712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2018

IMMOBILI A.O.U. CAREGGI - S.P.A.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: FIRENZE FI LARGO G ALESSANDRO BRAMBILLA 3
Numero REA: FI - 613886
Codice fiscale: 06262660480
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL 2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA 25
Capitolo 3 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE 28
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI 32

IMMOBILI A.O.U. CAREGGI - S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	LARGO GIOVANNI ALESSANDRO BRAMBILLA 3 - 50134 FIRENZE (FI)
Codice Fiscale	06262660480
Numero Rea	FI 000000613886
P.I.	06262660480
Capitale Sociale Euro	200.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	863.249	787.489
II - Immobilizzazioni materiali	37.310	28.858
Totale immobilizzazioni (B)	900.559	816.347
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	533.582	424.010
imposte anticipate	20.874	16.669
Totale crediti	554.456	440.679
IV - Disponibilità liquide	285.193	98.518
Totale attivo circolante (C)	839.649	539.197
D) Ratei e risconti	0	2.870
Totale attivo	1.740.208	1.358.414
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	200.000	200.000
IV - Riserva legale	43.854	31.844
VI - Altre riserve	473.218	365.026
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	295.895	240.202
Totale patrimonio netto	1.012.967	837.072
B) Fondi per rischi e oneri	18.603	18.180
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	449.064	501.141
esigibili oltre l'esercizio successivo	200.000	0
Totale debiti	649.064	501.141
E) Ratei e risconti	59.574	2.021
Totale passivo	1.740.208	1.358.414

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	992.815	928.552
5) altri ricavi e proventi		
altri	128.030	124.799
Totale altri ricavi e proventi	128.030	124.799
Totale valore della produzione	1.120.845	1.053.351
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.786	0
7) per servizi	453.649	448.616
8) per godimento di beni di terzi	106.931	99.921
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	83.970	120.543
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	74.138	112.518
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	9.832	8.025
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	32.346	21.638
Totale ammortamenti e svalutazioni	116.316	142.181
14) oneri diversi di gestione	5.821	8.309
Totale costi della produzione	687.503	699.027
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	433.342	354.324
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	8	9
Totale proventi diversi dai precedenti	8	9
Totale altri proventi finanziari	8	9
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	252	1.436
Totale interessi e altri oneri finanziari	252	1.436
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(244)	(1.427)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	433.098	352.897
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	141.408	116.458
imposte differite e anticipate	(4.205)	(3.763)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	137.203	112.695
21) Utile (perdita) dell'esercizio	295.895	240.202

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,
il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del codice civile e si compone dei seguenti documenti:
1) Stato patrimoniale;
2) Conto economico;
3) Nota integrativa.
Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.
Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, ultimo comma, c.c.:
- lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CE;
- i dati della nota integrativa sono espressi in migliaia di euro (oppure sono espressi in unità di euro in quanto garantiscono una migliore intelligibilità del documento).

PRINCIPI DI REDAZIONE

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).
In particolare:
- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:
- ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 1, del codice civile il bilancio è stato redatto in forma abbreviata poiché i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi;

- i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139 /2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE.
- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico.

- I criteri di valutazione utilizzati per la redazione del bilancio, che qui di seguito vengono illustrati nelle singole voci di bilancio, sono coerenti con quelli degli esercizi precedenti e rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile e tengono conto dei principi contabili aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

La presente nota integrativa, relativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2018, è parte integrante del bilancio di esercizio, redatto in conformità alle norme del codice civile ed ai principi contabili nazionali, nella versione rivista e aggiornata dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

La società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

ATTIVITA' SVOLTA

La società svolge esclusivamente l'attività immobiliare di subconcessione di spazi destinati ad attività commerciali.
Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale ed a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 4, codice civile.
Non si segnalano, inoltre fatti di rilievo la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci del presente bilancio e quelle del bilancio precedente.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo.

Immobilizzazioni

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO
Le immobilizzazioni risultano iscritte al costo di acquisto o di realizzazione, comprensivo dei relativi oneri accessori.
Tali immobilizzazioni sono esposte in bilancio alla voce B dell'attivo dello Stato patrimoniale e ammontano, al netto dei fondi, a euro 900.559.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI
Gli oneri pluriennali sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale, con il consenso, ove esistente, del Collegio sindacale, in quanto risulta dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità, tenendo in debito conto il principio della prudenza. Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione.
In presenza di oneri pluriennali non interamente ammortizzati, la società procede alla distribuzione di utili solo se residuano riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi non ancora ammortizzati.
L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI
Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni, le aree fabbricabili o edificate, nonché gli "immobili patrimonio" a uso di civile abitazione, è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.
Per le immobilizzazioni materiali acquisite nel corso dell'esercizio si è ritenuto opportuno e adeguato ridurre alla metà i coefficienti di ammortamento.

IMMOBILIZZAZIONI
Il totale delle immobilizzazioni è aumentato rispetto all'anno precedente passando da euro 816.347 ad euro 900.559 in conseguenza di ulteriori investimenti effettuati nel periodo.

Movimenti delle immobilizzazioni

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.214.738	47.262	1.262.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	427.249	18.404	445.653
Valore di bilancio	787.489	28.858	816.347
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	149.898	18.284	168.182
Ammortamento dell'esercizio	74.138	9.832	83.970
Totale variazioni	75.760	8.452	84.212
Valore di fine esercizio			
Costo	1.364.636	65.546	1.430.182
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	501.387	28.236	529.623
Valore di bilancio	863.249	37.310	900.559

Le immobilizzazioni Immateriali sono così composte:

	Software	Costi di impianto	Beni gratuitamente devolvibili	Altre immobilizzazioni immateriali	Imm. Imm. In corso	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo storico 31.12.2017	1.222	989	825.089	338.612	48.826	1.214.738
Ammortamenti (Fondo ammortamento) al 31.12.2017	- 1.222	- 198	- 147.660	- 278.170	-	- 427.250
Valore di bilancio netto al 31.12.2017	**-**	**791**	**677.429**	**60.443**	**48.826**	**787.489**
Variazioni nell'esercizio						
Variazioni e riclass. del costo storico	-	-	82.265	6.035	61.600	149.898
Decrementi per alienazioni e dismissioni (costo storico)	-	-	-	-	-	-
Decrementi e riclass. per alienazioni e dismissioni (f. do amm.)	-	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	-	- 198	- 50.544	- 23.398	-	- 74.138
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-			-

Totale variazioni	-	- 198	31.722	- 17.363	61.600	75.760
Valore di fine esercizio						
Costo	1.222	989	907.354	344.647	110.426	1.364.636
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	- 1.222	- 396	- 198.204	- 301.568	-	- 501.387
Svalutazione	-	-	-	-	-	-
Valore di bilancio 31.12.2018	**-**	**593**	**709.150**	**43.079**	**110.426**	**863.249**

I beni gratuitamente devolvibili riguardano interventi e miglioramenti realizzati sulle strutture ospedaliere che al termine della concessione (anno 2032) saranno devoluti all'Azienda Ospedaliera Careggi gratuitamente.
Tra le altre immobilizzazioni immateriali sono ricomprese le spese riconducibili essenzialmente a progettazioni e costi la cui utilità ha carattere pluriennale.

Le immobilizzazioni Materiali sono così composte:

	Impianti specifici	**Attrezzature industriali e commerciali**	**Macch. D'uff. elettr.**	**Arredamento**	**Totale immobilizzazioni materiali**
Valore di inizio esercizio					
Costo storico 31.12.2017	9.970	16.256	2.258	18.778	47.262
Rivalutazioni	-	-	-	-	
Ammortamenti (Fondo ammortamento) al 31.12.2017	- 1.763	- 10.160	- 847	- 5.634	- 18.404
Svalutazioni				-	-
Valore di bilancio netto al 31.12.2017	**8.207**	**6.096**	**1.411**	**13.145**	**28.858**
Variazioni nell'esercizio					
Variazioni e riclass. del costo storico	18.284	-	-	-	18.284
Decrementi per alienazioni e dismissioni (costo storico)	-	-	-		-
Decrementi e riclass. per alienazioni e dismissioni (f. do amm.)	-	-	-		-
Ammortamento dell'esercizio	- 2.867	- 4.064	- 648	- 2.253	- 9.832
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-
Totale variazioni	15.417	- 4.064	- 648	- 2.253	8.451
Valore di fine esercizio					
Costo	28.254	16.256	2.258	18.778	65.546
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	- 4.630	- 14.224	- 1.496	- 7.887	- 28.236
Valore di bilancio 31.12.2018	**23.624**	**2.032**	**762**	**10.891**	**37.310**

Attivo circolante

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

I crediti iscritti in bilancio rappresentano validi diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi. I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono stati rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:
- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione.

I crediti originatesi per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo qualora essi rappresentano effettivamente obbligazione di terzi verso l'impresa.
Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra crediti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.
La classificazione dei crediti nell'attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

Crediti commerciali
I crediti commerciali sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota accantonata nell'esercizio.
Al fine di tenere conto di eventuali perdite, al momento non attribuibili ai singoli crediti, ma fondatamente prevedibili, è stato accantonato al fondo svalutazione crediti un importo pari a 66.798.

Altri Crediti
Gli altri crediti iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

Attività per imposte anticipate
Nella voce aggregata "C.II - Crediti" risulta imputato anche l'ammontare delle cosiddette "imposte pre-pagate" (imposte differite "attive"), pari a euro 20.874, in ossequio a quanto disposto dal documento n. 25 dei Principi Contabili nazionali.
Si tratta delle imposte "correnti" (IRES) relative al periodo in commento, connesse a "variazioni temporanee deducibili", il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi d'imposta risulta ragionevolmente certo sia nell'esistenza, sia nella capienza del reddito imponibile "netto" che è lecito attendersi.

Prima di procedere all'analisi delle singole voci dettagliamo nel prospetto che segue la composizione e la comparazione dell'attivo circolante nei due esercizi considerati.

		Crediti Tributari	Attività per imposte anticipate		Disponibilità liquide	

	Crediti v/clienti iscritti nell'attivo circolante		iscritte nell'attivo circolante	Crediti v/altri iscritti nell'attivo circolante		Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore inizio esercizio	383.689	37.781	16.669	2.540	98.518	539.197
Variazioni nell'esercizio	140.353	- 37.781	4.205	7.000	186.675	300.452
Valore di fine esercizio	**524.042**	**-**	**20.874**	**9.540**	**285.193**	**839.649**
Quota scadente oltre 5 anni						

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	383.689	140.353	524.042	524.042
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	37.781	(37.781)	-	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	16.669	4.205	20.874	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.540	7.000	9.540	9.540
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	440.679	113.777	554.456	533.582

La voce "Crediti verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo" risulta dalla differenza tra tutti i crediti commerciali a breve termine e il relativo fondo svalutazione come segue:

Crediti verso clienti euro 445.107
Fatture da emettere euro 155.733
- Fondo svalutaz. crediti euro - 66.798
Note di credito da emettere - 10.000

Voce C.II.1 euro 524.042

La movimentazione del fondo svalutazione crediti è rappresentata nel prospetto seguente:

Movimenti del fondo svalutazione crediti	
Saldo iniziale	34.452
Accantonamenti	32.346
Utilizzi	0
Saldo finale	**66.798**

La voce "imposte anticipate" esigibili entro l'esercizio successivo comprende le minori imposte che si pagheranno in futuro, in conseguenza delle differenze temporanee tra normativa civilistica e normativa fiscale relative ai compensi agli amministratori ed all'accantonamento al fondo rischi su crediti, il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi di imposta risulta ragionevolmente certo nella capienza del reddito imponibile atteso.

Tra i crediti "Crediti verso altri" esigibili entro l'esercizio successivo sono compresi i crediti verso fornitori per anticipi corrisposti.

Si precisa altresì che non esistono crediti di durata residua superiore a cinque anni.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	524.042	524.042
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	20.874	20.874
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	9.540	9.540
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	554.456	554.456

Disponibilità liquide

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla voce "C.IV per euro 285.193, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.
Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle varie tipologie di disponibilità liquide che compongono la voce C.IV.
Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.
Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce "Disponibilità liquide".

	Depositi bancari e postali	Assegni	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	98.109	-	409	98.518
Variazione nell'esercizio	186.603	-	71	186.674
Valore di fine esercizio	**284.712**	**-**	**481**	**285.193**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	98.109	186.603	284.712
Denaro e altri valori in cassa	409	71	480
Totale disponibilità liquide	98.518	186.674	285.193

L'attivo circolante è aumentato rispetto all'anno precedente passando da euro 539.197 ad euro 839.649 a causa sia dell'incremento dei crediti verso clienti sia per l'incremento delle disponibilità liquide.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi a esso pertinenti.

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza di tale voce.

	Risconti attivi su assicurazioni	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	2.870	2.870
Variazione nell'esercizio	- 2.870	- 2.870
Valore di fine esercizio	**0**	**0**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	2.870	(2.870)	-
Totale ratei e risconti attivi	2.870	(2.870)	0

Il totale dell'attivo è aumentato rispetto all'anno precedente passando da euro 1.358.415 ad euro 1.740.208.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Si presentano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del passivo.

Patrimonio netto

Il principio contabile nazionale OIC 28, dopo aver definito il patrimonio netto come la differenza tra le attività e le passività di bilancio in grado di esprimere la capacità della società di soddisfare i creditori e le obbligazioni "in via residuale" attraverso le attività, precisa che:

- le riserve di utili sono generalmente costituite in sede di riparto dell'utile netto risultante dal bilancio d'esercizio approvato, mediante esplicita destinazione a riserva, o mediante semplice delibera di non distribuzione, in modo che l'eventuale utile residuo venga accantonato nella voce AIX "Utili (perdite) portati a nuovo" del passivo dello Stato patrimoniale;
- le riserve di capitale rappresentano le quote di patrimonio netto che derivano, per esempio, da ulteriori apporti dei soci, dalla conversione di obbligazioni in azioni, dalle rivalutazioni monetarie o dalla rinuncia di crediti da parte dei soci.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Si riporta il prospetto riassuntivo delle variazioni intervenute nelle voci componenti il patrimonio netto, nel corso dell'esercizio, così come previsto dall'art. 2427, comma 1, punto 4, codice civile.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni		
Capitale	200.000	-	-		200.000
Riserva legale	31.844	-	12.010		43.854
Altre riserve					
Riserva straordinaria	365.026	-	108.192		473.218
Totale altre riserve	365.026	-	108.192		473.218
Utile (perdita) dell'esercizio	240.202	120.000	(120.202)	295.895	295.895
Totale patrimonio netto	837.072	120.000	-	295.895	1.012.967

Il totale del patrimonio netto è aumentato rispetto all'anno precedente passando da euro 837.072 ad euro 1.012.967.

La riserva legale è aumentata di euro 12.010 a seguito della destinazione del 5% dell'utile dell'esercizio precedente, in ottemperanza alla delibera dell'assemblea del 8 maggio 2018.

La riserva straordinaria risulta incrementata di euro 108.192 per la destinazione di parte dell'utile 2017.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Quota disponibile
Capitale	200.000	B	-
Riserva legale	43.854	B	43.854
Altre riserve			
Riserva straordinaria	473.218	A, B, C	473.218
Totale altre riserve	473.218		473.218
Totale	717.072		517.072
Quota non distribuibile			43.854
Residua quota distribuibile			473.218

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Fondi per rischi e oneri

Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.
Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione e si riferiscono all' imposta IMU che la società potrebbe essere chiamata a corrispondere in virtù degli spazi ad essa affidati in virtù della Concessione ottenuta ed al fondo indennità suppletiva clientela di un agente (euro 423).

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	18.180	18.180
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	423	423
Totale variazioni	423	423
Valore di fine esercizio	18.603	18.603

Debiti

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

I debiti presenti nella sezione del passivo di Stato patrimoniale sono stati valutati al loro valore nominale.
In particolare, l'ammontare esposto in bilancio per i debiti verso soci per finanziamenti, per i debiti verso banche e per i debiti verso altri finanziatori, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati al 31/12/2018 e i debiti verso fornitori, rilevati sempre al loro valore nominale, sono stati iscritti, ove presenti, al netto degli sconti commerciali.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	-	200.000	200.000	-	200.000

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso fornitori	447.003	(100.283)	346.720	346.720	-
Debiti tributari	2.402	69.832	72.234	72.234	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	502	3.279	3.781	3.781	-
Altri debiti	50.173	(23.844)	26.329	26.329	-
Totale debiti	501.141	148.984	649.064	449.064	200.000

Suddivisione dei debiti per area geografica

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	200.000	200.000
Debiti verso fornitori	346.720	346.720
Debiti tributari	72.234	72.234
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.781	3.781
Altri debiti	26.329	26.329
Debiti	649.064	649.064

I debiti verso banche accolgono la residua quota capitale di un mutuo acceso presso la Cariparma.

I debiti tributari sono così composti:

- Ires per euro 21.764;
- Irap per euro 3.186;
- Iva per euro 39.900;
- Altre ritenute passive per euro 7.384.

Negli altri debiti sono compresi il saldo del compenso degli amministratori di competenza del 2018 che sarà erogato nel 2018 e gli acconti corrisposti da clienti.

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	2.021	57.553	59.574
Totale ratei e risconti passivi	2.021	57.553	59.574

I risconti si riferiscono a quote di ricavi di competenza del successivo esercizio.

Il totale del passivo è aumentato rispetto all'anno precedente passando da euro 1.358.415 a euro 1.740.208.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Di seguito si riporta la composizione della voce Valore della produzione:

Descrizione	Valore al 31.12.2018	Valore al 31.12.2017	Variazione
Ricavi per prestazioni di servizi	992.815	928.552	64.263
Ricavi per riaddebito utenze	124.583	121.547	3.035
Sopravvenienze attive	3.445	3.242	203
Altri	3	9	-6
Totale	**1.120.845**	**1.053.351**	**67.495**

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	992.815
Totale	992.815

Costi della produzione

I costi della produzione sono così composti.

Nella voce B6 sono ricomprese le seguenti somme:

Descrizione	Valore al 31.12.2018	Valore al 31.12.2017	Variazione
Materiale pubblicitario	4.532	0	4.532
Acquisti < 516,46 euro	254	0	254
Totale	**4.786**	**0**	**4.786**

Nella voce B7 sono ricomprese le seguenti somme:

Descrizione	Valore al 31.12.2018	Valore al 31.12.2017	Variazione
Altre utenze	156.798	148.842	7.956
Manutenzioni	10.720	12.679	-1.959
Assicurazioni	2.870	2.878	-8
Vigilanza	20.240	20.480	-240
Pulizia	13.374	13.669	-295
Compensi ad amm.ri	43.944	39.350	4.594
Compensi ai sindaci	10.280	10.280	0
Compensi a coll. Co.co. E occas.	25.560	49.006	-23.447

Compensi professionali	140.667	126.838	13.829
Provvigioni a intermediari	6.756	7.076	-320
Bancarie e postali	2.817	2.000	817
Altri servizi	19.624	15.518	4.106
Totale	**453.649**	**448.616**	**5.034**

Nella voce B8 sono ricompresi:

Descrizione	Valore al 31.12.2018	Valore al 31.12.2017	Variazione
Fitti passivi	2.041	2.032	9
Royalties	104.890	97.890	7.000
Totale	**106.931**	**99.921**	**7.009**

Le royalties sono riconosciute alla società Toscana Aeroporti Spa.

I fitti passivi si riferiscono al canone annuale che la società è tenuta a pagare all'Azienda Ospedaliero-Universitaria Careggi Spa in virtù della convenzione stipulata il 25 febbraio 2013.

Gli ammortamenti sono di seguito rappresentati:

Descrizione	Valore al 31.12.2018	Valore al 31.12.2017	Variazione
Ammortamento imm. immateriali	74.138	112.518	-38.380
Ammortamento imm. materiali	9.832	8.025	1.807
Totale	**83.970**	**120.543**	**-36.573**

Gli oneri diversi di gestione sono di seguito rappresentati:

Descrizione	Valore al 31.12.2018	Valore al 31.12.2017	Variazione
Sopravvenienze passive	2.792	5.248	-2.456
Imposte	1.682	1.098	584
Oneri diversi	1.347	1.963	-616
Totale	**5.821**	**8.309**	**-2.488**

Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale, inoltre gli interessi e altri oneri finanziari sono iscritti alla voce C.17 di Conto economico sulla base di quanto maturato nell'esercizio al netto dei relativi risconti.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Imposte dirette

Le imposte sono rilevate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- le imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio sono determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio.

Nel prospetto seguente è evidenziato il carico di imposte rilevato a conto economico:

Imposte	Valore al 31.12.2018	Valore al 31.12.2017	Variazione
Imposte correnti	**141.408**	**116.458**	**24.950**
IRES	115.342	93.578	21.764
IRAP	26.066	22.880	3.186
Imposte differite (anticipate)	**-4.205**	**-3.763**	**-442**
IRES	-4.205	-3.763	-442
Totale	**137.203**	**112.695**	**24.508**

Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite attive e passive

Nella considerazione che il bilancio d'esercizio deve essere redatto nel rispetto del principio della competenza economica dei costi e dei ricavi, indipendentemente dal momento in cui avviene la manifestazione finanziaria, si è proceduto alla rilevazione della fiscalità differita in quanto le imposte sul reddito e l'IRAP hanno la natura di oneri sostenuti dall'impresa nella produzione del risultato economico e, di conseguenza, sono assimilabili agli altri costi da contabilizzare, in osservanza dei principi di competenza e di prudenza, nell'esercizio in cui sono stati contabilizzati i costi ed i ricavi cui dette imposte differite si riferiscono.
Ai fini IRES, l'art. 83 del D.P.R. 917/86 prevede che il reddito d'impresa sia determinato apportando al risultato economico relativo all'esercizio le variazioni in aumento ed in diminuzione per adeguare le valutazioni applicate in sede di redazione del bilancio ai diversi criteri di determinazione del reddito complessivo tassato. Tali differenti criteri di determinazione del risultato civilistico da una parte e dell'imponibile fiscale dall'altra, possono generare differenze. Di conseguenza, l'ammontare delle imposte dovute, determinato in sede di dichiarazione dei redditi, può non coincidere con l'ammontare delle imposte sui redditi di competenza dell'esercizio.
Anche la disciplina IRAP contempla casi in cui la determinazione della base imponibile si ottiene apportando ai componenti positivi e negativi di bilancio variazioni in aumento e in diminuzione che hanno natura di differenze temporanee e pertanto richiedono la rilevazione di imposte differite attive o passive.

Nella redazione del presente bilancio si è tenuto conto delle sole differenze temporanee che consistono nella differenza tra le valutazioni civilistiche e fiscali sorte nell'esercizio e che sono destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.
In applicazione dei suddetti principi sono state iscritte in bilancio le imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri, sono dovute con riferimento all'esercizio in corso (imposte anticipate) e quelle che, pur essendo di competenza dell'esercizio, saranno dovute solo in esercizi futuri (imposte differite).
Le attività derivanti da imposte anticipate sono state rilevate in quanto vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili che hanno portato all'iscrizione delle imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.
La fiscalità differita è stata conteggiata sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	16.669
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	4.205
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	20.874

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio
COMPENSI AD AMM.RI NON PAGATI	21.750	6.175	27.925
F.DO RISCHI SU CREDITI	47.706	11.346	59.052

Il seguente prospetto evidenzia la riconciliazione dell'onere fiscale teorico IRES ed evidenzia l'aliquota effettivamente applicata.

RICONCILIAZIONE TRA ALIQUOTA ORDINARIA E ALIQUOTA EFFETTIVA IRES		
	2018	
	ESERCIZIO CORRENTE (IMPORTI)	**ALIQUOTA ESERCIZIO CORRENTE (%)**
RISULTATO PRIME DELLE IMPOSTE	433.098	
ONERE FISCALE TEORICO	103.944	**24,00**
DIFFERENZE PERMANENTI		
Spese automezzi	0	
Imposte indeducibili	0	
Altre variazioni in aumento	60.051	
Altre variazoni in diminuzione	-12.556	

IMPONIBILE FISCALE	480.593	
Utilizzo perdite fiscali pregresse	0	
IMPONIBILE FISCALE RETTIFICATO	480.593	
IRES	115.342	
IRES DEFINITIVA	**115.342**	
ALIQUOTA EFFETTIVA		**26,63**

RICONCILIAZIONE TRA ALIQUOTA ORDINARIA E ALIQUOTA EFFETTIVA IRAP		
	2018	
	ESERCIZIO CORRENTE (IMPORTI)	**ALIQUOTA ESERCIZIO CORRENTE (%)**
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	465.689	
ONERE FISCALE TEORICO	22.446	**4,82**
DIFFERENZE PERMANENTI		
VARIAZIONI IN AUMENTO	75.104	
VARIAZIONI IN DIMINUZIONE	0	
IMPONIBILE FISCALE	540.793	
DEDUZIONI PERSONALE DIPENDENTE	0	
IMPONIBILE FISCALE RETTIFICATO	540.793	
IRAP	26.066	
IRAP DEFINITIVA	**26.066**	
ALIQUOTA EFFETTIVA		**5,60**

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	43.944	10.280

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società non ha costituito all'interno del patrimonio della società alcun patrimonio da destinarsi in via esclusiva ad uno specifico affare ex art. 2447-bis, lettera a), c.c. e nemmeno ha stipulato contratti di finanziamento che ricadono nella fattispecie prevista dall'art. 2447-bis, lettera b), c.c..

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

La società non è tenuta a fornire l'informativa relativa alle operazioni con le parti correlate, in quanto non è stata conclusa nessuna operazione con le stesse.
La società non ha in essere alcun contratto di consolidato fiscale nè di trasparenza fiscale.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

Nota integrativa, parte finale

La presente Nota integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio di esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre, eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al bilancio.
Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l'utile di esercizio, ammontante a complessivi euro 295.895, come segue:

- Il 5%, pari ad euro 14.795, alla riserva legale;
- Euro 51.100 alla riserva straordinaria;
- Euro 230.000 da distribuire ai soci.

Firenze, 21 marzo 2019

Il Presidente del CdA
Matteo Curiardi

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.
Il sottoscritto amministratore attesta ai sensi dell'art.31 comma 2 quinquies della legge 340 /2000 che il documento allegato alla presente pratica per essere depositati nel registro delle imprese è conforme all' originale approvato dagli organi competenti e depositati presso la società.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA

IL SOTTOSCRITTO AMMINISTRATORE DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI SOCIALI DELLA SOCIETA' AI SENSI DEGLI ARTT.38 E 47 D.P.R. 445/2000.

VERBALE ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 14 MAGGIO 2019

*****

Oggi **14 maggio 2019** alle ore 15:00 presso l'Azienda Ospedaliera Universitaria di Careggi (Firenze), si è riunita l'Assemblea Ordinaria dei soci di Immobili A.O.U. Careggi S.p.A. in 2ª convocazione.

Il Presidente, verificata la regolare convocazione dell'Assemblea mediante avviso inviato ai Soci in data 10 aprile 2019 accerta la presenza dei seguenti azionisti che rappresentano l'intero capitale:

- A.O.U. Careggi rappresentata, con delega (allegata al presente verbale) del Direttore Amministrativo dott.ssa Maria Chiara Innocenti.

- Toscana Aeroporti S.p.A. rappresentata, con delega (allegata al presente verbale) dalla dott.ssa Alessandra Modesti.

Sono inoltre presenti all'Assemblea i consiglieri dott. Matteo Curiardi (Presidente), Renzo Banchellini (Amministratore Delegato), d.ssa Silvia Carradoris; per il collegio sindacale dott. Alessandro Zuccotti (Presidente), dott.ssa Antonella Donato ed il dott. Marco Forte. I consiglieri dott.ssa Linda Stivala ed il dott. Claudio Carpini sono assenti giustificati. Viene invitato alla riunione il revisore legale dei conti dott. Alberto Maria Sabatino.

Il Presidente, con il consenso unanime dei presenti, invita a fungere da segretario dell'Assemblea il dott. Marco Forte.

Il Presidente dichiara pertanto la presente Assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Proposta di approvazione del bilancio di esercizio la 31 dicembre 2018 e destinazione dell'utile di esercizio: deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. Varie ed eventuali;

*****

1. Proposta di approvazione del bilancio di esercizio la 31 dicembre 2018 e destinazione dell'utile di esercizio: deliberazioni inerenti e conseguenti

L'AD Banchellini con l'aiuto di apposite slide (allegato n.1 al presente verbale) illustra la proposta di bilancio 2018 attraverso l'analisi del conto economico, stato patrimoniale e cash flow. I ricavi sono cresciuti del 6,4% mentre allo stesso tempo si è registrato un incremento dei costi del 2,6%. Di

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE – FI : AUT. N. 10882/2001/T2 DEL 13/03/2000
A. E. DIR. REG. TOSCANA

IL SOTTOSCRITTO AMMINISTRATORE DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI SOCIALI DELLA SOCIETA' AI SENSI DEGLI ARTT.38 E 47 D.P.R. 445/2000.

conseguenza il Margine Operativo lordo è migliorato del 10,7% attestandosi a 550 mila euro contro i 497 mila euro dello scorso esercizio.

Banchellini analizza poi la slide n.8 mostrando i dati relativi ai ricavi commerciali per singola area (negozi e ristorazione). La voce inputata al "recupero utenze" registra un aumento (+2,3%) ma conseguentemente la stessa voce con il medesimo incremento compare anche nei costi. Tale fenomeno è riconducibile alle nuove attività commerciali aperte rispetto al 2017.

Infine, Banchellini informa l'Assemblea che il nuovo bar del CTO sarà in funzione entro la fine del mese di maggio; che il locale ex. Bazar è stato inglobato nel negozio di intimo Mariotti e che entro la fine di giugno è prevista l'apertura del nuovo negozio nel piano terra del NIC per vendita dei prodotti BIO.

L'Assemblea chiede di continuare a valutare aperture di nuove attività con particolare focus di avvio di un punto "food self-service/ristorante".

Banchellini mostra la slide n.7 dove viene presentato il dettaglio degli investimenti del 2018 e sottolinea che nel 2019, a parte il completamento degli investimenti previsti sul CTO e sul chioschi pubblicitari, non sono al momento previsti altri importanti investimenti.

Il Presidente del Collegio dott. Alessandro Zuccotti da lettura della relazione del Collegio Sindacale sulla chiusura del bilancio. Viene sottolineato che il nuovo compito del collegio sindacale è relativo alla Relazione sull'attività di vigilanza mentre, come da normativa, il Controllo contabile è invece riservato al revisore legale dei conti (dott. Sabatino) il quale ha presentato la sua relazione senza alcun rilievo.

Zuccotti infine conferma che il Collegio Sindacale ha rilasciato la prevista relazione senza alcun rilievo in merito alla proposta di approvazione del bilancio 2018 e di destinazione degli utili proposti dal Consiglio di Amministrazione ed oggi approvati dagli azionisti.

Dopo una breve descrizione della situazione patrimoniale-finanziaria della società (slide 8-9), come per i precedente esercizi, anche per il 2018, nella slide n.10 vengono esposte le possibili scelte di destinazione dell'**utile d'esercizio** già analizzate e proposte dal Consiglio di Amministrazione che di seguito si riepilogano:

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE – FI : AUT. N. 10882/2001/T2 DEL 13/03/2000
A. E. DIR. REG. TOSCANA

IL SOTTOSCRITTO AMMINISTRATORE DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI SOCIALI DELLA SOCIETA' AI SENSI DEGLI ARTT.38 E 47 D.P.R. 445/2000.

Destinazione UTILI-2018	Euro
Utile di Esercizio	295.895
Riserva Legale (5%)	- 14.795
	281.100

	IP 1-210K	IP 2-230K	IP 3-250K
Dividendo AOUC.	157.500	172.500	187.500
Dividendo Toscana Aeroporti	52.500	57.500	62.500
Riserva PN.	71.100	51.100	31.100

Dopo un breve scambio di opinioni, l'Assemblea degli Azionisti approva **l'Ipotesi n.2.**

L'Assemblea approva all'unanimità il Bilancio 2018 e la destinazione degli utili.

2. Varie ed eventuali

Si discute sulla possibilità di sviluppare un nuovo spazio ricreativo e di aggregazione (spazio aperto a verde sul lato nord-est del NIC) dove consumare i pasti, festeggiare le lauree, etc.

Il Presidente: rilevato che nessuno chiede la parola, dichiara sciolta la seduta alle 16:30.

F.TO IL SEGRETARIO — F.TO IL PRESIDENTE

Marco Forte — Matteo Curiardi

Registrazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 29/05/2019 al n. 4087 serie 3.

Il sottoscritto BANCHELLINI RENZO nato a PONTEDERA (PI) il 03/10/157 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del DPR 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE – FI : AUT. N. 10882/2001/T2 DEL 13/03/2000
A. E. DIR. REG. TOSCANA

IL SOTTOSCRITTO AMMINISTRATORE DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI SOCIALI DELLA SOCIETA' AI SENSI DEGLI ARTT.38 E 47 D.P.R. 445/2000.

RELAZIONE DEL REVISORE UNICO

Redatta ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27/01/2010 n. 39 e relativa al

BILANCIO DI ESERCIZIO

Chiuso al 31 dicembre 2018

All'Assemblea dei Soci della società **IMMOBILI A.O.U. CAREGGI S.P.A.**

Premessa

Io Alberto Maria Sabatino, revisore legale unico, nell'esercizio chiuso al **31 dicembre 2018**, ho svolto le funzioni previste dall'art. 2409-*bis* c.c.

La presente relazione unitaria contiene la sola "*Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39*". È demandata al Collegio Sindacale l'emissione della *"Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c"* in ottemperanza alle previsioni del D.Lgs. 175/2016 (Testo Unico delle Società Partecipate). L'assemblea ordinaria mi ha conferito l'incarico di revisione legale dei conti mediante delibera adottata in data 08/05/2018, previo parere del Collegio Sindacale.

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società IMMOBILI A.O.U. CAREGGI S.P.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE – FI : AUT. N. 10882/2001/T2 DEL 13/03/2000 A. E. DIR. REG. TOSCANA

IL SOTTOSCRITTO AMMINISTRATORE DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI SOCIALI DELLA SOCIETA' AI SENSI DEGLI ARTT.38 E 47 D.P.R. 445/2000.

DOTT. ALBERTO MARIA SABATINO

relazione. Sono indipendente rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE – FI : AUT. N. 10882/2001/T2 DEL 13/03/2000 A. E. DIR. REG. TOSCANA

IL SOTTOSCRITTO AMMINISTRATORE DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI SOCIALI DELLA SOCIETA' AI SENSI DEGLI ARTT.38 E 47 D.P.R. 445/2000.

DOTT. ALBERTO MARIA SABATINO

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- Ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- Ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- Sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- Ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- Ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE – FI : AUT. N. 10882/2001/T2 DEL 13/03/2000 A. E. DIR. REG. TOSCANA

IL SOTTOSCRITTO AMMINISTRATORE DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI SOCIALI DELLA SOCIETA' AI SENSI DEGLI ARTT.38 E 47 D.P.R. 445/2000.

DOTT. ALBERTO MARIA SABATINO

revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Firenze, 15 aprile 2019

F.TO Il Revisore Legale Unico

Dott. Alberto Maria Sabatino

Il sottoscritto BANCHELLINI RENZO nato a PONTEDERA (PI) il 03/10/157 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del DPR 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE – FI : AUT. N. 10882/2001/T2 DEL 13/03/2000 A. E. DIR. REG. TOSCANA

IL SOTTOSCRITTO AMMINISTRATORE DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI SOCIALI DELLA SOCIETA' AI SENSI DEGLI ARTT.38 E 47 D.P.R. 445/2000.

IMMOBILI A.O.U CAREGGI S.P.A.

Capitale sociale € 200.000, i.v.

Sede legale Largo A. Brambilla 3 – Firenze

Registro imprese/Codice Fiscale: 06262660480

Partita IVA: 06262660480

* * * * *

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2018 AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, CODICE CIVILE

All'Assemblea dei Soci.
Nel corso dell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2018 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403, C.C. Abbiamo quindi preso visione del progetto del Bilancio dell'esercizio della società, che si è chiuso al 31 dicembre 2018, redatto dagli Amministratori e da questi trasmessoci, che, in termini sintetici, così si riassume:

		31/12/2018	31/12/2017
A	*crediti verso soci*		
B	*immobilizzazioni*	900.559	816.347
C	*attivo circolante*	839.649	539.197
D	*ratei e risconti attivi*	0	2.870
	totale attivo	1.740.208	1.358.414
A	*patrimonio netto (escluso il risultato d'esercizio)*	717.072	596.870
	risultato dell'esercizio	295.895	240.202
B	*fondi rischi ed oneri*	18.603	18.180
C	*fondo T.F.R*		
D	*debiti*	649.064	501.141
E	*ratei e risconti passivi*	59.574	2.021
	totale passivo	1.740.208	1.358.414
A	*valore della produzione*	1.120.845	1.053.351
B	*costi della produzione*	687.503	699.027
C	*proventi/ oneri finanziari*	-244	-1.427
F	*risultato prima delle imposte*	433.098	352.897

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE – FI : AUT. N. 10882/2001/T2 DEL 13/03/2000 A. E. DIR. REG. TOSCANA

IL SOTTOSCRITTO AMMINISTRATORE DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI SOCIALI DELLA SOCIETA' AI SENSI DEGLI ARTT.38 E 47 D.P.R. 445/2000.

G	*imposte correnti*	141.408	116.458
	imposte differite /anticipate	-4.205	-3.763
H	*risultato dell'esercizio*	*295.895*	*240.202*

In ottemperanza a quanto prescritto dalla normativa vigente, sottoponiamo alla Vostra attenzione il presente documento.

L'attività di vigilanza svolta in applicazione dell'art. 2403 c.c. si è ispirata ai Principi di Comportamento statuiti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Sulla base dell'attività svolta nel corso dell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2018, possiamo dare atto di quanto segue:

- l'attività degli organi sociali si è svolta nel rispetto delle disposizioni di Legge e di Statuto che ne disciplinano il funzionamento; la partecipazione del Collegio Sindacale alle riunioni dei predetti organi sociali trova riscontro nei rispettivi verbali, la cui predisposizione ha ottemperato alle disposizioni normative e regolamentari ad essi applicabili, ivi comprese quelle afferenti gli eventuali obblighi pubblicitari;
- gli Amministratori hanno periodicamente informato il Collegio Sindacale sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggiore rilievo effettuate dalla Società; sulla base delle informazioni raccolte nello svolgimento del nostro incarico, possiamo quindi ragionevolmente riferire che le azioni poste in essere dagli amministratori sono state conformi a "principi di corretta amministrazione";
- abbiamo assunto conoscenza dell'assetto organizzativo della società e valutato positivamente quello del governo societario, del sistema delle deleghe di poteri e dei sistemi di controllo;
- l'attività svolta per verificare l'adeguatezza dell'organizzazione aziendale non ha evidenziato, nel corso dell'esercizio, punti di debolezza specifici o osservazioni particolari da riferire;
- abbiamo acquisito conoscenza del sistema amministrativo contabile e del suo concreto funzionamento in riferimento alla affidabilità del sistema stesso a rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- in generale si può dire che le verifiche effettuate nel corso dell'esercizio non hanno evidenziato situazioni suscettibili di particolari osservazioni da riferire;
- non sono state ricevute da parte nostra denunzie ai sensi dell'art. 2408 c.c. né sono stati richiesti al Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, pareri previsti dalla Legge;
- con riferimento al Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, abbiamo vigilato sulla generale conformità dello stesso alla Legge, per quanto concerne la struttura dei documenti che lo compongono e la completezza informativa dei loro contenuti.

In particolare:

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, co. 1, c.c.;

La revisione legale è affidata al revisore Dott. Alberto Maria Sabatino che ha predisposto la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative,

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE – FI : AUT. N. 10882/2001/T2 DEL 13/03/2000 A. E. DIR. REG. TOSCANA

IL SOTTOSCRITTO AMMINISTRATORE DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI SOCIALI DELLA SOCIETA' AI SENSI DEGLI ARTT.38 E 47 D.P.R. 445/2000.

ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 hanno tenuto conto delle modifiche introdotte nell'art. 2426 c.c. dal D.Lgs. 139/2015 e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti;
Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;
Abbiamo verificato la rispondenza del Bilancio ai fatti e alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza nell'esercizio del nostro incarico, e non abbiamo osservazioni da riferire.
Il Collegio conferma il proprio consenso all'iscrizione all'attivo, tra le immobilizzazioni immateriali, dell'importo di euro 43.079 al netto degli ammortamenti di esercizio, relativo ai costi sostenuti per la redazione del masterplan previsto dal bando di gara per la scelta del socio privato della Immobili A.O.U. Careggi S.p.A. e per altri oneri pluriennali relativi a spese di impianto e ampliamento;
In merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il Collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 295.895.

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del Collegio Sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, si ritiene all'unanimità che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Firenze, 15 aprile 2019

I SINDACI

F.TO Dott. ALESSANDRO ZUCCOTTI *(Presidente)*

F.TO Dott. MARCO FORTE *(Sindaco effettivo)*

F.TO Dott. ANTONIETTA DONATO *(Sindaco effettivo)*

Il sottoscritto BANCHELLINI RENZO nato a PONTEDERA (PI) il 03/10/157 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del DPR 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE – FI : AUT. N. 10882/2001/T2 DEL 13/03/2000 A. E. DIR. REG. TOSCANA