# 712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2019

## 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 ..... 30
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI ..... 34

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

## Bilancio di esercizio al 31-12-2019

| 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

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|---|---|---|
| Stato patrimoniale | | |
| Attivo | | |
| B) Immobilizzazioni | | |
| I - Immobilizzazioni immateriali | 935.333 | 863.249 |
| II - Immobilizzazioni materiali | 39.562 | 37.310 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 974.895 | 900.559 |
| C) Attivo circolante | | |
| II - Crediti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 388.164 | 533.582 |
| imposte anticipate | 24.232 | 20.874 |
| Totale crediti | 412.396 | 554.456 |
| IV - Disponibilità liquide | 702.734 | 285.193 |
| Totale attivo circolante (C) | 1.115.130 | 839.649 |
| D) Ratei e risconti | 9.661 | 0 |
| Totale attivo | 2.099.686 | 1.740.208 |
| Passivo | | |
| A) Patrimonio netto | | |
| I - Capitale | 200.000 | 200.000 |
| IV - Riserva legale | 58.649 | 43.854 |
| VI - Altre riserve | 524.317 | 473.218 |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | 403.252 | 295.895 |
| Totale patrimonio netto | 1.186.218 | 1.012.967 |
| B) Fondi per rischi e oneri | 18.713 | 18.603 |
| D) Debiti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 740.756 | 449.064 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 150.783 | 200.000 |
| Totale debiti | 891.539 | 649.064 |
| E) Ratei e risconti | 3.216 | 59.574 |
| Totale passivo | 2.099.686 | 1.740.208 |

# Conto economico

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|---|---|---|
| Conto economico | | |
| A) Valore della produzione | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 1.114.117 | 992.815 |
| 5) altri ricavi e proventi | | |
| altri | 166.819 | 128.030 |
| Totale altri ricavi e proventi | 166.819 | 128.030 |
| Totale valore della produzione | 1.280.936 | 1.120.845 |
| B) Costi della produzione | | |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 2.673 | 4.786 |
| 7) per servizi | 480.115 | 453.649 |
| 8) per godimento di beni di terzi | 126.924 | 106.931 |
| 10) ammortamenti e svalutazioni | | |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni | 96.219 | 83.970 |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 85.576 | 74.138 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 10.643 | 9.832 |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | 2.033 | 32.346 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | 98.252 | 116.316 |
| 14) oneri diversi di gestione | 7.509 | 5.821 |
| Totale costi della produzione | 715.473 | 687.503 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | 565.463 | 433.342 |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 16) altri proventi finanziari | | |
| d) proventi diversi dai precedenti | | |
| altri | 11 | 8 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 11 | 8 |
| Totale altri proventi finanziari | 11 | 8 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | | |
| altri | 2.934 | 252 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 2.934 | 252 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | (2.923) | (244) |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) | 562.540 | 433.098 |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| imposte correnti | 162.646 | 141.408 |
| imposte differite e anticipate | (3.358) | (4.205) |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 159.288 | 137.203 |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | 403.252 | 295.895 |

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

## 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 2019 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 2019 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 2019, 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 974.895.

**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.
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 900.559 ad euro 974.895 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** | 1.364.636 | 65.546 | 1.430.182 |
| **Ammortamenti (Fondo ammortamento)** | 501.387 | 28.236 | 529.623 |
| **Valore di bilancio** | 863.249 | 37.310 | 900.559 |
| **Variazioni nell'esercizio** | | | |
| **Incrementi per acquisizioni** | 157.660 | 12.895 | 170.555 |
| **Ammortamento dell'esercizio** | 85.576 | 10.643 | 96.219 |
| **Totale variazioni** | 72.084 | 2.252 | 74.336 |
| **Valore di fine esercizio** | | | |
| **Costo** | 1.522.296 | 78.441 | 1.600.737 |
| **Ammortamenti (Fondo ammortamento)** | 586.963 | 38.879 | 625.842 |
| **Valore di bilancio** | 935.333 | 39.562 | 974.895 |

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 31.12.2018 | 1.222 | 989 | 907.354 | 344.647 | 110.426 | 1.364.638 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) al 31.12.2018 | - 1.222 | - 396 | - 198.204 | - 301.568 | - | - 501.389 |
| **Valore di bilancio netto al 31.12.2018** | **-** | **593** | **709.150** | **43.079** | **110.426** | **863.249** |
| **Variazioni nell'esercizio** | | | | | | |
| Variazioni e riclass. del costo storico | - | - | 157.660 | - | - | 157.658 |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (costo storico) | - | - | 70.000 | - | - 70.000 | - |
| Decrementi e riclass. per alienazioni e dismissioni (f. do amm.) | - | - | - | - | - | - |
| Ammortamento dell'esercizio | - | - 198 | - 66.797 | - 18.580 | - | - 85.574 |
| Svalutazioni effettuate nell'esercizio | - | - | - | | | - |
| Totale variazioni | - | - 198 | 160.863 | - 18.580 | - 70.000 | 72.085 |
| **Valore di fine esercizio** | | | | | | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Costo | 1.222 | 989 | 1.135.014 | 344.647 | 40.426 | 1.522.296 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | - 1.222 | - 594 | - 265.001 | - 320.148 | - | - 586.963 |
| Svalutazione | - | - | - | - | - | - |
| **Valore di bilancio 31.12.2019** | **-** | **395** | **870.013** | **24.499** | **40.426** | **935.333** |

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 31.12.2018 | 28.254 | 16.256 | 2.258 | 18.778 | 65.546 |
| Rivalutazioni | - | - | - | - | |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) al 31.12.2018 | - 4.630 | - 14.224 | - 1.496 | - 7.887 | - 28.237 |
| Svalutazioni | | | | - | - |
| **Valore di bilancio netto al 31.12.2018** | **23.624** | **2.032** | **762** | **10.891** | **37.310** |
| **Variazioni nell'esercizio** | | | | | |
| Variazioni e riclass. del costo storico | - | 12.895 | - | - | 12.895 |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (costo storico) | - | - | - | | - |
| Decrementi e riclass. per alienazioni e dismissioni (f. do amm.) | - | - | - | | - |
| Ammortamento dell'esercizio | - 4.238 | - 3.644 | - 507 | - 2.253 | - 10.643 |
| Svalutazioni effettuate nell'esercizio | - | - | - | - | - |
| Totale variazioni | - 4.238 | 9.251 | - 507 | - 2.253 | 2.252 |
| **Valore di fine esercizio** | | | | | |
| Costo | 28.254 | 29.151 | 2.258 | 18.778 | 78.442 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | - 8.868 | - 17.868 | - 2.003 | - 10.140 | - 38.880 |
| **Valore di bilancio 31.12.2019** | **19.386** | **11.283** | **255** | **8.638** | **39.561** |

# 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 68.831.

**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 24.232, 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 v/clienti iscritti nell'attivo circolante | Crediti Tributari | Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | Crediti v/altri iscritti nell'attivo circolante | Disponibilità liquide | Totale crediti iscritti nell'attivo circolante |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Valore inizio esercizio | 524.042 | - | 20.874 | 9.540 | 285.193 | 839.649 |
| Variazioni nell'esercizio | - 178.339 | 23.302 | 3.358 | 9.619 | 417.542 | 275.481 |
| **Valore di fine esercizio** | **345.703** | **23.302** | **24.232** | **19.159** | **702.734** | **1.115.130** |
| 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** | 524.042 | (178.339) | 345.703 | 345.703 |
| **Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante** | - | 23.302 | 23.302 | 23.302 |
| **Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante** | 20.874 | 3.358 | 24.232 | |
| **Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante** | 9.540 | 9.619 | 19.159 | 19.159 |
| **Totale crediti iscritti nell'attivo circolante** | 554.456 | (142.060) | 412.396 | 388.164 |

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 | 200.791 |
| Fatture da emettere euro | 232.577 |
| - Fondo svalutaz. crediti euro | - 68.831 |
| Note di credito da emettere | - 18.833 |
| | --- |
| Voce C.II.1 euro | 345.703 |

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

| **Movimenti del fondo svalutazione crediti** | |
|---|---|
| Saldo iniziale | 66.798 |
| Accantonamenti | 2.033 |
| Utilizzi | 0 |
| **Saldo finale** | **68.831** |

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** | 345.703 | 345.703 |
| **Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante** | 23.302 | 23.302 |
| **Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante** | 24.232 | 24.232 |
| **Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante** | 19.159 | 19.159 |
| **Totale crediti iscritti nell'attivo circolante** | 412.396 | 412.396 |

## 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 702.734, 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".

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|---|---|---|
| **Depositi bancari e postali** | 284.712 | 417.698 | 702.410 |
| **Denaro e altri valori in cassa** | 481 | (157) | 324 |
| **Totale disponibilità liquide** | 285.193 | 417.541 | 702.734 |

L'attivo circolante è aumentato rispetto all'anno precedente passando da euro 839.649 ad euro 1.115.130 soprattutto 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.

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|---|---|---|
| **Ratei attivi** | - | 9.661 | 9.661 |
| **Totale ratei e risconti attivi** | 0 | 9.661 | 9.661 |

# 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** | 43.854 | - | 14.795 | | 58.649 |
| **Altre riserve** | | | | | |
| **Riserva straordinaria** | 473.218 | - | 51.100 | | 524.318 |
| **Totale altre riserve** | 473.218 | - | 51.100 | | 524.317 |
| **Utile (perdita) dell'esercizio** | 295.895 | 230.000 | (65.895) | 403.252 | 403.252 |
| **Totale patrimonio netto** | 1.012.967 | 230.000 | - | 403.252 | 1.186.218 |

Il totale del patrimonio netto è aumentato rispetto all'anno precedente passando da euro 1.012.967 ad euro 1.186.218.

La riserva legale è aumentata di euro 14.795 a seguito della destinazione del 5% dell'utile dell'esercizio precedente, in ottemperanza alla delibera dell'assemblea del 14 maggio 2019.

La riserva straordinaria risulta incrementata di euro 51.100 per la destinazione di parte dell'utile 2018.

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

| | Importo | Origine / natura | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile |
|---|---|---|---|---|
| **Capitale** | 200.000 | CAPITALE | B | - |
| **Riserva legale** | 58.649 | UTILI | B | 58.649 |
| **Altre riserve** | | | | |
| **Riserva straordinaria** | 524.318 | UTILI | A, B, C | 524.318 |
| **Totale altre riserve** | 524.317 | | | 524.318 |
| **Totale** | 782.967 | | | 582.967 |
| **Quota non distribuibile** | | | | 58.649 |
| **Residua quota distribuibile** | | | | 524.318 |

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 533).

| | Altri fondi | Totale fondi per rischi e oneri |
|---|---|---|
| **Valore di inizio esercizio** | 18.603 | 18.603 |
| **Variazioni nell'esercizio** | | |
| **Accantonamento nell'esercizio** | 110 | 110 |
| **Totale variazioni** | 110 | 110 |
| **Valore di fine esercizio** | 18.713 | 18.713 |

## 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 31/12/2019 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 | (49.217) | 150.783 | - | 150.783 |

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio |
|---|---|---|---|---|---|
| **Debiti verso fornitori** | 346.720 | 330.908 | 677.628 | 677.628 | - |
| **Debiti tributari** | 72.234 | (32.724) | 39.510 | 39.510 | - |
| **Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale** | 3.781 | (901) | 2.880 | 2.880 | - |
| **Altri debiti** | 26.329 | (5.591) | 20.738 | 20.738 | - |
| **Totale debiti** | 649.064 | 242.475 | 891.539 | 740.756 | 150.783 |

## Suddivisione dei debiti per area geografica

| Area geografica | Italia | Totale |
|---|---|---|
| **Debiti verso banche** | 150.783 | 150.783 |
| **Debiti verso fornitori** | 677.628 | 677.628 |
| **Debiti tributari** | 39.510 | 39.510 |
| **Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale** | 2.880 | 2.880 |
| **Altri debiti** | 20.738 | 20.738 |
| **Debiti** | 891.539 | 891.539 |

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 28.533;
- Irap per euro 6.638;
- Altre ritenute passive per euro 4.339.

Negli altri debiti sono compresi il saldo del compenso degli amministratori di competenza del 2019 che sarà erogato nel 2020 e gli acconti corrisposti da clienti.

# Ratei e risconti passivi

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|---|---|---|
| **Risconti passivi** | 59.574 | (56.358) | 3.216 |
| **Totale ratei e risconti passivi** | 59.574 | (56.358) | 3.216 |

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 1.740.208 a euro 2.099.686.

# Nota integrativa abbreviata, conto economico

## Valore della produzione

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

| Descrizione | Valore al 31.12.2019 | Valore al 31.12.2018 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Ricavi per prestazioni di servizi | 1.114.117 | 992.815 | 121.302 |
| Ricavi per riaddebito utenze | 152.519 | 124.583 | 27.936 |
| Sopravvenienze attive | 14.298 | 3.445 | 10.853 |
| Altri | 2 | 3 | -1 |
| **Totale** | **1.280.936** | **1.120.845** | **160.091** |

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

| Area geografica | Valore esercizio corrente |
|---|---|
| **Italia** | 1.114.117 |
| **Totale** | 1.114.117 |

## Costi della produzione

I costi della produzione sono così composti.

Nella voce B6 sono ricomprese le seguenti somme:

| Descrizione | Valore al 31.12.2019 | Valore al 31.12.2018 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Materiale pubblicitario | 900 | 4.532 | -3.632 |
| Acquisti < 516,46 euro | 1.773 | 254 | 1.519 |
| **Totale** | **2.673** | **4.786** | **-2.113** |

Nella voce B7 sono ricomprese le seguenti somme:

| Descrizione | Valore al 31.12.2019 | Valore al 31.12.2018 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Altre utenze | 176.543 | 156.798 | 19.745 |
| Manutenzioni | 13.078 | 10.720 | 2.358 |
| Assicurazioni | 2.878 | 2.870 | 8 |
| Vigilanza | 24.235 | 20.240 | 3.995 |
| Pulizia | 13.374 | 13.374 | 0 |
| Compensi ad amm.ri | 51.423 | 43.944 | 7.479 |
| Compensi ai sindaci | 14.816 | 10.280 | 4.536 |
| Compensi a coll. Co.co. E occas. | 0 | 25.560 | -25.560 |
| Compensi professionali | 126.263 | 140.667 | -14.403 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Provvigioni a intermediari | 353 | 6.756 | -6.403 |
| Bancarie e postali | 1.546 | 2.817 | -1.271 |
| Altri servizi | 55.605 | 19.624 | 35.981 |
| **Totale** | **480.115** | **453.649** | **26.465** |

Nella voce B8 sono ricompresi:

| Descrizione | Valore al 31.12.2019 | Valore al 31.12.2018 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Fitti passivi | 2.052 | 2.041 | 11 |
| Royalties | 124.872 | 104.890 | 19.983 |
| **Totale** | **126.924** | **106.931** | **19.993** |

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 31.12.2019 | Valore al 31.12.2018 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Ammortamento imm. immateriali | 85.576 | 74.138 | 11.438 |
| Ammortamento imm. materiali | 10.643 | 9.832 | 811 |
| **Totale** | **96.219** | **83.970** | **12.249** |

Gli oneri diversi di gestione sono di seguito rappresentati:

| Descrizione | Valore al 31.12.2019 | Valore al 31.12.2018 | Variazione |
|---|---|---|---|
| Sopravvenienze passive | 4.676 | 2.792 | 1.884 |
| Imposte | 1.107 | 1.682 | -575 |
| Oneri diversi | 1.726 | 1.347 | 379 |
| **Totale** | **7.509** | **5.821** | **1.688** |

## 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 31.12.2019 | Valore al 31.12.2018 | Variazione |
|---|---|---|---|
| **Imposte correnti** | **162.646** | **141.408** | **21.238** |
| IRES | 132.349 | 115.342 | 17.007 |
| IRAP | 30.297 | 26.066 | 4.231 |
| **Imposte differite (anticipate)** | **-3.358** | **-4.205** | **847** |
| IRES | -3.358 | -4.205 | 847 |
| **Totale** | **159.288** | **137.203** | **22.085** |

### 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** | 20.874 |
| **Imposte differite (anticipate) dell'esercizio** | 3.358 |
| **Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio** | 24.232 |

# 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** | 27.925 | (4.192) | 23.733 |
| **F.DO RISCHI SU CREDITI** | 59.052 | - | 59.052 |
| **FONDO RISCHI ED ONERI** | - | 18.180 | 18.180 |

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** | | |
|---|---|---|
| | **2019** | |
| | **ESERCIZIO CORRENTE (IMPORTI)** | **ALIQUOTA ESERCIZIO CORRENTE (%)** |
| | | |
| **RISULTATO PRIME DELLE IMPOSTE** | 562.540 | |
| | | |
| ONERE FISCALE TEORICO | 135.010 | **24,00** |
| | | |
| **DIFFERENZE PERMANENTI** | | |
| Spese automezzi | 0 | |
| Imposte indeducibili | 0 | |
| Altre variazioni in aumento | 30.632 | |
| Altre variazoni in diminuzione | -41.718 | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| **IMPONIBILE FISCALE** | 551.454 | |
| | | |
| Utilizzo perdite fiscali pregresse | 0 | |
| | | |
| **IMPONIBILE FISCALE RETTIFICATO** | 551.454 | |
| | | |
| IRES | 132.349 | |
| | | |
| **IRES DEFINITIVA** | **132.349** | |
| **ALIQUOTA EFFETTIVA** | | **23,53** |
| | | |

| **RICONCILIAZIONE TRA ALIQUOTA ORDINARIA E ALIQUOTA EFFETTIVA IRAP** | | |
|---|---|---|
| | **2019** | |
| | **ESERCIZIO CORRENTE (IMPORTI)** | **ALIQUOTA ESERCIZIO CORRENTE (%)** |
| | | |
| **DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE** | 567.497 | |
| | | |
| ONERE FISCALE TEORICO | 27.353 | **4,82** |
| | | |
| **DIFFERENZE PERMANENTI** | | |
| | | |
| VARIAZIONI IN AUMENTO | 61.082 | |
| | | |
| VARIAZIONI IN DIMINUZIONE | 0 | |
| | | |
| **IMPONIBILE FISCALE** | 628.579 | |
| | | |
| DEDUZIONI PERSONALE DIPENDENTE | 0 | |
| | | |
| **IMPONIBILE FISCALE RETTIFICATO** | 628.579 | |
| | | |
| IRAP | 30.298 | |
| | | |
| **IRAP DEFINITIVA** | **30.298** | |
| **ALIQUOTA EFFETTIVA** | | **5,34** |
| | | |

# Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

| | Amministratori | Sindaci |
|---|---|---|
| **Compensi** | 51.423 | 14.816 |

## 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.

## Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

La società nel mese di marzo 2020 si è vista costretta a fronteggiare l'emergenza epidemiologica da Covid-19 che ha determinato una riduzione dell'attività come conseguenza della chiusura di molti esercizi commerciali imposta dai provvedimenti della pubblica autorità.
La società, nonostante il calo del lavoro e pur dovendo rivedere al ribasso il proprio budget, ritiene comunque di conseguire utili nell'esercizio 2020.

# 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 403.252, come segue:

- Euro 173.252 alla riserva straordinaria;
- Euro 230.000 da distribuire ai soci.

Firenze, 31 marzo 2020

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 Matteo Curiardi nato a Milano il 08/09/1975 dichiara, consapevole delle responsabilita' 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 e' conforme all'originale depositato presso la societa

VERBALE ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 26 GIUGNO 2020

Oggi 26 giugno 2020 alle ore 15:00, in videoconferenza per le restrizioni della pandemia da COVID-19, 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 11 giugno 2020 accerta la presenza dei seguenti azionisti che rappresentano l'intero capitale:

- A.O.U. Careggi rappresentata con delega dal Dott. Michele Bachechi.

- Toscana Aeroporti S.p.A. rappresentata con delega dal Dott. Marco Gialletti.

Sono inoltre presenti all'Assemblea i consiglieri dott. Matteo Curiardi (Presidente), Renzo Banchellini (Amministratore Delegato); per il collegio sindacale dott. Alessandro Zuccotti (Presidente), dott.ssa Antonella Donato ed il dott. Marco Forte. Assenti giustificati i consiglieri dott.ssa Linda Stivala, dott. Claudio Carpini e dott.ssa Silvia Carradori. 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

- Proposta di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 e destinazione dell'utile d'esercizio: deliberazioni inerenti e conseguenti;
- Aggiornamento scenario COVID-19 su previsioni budget 2020;
- Varie ed eventuali.

*****

**1.** Proposta di approvazione del bilancio di esercizio la 31 dicembre 2019 e destinazione dell'utile di esercizio: deliberazioni inerenti e conseguenti

L'AD Banchellini con l'aiuto di apposite slide illustra la proposta di bilancio 2019 attraverso i dati relativi ai ricavi commerciali per singola area (negozi e ristorazione).

I ricavi commerciali al netto del recupero delle utenze evidenziano un incremento del 13,2% rispetto al 2018. Pur evidenziando che un po' tutte le attività hanno registrato incrementi in termini di ricavi derivanti in parte all'evoluzione dei contratti, all'entrata in regime di tutte le attività ed all'avvio del capolinea della Tramvia da e per Careggi collocato sul fronte del NIC, che ha portato una concentrazione di utenza in prossimità del NIC rispetto a prima, in particolare emergono 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 Matteo Curiardi nato a Milano il 08/09/1975 dichiara, consapevole delle responsabilita' 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 e' conforme all'originale depositato presso la societa

ristorazione con il nuovo Bar CTO (da luglio '19) e l'attività a regime dell'Insalateria e della Pizzeria aperte ad aprile 2018, nonché l'area Retail con i suoi maggiori *player* (Intimar di Mariotti, Gualtieri Center, etc.) hanno contribuito all'incremento dei ricavi su indicati.

L'analisi prosegue con il Conto Economico di sintesi, i dettagli dei Ricavi e dei Costi, gli Investimenti, lo Stato Patrimoniale e Cash Flow che registra al 31 dicembre una liquidità di oltre 700 mila euro. L'AD evidenzia inoltre che i ricavi complessivi sono cresciuti del 14,3% mentre allo stesso tempo si è registrato un incremento dei costi totali del 8,1%. Di conseguenza il Margine Operativo Lordo ha registrato un miglioramento del 20,8%, attestandosi a 665 mila euro contro i 550 mila euro dello scorso esercizio.

Viene inoltre evidenziato nelle slide il confronto con i valori di budget previsti per il 2019 riscontrando un utile netto leggermente migliore delle previsioni del 2,1% a conferma che, salvo situazioni non prevedibili, le attività stanno performando come da previsioni.

L'AD Banchellini invita il Presidente del Collegio dott. Alessandro Zuccotti alla lettura della relazione del Collegio Sindacale sulla chiusura del bilancio. Il dott. Zuccotti conferma che il 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 2019 e di destinazione degli utili proposti dal Consiglio di Amministrazione che saranno oggi approvati dagli azionisti.

Dopo una breve descrizione della situazione patrimoniale-finanziaria della società, come per i precedenti esercizi, anche per il 2019, vengono esposte le possibili scelte di destinazione dell'utile d'esercizio già analizzate e proposte dal Consiglio di Amministrazione che di seguito si riepilogano:

| **Destinazione UTILI-2019** | **€uro** | | |
|---|---|---|---|
| Utile di Esercizio | 403.252 | | |
| Riserva Legale (5%) | - | raggiunto minimo di legge | |
| | **403.252** | | |
| | **IP 1** | **IP 2** | **IP 3** |
| Dividendo AOUC. | 150.000 | 172.500 | 195.000 |
| Dividendo Toscana Aeroporti | 50.000 | 57.500 | 65.000 |
| Riserva PN. | 203.252 | 173.252 | 143.252 |
| **IPOTESI DIVIDENDI** | 200.000 | 230.000 | 260.000 |



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 Matteo Curiardi nato a Milano il 08/09/1975 dichiara, consapevole delle responsabilita' 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 e' conforme all'originale depositato presso la societa

Dopo un breve scambio di opinioni, l'Assemblea degli Azionisti approva all'unanimità il Bilancio 2019 e la destinazione degli utili secondo l'ipotesi n.2 (distribuzione di € 230.000).

**2.** Aggiornamento scenario COVID-19 su previsioni budget 2020

L'AD Banchellini, a seguito delle conseguenze che la pandemia da COVID-19 ha e sta continuando a generare negativamente sui risultati funzionali ed economici delle attività della Immobili AOU Careggi Spa, ha illustrato una revisione dei ricavi rivista attraverso i primi riscontri delle attività con le chiusure totali di alcune e la prosecuzione parziale di altre.

Banchellini illustra quindi l'impatto negativo che il COVID ha avuto sulle vendite dei maggiori punti commerciali del NIC ed attraverso un grafico rappresenta la possibile ripresa nei mesi a seguire dopo giugno 2020 che dovrebbe portare entro dicembre ad uno scenario accettabile rispetto a quanto previsto nel budget 2020 redatto a novembre 2019.

Se tale scenario sarà rispondente alle previsioni analizzate alla data di marzo e rispondenti anche a maggio 2020, i ricavi commerciali netti subiranno nel 2020 una contrazione del 22,7% (-260 mila euro) rispetto al 2019 e del 30,7% (- 380 mila euro) rispetto alle previsioni di Budget 2020 approvato.

Il suddetto scenario pur rappresentando una perdita significativa per l'anno corrente, consentirebbe comunque di poter chiudere il 2020 con un Utile Netto positivo di circa 280 mila euro.

Nel dettaglio il Conto Economico di Sintesi.

| Conto Economico | 2018 | 2019 | RAG COVID 2020 | Δ 2020 RAG / 2019 | | BDG 2020 | Δ 2020 RAG / BDG | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ricavi | 1.121 | 1.281 | 1.000 | -281 | -21,9% | 1.417 | -417 | -29,4% |
| Costi (al netto degli ammort. e accant) | 571 | 617 | 497 | -120 | -19,5% | 599 | -102 | -17,0% |
| **MOL (EBITDA)** | 550 | 664 | 503 | -161 | -24,2% | 818 | -315 | -38,5% |
| Ammort. e accant. | 116 | 98 | 104 | 6 | 6,1% | 143 | -39 | -27,1% |
| **Risultato operativo (EBIT)** | 433 | 565 | 399 | -167 | -29,5% | 675 | -276 | -40,9% |
| Saldo gestione finanziaria | -0,2 | -3 | -4 | -1 | 29,7% | -4 | 0 | -5,2% |
| **Utile ante imposte** | 433 | 563 | 395 | -168 | -29,8% | 671 | -276 | -41,2% |
| Imposte | -137 | -159 | -112 | 47 | -29,6% | -211 | 99 | -46,8% |
| **Utile Netto** | 296 | 403 | 283 | -121 | -29,9% | 460 | -178 | -38,6% |

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 Matteo Curiardi nato a Milano il 08/09/1975 dichiara, consapevole delle responsabilita' 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 e' conforme all'originale depositato presso la societa

L'AD descrive le azioni programmate per il mantenimento in vita delle attività commerciali con la "gestione degli orari" di chiusure e le iniziative applicate per la riduzione di alcuni loro costi oltre alla revisione di alcuni costi per servizi e prestazioni professionali della Società rinegoziati con i fornitori che registrano una riduzione del 19,5% sul 2019 (circa -120 mila euro).

Rivisti anche gli Investimenti con una riduzione del valore rispetto al Budget 2020 di circa 70 mila euro.

**3.** Varie ed eventuali

A seguito delle dimissioni pervenute dei Consiglieri dott. Claudio Carpini e dott.ssa Silvia Carradori entrambi di nomina AOUC, la stessa Azienda Ospedaliero Universitaria ha formalizzato la nomina dei nuovi Consiglieri. Il Dott. Michele Bachechi in sostituzione del Dott. Carpini e l'Ing. Maria Giuliana Bonaviri in sostituzione della D.ssa Carradori. Con tali nomine viene rispettato anche l'indice della Parità di Genere. Banchellini illustra infine la composizione del CDA di Immobili AOU Careggi Spa aggiornata con i Nuovi Consiglieri.

L'AD informa che, con la ripresa post COVID delle maggiori attività presso Careggi lasciate in sospeso per fronteggiare l'emergenza pandemica, saranno riattivati i canali di discussione sia con AOUC che con l'Università degli Studi di Firenze per proseguire gli accordi sulla fattibilità del "progetto Villa Monna Tessa" che già aveva visto produrre formali documentazioni tra le due proprietà con il fine di incaricare Immobili AOU Careggi quale soggetto idoneo per una valutazione a più scenari sul futuro dell'immobile oggi chiuso e non in uso.

Rapporti che saranno riattivati da Immobili AOU Careggi direttamente con la UNIFI anche per alcune attività *food* che la stessa Direzione Universitaria aveva manifestato di poter concedere nella gestione alla nostra Società.

Il Presidente: rilevato che nessuno chiede la parola, dichiara terminata la video conferenza alle ore 17:00.

| F.TO IL SEGRETARIO | F.TO IL PRESIDENTE |
|---|---|
| Marco Forte | Matteo Curiardi |



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 Matteo Curiardi nato a Milano il 08/09/1975 dichiara, consapevole delle responsabilita' 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 e' conforme all'originale depositato presso la societa

Registrazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 14/07/2020 al n. 6665

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 INDIPENDENTE**

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

BILANCIO DI ESERCIZIO

Chiuso al 31 dicembre 2019

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 2019**, 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**

**Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

**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 e dal conto economico al 31 dicembre 2019 e dalla relativa 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 2019, 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

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. 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.

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



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.

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

*Firenze, 28 maggio 2020*

Il Revisore Legale Unico

*Dott. Alberto Maria Sabatino*



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 2019 AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, CODICE CIVILE

*All'Assemblea dei Soci.*
Nel corso dell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2019 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 2019, redatto dagli Amministratori e da questi trasmessoci, che, in termini sintetici, così si riassume:

| | | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|---|
| A | *crediti verso soci* | | |
| B | *immobilizzazioni* | 974.895 | 900.559 |
| C | *attivo circolante* | 1.115.130 | 839.649 |
| D | *ratei e risconti attivi* | 9.661 | 0 |
| | *totale attivo* | 2.099.686 | 1.740.208 |
| A | *patrimonio netto (escluso il risultato d'esercizio)* | 782.966 | 717.072 |
| | *risultato dell'esercizio* | 403.252 | 295.895 |
| B | *fondi rischi ed oneri* | 18.713 | 18.603 |
| C | *fondo T.F.R* | | |
| D | *debiti* | 891.539 | 649.064 |
| E | *ratei e risconti passivi* | 3.216 | 59.574 |
| | *totale passivo* | 2.099.686 | 1.740.208 |
| A | *valore della produzione* | 1.280.936 | 1.120.845 |
| B | *costi della produzione* | 715.473 | 687.503 |
| C | *proventi/ oneri finanziari* | -2.923 | -244 |
| F | *risultato prima delle imposte* | 562.540 | 433.098 |



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* | 162.646 | 141.408 |
| | *imposte differite /anticipate* | -3.358 | -4.205 |
| **H** | *risultato dell'esercizio* | *403.252* | *295.895* |

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 2019, 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 2019, 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 2019 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, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.



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.

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 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 24.499 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 2019, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 403.252.

**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 2019 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Firenze, 28 maggio 2020

**I SINDACI**

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

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

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



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