

Cortona Sviluppo S.r.l.

**RELAZIONE AL 31/12/2023
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 31/12/2023.

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 31/12/2023

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) con modifiche sostanziali approvate con atto di Giunta n.201/2021. La società utilizza la piattaforma di acquisti telematici della regione Toscana START con adesione all'accordo quadro del CET per effettuare affidamenti di servizi e forniture come da normative vigenti.

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 2023 è la seguente:

SETTORI	Indeterminato Tempo pieno	Indeterminato Part-time	Determinato Tempo pieno	Determinato Part-time
Amministrazione (addetto alla contabilità generale)		1		
Impiegati addetti ai servizi convegnistica, cimiteriali e amministrativi	1	2		1 sostituzione maternità
Addetta eventi natale				1
Impiegati presso mattatoio comunale	2			
Operai addetti macellazione presso mattatoio comunale	9		1	
TOTALE	12	3	1	2

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

Personale Cortona Sviluppo srl	2023	2022
n. dipendenti (media anno)	14	13
giorni assenza per malattia	279	273
giorni assenza per infortunio	101	0
ore di straordinario e lavoro supplementare	1.399	909
Giorni ferie residui per dipendenti t.p.	90	80
ore di ferie residue per dipendenti p.t.	1.143	1.087
ore di permessi residui	2.457	1.677

Andamento della gestione aziendale

Nel corso dell'esercizio 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, 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 31/12/2023, 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 31/12/2023 del conto economico, dello stato patrimoniale e del rendiconto finanziario:

	31/12/2023	31/12/2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	249.363	270.486
II - Immobilizzazioni materiali	344.604	372.858
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.200	
Totale immobilizzazioni (B)	595.167	643.344
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	102.464	40.443
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	531.257	530.952
esigibili oltre l'esercizio successivo		39.676
imposte anticipate	29.551	26.937
Totale crediti	560.808	597.565
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
IV - Disponibilità liquide	215.368	184.232
Totale attivo circolante (C)	878.640	822.240
D) Ratei e risconti	12.819	16.532
Totale attivo	1.486.626	1.482.116
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	110.526	110.526
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni		
III - Riserve di rivalutazione		
IV - Riserva legale	534	76
V - Riserve statutarie		
VI - Altre riserve	8.859	164
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	10.038	9.153
Perdita ripianata nell'esercizio		
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto	129.957	119.919
B) Fondi per rischi e oneri		
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	314.839	295.796
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	602.762	508.421
esigibili oltre l'esercizio successivo	326.864	383.965
Totale debiti	929.626	892.386
E) Ratei e risconti	112.204	174.015
Totale passivo	1.486.626	1.482.116

	31/12/2023	31/12/2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.154.159	1.650.863
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	47.165	9.075
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	14.212	
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	32.953	9.075
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	25.927	96.375
altri	22.646	24.854
Totale altri ricavi e proventi	48.573	121.229
Totale valore della produzione	2.249.897	1.781.167
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	151.696	45.248
7) per servizi	1.203.444	934.871
8) per godimento di beni di terzi	135.807	107.435
9) per il personale		
a) salari e stipendi	418.506	372.854
b) oneri sociali	138.005	122.096
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	58.832	74.434
c) trattamento di fine rapporto	32.504	49.105
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	26.328	25.329
Totale costi per il personale	615.343	569.384
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	108.103	85.321
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	29.527	28.884
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	78.576	56.437
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	2.299	2.119
Totale ammortamenti e svalutazioni	110.402	87.440
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(14.856)	1.827
12) accantonamenti per rischi		
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	7.085	16.003
Totale costi della produzione	2.208.921	1.762.208
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	40.976	18.959
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	166	21
Totale proventi diversi dai precedenti	166	21
Totale altri proventi finanziari	166	21

17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	30.039	18.023
Totale interessi e altri oneri finanziari	30.039	18.023
17-bis) utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(29.873)	(18.002)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
19) svalutazioni		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)		
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	11.103	957
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	3.679	841
imposte relative a esercizi precedenti		
imposte differite e anticipate	(2.614)	(9.037)
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.065	(8.196)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	10.038	9.153

Rendiconto finanziario

Anni	2022	2023
	€'	€'
+/- Risultato operativo (Ebit)	18.959	40.976
- Imposte	8.196	(1.065)
+ Ammortamento Accantonamenti e Tfr	136.545	142.906
Flusso di cassa operativo lordo	163.700	182.817
+/- Clienti	(105.479)	(44.205)
+/- Rimanenze	(7.247)	(62.022)
+/- Fornitori	27.150	65.611
+/- Altre attività	(138.916)	83.476
+/- Altre passività	174.831	(35.451)
+/- Variazione fondi	(6.513)	(15.760)
Variazione CCN	(56.174)	(8.351)
Flusso di cassa della gestione corrente	107.526	174.466
+/- Investimenti / Disinvestimenti	(262.539)	(58.726)
Flusso di Cassa Operativo	(155.013)	115.740
+/- Proventi/Oneri straordinari	0	0
+/- Proventi/Oneri finanziari	(18.002)	(29.873)
+/- Partecipazioni e titoli	0	0
Flusso di Cassa al servizio del debito	(173.015)	85.867
+/- Utilizzo banche a breve	(5.947)	2.370
+ Accensione Mutuo	250.000	0
- Restituzione Mutuo	(33.633)	(57.101)
+/- Finanziamento soci	0	0
+/- Equity	75.601	0
Flusso di cassa per soci	113.006	31.136
- Dividendo distribuito	0	0
Flusso di cassa netto	113.006	31.136
Disponibilità liquide finali	184.232	215.368
	184.232	215.368

Commento alle principali voci della situazione patrimoniale-finanziaria

Immobilizzazioni

Nel corso del 2023 è continuata la politica di rinnovamento e miglioramento della struttura produttiva del mattatoio comunale, tramite l'effettuazione di ulteriori investimenti che hanno in parte usufruito dei benefici previsti dal piano nazionale industria 4.0 ed in particolare:

- Metaldetector per il controllo delle carni di selvaggina, rientrante nei benefici dell'industria 4.0
- Furgone frigo per il trasporto di carcasse
- Adeguamento delle linee di lavorazione per la macellazione di selvaggina
- Acquisto attrezzature per servizio sezionamento
- Adeguamento o acquisto di strumentazioni ed attrezzature di lavoro per migliorarne la sicurezza e la qualità

Presso il Centro Convegni sono state acquistati nuovi videoproiettori, notebook e attrezzature informatiche per il necessario aggiornamento dell'Auditorium e delle sale convegni.

La Cortona Sviluppo ha effettuato investimenti diretti per un importo di circa 57.000 euro

Crediti

I crediti v/clienti al 31/12/23 ammontano ad euro 465 mila, contro euro 421 mila al 31/12/22; l'incremento rispetto al precedente esercizio è coerente con l'incremento del fatturato realizzato nel 2023. I tempi medi di incasso (79 gg.) sono migliorati rispetto allo scorso esercizio.

I crediti verso erario ammontano a euro 50 mila, e sono rappresentati principalmente dalle quote residue del credito di imposta per investimenti 4.0.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide (saldi attivi c/c bancari e cassa) ammontano a euro 215 mila (euro 184 mila al 31/12/22).

Patrimonio netto

Il Patrimonio netto al 31/12/23 ammonta ad euro 129.057, importo risultante sia dall'aumento di capitale a seguito dell'operazione di ricapitalizzazione avvenuta in data 12 dicembre 2022 mediante versamento di euro 75.600 da parte del socio unico sia per l'accantonamento degli utili maturati.

TFR

L'incremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto alla quota accantonata di competenza dell'anno e alla rivalutazione del fondo esistente, al netto di quanto erogato a dipendenti non più in forza.

Debiti

I debiti v/fornitori al 31/12/23 ammontano a euro 208.750, i tempi medi di pagamento dei debiti verso fornitori sono di 59 gg.; i debiti per fatture da ricevere alla stessa data ammontano ad euro 179.874.

I debiti finanziari (v/banche) ammontano a euro 384 mila, di cui 327 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 169 mila, in miglioramento rispetto al 2022, quando ammontava a euro 255 mila.

Ratei e Riscconti passivi

I ratei passivi sono relativi quote di competenza dell'esercizio 2023 di costi che avranno la loro manifestazione nel futuro esercizio.

I riscconti 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 2023, i ricavi di vendita (voce A1 del conto economico) sono stati pari a euro 2,154 milioni, in crescita del 31% rispetto ai 1,650 milioni di euro del 2022.

Suddivisione dei ricavi per categoria di attività

Categoria attività	31/12/2022	31/12/2023	variazione
Ricavi mattatoio	860.482	1.029.341	168.859
Ricavi servizi cimiteriali	337.887	342.720	4.833
Ricavi convegni e manifestazioni	417.111	745.788	328.677
Ricavi affissioni	35.383	36.310	927
Totale	1.650.863	2.154.159	503.296

Dalla tabella emerge l'incremento del fatturato nei settori mattatoio e convegnistica, mentre sono in linea con gli anni precedenti i ricavi dei servizi cimiteriali e del servizio affissioni.

L'incremento del fatturato del mattatoio è determinato dall'avvio dell'attività di macellazione, sezionamento e vendita della carne di selvaggina, che ha trovato un buon riscontro sul mercato, oltre che dallo sviluppo dell'attività di sezionamento di suini e bovini, grazie al completamento del laboratorio dedicato a tale attività.

Capi macellati mattatoio

mese	2023					2022			2021		
	BOVINI	SUINI	OVINI	CINGHIALI	altri	BOVINI	SUINI	OVINI	BOVINI	SUINI	OVINI
GENNAIO	245	1126	23	68	0	288	1110	14	278	875	108
FEBBRAIO	285	957	18	91	3	301	937	42	241	842	18
MARZO	356	908	122	30	7	371	855	57	259	897	360
APRILE	242	890	293	16	0	299	950	326	335	600	51
MAGGIO	294	939	82	11	0	282	954	76	311	904	57
GIUGNO	262	795	58	23	4	341	727	94	292	696	51
LUGLIO	204	868	85	85	9	234	653	49	312	660	118
AGOSTO	234	757	148	126	27	299	1770	111	242	916	87
SETTEMBRE	282	1013	19	54	36	320	1455	19	369	1060	100
OTTOBRE	271	974	65	174	12	288	1132	6	327	979	25
NOVEMBRE	335	858	18	125	0	327	904	39	331	1133	35
DICEMBRE	266	786	107	350	0	287	763	80	313	691	82
TOTALE	3276	10871	1038	1153	98	3.637	12.210	913	3.610	10.253	1.092

Per quanto riguarda il settore organizzazione convegni ed eventi, l'incremento di fatturato è legato sia all'organizzazione della prima edizione della manifestazione *Cortona Comics*, sia allo sviluppo del lavoro presso il centro Convegni S. Agostino. Tale dato è testimoniato dal numero delle presenze, sia presso il Centro Convegni che in occasione di eventi e manifestazioni, e dal numero di giorni di occupazione delle sale, che hanno registrato un buon incremento rispetto agli anni precedenti, come risulta dalle tabelle che seguono:

EVENTI SVOLTI PRESSO CENTRO CONVEGNI S. AGOSTINO

presenze	pax	pax	pax	pax	pax	pax	pax	pax	pax	pax	pax	pax	
2023	genn	febb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	sett	ott	nov	dic	totale
presenze	820	4760	1620	480	5332	5360	2003	3056	2700	3897	1190	1447	28421
sale	11	10	29	3	53	94	52	175	98	95	12	56	688

COMPARAZIONE PRESENZE CON ANNI PRECEDENTI		
anno	presenze	giorni occupazione sale
2019	22.601	276
2020	7.848	65
2021	7.905	75
2022	21.800	410
2023	28.421	688

Il Centro S. Agostino è stato scelto sia da clienti fidelizzati che da nuove realtà (aziende private e associazioni fuori Comune) per lo svolgimento di proprie iniziative, convegni di uno o più giornate, mostre ed anche manifestazioni di durata superiore ad una settimana, come la master Class Cortona Piano Festival ed Expo Sposi. Il periodo invernale è stato animato nella prima parte dell'anno da *School in Cortona* dell'Università di Alberta Canada e, nella parte finale dell'anno, nei mesi da ottobre a dicembre, da mostre di arte contemporanea che, senza soluzione di continuità, sono state ospitate nell'auditorium e nel chiostro del centro.

La Società ha organizzato, una serie di manifestazioni che hanno visto la partecipazione entusiasta di turisti e popolazione locale, in particolare si riportano di seguito i principali eventi con le relative presenze:

Manifestazioni in evidenza 2023	Presenze totali
Cortona Comics e concerto Tananai	12.000
Mostra del Vitellone di razza chianina 24-25 marzo	2.000
Piano Festival compreso concerto al Teatro	1.300
Cortonantiquaria 2023 ed eventi Collaterali	5.000
CORTONA IN ARTE 2023	4.000

La società è particolarmente orgogliosa della manifestazione Cortona Comics, per la riuscita ed il successo di pubblico ottenuto. Il Festival è stato organizzato con un taglio ben definito che lo ha fatto emergere tra tutte le manifestazioni *Game & Comics* organizzate in Italia. L'evento è stato dedicato agli artisti disegnatori ed alla promulgazione ed educazione nel pubblico più giovane, non solo come divertimento ma soprattutto come momento educativo e di crescita collettiva. E' stato importantissimo il coinvolgimento delle scuole locali di ogni ordine e grado con l'obiettivo di creare progetti che si possano sviluppare anche per più anni, anche grazie alla collaborazione attiva della Scuola Internazionale del Comics di Firenze. Il successo della prima edizione ha permesso già una programmazione importante per il prossimo futuro, con la partecipazione già confermata di molti artisti anche di livello internazionale.

Si precisa inoltre che l'intera manifestazione, concerto compreso, è stata interamente finanziata con risorse economiche della Cortona Sviluppo.

Altri ricavi e proventi

Sono così composti:

- Tax credit energia elettrica e gas euro 14.927;
- Contributo investimenti beni strumentali (4.0) quota di competenza euro 19.563;
- Contributo CCIAA per *Cortonantiquaria* euro 11.000;
- Altri ricavi euro 3.082.

Da rilevare la forte diminuzione di contributi in c/esercizio ricevuti rispetto al 2022 (-71 mila), dovuta principalmente alla riduzione dei contributi per il "caro-energia".

Costi per materie

L'incremento rispetto al 2022 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.

Costi per personale

L'incremento è dovuto all'assunzione di personale in relazione agli incrementati livelli di attività nel settore mattatoio e convegni/manifestazioni, oltre che alle normali dinamiche salariali.

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 sia alle nuove attrezzature e macchinari resisi necessari per lo sviluppo dell'attività del mattatoio che legati all'incremento dell'attività di organizzazione convegni e manifestazioni.

Ammortamenti

L'aumento degli ammortamenti per immobilizzazioni materiali è legato all'ammortamento per l'intero anno degli investimenti realizzati nel 2022, in particolare nella struttura del mattatoio.

Oneri finanziari

La crescita degli oneri finanziari è legata agli interessi maturati per l'intero anno sul nuovo finanziamento acceso nel corso del passato esercizio (entrato in ammortamento a giugno 2022) per la realizzazione degli investimenti nella struttura del mattatoio, oltre che alla forte crescita dei tassi di interesse registrata nell'esercizio in chiusura.

Commento alle principali voci del rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario evidenzia i flussi di liquidità generati dalla gestione. Dall'esame del documento emerge che 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 e in crescita rispetto al 2022. Questo dato rappresenta le risorse che possono essere impiegate per il fabbisogno generato dall'area degli investimenti in immobilizzazioni, necessarie per garantire l'efficienza della struttura produttiva e l'eventuale sviluppo aziendale. Anche il flusso di cassa operativo, che scaturisce 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), è positivo ed in crescita rispetto al 2022.

Positivi anche il flusso di cassa al servizio del debito (flusso di cassa operativo al netto degli oneri straordinari e degli oneri finanziari), che rappresenta le risorse che possono essere destinate al rimborso delle rate dei debiti a medio e lungo termine, ed il flusso di cassa netto.

In conclusione ci preme evidenziare come gli investimenti nel Mattatoio, la promozione delle lavorazioni della selvaggina locale nel rispetto di una filiera controllata, l'organizzazione di eventi di importanza nazionale come il Cortona Comics, finanziati interamente ed esclusivamente con risorse della Cortona Sviluppo, rispettano ed esaltano i principi fondanti della società, che ha come funzione principale la promozione del territorio e la sua crescita economica e culturale.

Cortona, 05 febbraio 2024

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

