712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2020

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 29
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI 33

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

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

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	869.969	935.333
II - Immobilizzazioni materiali	65.375	39.562
Totale immobilizzazioni (B)	935.344	974.895
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	553.409	388.164
imposte anticipate	22.092	24.232
Totale crediti	575.501	412.396
IV - Disponibilità liquide	361.899	702.734
Totale attivo circolante (C)	937.400	1.115.130
D) Ratei e risconti	2.078	9.661
Totale attivo	1.874.822	2.099.686
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	200.000	200.000
IV - Riserva legale	58.649	58.649
VI - Altre riserve	697.570	524.317
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	296.683	403.252
Totale patrimonio netto	1.252.902	1.186.218
B) Fondi per rischi e oneri	533	18.713
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	500.937	740.756
esigibili oltre l'esercizio successivo	101.047	150.783
Totale debiti	601.984	891.539
E) Ratei e risconti	19.403	3.216
Totale passivo	1.874.822	2.099.686

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	933.011	1.114.117
5) altri ricavi e proventi		
altri	87.831	166.819
Totale altri ricavi e proventi	87.831	166.819
Totale valore della produzione	1.020.842	1.280.936
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	2.673
7) per servizi	392.772	480.115
8) per godimento di beni di terzi	100.698	126.924
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	102.604	96.219
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	81.842	85.576
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	13.482	10.643
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	7.280	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	7.548	2.033
Totale ammortamenti e svalutazioni	110.152	98.252
14) oneri diversi di gestione	12.003	7.509
Totale costi della produzione	615.625	715.473
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	405.217	565.463
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	12	11
Totale proventi diversi dai precedenti	12	11
Totale altri proventi finanziari	12	11
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.747	2.934
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.747	2.934
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.735)	(2.923)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	403.482	562.540
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	104.659	162.646
imposte differite e anticipate	2.140	(3.358)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	106.799	159.288
21) Utile (perdita) dell'esercizio	296.683	403.252

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

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 2020 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;

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 2020 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 2020, 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.
L'esercizio 2020 ha registrato il diffondersi del virus Covid-19 che ha determinato solo in parte una riduzione nel volume dei ricavi; 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.

Altre informazioni

CONTINUITA' AZIENDALE

L'articolo 7 D.L. 23/2020 (Decreto liquidità) consente, in presenza di determinate condizioni, di derogare alle disposizioni relative alla prospettiva della continuità aziendale, ma obbliga l'organo amministrativo a fornire le dovute informazioni. A tal fine la società ha deciso di non avvalersi di tale deroga in quanto ritiene sussistente la prospettiva di continuazione dell'attività d'impresa, dal momento che è stata valutata positivamente la sua capacità prospettica di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

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 935.344.

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 ridotto rispetto all'anno precedente passando da euro 974.895 ad euro 935.344.

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	1.522.298	78.442	1.600.740
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	586.964	38.880	625.844
Valore di bilancio	935.333	39.562	974.895
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	23.757	39.295	63.052
Ammortamento dell'esercizio	81.842	13.482	95.324
Altre variazioni	(7.280)	-	(7.280)
Totale variazioni	(65.365)	25.813	(39.552)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.538.774	117.737	1.656.511
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	668.806	52.362	721.168
Valore di bilancio	869.969	65.375	935.344

Le immobilizzazioni Immateriali sono così composte:

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.

	Software	Costi di impianto	Beni gratuitamente devolvibili	Altre immobilizzazioni immateriali	Imm. Imm. In corso	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo storico 31.12.2019	1.222	989	1.135.014	344.647	40.426	1.522.298
Ammortamenti (Fondo ammortamento) al 31.12.2019	- 1.222	- 594	- 265.001	- 320.148	-	- 586.964
Valore di bilancio netto al 31.12.2019	**-**	**395**	**870.013**	**24.499**	**40.426**	**935.334**
Variazioni nell'esercizio						
Variazioni e riclass. del costo storico	-	-	19.766	3.993	-	23.757
Decrementi per alienazioni e dismissioni (costo storico)	-	-	-	-	-	-
Decrementi e riclass. per	-	-	-	-	-	-

alienazioni e dismissioni (f. do amm.)						
Ammortamento dell'esercizio	-	- 198	- 68.318	- 13.327	-	- 81.842
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-		- 7.280	- 7.280
Totale variazioni	-	- 198	- 48.552	- 9.334	- 7.280	- 65.364
Valore di fine esercizio						
Costo	1.222	989	1.154.780	348.639	40.426	1.546.054
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	- 1.222	- 792	- 333.319	- 333.474	-	- 668.806
Svalutazione	-	-	-	-	- 7.280	- 7.280
Valore di bilancio 31.12.2020	**-**	**197**	**821.461**	**15.165**	**33.146**	**869.969**

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 31.12.2019	28.254	29.151	2.258	18.778	78.442
Rivalutazioni	-	-	-	-	
Ammortamenti (Fondo ammortamento) al 31.12.2019	- 8.868	- 17.868	- 2.003	- 10.140	- 38.880
Svalutazioni				-	-
Valore di bilancio netto al 31.12.2019	**19.386**	**11.283**	**255**	**8.638**	**39.562**
Variazioni nell'esercizio					
Variazioni e riclass. del costo storico	19.794	16.106	1.955	1.440	39.295
Decrementi per alienazioni e dismissioni (costo storico)	-	-	-		-
Decrementi e riclass. per alienazioni e dismissioni (f.do amm.)	-	-	-		-
Ammortamento dell'esercizio	- 5.723	- 5.237	- 183	- 2.340	- 13.482
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-
Totale variazioni	14.071	10.869	1.773	- 900	25.813
Valore di fine esercizio					
Costo	48.048	45.257	4.213	20.218	117.737

Ammortamenti (Fondo ammortamento)	- 14.591	- 23.105	- 2.186	- 12.480	- 52.362
Valore di bilancio 31.12.2020	**33.457**	**22.152**	**2.028**	**7.738**	**65.374**

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 euro 76.379.

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 22.092, 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	345.703	23.302	24.232	19.159	702.734	1.115.130
Variazioni nell'esercizio	152.077	19.540	- 2.140	- 6.372	- 340.835	- 177.731
Valore di fine esercizio	**497.780**	**42.842**	**22.092**	**12.786**	**361.899**	**937.400**
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	345.703	152.077	497.780	497.780
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	23.302	19.540	42.842	42.842
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	24.232	(2.140)	22.092	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	19.159	(6.372)	12.787	12.787
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	412.396	163.105	575.501	553.409

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	515.416
Fatture da emettere euro	85.352
- Fondo svalutaz. crediti euro	- 76.379
Note di credito da emettere	- 26.608

Voce C.II.1 euro	497.780

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

Movimenti del fondo svalutazione crediti	
Saldo iniziale	68.831

Accantonamenti	7.548
Utilizzi	0
Saldo finale	**76.379**

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.

I crediti tributari sono così ripartiti:
- IRES: euro 38.792;
- IRAP: euro 4.050;

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	497.780	497.780
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	42.842	42.842
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	22.092	22.092
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	12.787	12.787
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	575.501	575.501

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 361.899, 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	702.411	(340.836)	361.575
Denaro e altri valori in cassa	324	-	324
Totale disponibilità liquide	702.734	(340.836)	361.899

L'attivo circolante è diminuito rispetto all'anno precedente passando da euro 1.115.130 ad euro 937.400.

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)	-
Risconti attivi	-	2.078	2.078
Totale ratei e risconti attivi	9.661	(7.583)	2.078

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	58.649	-	-		58.649
Altre riserve					
Riserva straordinaria	524.317	-	173.252		697.570
Totale altre riserve	524.317	-	173.252		697.570
Utile (perdita) dell'esercizio	403.252	230.000	(173.252)	296.683	296.683
Totale patrimonio netto	1.186.218	230.000	-	296.683	1.252.902

Il totale del patrimonio netto è aumentato rispetto all'anno precedente passando da euro 1.186.218 ad euro 1.252.902.

La riserva legale è rimasta invariata.

La riserva straordinaria risulta incrementata di euro 173.252 per la destinazione di parte dell'utile dell'esercizio 2019.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	200.000	CAPITALE	B	-

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserva legale	58.649	UTILI	B	58.649
Altre riserve				
Riserva straordinaria	697.570	UTILI	A, B, C	697.570
Totale altre riserve	697.570			697.570
Totale	956.219			756.219
Quota non distribuibile				58.649
Residua quota distribuibile				697.570

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 si riferiscono al fondo indennità suppletiva clientela di un agente (euro 533).

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	18.713	18.713
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	18.180	18.180
Totale variazioni	(18.180)	(18.180)
Valore di fine esercizio	533	533

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 31/12/2020 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	150.783	(46.763)	104.020	2.972	101.048
Debiti verso fornitori	677.628	(180.244)	497.384	497.384	-
Debiti tributari	39.510	1.971	41.481	41.481	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.880	(1.080)	1.800	1.800	-
Altri debiti	20.738	(63.439)	(42.701)	(42.701)	-

Totale debiti	891.539	(289.555)	601.984	500.936	101.048

Suddivisione dei debiti per area geografica

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	104.020	104.020
Debiti verso fornitori	497.384	497.384
Debiti tributari	41.481	41.481
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.800	1.800
Altri debiti	(42.701)	(42.701)
Debiti	601.984	601.984

I debiti verso banche accolgono la residua quota capitale di un mutuo acceso presso la Banca Popolare di Lajatico che scadrà a fine 2022.

I debiti tributari sono così composti:

- IVA per euro 38.992
- Altre ritenute passive per euro 2.489.

Negli altri debiti sono compresi il saldo del compenso degli amministratori di competenza del 2020 che sarà erogato nel 2021 e gli acconti corrisposti da clienti.

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	3.216	16.187	19.403
Totale ratei e risconti passivi	3.216	16.187	19.403

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

Il totale del passivo è diminuito rispetto all'anno precedente passando da euro 2.099.686 a euro 1.874.822.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

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

Descrizione	Valore al 31.12.2020	Valore al 31.12.2019	Variazione
Ricavi per prestazioni di servizi	933.011	1.114.117	-181.106
Ricavi per riaddebito utenze	62.744	152.519	-89.775
Sopravvenienze attive	25.076	14.298	10.778
Altri	11	2	9
Totale	**1.020.842**	**1.280.936**	**-260.094**

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	933.011
Totale	933.011

Costi della produzione

I costi della produzione sono così composti.

Nella voce B6 sono ricomprese le seguenti somme:

Descrizione	Valore al 31.12.2020	Valore al 31.12.2019	Variazione
Materiale pubblicitario	0	900	-900
Acquisti < 516,46 euro	0	1.773	-1.773
Totale	**0**	**2.673**	**-2.673**

Nella voce B7 sono ricomprese le seguenti somme:

Descrizione	Valore al 31.12.2020	Valore al 31.12.2019	Variazione
Altre utenze	93.715	176.543	-82.828
Manutenzioni	12.514	13.078	-565
Assicurazioni	2.878	2.878	0
Vigilanza	25.584	24.235	1.350
Pulizia	20.007	13.374	6.633
Compensi ad amm.ri	51.852	51.423	429
Compensi ai sindaci	14.816	14.816	0
Compensi a coll. Co.co. E occas.	0	0	0
Compensi professionali	80.304	126.263	-45.960

Provvigioni a intermediari	16.513	353	16.160
Bancarie e postali	3.278	1.546	1.732
Altri servizi	71.312	55.605	15.706
Totale	**392.772**	**480.115**	**-87.343**

Nella voce B8 sono ricompresi:

Descrizione	Valore al 31.12.2020	Valore al 31.12.2019	Variazione
Fitti passivi	2.059	2.052	8
Royalties	98.639	124.872	-26.233
Totale	**100.698**	**126.924**	**-26.226**

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 31.12.2020	Valore al 31.12.2019	Variazione
Ammortamento imm. immateriali	81.842	85.576	-3.734
Ammortamento imm. materiali	13.482	10.643	2.839
Totale	**95.325**	**96.219**	**-894**

Gli oneri diversi di gestione sono di seguito rappresentati:

Descrizione	Valore al 31.12.2020	Valore al 31.12.2019	Variazione
Sopravvenienze passive	9.954	4.676	5.278
Imposte	1.000	1.107	-107
Oneri diversi	1.049	1.726	-677
Totale	**12.003**	**7.509**	**4.494**

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 31.12.2020	Valore al 31.12.2019	Variazione
Imposte correnti	**104.659**	**162.646**	**-57.987**
IRES	93.560	132.349	-38.789
IRAP	11.099	30.297	-19.198
Imposte differite (anticipate)	**2.140**	**-3.358**	**5.498**
IRES	2.140	-3.358	5.498
Totale	**106.799**	**159.288**	**-52.489**

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
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	92.048
Differenze temporanee nette	92.048
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	24.232
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(2.141)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	22.091

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Compensi amministratori non pagati 2020	-	28.452	28.452	24,00%	6.828
Compensi amministratori non pagati 2019	23.733	(23.733)	-	-	-
Fondi rischi e svalutazione crediti	59.052	4.544	63.596	24,00%	15.263
Accantonamento ad altri fondi rischi	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		
	2020	
	ESERCIZIO CORRENTE (IMPORTI)	**ALIQUOTA ESERCIZIO CORRENTE (%)**
RISULTATO PRIME DELLE IMPOSTE	403.482	
ONERE FISCALE TEORICO	96.836	**24,00**

DIFFERENZE PERMANENTI		
Spese automezzi	0	
Imposte indeducibili	0	
Altre variazioni in aumento	58.518	
Altre variazoni in diminuzione	-59.736	
IMPONIBILE FISCALE	402.264	
Utilizzo perdite fiscali pregresse	0	
IMPONIBILE FISCALE RETTIFICATO	402.264	
IRES	96.543	
IRES DEFINITIVA	**96.543**	
ALIQUOTA EFFETTIVA		**23,93**

RICONCILIAZIONE TRA ALIQUOTA ORDINARIA E ALIQUOTA EFFETTIVA IRAP		
	2020	
	ESERCIZIO CORRENTE (IMPORTI)	**ALIQUOTA ESERCIZIO CORRENTE (%)**
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	420.045	
ONERE FISCALE TEORICO	20.246	**4,82**
DIFFERENZE PERMANENTI		
VARIAZIONI IN AUMENTO	65.324	
VARIAZIONI IN DIMINUZIONE	-24.818	
IMPONIBILE FISCALE	460.551	
DEDUZIONI PERSONALE DIPENDENTE	0	
IMPONIBILE FISCALE RETTIFICATO	460.551	
IRAP	22.199	
IRAP DEFINITIVA	**22.199**	
ALIQUOTA EFFETTIVA		**5,28**

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	51.852	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, anche per l'esercizio 2021, 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 avendo rivisto al ribasso il proprio budget, ritiene comunque di conseguire utili nell'esercizio 2021.

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 296.683, come segue:

- Euro 36.683 alla riserva straordinaria;
- Euro 260.000 da distribuire ai soci.

Firenze, 21 maggio 2021

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 Banchellini Renzo nato a Pontedera(PI) il 03/10/1957 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

VERBALE ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 22 GIUGNO 2021

Oggi 22 giugno 2021 alle ore 12:30, in videoconferenza per le restrizioni dovute alla 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 26 maggio 2021 accerta la presenza dei seguenti azionisti che rappresentano l'intero capitale:

- A.O.U.C. rappresentata con delega da Maria Chiara Innocenti;

- Toscana Aeroporti S.p.A. rappresentata con delega da Luigi Failla.

Sono inoltre presenti all'Assemblea i consiglieri Matteo Curiardi (Presidente), Renzo Banchellini (Amministratore Delegato); Michele Bachechi e Maria Giuliana Bonaviri; per il collegio sindacale Alessandro Zuccotti (Presidente), Antonietta Donato e Marco Forte.

Assenti giustificati il consigliere Linda Stivala. Viene invitato alla riunione il revisore legale dei conti Dr. Alberto Maria Sabatino.

Il Presidente, con il consenso unanime dei presenti, invita a fungere da segretario dell'Assemblea Marco Forte e dichiara pertanto la presente Assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Focus impatto Covid-19;
2. Proposta di approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 e destinazione dell'utile d'esercizio: deliberazioni inerenti e conseguenti;
3. Rinnovo cariche sociali;
4. Varie ed eventuali.

*****

1. Focus impatto Covid-19

L'AD Banchellini, con l'aiuto di apposite slide, illustra l'andamento dei fatturati diretti registrati dalle principali attività commerciali (bar NIC, bar CTO, parafarmacia, negozio di intimo, libreria e supermercato), mettendo a confronto gli andamenti dal 2015 ai primi mesi del 2021 ed il relativo crollo dei fatturati di vendita dovuto alle restrizioni e chiusure derivanti dalle norme applicate per il contenimento del Covid-19 a partire dal mese di marzo 2020.

A tal riguardo la società ha stimato che le vendite delle attività commerciali presenti all'interno della struttura ospedaliera di Careggi hanno visto una perdita di circa 2,35 milioni di euro pari

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 Banchellini Renzo nato a Pontedera(PI) il 03/10/1957 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

al -56% rispetto all'anno 2019. Si stima conseguentemente che la Società abbia perso un fatturato di royalty per circa 165 mila euro pari ad una riduzione del -15% rispetto al fatturato 2019.

I ricavi totali previsti nel 2020, al netto delle utenze ribaltate dall'AOUC, registrano un decremento del -14,7% rispetto al 2019 per un ammontare complessivo di circa 164 mila euro.

Rispetto alle attese di budget, il consuntivo 2020 è inferiore del -23,5%, pari a circa 291 mila euro di mancati ricavi.

I risultati consuntivati nel 2020 sono inoltre confrontati con l'ultima Revisione di Andamento Gestionale (RAG), redatta a maggio 2020 a seguito del primo lockdown, registrando un incremento di circa 89 mila euro pari ad un +10,3% rispetto a tale revisione.

2. Proposta di approvazione del Bilancio di esercizio la 31 dicembre 2020 e destinazione dell'utile di esercizio: deliberazioni inerenti e conseguenti

AD passa quindi a commentare il conto economico con l'aiuto di apposite slide.

Il consuntivo 2020 è stato un anno decisamente influenzato dalla pandemia ancora in corso ma, nonostante ciò, il conto economico registra un utile netto d'esercizio pari a circa 297 mila euro (-32,9%) rispetto ai 403 mila euro del 2019.

L'incidenza del Margine Operativo Lordo sui Ricavi passa dal 51,8% del 2019 al 50,5% del 2020 riducendo quindi la continua crescita dei margini aziendali dell'ultimo triennio.

AD prosegue commentando in breve alcune tipologie di costo dove la società ha potuto ottenere degli efficentamenti rispetto al 2019 dovuti ai minori servizi ed alle chiusure delle attività commerciali. I principali di essi sono relativi a prestazioni di terzi (-36 mila, pari al -11%) ed utenze (-83 mila euro, pari al -47%).

Gli investimenti consuntivati nel 2020 sono stati pari a circa 63 mila euro rispetto ai 171 mila circa del 2019. Essi hanno riguardato principalmente le infrastrutture per gli impianti pubblicitari, i sistemi per il controllo Codiv-19 ed alcuni interventi di manutenzione straordinaria sugli impianti di portata idraulica per la climatizzazione del bar "La Piastra".

La situazione patrimoniale-finanziaria presenta una riduzione dell'attivo investito di circa 225 mila euro dovuto in particolare alla decisa riduzione della liquidità (-341 mila euro) assorbita principalmente dal Capitale Circolante Netto (-386 mila euro), dalla distribuzione dei dividendi

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 Banchellini Renzo nato a Pontedera(PI) il 03/10/1957 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

(-230 mila euro) e dalla restituzione della quota capitale del finanziamento bancario in essere (-50 mila euro). La società al 31 dicembre 2020 conferma comunque l'ottima solidità patrimoniale (attività correnti maggiori delle passività correnti, patrimonio netto maggiore delle passività a lungo, buona liquidità, etc.) ed una Posizione Finanziaria Netta positiva per 261 mila euro.

L'AD Banchellini invita il Presidente del Collegio sindacale Alessandro Zuccotti alla lettura della propria relazione sulla chiusura del bilancio.

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 (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 2020 e di destinazione degli utili proposti dal Consiglio di Amministrazione.

Viene data parola al Revisore Unico Sabatino il quale conferma che le attività svolte sui controlli contabili infra-annuali e sulle verifiche di conformità del Bilancio d'esercizio 2020 non hanno portato alcuna anomalia per cui la sua revisione è pienamente positiva.

Come per i precedenti esercizi, anche per il 2020, vengono esposte le tre possibili ipotesi di destinazione dell'utile d'esercizio già analizzate e proposte dal Consiglio di Amministrazione del 21/05/2021 che di seguito si riepilogano:

Destinazione UTILI-2020	**€uro**	
Utile di Esercizio	296.683	
Riserva Legale (5%)	-	raggiunto minimo di legge
	296.683	

	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.	96.683	66.683	36.683
IPOTESI DIVIDENDI	**200.000**	**230.000**	**260.000**

Dopo un breve scambio di opinioni, l'Assemblea degli Azionisti approva all'unanimità il Bilancio 2020 e la destinazione del risultato d'esercizio secondo quanto segue:

- € 66.683= quale accantonamento a riserva straordinaria;

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 Banchellini Renzo nato a Pontedera(PI) il 03/10/1957 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

- € 230.000= quale dividendo da distribuire ai soci (Ip. 2).

3. Rinnovo cariche sociali

AD, tramite il supporto di alcune slide, mostra le propose dei nominativi dei due Soci per il triennio 2021-2023 ovvero fino all'approvazione del Bilancio 2023 (indicativamente giugno 2024), per le seguenti cariche sociali:

1. Socio Azienda Ospedaliera Universitaria Careggi:
   - Matteo Curiardi in qualità di Presidente;
   - Maria Giuliana Bonaviri in qualità di Consigliere;
   - Michele Bachechi in qualità di Consigliere;
   - Alessandro Zuccotti in qualità di Presidente del collegio sindacale;
   - Antonietta Donato in qualità di membro del collegio sindacale;
   - Giovanni Chimirri in qualità di membro supplente del collegio sindacale.
2. Socio Toscana Aeroporti Spa:
   - Renzo Banchellini in qualità di Consigliere e Amministratore Delegato;
   - Linda Stivala in qualità di Consigliere;
   - Marco Forte in qualità di membro del collegio sindacale;
   - Sandro Sgalippa in qualità di membro supplente del collegio sindacale.

L'Assemblea approva unanime i nominativi per le cariche su esposte per il triennio 2021-2023 nonché la conferma per il medesimo periodo dell'incarico di Revisore Unico della Società ad Alberto Maria Sabatino.

4. Varie ed eventuali

L'AD Banchellini aggiorna brevemente l'Assemblea sullo status di avanzamento relativo ai possibili scenari futuri dell'immobile di Villa Monna Tessa, comunicando che a breve, come da timing previsto, sarà possibile illustrare l'ipotesi progettuale in uno specifico incontro preliminare direttamente con la Direzione di AOUC prima della formale presentazione alle proprietà AOUC e UNIFI che sarà oggetto di un'apposita specifica riunione.

*****

Il Presidente: rilevato che nessuno chiede la parola, dichiara terminata la video conferenza alle ore 13:30.

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

Registrazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 14/07/2021 al n. 4528/3

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 Banchellini Renzo nato a Pontedera(PI) il 03/10/1957 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 è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi dell'art. 4 D.P.C.M. 13 novembre 2014

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 2020

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 2020**, 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 2020 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 2020, 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 Banchellini Renzo nato a Pontedera(PI) il 03/10/1957 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 è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi dell'art. 4 D.P.C.M. 13 novembre 2014

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
AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA

Il sottoscritto Banchellini Renzo nato a Pontedera(PI) il 03/10/1957 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 è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi dell'art. 4 D.P.C.M. 13 novembre 2014

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
AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA

Il sottoscritto Banchellini Renzo nato a Pontedera(PI) il 03/10/1957 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 è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi dell'art. 4 D.P.C.M. 13 novembre 2014

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, 7 giugno 2021

Il Revisore Legale Unico

Dott. Alberto Maria Sebaiino

4

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 Banchellini Renzo nato a Pontedera(PI) il 03/10/1957 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

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 2020 AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, CODICE CIVILE

All'Assemblea degli Azionisti

Nel corso dell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2020 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403, C.C. Abbiamo quindi preso visione del progetto di Bilancio dell'esercizio della società, che si è chiuso al 31 dicembre 2020, redatto dagli Amministratori e da questi trasmessoci, che, in termini sintetici, così si riassume:

		31/12/2020	31/12/2019
A	*crediti verso soci*		
B	*immobilizzazioni*	935.344	974.895
C	*attivo circolante*	937.400	1.115.130
D	*ratei e risconti attivi*	2.078	9.661
	totale attivo	1.874.822	2.099.686
A	*patrimonio netto (escluso il risultato d'esercizio)*	956.219	782.966
	risultato dell'esercizio	296.683	403.252
B	*fondi rischi ed oneri*	533	18.713
C	*fondo T.F.R*		
D	*debiti*	601.984	891.539
E	*ratei e risconti passivi*	19.403	3.216
	totale passivo	1.874.822	2.099.686
A	*valore della produzione*	1.020.842	1.280.936
B	*costi della produzione*	615.625	715.473
C	*proventi/ (oneri) finanziari*	(1.735)	(2.923)
F	*risultato prima delle imposte*	403.482	562.540

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 Banchellini Renzo nato a Pontedera(PI) il 03/10/1957 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

G	*imposte correnti*	104.659	162.646
	imposte differite /(anticipate)	*2.140*	(3.358)
H	*risultato dell'esercizio*	*296.683*	*403.252*

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 2020, 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 relativi verbali, la cui predisposizione ha ottemperato alle norme di legge e ai regolamenti 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 ai 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;
- le verifiche effettuate nel corso dell'esercizio non hanno evidenziato situazioni suscettibili di particolari osservazioni da riferire o anomalie degne di note;
- 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 2020, 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 2020 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.

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 Banchellini Renzo nato a Pontedera(PI) il 03/10/1957 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

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, in data odierna. La relazione non evidenzia né rilievi né impossibilità di esprimere un giudizio né richiami di informativa e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 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 esprime parere favorevole all'iscrizione nella categoria "Altre immobilizzazioni immateriali" dell'importo netto di euro 15.165. Si tratta degli oneri pluriennali sostenuti per progettazioni relative allo sviluppo del NIC e altre spese di impianto e ampliamento.

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza, il collegio sindacale ritiene che non sussistano ragioni ostative all'approvazione del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come è stato redatto dagli amministratori.

Firenze, 7 giugno 2021

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 AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA