricavi affitto sale e utilizzo attrezzature).

In continuità con gli anni precedenti il dato dei ricavi della gestione cimiteriale (nel rendiconto al 30/06/2023 si sono inseriti i ricavi per illuminazione votiva e rinnovo concessioni stimati in base ai 6/12 del 2022) e della gestione del servizio di pubbliche affissioni.

### **Costi**

L'incremento dei costi della produzione rispetto al 30/06/2022 è coerente con l'incremento dei volumi di attività e dei ricavi. In particolare, sull'incremento dei costi incidono quelli attinenti all'organizzazione del Cortona Comics.

I costi energetici, che lo scorso esercizio hanno registrato una fortissima impennata, sia nella componente energia elettrica che gas metano, hanno registrato nei primi mesi del 2023 un ridimensionamento, pur rimanendo su livelli più alti rispetto al 2021.

### **Rendiconto finanziario**

Il rendiconto finanziario esprime un valore positivo del flusso di cassa operativo, vale a dire quello generato dalla gestione caratteristica dell'impresa, al lordo degli oneri finanziari e della restituzione delle risorse impiegate da tutti i finanziatori dell'impresa (capitale di rischio e di terzi).

In particolare, il flusso di cassa operativo lordo, dato dalla somma del risultato operativo con i costi non monetari (ammortamenti e accantonamenti), che si può ritenere uno degli indicatori più importanti della performance finanziaria dell'impresa, è positivo per euro 88 mila.

Parimenti, il flusso di cassa della gestione corrente, che comprende tutte le operazioni che costituiscono le attività tipiche dell'azienda che presentano il carattere di continua ripetitività nel tempo, è positivo per euro 143 mila (le entrate monetarie risultano pertanto maggiori delle uscite monetarie).

*Cortona, 31 luglio 2023*

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