

2021

BILANCIO DI ESERCIZIO 2021

"Anche se il timore avrà sempre più argomenti, scegli la speranza" (Seneca)

Bilancio di Esercizio anno 2021

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

		31/12/2021	31/12/2020
A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
B	IMMOBILIZZAZIONI:		
B.I	<i>immobilizzazioni immateriali:</i>		
B.I.4	concessioni, licenze e marchi	-	-
B.I.7	altre	377.865	473.650
B.I	Totale immobilizzazioni immateriali:	377.865	473.650
B.II	<i>immobilizzazioni materiali:</i>		
B.II.1	terreni e fabbricati	76.169.562	80.146.046
B.II.2	impianti e macchinari	80.281	167.283
B.II.3	attrezzature industriali e commerciali	-	2.162
B.II.4	altri beni	4.928.873	4.946.413
B.II	Totale immobilizzazioni materiali:	81.178.717	85.261.904
B.III	<i>immobilizzazioni finanziarie:</i>		
B.III.1	partecipazioni in:		
B.III.1.d-bis	altre imprese	10.000	10.000
B.III.1	partecipazioni in:		
B.III	Totale immobilizzazioni finanziarie:	10.000	10.000
B	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI:	81.566.582	85.745.554
C	ATTIVO CIRCOLANTE:		
C.I	<i>Rimanenze:</i>		
C.I.1	materie prime, sussidiarie e di consumo	798	764
C.I	Totale rimanenze:	798	764
C.II	<i>Crediti:</i>		
C.II.1	verso clienti	2.265.129	2.475.989
C.II.5-bis	crediti tributari	79.027	84.490
C.II.5- quater	verso altri	1.035.649	1.330.737
C.II	Totale crediti:	3.379.805	3.891.216
C.III	<i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:</i>		
C.III.6	altri titoli	17	17
C.III	Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:	17	17
C.IV	<i>Disponibilità liquide:</i>		
C.IV.1	depositi bancari e postali	410.099	608.295
C.IV.2	assegni	-	-
C.IV.3	danaro e valori in cassa	1.958	2.563
C.IV	Totale disponibilità liquide:	412.057	610.858
C	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE:	3.792.677	4.502.856
D	RATEI E RISCONTI	80.528	86.307
	TOTALE ATTIVO	85.439.786	90.334.717

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

		31/12/2021	31/12/2020
A	PATRIMONIO NETTO:		
A. I	capitale	5.459.696	5.459.696
A. IV	riserva legale	-	-
A. V	riserve statutarie	-	-
A.VI	altre riserve, distintamente indicate	66.015.808	69.609.467
A.VIII	utili (perdite) portati a nuovo	-	-
A.IX	utile (perdita) d'esercizio	6.302	4.468
A	TOTALE PATRIMONIO NETTO:	71.481.806	75.073.630
B	FONDI PER RISCHI E ONERI:		
B.4	altri	3.934.727	4.254.849
B	TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI:	3.934.727	4.254.849
C	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO:		

D	DEBITI:		
D.4	debiti verso banche	3.517.722,88	3.869.854
D.6	acconti	45.599,50	35.113
D.7	debiti verso fornitori	2.421.683,85	3.034.319
D.12	debiti tributari	215.195,95	214.563
D.13	debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	49.326,13	50.585
D.14	altri debiti	410.426,07	303.997
D	TOTALE DEBITI:	6.659.954	7.508.431
E	RATEI E RISCOINTI:	3.363.298	3.497.808
	TOTALE PASSIVO	85.439.786	90.334.717

CONTO ECONOMICO

		31/12/2021	31/12/2020
A	VALORE DELLA PRODUZIONE:		
A.1	ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.258.260	7.648.617
A.5	altri ricavi e proventi	3.714.152	3.881.578
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	9.972.412	11.530.194
B	COSTI DELLA PRODUZIONE:		
B.6	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	22.811	42.044
B.7	per servizi	7.440.235	8.702.540
B.8	per godimento di beni di terzi	35.491	57.186
<i>B.9</i>	<i>per il personale:</i>		
B.9.a	salari e stipendi	1.241.639	1.274.251
B.9.b	oneri sociali	293.597	300.487
B.9.e	altri costi	16.944	14.006
B.9	per il personale:	1.552.179	1.588.744
<i>B.10</i>	<i>ammortamenti e svalutazioni:</i>		
B.10.a	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	-
B.10.b	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	405.223	405.864
B.10.c	svalutazione delle immobilizzazioni	16.129	7.646
B.10.d	svalutazione dell'attivo circolante	-	-
B.10	ammortamenti e svalutazioni:	421.352	413.510
B.12	accantonamenti per rischi	151.843	271.107
B.13	altri accantonamenti	197.679	-
B.14	oneri diversi di gestione	417.596	411.770
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	10.239.186	11.486.903
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A'-B)	-266.774	43.292
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
<i>C.16</i>	<i>altri proventi finanziari:</i>		
C.16.d	proventi diversi dai precedenti	188	108
C.16	altri proventi finanziari:	188	108
C.17	interessi e altri oneri finanziari	28.862	22.471
	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16'-17)	-28.674	-22.363
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:	-	-
E	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:		
<i>E.20</i>	<i>proventi straordinari:</i>		
E.20.a	plusvalenze da alienazione	588.644	76.444
E.20.b	altri proventi straordinari	294.978	279.117
E.20	proventi straordinari:	883.622	355.561
<i>E.21</i>	<i>oneri straordinari:</i>		
E.21.c	altri oneri straordinari	368.437	130.508
E.21	oneri straordinari:	368.437	130.508
	TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI (20-21)	515.185	225.053
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)	219.737	245.982
22	Imposte sul reddito d'esercizio		
22	Imposte sul reddito d'esercizio	213.435	241.514
	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	6.302	4.468

Bilancio di Esercizio Anno 2021

Nota integrativa

PREMESSA

In un'ottica di razionalizzazione, contenimento della spesa pubblica, miglioramento dell'efficienza e dell'efficacia dei servizi, l'Amministrazione Comunale di Firenze con deliberazione n. 2009/C/00085 del 26/10/2009 ha deliberato specifici indirizzi al fine di attuare la fusione delle ASP Montedomini, Fuligno, Bigallo e S. Ambrogio, mediante la creazione di un'unica Azienda, interlocutore privilegiato del Comune di Firenze in materia di servizi alla persona. In data 29/12/2010 con decreto del presidente della Giunta Regionale n. 246 veniva deliberata l'approvazione di fusione per incorporazione e la conseguente creazione dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ASP Firenze Montedomini.

Nel corso del 2020 si è verificato il rinnovo del CdA a seguito delle elezioni amministrative del Comune di Firenze. Con ordinanza sindacale n. 6 del 21/02/2020 sono stati nominati i membri del C.d.A. ed i membri del Collegio dei Revisori di competenza del Comune di Firenze.

Il nuovo Cda si è insediato il 18/03/2020, come da verbale agli atti dell'ASP, ed ha provveduto ad eleggere il Presidente; il Presidente del Collegio dei Revisori, rinnovando altresì il Direttore Generale.

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa, della relazione sulla gestione ed è stato redatto in conformità al dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile. I dati evidenziati nello stato patrimoniale, nel conto economico e nella nota integrativa, sono conformi alle risultanze delle scritture contabili, regolarmente tenute.

Si segnala infine che le disposizioni di legge per le quali nella presente nota integrativa è citato solo l'articolo, sono da intendersi riferite al Codice Civile.

Il Bilancio è conforme al dettato della normativa in materia di contabilità e bilancio delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona di cui alla Legge Regionale n. 43 del 3/08/2004.

L'art. 26, comma 2, lettera b), della Legge Regione Toscana 3 Agosto 2004 n. 43 prevede per l'ente, fra l'altro, l'approvazione del bilancio di esercizio annuale e ciò è conforme alle previsioni statutarie.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del Bilancio d'esercizio; rispetto al contenuto previsto dall'art. 2427 del Codice Civile, la presente Nota integrativa riporta esclusivamente i dati e le informazioni, ordinate secondo lo schema del medesimo articolo, compatibili con la natura giuridica dell'Ente e con le norme applicabili al medesimo.

Il bilancio d'esercizio risulta allineato alle disposizioni dell'Organismo italiano di contabilità OIC, pubblicate nella versione definitiva e oggetto di aggiornamento a seguito delle novità introdotte dal D.lgs. n. 139/2015. I nuovi principi contabili hanno avuto rilevanza a partire dal bilancio dell'esercizio 2016.

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO E NELLE RETTIFICHE DI VALORE

L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Firenze Montedomini ha adottato la contabilità economica a partire dal 1° gennaio 2007, ai sensi della Legge regionale sopra richiamata.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività. In ottemperanza al principio della competenza l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

Per ciascuna delle voci riportate in bilancio sono di seguito specificati i criteri di valutazione adottati. A corredo dei dati sono riportati i commenti tecnici di supporto ed ulteriori analisi e informazioni di dettaglio.

I dati riportati nel prosieguo della nota integrativa sono espressi in euro se non diversamente indicato, con il confronto con l'esercizio precedente.

Riguardo al patrimonio immobiliare il criterio adottato prevede la suddivisione del patrimonio tra immobili disponibili e indisponibili. La valorizzazione del patrimonio disponibile è basata sul criterio del valore catastale dei singoli immobili mentre le sedi istituzionali risultano iscritte al costo storico.

IMMOBILIZZAZIONI

Immateriali: sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, della parte indetraibile dell'IVA poiché l'Ente è in regime di pro-rata, di tutti i costi direttamente imputabili e dei costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile ai beni. Nel bilancio sono esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso dei vari esercizi, imputati direttamente alle singole voci. Nei prospetti successivi sono evidenziati sia gli ammortamenti che i relativi fondi per il principio della massima trasparenza e chiarezza.

I diritti di brevetto e di utilizzazione delle opere dell'ingegno accolgono i costi sostenuti per l'acquisto di software applicativo a titolo di proprietà o comunque, a titolo di licenze d'uso a tempo indeterminato ammortizzabile in quote costanti a partire dall'esercizio in cui inizia il processo di utilizzazione economica.

Le aliquote di ammortamento applicate sono state le seguenti:

Licenze software: 20%;

Oneri pluriennali capitalizzati: 33%;

Ristrutturazione residenza ONIG: con aliquote proporzionali al tempo residuo del comodato gratuito (2024);

Gli investimenti effettuati su beni di terzi vengono ammortizzati secondo l'aliquota prevista dalla natura del bene sul quale sono stati effettuati gli interventi, salvo il caso di contratti o convenzioni di durata inferiore che ne determinano aliquote di ammortamento più alte.

Materiali: sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, dell'IVA in quanto non detraibile al netto del pro-rata, di tutti i costi direttamente imputabili e dei costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile ai beni. I valori relativi ad investimenti svolti mediante l'utilizzo di contributi in conto impianti sono stati valorizzati al netto di quest'ultimi. I valori esposti in bilancio figurano al netto degli ammortamenti effettuati nel corso dei vari esercizi, imputati direttamente alle singole voci sulla base della vita utile economico tecnica residua.

Le immobilizzazioni materiali vengono incrementate per effetto della capitalizzazione degli eventuali interventi occorsi negli anni successivi all'acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi ammortamento e se del caso rivalutate a norma di legge.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono calcolate adottando le seguenti aliquote:

Fabbricati: 3%;

Impianti e macchinari: 10%;

Macchinari informatici, audiovisivi e da ufficio: 20%

Attrezzature: 12,5%

Mobili ed arredi: 10%

Le aliquote di ammortamento sono ridotte al 50% nell'esercizio di acquisizione dell'immobilizzazione.

Gli oneri sostenuti per spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione su immobilizzazioni materiali sono stati imputati integralmente al conto economico, qualora non rilevato in maniera oggettiva che il sostenimento delle stesse potesse tradursi in un aumento significativo e misurabile di capacità o di produttività o di sicurezza o di vita utile del bene relativo; in tale contesto è sembrata quindi legittima una valutazione ispirata a principi prudenziali.

Finanziarie: le partecipazioni sono iscritte, se aventi carattere di investimento durevole, tra le immobilizzazioni finanziarie al valore di costo di acquisto o di sottoscrizione comprensivo degli oneri accessori.

RIMANENZE DI MAGAZZINO

Le rimanenze, rappresentate da scorte di cancelleria, sono valutate al costo di acquisto, incluso degli eventuali oneri accessori.

CREDITI

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, corrispondente al valore nominale. Sono evidenziati inoltre i relativi fondi svalutazione.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Sono rappresentate da depositi bancari, denaro e valori in cassa e sono valutate al loro valore nominale.

DEBITI

I debiti vengono espressi in base al loro valore nominale e comprendono anche i diritti dovuti a terzi a fronte di operazioni effettuate, la cui fattura non è pervenuta entro l'esercizio.

DEPOSITI CAUZIONALI

I depositi cauzionali ricevuti vengono iscritti nel passivo dello stato patrimoniale.

RATEI E RISCONTI

Rappresentano quote di costi e ricavi di due o più esercizi ripartiti secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Per maggiore chiarezza e trasparenza sono stati divisi in specifici conti i ratei e risconti di durata annuale ed i ratei e risconti derivanti da operazioni pluriennali.

FONDI PER RISCHI E ONERI

Accolgono gli accantonamenti destinati a coprire perdite o debiti con natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data in cui si potrebbero verificare. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica. Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio ed iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

FONDI ACCANTONAMENTO SALARIO VARIABILE PERSONALE

Rappresenta l'effettivo debito maturato alla chiusura dell'esercizio verso i dipendenti determinato in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti.

IMPEGNI, GARANZIE, RISCHI

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei Conti d'ordine al loro valore contrattuale o nominale. I rischi sono esposti al valore corrispondente alla garanzia prestata. I beni di terzi presso l'azienda sono valutati al valore di mercato.

RICAVI E COSTI

I ricavi e i costi sono rilevati secondo i principi della prudenza e della competenza economica, anche mediante l'iscrizione dei relativi ratei e risconti.

CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO

I contributi in conto esercizio vengono iscritti a voce propria nel valore della produzione in quanto correlati ai costi sostenuti per i servizi e le attività demandate all'Azienda.

IMPOSTE SUL REDDITO

Le imposte correnti sono calcolate nel rispetto delle norme vigenti in materia. Si è tenuto conto di quanto previsto dai principi contabili di riferimento in materia di imposte differite e anticipate. A questo proposito vale la pena sottolineare che non si evidenziano significative differenze temporanee che diano origine a imposte differite, mentre non sono state contabilizzate imposte anticipate non sussistendo le condizioni per ritenere che possano essere recuperate mediante imponibili nei futuri esercizi.

SCHEMA DI BILANCIO AI SENSI D. LGS. 139/2015

In recepimento in via volontaria del Decreto Legislativo 18 agosto 2015, n. 139 "Attuazione della direttiva 2013/34/UE relativa ai bilanci d'esercizio, ai bilanci consolidati e alle relative relazioni di talune tipologie di imprese, recante modifica della direttiva 2006/43/CE e abrogazione delle direttive 78/660/CEE e 83/349/CEE, per la parte relativa alla disciplina del bilancio di esercizio e di quello consolidato per le società di capitali e gli altri soggetti individuati dalla legge." viene di seguito riclassificato il conto economico in ottemperanza del detto D.Lgs. benché per la tipologia di impresa si ritiene formalmente corretta la presentazione del bilancio di esercizio secondo il precedente schema di bilancio.

CONTO ECONOMICO ai sensi D.LGS 139/2015

		31/12/2021	31/12/2020
A	VALORE DELLA PRODUZIONE:		
A.1	ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.258.260	7.648.617
A.5	altri ricavi e proventi	4.597.774	4.237.139
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	10.856.034	11.885.756
B	COSTI DELLA PRODUZIONE:		
B.6	per materie prime,sussidiarie,di consumo e di merci	22.811	42.044
B.7	per servizi	7.440.235	8.702.540
B.8	per godimento di beni di terzi	35.491	57.186
B.9	<i>per il personale:</i>		
B.9.a	salari e stipendi	1.241.639	1.274.251
B.9.b	oneri sociali	293.597	300.487
B.9.e	altri costi	16.944	14.006
B.9	per il personale:	1.552.179	1.588.744
B.10	<i>ammortamenti e svalutazioni:</i>		
B.10.a	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	-
B.10.b	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	405.223	405.864
B.10.c	svalutazione delle immobilizzazioni	16.129	7.646
B.10.d	svalutazione dell'attivo circolante	-	-
B.10	ammortamenti e svalutazioni:	421.352	413.510
B.12	accantonamenti per rischi	151.843	271.107
B.13	altri accantonamenti	197.679	-
B.14	oneri diversi di gestione	786.033	542.279
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	10.607.623	11.617.411
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A'-B)	248.411	268.345
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
C.16	<i>altri proventi finanziari:</i>		
C.16.d	proventi diversi dai precedenti	188	108
C.16	altri proventi finanziari:	188	108
C.17	interessi e altri oneri finanziari	28.862	22.471
	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16'-17)	-28.674	-22.363
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:		
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)	219.737	245.982
20	Imposte sul reddito d'esercizio		
20	Imposte sul reddito d'esercizio	213.435	241.514
	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	6.302	4.468

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

La composizione delle immobilizzazioni immateriali è la seguente:

B. I. 4. - concessioni, licenze e marchi

Saldo al 31/12/2021

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Licenze software	311.847	311.847	-
Fondo ammortamento licenze software	- 311.847	- 311.847	-
Marchi	1	1	-
Fondo amm.to marchi	- 1	- 1	-
Oneri pluriennali capitalizzati	81.485	81.485	-
Fondo Amm.to Oneri pluriennali capitalizzati	- 81.485	- 81.485	-
Totale	-	-	-

Note e commenti:

Nel corso dell'esercizio 2021 non si rilevano variazioni all'interno della voce concessioni, licenze e marchi anche se risultano investimenti nel corso dell'esercizio pari a 13.636 euro derivanti dallo sviluppo e implementazione di software. Da un punto di vista contabile tali investimenti risultano stornati mediante l'utilizzo dello specifico fondo accantonamento investimenti futuri.

B. I. 7. - altre

Saldo al 31/12/2021

377.865

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Ristrutturazione Residenza ONIG	2.124.067	2.124.067	-
Fondo ammort.to ristruttur. ONIG	- 1.746.203	- 1.650.417	95.785
Totale	377.865	473.650	- 95.785

Note e commenti:

Tra le immobilizzazioni immateriali troviamo gli investimenti effettuati su beni di proprietà di terzi. Nello specifico troviamo investimenti svolti presso la residenza Principe Abamelek (ex Onig), di proprietà del Comune di Firenze, concessa all'ASP per effetto di un contratto di comodato gratuito ventennale che si concluderà nel 2024. La variazione, pari al costo dell'ammortamento, fa riferimento ad importanti ristrutturazioni effettuate principalmente nei primi anni del comodato.

Nel corso del 2021 l'ASP non ha sostenuto ulteriori spese per investimenti all'interno della residenza Abamelek.

La composizione delle immobilizzazioni materiali è la seguente:

B. II. 1. - terreni e fabbricati

Saldo al 31/12/2021	76.169.562			
Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Fabbricato indisponibile Montedomini	24.984.932	24.984.932	-	-
Montedomini Fabbricato strumentale	4.400.003	4.400.003	-	-
Fondo ammort.to Montedomini fabbricato strumentale	- 2.181.968	- 2.020.784	-	161.185
Fabbricato indisponibile S.Silvestro	5.626.383	5.626.383	-	-
S.Silvestro Fabbricato strumentale	1.534.137	1.534.137	-	-
Fondo ammort.to San Silvestro fabbricato strumentale	- 867.426	- 736.635	-	130.792
Fabbricati non strumentali valore catastale	32.084.323	35.677.982	-	3.593.658
Fabbricati non strumentali	2.384.393	2.384.393	-	-
Fondo ammort.to fabbricati non strumentali	- 1.657.514	- 1.620.467	-	37.047
Fabbricato indisponibile Fuligno	8.950.640	8.950.640	-	-
ASP Fuligno fabbricato strumentale	1.752.401	1.752.401	-	-
Fondo Ammort.to ASP Fuligno fabbricato strumentale	- 857.711	- 803.908	-	53.803
Fabbricato ASP Bigallo - Ist. S.Agnese fabbricato strum.	2.617	2.617	-	-
Fondo Ammort.to S.Agnese fabbricato strumentale	- 2.617	- 2.617	-	-
Terreni ex ASP S.Ambrogio valore catastale	16.970	16.970	-	-
Totale	76.169.562	80.146.046	-	3.976.484

Note e commenti:

Lo stato patrimoniale attivo del bilancio prevede la suddivisione del patrimonio tra immobili disponibili e indisponibili, quest'ultimi sono rappresentati dalle tre sedi istituzionali (Montedomini, S. Silvestro e Fuligno) iscritte in bilancio secondo il valore storico.

La valorizzazione restante patrimonio disponibile è invece basata sul valore catastale dei singoli immobili.

La principale finalità di tali immobili è riconducibile nella messa a reddito degli stessi, i cui proventi risultano funzionali per il mantenimento di tale patrimonio immobiliare dell'ASP nonché il miglioramento dei servizi erogati.

Nel rispetto del principio di prudenza si ritiene corretto tale criterio di valorizzazione, senza dubbio inferiore al reale valore di mercato.

Da un punto di vista metodologico nel Bilancio, per ogni singola voce relativa ai fabbricati di proprietà dell'ASP viene rappresentato un secondo valore relativo alle capitalizzazioni e agli incrementi di valore avvenute nel corso dei vari esercizi a seguito di ristrutturazioni edilizie.

Nel corso del 2021 sono stati rilevanti gli investimenti riguardanti la ristrutturazione di immobili, svolti sia presso le sedi istituzionali che sul patrimonio non strumentale. Complessivamente l'importo ammonta a circa 725.000 euro e finalizzato alla messa a reddito delle unità immobiliari libere, ristrutturazioni destinate all'avvio di nuovi progetti di tipo statutario, nonché a interventi di straordinaria manutenzione su porzioni di immobili già in uso.

Presso la sede principale di Montedomini si rilevano importanti investimenti finalizzati all'adeguamento normativo antincendio del reparto RSA1 e con l'occasione si è ritenuto necessario procedere con ulteriori interventi di miglioramento del reparto tra cui ad esempio l'installazione di nuovi infissi e di un nuovo impianto di condizionamento.

Anche l'RSA S. Silvestro, nel corso del 2021 è stata oggetto di importanti interventi di adeguamento antincendio della struttura.

Presso la sede del Fuligno si rilevano investimenti relativi alla fase di progettazione dei lavori di adeguamento antincendio, la fase esecutiva si concentrerà nel 2022.

Sul diffuso patrimonio immobiliare considerato non strumentale, nel corso dell'esercizio 2021 sono stati svolti investimenti per oltre 300.000 euro.

Di questi ricordiamo la prosecuzione dell'importante ristrutturazione dell'intera porzione immobiliare situata in P.za S. Giovanni, incluso il restauro concordato con la Soprintendenza dei beni e della attività culturali della Loggia del Bigallo, realizzata mediante lo strumento della sponsorizzazione tecnica sfruttando i proventi derivanti dall'attività pubblicitaria. Purtroppo a causa dell'emergenza epidemiologica tale intervento ha subito un forte rallentamento.

Inoltre, nel corso del 2021 sono stati svolti ulteriori interventi di manutenzione straordinaria presso gli spazi comuni condominiali all'interno del complesso immobiliare di via Carducci, e via di Faenza 44. Riguardo al tema delle facciate si è assistito anche presso altri immobili alla compartecipazione di spese condominiali riguardanti interventi di natura straordinaria, come ad esempio nel condominio situato in Via Maccari.

In molti casi, le suddette ristrutturazioni, sono state effettuate anche beneficiando dei cosiddetti bonus di riqualificazione energetica e bonus facciate che consentiranno nei prossimi esercizi di usufruire di importanti detrazioni dalle imposte sui redditi.

L'operazione di recupero dell'importante patrimonio ad oggi inutilizzato, compatibilmente con le risorse finanziaria a disposizione, dovrà certamente proseguire anche nel prossimo triennio al fine di massimizzare i ricavi da locazione.

Per i suddetti investimenti non sono stati contabilizzati costi per ammortamenti in quanto stornati mediante l'utilizzo dei già citati contributi in conto impianti e l'utilizzo dello specifico fondo accantonamento per investimenti futuri.

Seguono senza particolari fatti di rilievo i regolari processi di ammortamento relativi a ristrutturazioni relative a esercizi passati.

B. II. 2. - impianti e macchinari

Descrizione	Saldo al 31/12/2021		80.281		
	Valore al 31/12/2021		Valore al 31/12/2020		Variazione
Impianto elettrico	1.086.069		1.086.069		-
Fondo amm.to impianto elettrico	-	1.070.539	-	1.016.282	54.257
Impianto idraulico	91.155		91.155		-
Fondo amm.to impianto idraulico	-	90.269	-	90.072	197
Impianti	490.677		490.677		-
Fondo amm.to impianti	-	449.115	-	423.953	25.162
Impianti condizionamento	182.249		182.249		-

Fondo amm.to impianti condizionamento	-	177.513	-	175.982	-	1.531
Adeguamento antincendio		52.696		52.696		-
Fondo amm.to adeguamento antincendio	-	35.130	-	29.275	-	5.855
Totale		80.281		167.283	-	87.002

Note e commenti:

La voce relativa a impianti e macchinari rileva una variazione negativa pari a circa 87.000 euro per effetto di progressi piani di ammortamento in corso.

I nuovi investimenti realizzati nel corso del 2021 ammontano a circa 4.355 euro che non danno origine a nuovi costi per ammortamenti per effetto dell'utilizzo del già citato specifico Fondo accantonamento per investimenti futuri.

Di tali investimenti la parte principale fa riferimento ad interventi di adeguamento antincendio presso la RSA 1 di Montedomini, un piano della RSA S. Silvestro e la parte progettuale del prossimo intervento presso l'intera struttura del Fuligno. A questo si aggiungono la realizzazione di nuovi impianti elettrici, idraulici o termici sia presso le sedi istituzionali che presso singole unità immobiliari.

Inoltre, si registrano investimenti per oltre 17.000 euro per l'acquisto e la sostituzione di impianti di condizionamento presso i reparti e altri locali.

Infine il bilancio rileva la quota relativa ad interventi di riqualificazione finalizzati all'ottenimento di risparmio energetico e inseriti all'interno del contratto di "global service" relativo alla convenzione per l'affidamento del servizio integrato energia per le PA.

B. II. 3. - attrezzature industriali e commerciali

Saldo al 31/12/2021

-

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Attrezzature	597.960	597.960	-
Fondo amm.to attrezzature	-	595.798	2.162
Totale	-	2.162	2.162

Note e commenti:

In termini assoluti le attrezzature di proprietà dell'ASP non subiscono variazioni di rilievo, il processo di ammortamento relativo ad attrezzature acquistate circa dieci anni fa è concluso nel 2021.

Nel corso del 2021 sono state acquistate nuove attrezzature per le cucine interne dei reparti RSA. Il valore complessivo di tali nuovi cespiti ammonta a circa 4.000 euro.

B. II. 4. - altri beni

Saldo al 31/12/2021

4.928.741

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Automezzi	14.238	14.238	-
Fondo ammortamento automezzi	-	14.238	-

Materiali mobili	1	1	-	-	-
Fondo ammortamento materiali mobili	-	1	-	1	-
Mobili, arredi e infissi	205.866	205.866	-	-	-
Fondo ammort.to mobili, arredi e infissi	-	188.145	-	171.740	16.405
Computer e macchine di ufficio	197.398	197.398	-	-	-
Fondo ammort.to computer e macchine ufficio	-	197.398	-	196.395	1.002
Strumenti elettronici, audio, video, etc.	9.864	9.864	-	-	-
Fondo amm.to strumenti elettronici, audio, video, etc.	-	9.864	-	9.732	-
Beni d'arte	4.911.153	4.911.153	-	-	-
Fondo amm.to beni d'arte	-	-	-	-	-
Totale	4.928.873	4.946.413	-	17.540	-

Note e commenti:

La voce relativa alle immobilizzazioni materiali, classificate come altri beni è composta principalmente da beni artistici i quali vengono rappresentati, per propria natura, privi del corrispondente fondo ammortamento. Il valore relativo agli automezzi, computer e macchine d'ufficio e altre apparecchiature elettroniche risultano aver completato i rispettivi cicli di ammortamento dei suddetti beni.

La voce mobili arredi e infissi rileva uno scostamento pari a 16.405 euro derivante dal regolare processo di ammortamento di mobili e arredi acquistati principalmente tra il 2011 e il 2016.

Nel corso del 2021 sono stati effettuati ulteriori investimenti derivanti dalla sostituzione di infissi e porte esterne per un valore complessivo pari a circa 5.000 euro. Di tali investimenti non sono stati contabilizzati ulteriori costi ammortamenti in quanto gli incrementi di valore sono stati stornati dall'utilizzo dello specifico fondo accantonamento per investimenti futuri.

La composizione delle immobilizzazioni finanziarie è la seguente:

B. III. 1. d-bis. - partecipazione in altre imprese

Saldo al 31/12/2021	10.000		
Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Conferimenti in Fondazione Montedomini	10.000	10.000	-
Altri titoli	-	-	-
Totale	10.000	10.000	-

Note e commenti:

Il valore relativo alla partecipazione nella Fondazione Montedomini per la costituzione della stessa è rimasta invariata rispetto all'esercizio precedente.

La composizione delle rimanenze è la seguente:

C. I. 1. - materie prime, sussidiarie e di consumo

Saldo al 31/12/2021	798			
Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Rimanenze cancelleria e stampati	798	764	34	
Totale	798	764	34	

Note e commenti:

I valori relativi alle rimanenze di riferiscono esclusivamente a cancelleria e non si riscontrano variazioni di rilievo rispetto al 2020.

La composizione dei crediti vantati al 31 dicembre 2021 è la seguente:

C. II. 1. - verso clienti

Saldo al 31/12/2021	2.265.129			
Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Crediti verso utenti ricoverati	1.181.201	1.271.956	-	90.754
Crediti v/ASL per utenti ricoverati	683.574	680.620	2.954	
Crediti v/COMUNE DI FIRENZE per utenti ricoverati	89.008	88.366	642	
Crediti v/ ALTRI ENTI per utenti ricoverati	17.515	21.618	-	4.103
Crediti per servizi mensa	33.047	18.048	14.999	
Crediti per altri servizi assistenza	23.691	5.112	18.579	
Crediti Centro Studi Formazione	22.769	29.409	-	6.640
Crediti per rimborso costi sostenuti	18.677	270.338	-	251.661
Fatture di vendita da emettere	282.398	229.969	52.430	
Crediti per fitti attivi	960.720	947.112	13.609	
Crediti v/ospiti foresterie	54.211	37.239	16.972	
Fondo svalutazione crediti	-	1.101.683	-	1.123.797
				22.114

Note e commenti.

In termini assoluti si assiste ad una riduzione complessiva, pari a circa 210.000 euro, del valore dei crediti verso clienti rispetto all'esercizio precedente.

Per coerenza e continuità rispetto ai bilanci degli anni passati si è provveduto ad accantonare sullo specifico fondo svalutazione crediti un valore corrispondente al 50% dei crediti afferenti all'esercizio in corso sia verso utenti ricoverati (per rette) che verso conduttori di immobili (per canoni di locazione).

Durante le operazioni di assestamento del presente bilancio si è ritenuto necessario, inoltre, procedere ad una nuova analisi dei crediti basata sul criterio dell'Ageing che non ha rilevato la necessità di un nuovo e ulteriore accantonamento straordinario al fine di rendere il fondo svalutazione crediti abbastanza "capiente" per coprire possibili inesigibilità degli stessi.

La variazione negativa del fondo è quantificata in 22.114 euro frutto dei già citati nuovi accantonamenti e tenuto conto delle svalutazioni di crediti dichiarati di certa inesigibilità. Il seguente dettaglio riepiloga le movimentazioni avvenute sul fondo svalutazione crediti:

Accantonamento prudenziale crediti fitti attivi (50% crediti anno corrente "n" non incassati al "31/3/n+1")	123.887
Accantonamento prudenziale crediti utenti ricoverati (50% crediti anno corrente "n" non incassati al "31/3/n+1")	27.956
Accantonamento straordinario (derivante da analisi Ageing su crediti precedenti al 2021)	ZERO
Svalutazione crediti anno 2021	173.957

In base ad una complessa attività svolta nel corso dell'esercizio, si è ritenuto procedere alla svalutazione di crediti nella misura complessiva pari a 173.957 euro, di questi circa 98 mila euro per crediti verso affittuari e circa 75 mila euro nei confronti ospiti delle residenze socio sanitarie o servizi domiciliari. La motivazione che ha portato a tale azione è data, principalmente, dalla accertata inesigibilità del debitore, irreperibilità degli stessi per crediti particolarmente datati oppure l'impossibilità di procedere nei confronti di eventuali eredi stante la mancata presentazione di dichiarazioni di successioni o espresse rinunce all'eredità. Si evidenzia inoltre che in alcuni casi la svalutazione è stata effettuata ai soli fini contabili, al fine di avere una rappresentazione più veritiera del bilancio, ma tuttavia persisteranno ulteriori verifiche o azioni legali, volte all'accertamento della concreta e definitiva inesigibilità.

Il monitoraggio dei crediti per rette evidenzia, da anni, una delle maggiori criticità dell'ASP vista la particolare tipologia di utenza che l'azienda accoglie presso le proprie strutture. Nel corso degli ultimi anni la contribuzione degli assistiti sottoforma di quota sociale a proprio carico è notevolmente aumentata, se messa a confronto con quanto garantito dal servizio sanitario nazionale (sottoforma di quota sanitaria riconosciuta) e della contribuzione da parte di comuni (nel caso di Montedomini, quasi totalmente riferito il Comune di Firenze).

A parità di servizi erogati dall'ASP e di posti letto gestiti, sull'arco temporale 2015-2019 si assiste ad una crescita del fatturato verso soggetti privati / convenzionati da circa 2,5 mln di euro nel 2015, a circa 3,1 mln di euro nel 2019. I dati relativi al biennio 2020/2021 segnalano un dato in controtendenza ma dovuto esclusivamente alle percentuali di occupazione dei reparti in flessione a causa del Covid-19.

Si ricorda che i crediti riconducibili all'attività di accoglienza presso le strutture di RSA e RA sono suddivise (in base alla quota sociale e la quota sanitaria) su tre soggetti ai quali è riconducibile la fatturazione, ovvero il Comune di residenza, la ASL di riferimento e il soggetto privato per l'eventuale quota di spettanza o ricovero di tipo privato. Il meccanismo di contribuzione delle persone accolte presso i diversi moduli socio assistenziali sono basati sia su liste di attesa che su criteri legati alle capacità reddituali dei soggetti residenti presso le strutture (ISEE).

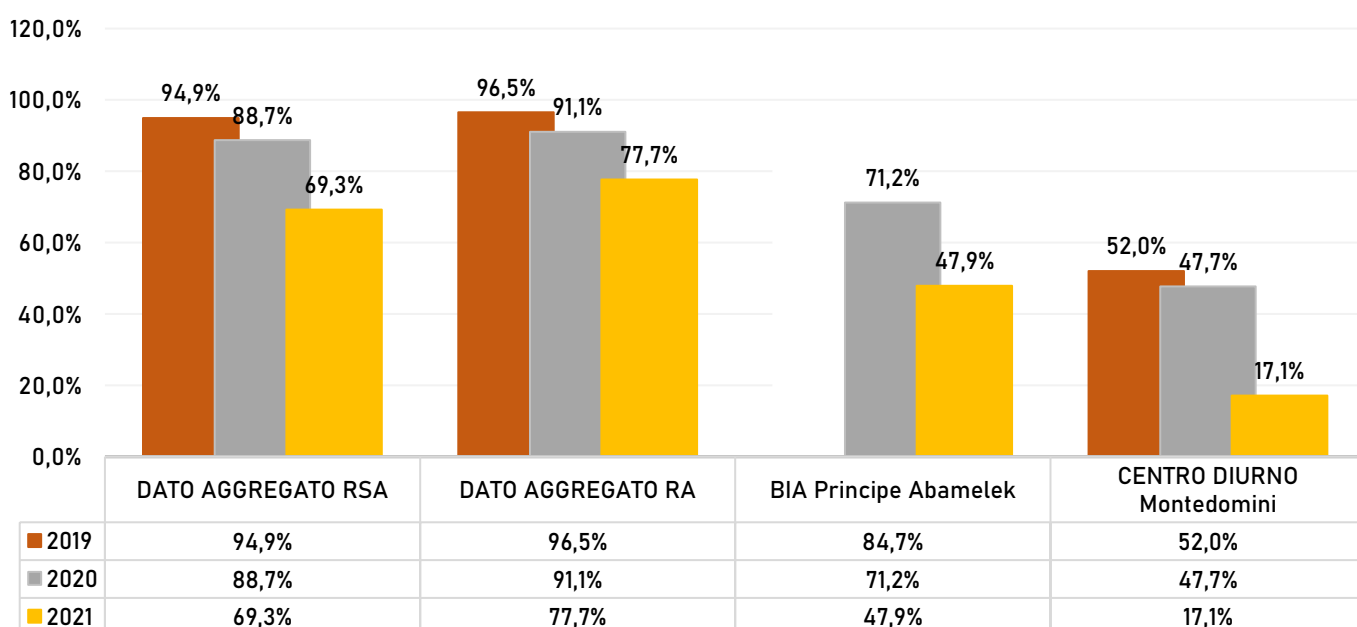
Tenuto conto del turn-over, nel corso del 2021 gli ospiti complessivi con una quota sociale a proprio carico sono stati 236 e proprio tali destinatari risulta fondamentale l'attività di monitoraggio dei crediti al fine di limitare il più possibile il rischio di inesigibilità.

La seguente tabella sottolinea il trend del numero totale annuo di ospiti con quota sociale a proprio carico:

	2017	2018	2019	2020	2021
Numero ospiti con fatturato	293	295	322	251	236

La riduzione in termini assoluti è data dall'importante riduzione del tasso di occupazione presso i servizi socio assistenziali offerti. Il seguente grafico illustra la contrazione del tasso di occupazione dovuto all'emergenza epidemiologica in corso che ha purtroppo fatto registrare una maggiore uscita di ospiti e al tempo stesso un rallentamento delle procedure dei nuovi ingressi.

Percentuale occupazione RSA/RA/CD/BIA - Dati aggregati per servizio



Rispetto al tema dei crediti, l'indicatore più appropriato risulta il rapporto tra il totale incassato e il totale fatturato prendendo come riferimento l'anno solare che coincide con l'esercizio di bilancio.

I risultati evidenziano una percentuale molto elevata, pari al 96,8% per il 2021, registrando il migliore indicatore degli ultimi cinque anni come specificato dalla seguente tabella di riepilogo.

	2017	2018	2019	2020	2021
Crediti dovuti	203.611	188.562	180.315	108.356	55.911
Fatturato	2.813.844	3.008.186	3.097.915	2.557.822	1.741.172
Incassato	2.610.233	2.819.624	2.917.600	2.449.466	1.685.261
Indicatore	92,8%	93,7%	94,2%	95,8%	96,8%

In analogia con quanto sopra espresso per i crediti derivanti da rette, è stato costruito un identico indicatore che tiene conto del rapporto tra i canoni di locazione incassati nel corso dell'anno e i canoni di locazione dovuti nel medesimo arco di tempo relativamente sia a contratti con finalità abitative che commerciali.

Nel caso specifico il dato evidenzia un tasso dell'85,3%, purtroppo nettamente inferiore agli standard degli anni precedenti al Covid-19 ma tuttavia in miglioramento rispetto al dato negativo dell'esercizio precedente.

Nell'ultimo biennio, la motivazione dei dati inferiori agli standard precedenti è strettamente legata all'emergenza sanitaria ed i risvolti economici sulle locazioni legate soprattutto ad attività commerciali, specialmente in una città turistica come Firenze.

La variazione positiva dal 2020 al 2021 (circa +7%) è stata possibile da una parte grazie al cosiddetto "bonus locazioni" messo in campo dal Governo, di cui Montedomini ha anche provveduto ad accettarne la cessione del credito in proprio favore, nonché per effetto di piani di rateizzazione concordati con alcuni conduttori. Il seguente dettaglio analitico specifica la composizione dei sopra detti indicatori:

	2017	2018	2019	2020	2021
Crediti dovuti	135.784	77.692	91.236	389.962	247.774
Affitti dovuti	1.750.176	1.727.457	1.844.339	1.813.043	1.670.734
Imposta di registro dovuta	17.502	17.275	18.443	18.130	16.707
Totale dovuto	1.767.678	1.744.732	1.862.782	1.831.173	1.687.441
Incassato	1.631.894	1.667.040	1.771.546	1.441.211	1.439.667
Indicatore	93,2%	96,5%	96,1%	78,7%	85,3%

Nel corso dell'esercizio passato e quello in corso l'ASP ha svolto un attento monitoraggio delle varie posizioni debitorie il cui esito al momento risulta ancora incerto dato l'elevato grado di incertezza del contesto economico ed essendo le varie posizioni molto eterogenee tra loro.

I crediti verso il Comune di Firenze o comuni limitrofi subiscono alcune variazioni dovute ai tempi di pagamento dei suddetti soggetti pubblici che varia di esercizio in esercizio in base alle proprie disponibilità finanziarie negli ultimi mesi dell'anno. In generale i tempi medi di incasso sono comunque da considerarsi buoni e si assestano mediamente tra i 60 e i 90 giorni.

I crediti verso la ASL, aventi ad oggetto il pagamento di quote sanitarie relative a prestazioni di ricovero presso le strutture socio sanitarie di Montedomini rilevano una diminuzione solo legata ai i tempi medi di pagamento dell'Azienda Sanitaria abitualmente compresi tra i 60 e 90 giorni.

I crediti per servizi mensa fanno riferimento al servizio di erogazione di pasti principalmente presso il self-service di Montedomini e il meccanismo delle royalties previste dal contratto di gestione della mensa.

I crediti per rimborso spese sostenute dall'ASP (principalmente costi per utenze) si riferiscono a diverse tipologie di contratti aventi ad oggetto il successivo rimborso da parte dei soggetti gestori / utilizzatori (tra cui anche ASL e Comune di Firenze) spesso in riferimento all'utilizzo di porzioni di sedi istituzionali. La riduzione rispetto al valore del 2020 è dovuta a dei crediti incagliati che sono stati risolti e liquidati nel corso dell'esercizio.

C. II. 5-bis - crediti tributari

Saldo al 31/12/2021	79.027		
Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Crediti per IRAP (Istituzionale)	79.027	77.552	1.475
			-
Totale	79.027	77.552	1.475

Note e commenti:

I crediti tributari ammontano complessivamente a 79.027 euro derivanti esclusivamente da crediti per IRAP per versamenti in acconto effettuati nel corso del 2021. In contrapposizione a tale credito, corrisponde nel passivo una voce di debito avente analoga natura, la cui quantificazione è stata stimata e verrà successivamente rettificata al momento dello specifico adempimento fiscale.

C. II. 5-quater - verso altri

Saldo al 31/12/2021 1.035.649

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Crediti per depositi cauzionali	8	8	-
Crediti diversi correnti	927.966	743.286	184.680
Crediti di carattere straordinario	91.671	147.994	- 56.322
Crediti per attività e contributi istituzionali	16.004	439.450	- 423.446
Totale	1.035.649	1.330.737	- 295.088

Note e commenti:

La voce crediti verso altri rileva una variazione positiva pari a circa 300 mila euro rispetto all'esercizio precedente. Tra i crediti diversi correnti troviamo principalmente quelli inerenti ai proventi pubblicitari della sponsorizzazione tecnica per il restauro degli immobili posti in P.za S. Giovanni. Tali crediti saranno, al termine del cantiere, oggetto di una totale compensazione rispetto al corrispondente debito in bilancio.

Tra i crediti correnti troviamo inoltre un credito pari a 2.325 euro nei confronti del gestore dei distributori automatici dislocati nelle varie strutture.

I "crediti di carattere straordinario" comprendono contributi in c/capitale finalizzati a ristrutturazioni di patrimonio o progetti specifici conclusi o in corso di realizzazione e ricevuti sia da soggetti pubblici che privati. La variazione in diminuzione è riconducibile alla rendicontazione e successiva liquidazione di un credito stanziato dalla Fondazione CR Firenze e avente ad oggetto la ristrutturazione di otto unità immobiliari da destinare ad uso sociale.

I crediti per attività e contributi istituzionali riguardano convenzioni con il Comune di Firenze e la Società della Salute di Firenze e facenti riferimento all'area inclusione sociale e assistenza domiciliare anziani e disabili. La diminuzione rispetto al valore dell'esercizio precedente è dovuta in parte ad un contributo straordinario stanziato nel mese di dicembre 2020 dal Comune di Firenze in favore dell'ASP e regolarmente incassato nel corso dell'esercizio e anche in modo generalizzato quale effetto di tempi medi di incasso estremamente brevi durante i mesi conclusivi del 2021.

La composizione delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni è la seguente:

C. III. 6. -altri titoli

Saldo al 31/12/2021 17

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Titoli delle Stato e garantiti dallo Stato (non imm.)	17	17	-
Totale	17	17	-

Note e commenti:

I titoli presenti tra le attività finanziarie ammontano a 17 euro, date da azioni ordinarie rimaste invendute in quanto ritirate dal mercato azionario. Prudenzialmente sono state valorizzate al valore minimo, pari a 0,01 euro ciascuna.

La composizione delle disponibilità liquide è la seguente:

C. IV 1 - depositi bancari e postali

Saldo al 31/12/2021	410.099		
Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Intesa Sanpaolo c/c n. 300096	298.358	419.220	-120.863
Depositi postali ccp 21589502	23.730	16.443	7.288
Banca di credito cooperativo di Cambiano	74.958	100.276	-25.318
Banca CARIGE cc 608880	13.053	72.356	-59.303
Totale	410.099	608.295	-198.196

Note e commenti:

La somma dei depositi bancari e postali presenta una disponibilità pari a 410.099 euro rilevando una variazione negativa rispetto al 2020, pari a circa 200 mila euro. Tale elemento risulta riconducibile ad investimenti effettuati da Montedomini nel corso dell'esercizio.

Da un punto di vista finanziario l'anno 2021 evidenzia una importante sofferenza che proseguirà ancora nel corso dei prossimi mesi principalmente dovuta al basso tasso di occupazione delle RSA, alle problematiche già citate rispetto alla morosità delle locazioni di tipo commerciale e ai minori proventi derivanti dalle attività commerciali.

Tenuto conto dell'importate contrazione dei ricavi e conseguentemente anche del Margine Operativo Lordo si prevede per il 2022 un deficit di cassa strettamente legato alla gestione ordinaria delle attività statutarie. Tale elemento, unito ad un importante e improrogabile piano di investimenti principalmente legati ad adeguamenti normativi, produrrà una ulteriore e considerevole futura riduzione delle disponibilità liquide che in un primo momento verrà "tamponata" mediante l'utilizzo del fido bancario ma che richiederà di trovare soluzioni, anche eventualmente con operazioni di natura straordinaria, sotto il profilo strettamente finanziario.

A seguito della procedura aperta per la selezione del nuovo gestore del servizio di "cassa", a decorrere dal 1° novembre 2018 l'affidatario è Banca Intesa San Paolo per una durata di tre anni con opzione di rinnovo per ulteriori tre anni. Nel mese di ottobre 2021 l'ASP ha provveduto a rinnovare il servizio per ulteriori tre anni.

C. IV 2 - assegni

Saldo al 31/12/2021	-		
Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Cassa assegni	-	-	-
Totale	-	-	-

C. IV 3 - denaro e valori in cassa

Saldo al 31/12/2021

1.958

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Cassa contanti	1.624	2.371	-747
Cassa Valori Bollati	334	192	142
Totale	1.958	2.563	-605

Note e commenti:

Nella tabella sono stati riportati i saldi della cassa contanti e della cassa assegni, non si rilevano sconti di rilievo rispetto all'esercizio precedente.

La composizione della voce ratei e risconti attivi è la seguente:

D - ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2021

80.528

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Ratei attivi	4.031	942	3.089
Risconti attivi	76.496	85.365	- 8.869
Totale	80.528	86.307	- 5.779

Note e commenti:

Ratei attivi

I ratei attivi presenti in bilancio si riferiscono alla quota parte di ricavi di competenza dell'esercizio la cui manifestazione finanziaria è avvenuta nei primi mesi del 2022. Il valore dei ratei attivi al 31/12/2021 ammonta a 4.031 euro e fa riferimento a proventi finanziari di competenza del presente bilancio consuntivo, liquidati nei primi giorni del 2022 e ulteriori rimborsi di modesto valore.

Risconti attivi

I risconti attivi rilevano voci di costo che hanno già avuto la loro manifestazione finanziaria nel corso del presente esercizio la cui competenza economica è relativa agli esercizi 2021 e 2022. La voce principale si riferisce alla quota di competenza 2021 delle polizze assicurative, la cui scadenza annuale è fissata nel mese di ottobre. La quota residua è riferita a spese per servizi o godimento beni di terzi le cui fatture passive risultano di competenza infrannuale e pertanto parzialmente riscontate all'esercizio successivo.

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

La composizione del patrimonio netto è la seguente:

A.I - capitale

Saldo al 31/12/2021		5.459.696		
	Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Capitale		5.459.696	5.459.696	-
Totale		5.459.696	5.459.696	-

A.VI - altre riserve, distintamente indicate

Saldo al 31/12/2021		66.015.808		
	Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Riserve straordinarie		66.015.808	69.609.467	- 3.593.658
Totale		66.015.808	69.609.467	- 3.593.658

A.IX - utili (perdite) d'esercizio

Saldo al 31/12/2021		6.302		
	Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Utili (perdite) d'esercizio		6.302	4.468	1.834
Totale		6.302	4.468	1.834

Note e commenti:

La composizione del patrimonio netto è data dal capitale pari a 5.459.696 euro ai quali sommano riserve straordinarie pari a 66.015.808 euro e l'utile d'esercizio in corso pari a 6.302 euro.

La composizione dei fondi per rischi e oneri è la seguente:

B. 4 - altri

Saldo al 31/12/2021		3.934.727		
	Dettaglio composizione Fondi	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Fondo accantonamento risultato dirigenza		11.000	15.000	- 4.000

Fondo accantonamento condizioni di lavoro e incarichi	1.428	-	1.428
Fondo accantonamento premialità e fasce	297.097	303.149	6.052
Fondo accantonamento costo rinnovo CCNL	102.921	107.143	4.222
Fondo accantonamento legato eredità Salvini acquisto automezzi	92.679	-	92.679
Fondo accantonamento legato eredità Rafanelli Villaggio Montedomini	104.168	-	104.168
Fondo di riserva Progetto Autismo	400.000	400.000	-
Fondo rischi, oneri e insussistenze dell'attivo	100.875	174.300	73.425
Fondo oneri diversi di gestione	346.558	273.133	73.425
Fondo accantonamento investimenti futuri	1.565.078	1.937.011	371.933
Fondo accantonamento Abamelek	377.865	473.650	95.785
Fondo accantonamento progetto ristrutturazione Teatro e altre opere in favore degli ospiti	265.267	265.267	-
Fondo accantonamento rischi gestionali	230.476	257.821	27.346
Fondo marginalità	39.314	39.314	-
Fondo marginalità Castelnuovo	-	9.060	9.060
Totale	3.934.727	4.254.849	320.122

Note e Commenti:

La composizione dei Fondi accantonamento salario variabile è riferita a fondi relativi al personale dipendente "incentivazioni e indennità accessorie", i quali accolgono gli importi non ancora distribuiti e pertanto accantonati in base agli accordi contrattuali e/o aziendali a favore del personale stesso. Nel corso del 2019 è avvenuta la rideterminazione dei fondi contrattuali come previsto dal nuovo CCNL di comparto che ha sostanzialmente ridotto da tre a due tali fondi specifici:

- Fondo accantonamento premialità e fasce;
- Fondo condizioni di lavoro e incarichi.

Lo specifico fondo accantonamenti costo rinnovi CCNL rileva una quota residua pari a 102.921 euro ed ha la finalità di essere utilizzato in occasione di futuri rinnovi contrattuali.

Nel corso del 2021 si rilevano accantonamenti specifici derivanti da due eredità ricevute nel corso dell'anno, la prima vincolata all'acquisto di automezzi che verrà perfezionata una volta concluso il contratto di noleggio auto aziendali in corso, mentre la seconda verrà destinata, quale forma di contribuzione al progetto di ristrutturazione legata al nuovo Villaggio Montedomini, che prevede la creazione di nuovi alloggi per anziani autosufficienti.

Il Fondo di riserva Progetto Autismo è pari a 400.000 euro e corrisponde alla quota di compartecipazione dell'ente al nuovo progetto per la realizzazione di nuovi servizi destinati alla tematica dell'autismo e che verrà realizzato presso la struttura di S. Silvestro.

Il Fondo rischi, oneri e insussistenze dell'attivo risulta un fondo avente natura "generica" che tuttavia viene utilizzato annualmente per procedere a specifici accantonamenti sul "fondo oneri diversi di gestione" il quale comprende i possibili compensi dovuti agli organi istituzionali sospesi in via cautelativa nel corso del 2012 a seguito della

sentenza dalla Corte Costituzionale n. 161. Per tale ragione si assiste nella stessa misura, pari a 73.425 euro, alla riduzione di un fondo in favore dell'altro e pertanto l'accantonamento dei compensi del 2021 non è rilevato tra i costi d'esercizio.

Nel corso del 2018 per effetto della rinuncia volontaria ai compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione per il mandato 2014-2019 (deliberata nel mese di maggio 2019) è stato istituito un fondo specifico da destinare alla ristrutturazione del teatro interno di Montedomini e altre eventuali iniziative in favore degli ospiti per un valore complessivo di 265.267 euro.

Il principale scostamento della voce del passivo B.4 è originato dall'utilizzo del fondo accantonamento per investimenti futuri. Questo specifico fondo è principalmente originato da accantonamenti straordinari in occasione di disinvestimenti (alienazioni di fabbricati e terreni) avvenute negli anni passati. Nel corso del 2021 si registrano nuovi accantonamenti pari a 355.387 euro, corrispondenti al valore di iscrizione in bilancio delle due unità immobiliari situate nel comune di Viareggio e dismesse nel corso dell'esercizio. A fronte di cui si assiste all'utilizzato del suddetto fondo per circa 727 mila euro a copertura degli investimenti effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio.

Il fondo specifico denominato "accantonamento Abamelek" ha la finalità neutralizzare il rischio derivante dalla quota ancora non ammortizzata del cespite relativo alla ristrutturazione della RSA Principe Abamelek in caso di una conclusione anticipata del contratto di comodato (concesso dal Comune di Firenze fino al 2024). Il valore del fondo corrisponde infatti esattamente alla quota residua di ammortamento.

Il fondo rischi gestionali, costituito nel 2009 per far fronte a possibili interessi moratori che fornitori avrebbero potuto esigere per ritardati pagamenti ha subito nel corso del 2010 (anno della fusione tra le quattro ASP fiorentine) ulteriori accantonamenti prudenziali per fronteggiare anche possibili oneri fiscali / previdenziali derivanti da presumibili accertamenti o cartelle esattoriali, contenziosi legali oltre a ulteriori oneri imprevedibili. Nel corso del 2021 il suddetto fondo è stato utilizzato ad esempio per oneri derivanti da sanzioni per pratiche di sanatorie e accertamenti di conformità per immobili situati nel Comune di Firenze che nel Comune di Tirrenia, un accertamento ricevuto riguardante la dichiarazione iva 2017 o interessi nei confronti di una banca per cessioni di crediti da parte di gestori energia elettrica.

I fondi marginalità sono stati creati a partire dall'esercizio 2011 e costituiti dalle compartecipazioni derivanti dai nuclei familiari ospitati presso le foresterie di via Faenza, 44 e altri immobili destinati a tale finalità statutaria. Il valore non subisce variazioni per effetto di nessun versamento ricevuto nel corso del 2021.

La composizione dei debiti è la seguente:

D. 4 - debiti verso banche

Saldo al 31/12/2021	3.517.723			
Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Mutuo CARIGE	565.724	770.677	-	204.953
Mutuo Banca Credito Cooperativo Cambiano	2.951.999	3.099.177	-	147.178
Totale	3.517.723	3.869.854	-	352.131

Note e commenti:

Complessivamente la voce relativa ai debiti di finanziamento registra un valore complessivo pari a 3.517.723 euro in diminuzione, per circa 352 mila euro rispetto all'esercizio precedente, corrispondenti alle quote capitale rimborsate nel corso dell'esercizio.

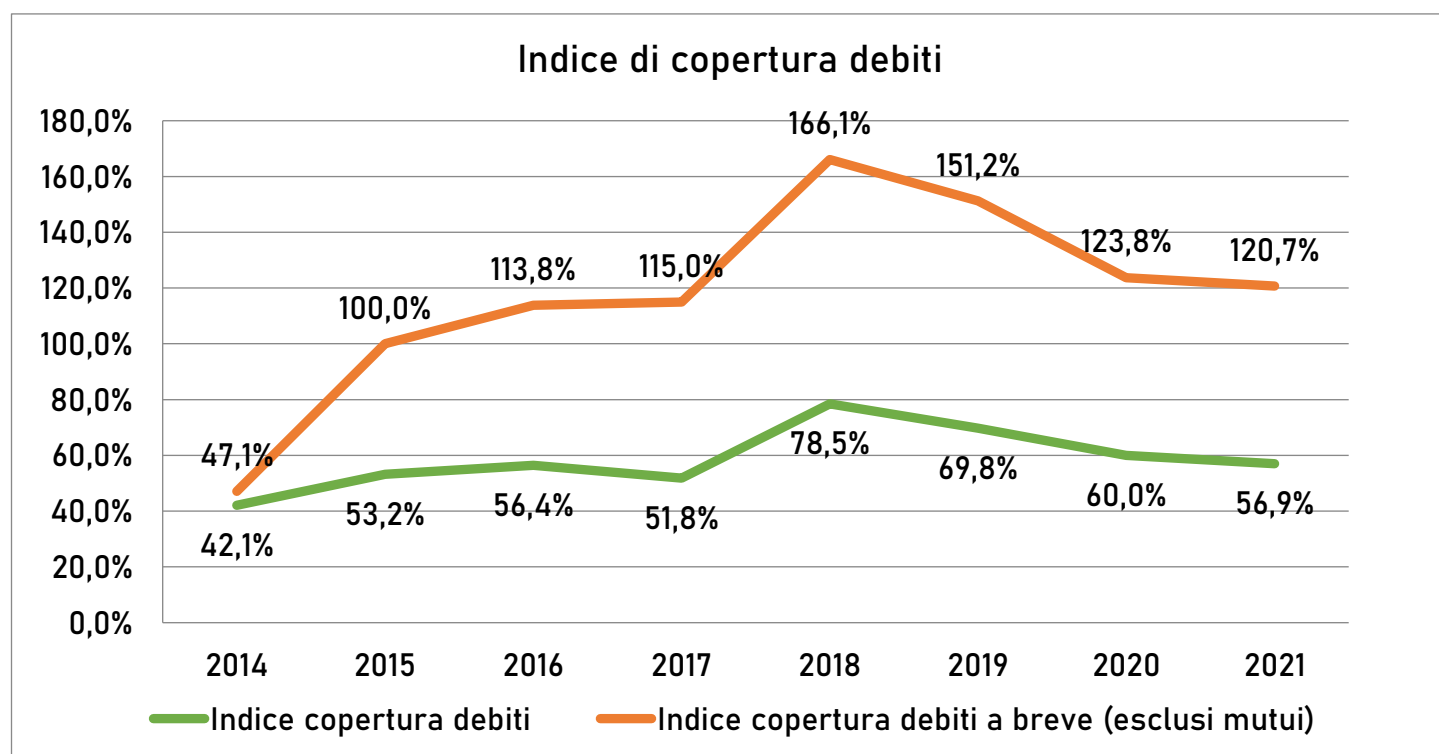
Nel corso del 2021 il mutuo acceso presso Banca di Cambiano, a cui era stata richiesta la sospensione del piano di ammortamento, ha ripreso il piano di ammortamento a partire dal mese di luglio 2021.

Al fine di avere una minore incidenza dei mutui sotto il profilo finanziario nel corso del 2021 l'ASP, in accordo con Banca Cambiano ha effettuato la rinegoziazione del mutuo al fine di modificare la durata originaria del mutuo, il cui termine naturale risultava fissato in data 01.01.2027. A seguito della modifica contrattuale la nuova scadenza risulta prevista al 01.06.2031.

Il debito rappresentato dal mutuo ipotecario concesso dalla Banca Carige è stato erogato nel 2003 per un capitale originario di 2.500.000 euro e finalizzato alla ristrutturazione della struttura Principe Abamelek adibita a RSA. Il tasso nominale variabile annuo (Euribor 6M) a regime è stato pari allo 0,60 %, in leggero aumento rispetto al dato dell'anno precedente.

Il bilancio 2021 non rileva alcun debito a breve termine derivante dall'utilizzo del fido concesso dal tesoriere anche se è previsto che, a partire dal 2022 vi sarà la necessità di utilizzare tale strumento.

Il seguente grafico indica il rapporto della componente debitoria dell'ASP in relazione all'attivo circolante. Il valore è espresso in una duplice forma, al lordo e al netto dei debiti a medio lungo termine (rappresentati per l'ASP esclusivamente da due rapporti di mutui ipotecari). In altre parole, l'indicatore rappresentato con il colore arancione prende in considerazione, al denominatore, soltanto i debiti a breve termine.



In generale la crescita del presente indicatore sta a significare una crescente stabilità patrimoniale e finanziaria dell'ASP, viceversa al decrescere della curva si delinea un mancato equilibrio finanziario.

In termini assoluti i crediti, espressi al netto dello specifico fondo svalutazione crediti, ammontano a 3.379.805 euro, le disponibilità liquide ammontano a 412.057 euro mentre i debiti totali pari a 6.659.954 euro.

Analizzando il trend storico si notano due importanti miglioramenti del rapporto di copertura dei debiti in occasione dell'accensione del mutuo avvenuta nel 2015 per un importo pari a 5 milioni di euro al quale è seguito un importante piano di alienazioni patrimoniali il cui aspetto più rilevante è riferito al 2018, anno di perfezionamento dell'alienazione dell'Istituto Demidoff per complessivi 3,9 milioni di euro.

Il dato relativo al 2021 rileva una leggera nuova flessione, la motivazione è legata principalmente al pagamento degli importanti investimenti effettuati nel corso dell'anno come evidenziato dalla riduzione delle disponibilità liquide risultate al 31.12.2021 pari a circa 200 mila euro anche se tuttavia, tale dato è influenzato positivamente dai proventi di natura straordinaria derivanti dalla vendita di due unità immobiliari situate nel comune di Viareggio.

D. 6 Acconti

Saldo al 31/12/2021		45.600		
	Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
	Clienti c/anticipi	45.600	35.113	10.487
	Totale	45.600	35.113	10.487

Note e Commenti:

Gli acconti presenti in bilancio sono generati da anticipi ricevuti da clienti. In particolare trattasi di anticipi ricevuti dai privati delle RSA ed RA, per il servizio Telecare, i clienti dell'agenzia formativa e infine dalle locazioni qualora i conduttori corrispondano spontaneamente anticipatamente i canoni dovuti o abbiano effettuato opere di manutenzione previste al momento della partecipazione al bando per la locazione di nuovi immobili. In tali casi la posizione risulta, anziché tra i crediti verso clienti, nella voce clienti c/anticipi.

D. 7 - debiti verso fornitori

Saldo al 31/12/2021		2.421.684		
	Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
	Debiti v/fornitori	1.386.079	2.064.441 -	678.363
	Debiti v/fornitori per fatture/note da ricevere	1.026.151	963.740	62.411
	Debiti v/fornitori per trattenuta a garanzia	9.454	6.137	3.317
	Totale	2.421.684	3.034.319 -	612.635

Note e Commenti:

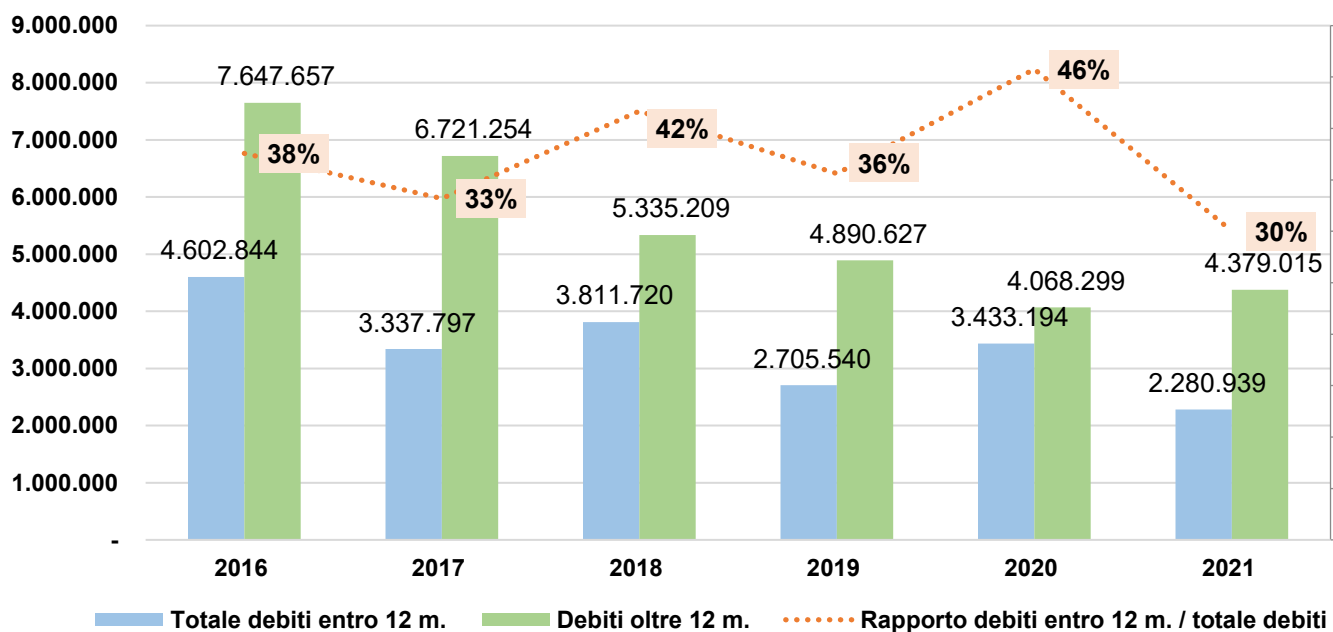
I debiti di funzionamento relativi ai debiti verso fornitori presentano una importante progressiva variazione passando da circa 6,0 mln di euro nel 2015, 4,8 mln di euro nel 2016 fino a raggiungere il valore più basso degli ultimi dieci anni, ovvero circa 2,4 milioni di euro nel 2021. La principale motivazione alla base di tale dato, è imputabile al basso tasso di occupazione dei reparti RSA nel corso dell'ultimo trimestre 2021 i cui costi sono sostanzialmente variabili al variare del numero di ospiti presenti,

Rispetto alla composizione interna della voce debiti verso fornitori circa il 40% è concentrato nei confronti dei quattro principali soggetti che svolgono servizi di tipo assistenziale legato alle RSA, RA, Centro Diurno Alzheimer e BIA.

La composizione interna dei debiti verso fornitori è evidenziata dal seguente dettaglio e dal successivo grafico il quale rappresenta, tra l'altro, il rapporto tra le passività a breve e i debiti totali:

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Totale debiti entro 12 m.	2.280.939	3.433.194	2.703.981	3.811.720	3.337.797	4.602.844
Debiti oltre 12 m.	4.379.15	4.075.237	4.929.075	5.335.209	6.721.254	7.647.657
TOTALE	6.659.954	7.508.431	7.633.056	9.146.929	10.059.052	12.250.502

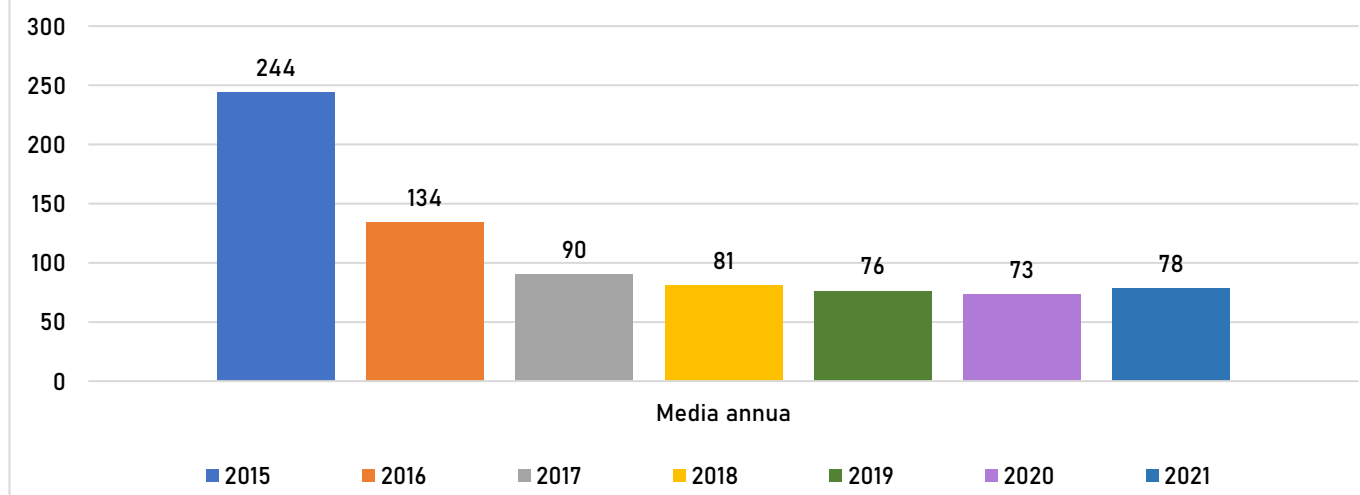
Rapporto Debiti entro / oltre 12 mesi



Nel passivo il trend della situazione debitoria risulta altalenante nel corso dei diversi esercizi per effetto di un dato rilevante specialmente se messo a confronto con altri indicatori. Nel caso specifico, si rileva una forte riduzione del rapporto tra debiti entro e oltre 12 mesi per effetto di un tasso di occupazione dei reparti inferiore agli standard. A causa del Covid, in particolare il 2021 segna una forte contrazione del numero di ospiti presenti, ciò genera necessariamente minori debiti al 31.12.2021 e pertanto, in presenza di mutui passivi in corso, si rileva un'incidenza in calo rispetto ad anni in cui (dal 2016 alla seconda metà del 2020) l'occupazione, mai aveva registrato una contrazione così rilevante e specialmente in un arco temporale così limitato.

Rispetto ai giorni medi di pagamento ai fornitori conferma un dato allineato ai precedenti due esercizi mentre il trend storico degli ultimi sei anni registra un miglioramento netto, passando da un valore di 244 giorni nel 2014 a 78 del 2021 come evidenziato dal seguente grafico:

Giorni di pagamento dei fornitori (Media annua)



D. 12 - debiti tributari

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Saldo al 31/12/2021	215.196		
Debiti v/erario per ritenute operate	16.051	4.731	11.320
IVA a debito per split payment	62.142	100.533	- 38.390
Erario c/IRES	14.352	4.500	18.852
Erario c/IVA	15.291	2.438	17.729
Debiti per IRAP	86.262	87.451	- 1.189
Debiti per IRPEF e addizionali	21.098	21.718	- 620
Debiti tributari diversi	-	131	- 131
Totale	215.196	207.625	7.571

Note e commenti:

La voce debiti tributari presenta un incremento rispetto all'esercizio precedente per effetto di maggiori debiti per ritenute d'acconto operate nel mese di dicembre e un saldo erario c/IRES stimato in aumento rispetto al valore dell'esercizio precedente.

Rispetto alla tematica IVA, si assiste ad un incremento del saldo Erario c/IVA afferente alla gestione IVA ordinaria mentre il valore derivante dal regime fiscale della scissione dei pagamenti (o split payment) ai sensi dell'art. 17-ter D.P.R. 633/72 subisce una variazione negativa. Quest'ultimo valore può subire annualmente variazioni in base alle fatture ricevute e protocollate alla data del 31/12.

I debiti per IRAP rilevano l'ammontare stimato per l'esercizio 2021, tenuto conto dell'ammontare del costo del personale e della suddivisione tra attività istituzionali e attività commerciali.

D. 13 - debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Saldo al 31/12/2021	49.326	50.585		
Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Debiti v/INPS	506	429		77
Debiti v/INPDAP	48.821	50.156	-	1.336
				-
Totale	49.326	50.585	-	1.259

Note e commenti:

I debiti verso istituti previdenziali complessivamente rilevano valori con scostamenti minimi rispetto all'esercizio precedente.

D. 14 - altri debiti

Saldo al 31/12/2021	410.426			
Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Debiti verso dipendenti	32.849	21.422		11.427
Depositi cauzionali rette	170.752	132.887		37.865
				-
Depositi cauzionali fitti	183.709	132.280		51.429
				-
Debiti diversi	23.117	17.408		5.709
				-
Totale	410.426	303.997	-	106.429

Note e Commenti:

Nella classificazione degli "altri debiti" vengono riportati principalmente i debiti derivanti da depositi cauzionali versati dagli ospiti al momento dell'ammissione presso le RA, RSA e dai conduttori relativamente ai contratti di locazione del patrimonio immobiliare.

Nel corso del 2021 si assiste ad un importante incremento sia dei debiti inerenti ai depositi cauzionali versati da ospiti delle RSA e da conduttori di immobili.

Trattandosi di uno degli strumenti messi in campo per il contrasto alla morosità di ospiti e locatari l'ASP conferma una massima attenzione a tale aspetto contrattuale in occasione dei nuovi ingressi degli ospiti e alla stipula di nuovi contratti di locazione.

I debiti verso dipendenti rilevano il debito verso dipendenti derivanti da ferie non godute al 31 dicembre 2021.

La composizione dei ratei e risconti passivi è la seguente:

E - ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2021		3.363.298			
Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020		Variazione	
Ratei passivi	42.843	55.400	-	12.557	-
Risconti passivi	984.114	1.029.622	-	45.508	-
Risconti passivi pluriennali	2.336.341	2.412.786	-	76.444	-
<u>Totale</u>	<u>3.363.298</u>	<u>3.497.808</u>	-	<u>134.509</u>	-

Note e commenti:

Ratei passivi

La voce ratei passivi per complessivi 42.843 euro è composta da quote di costi rilevati contabilmente nel 2022 la cui competenza economica è in parte imputata all'esercizio 2021, trattasi principalmente di costi per utenze e manutenzioni.

Risconti passivi

I risconti passivi sono dovuti a contributi finalizzati alla realizzazione di investimenti rinviati all'esercizio successivo per interventi ancora non svolti nel 2021, oltre ad un ulteriore contributo ricevuto dalla Società della Salute di Firenze e finalizzato all'erogazione dei "contributi assistenti familiari". Il valore oggetto di quest'ultimo risconto corrisponde ai contributi ancora non erogati nel mese di dicembre e che saranno effettuati nei primi mesi del 2022.

Risconti passivi pluriennali

La voce risconti passivi pluriennali si riferisce al diritto di superficie relativo ai locali concessi in uso all'ASL la cui quota di competenza di ciascun esercizio è pari a 76.444 euro.

CONTO ECONOMICO

La composizione del valore della produzione è la seguente:

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

A.1 - ricavi delle vendite e delle prestazioni

Saldo al 31/12/2021 6.258.260

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.258.260	7.648.617	-	1.390.357
Totale	6.258.260	7.648.617	-	1.390.357

Dettaglio	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Rette di ricovero da privati	1.741.172	2.552.880	-	811.708
Rette di ricovero da Enti	4.108.356	4.729.534	-	621.178
Ricavi servizi domiciliari	116.337	122.794	-	6.457
Proventi pasti a terzi	75.741	78.224	-	2.482
Ricavi da attività di formazione	216.654	165.185	-	51.469
Totale	6.258.260	7.648.617	-	1.390.357

Note e commenti:

In termini assoluti si assiste ad una riduzione del fatturato per tutti servizi rivolti alla popolazione anziana, sia in regime residenziale che domiciliare per 1.439.343 euro il quale è dovuto principalmente alla riduzione del tasso di occupazione medio dei reparti.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni presentano un valore inferiore all'esercizio precedente specialmente per l'attività relativa alla gestione dei servizi socio assistenziali che, per la componente relativa ai ricavi da rette, segnala una variazione pari al -20%.

La straordinarietà legata ad un evento come il Covid ha avuto un impatto negativo rispetto alle dimissioni degli ospiti sia per decesso che per dimissione volontaria al quale è seguito anche un periodo di vera e propria interruzione dei nuovi ingressi nelle strutture gestite dall'ASP al fine di contenere i contagi e salvaguardare la salute degli ospiti accolti. Anche una volta ripresa la regolare attività di ammissione, i nuovi ingressi evidenziano un ritmo notevolmente inferiore rispetto ai normali standard.

Come rappresentato dalla tabella seguente, il tasso di occupazione delle strutture risulta notevolmente inferiore rispetto ai valori degli anni precedenti.

	2019	2020	2021
DATO AGGREGATO RSA	94,9%	88,7%	69,3%
DATO AGGREGATO RA	96,5%	91,1%	77,7%
BIA Principe Abamelek	84,7%	71,2%	47,9%
CENTRO DIURNO Montedomini	52,0%	47,7%	17,1%

Il dato aggregato fornisce il tasso di occupazione delle tre strutture (Montedomini, S. Silvestro e Abamelek) ed evidenzia chiaramente le forti difficoltà che ha dovuto fronteggiare l'ASP dal 2020 in poi, ovvero dall'inizio del periodo di emergenza sanitaria Covid-19. Specialmente i dati relativi al servizio RSA del 2021, il cui fatturato risulta il principale, ha avuto forti ripercussioni negative sulla sostenibilità economica dei servizi offerti.

A causa dell'alta incidenza dei costi fissi all'interno dei costi generali dell'ASP, è fondamentale mantenere alto il livello del tasso di occupazione dei reparti, al fine di garantire un fatturato elevato che sia in grado di garantire la piena copertura di tali costi. Lo standard di riferimento che progressivamente, nel corso dei prossimi mesi, dovrà essere raggiunto è fissato, quanto meno, intorno al 90%.

Riguardo al Centro Diurno Alzheimer, già da anni si riscontra un tasso di occupazione insufficiente per garantire un pieno raggiungimento del break even point e senza dubbio il covid ha ulteriormente influito in modo negativo.

I ricavi derivanti da servizi domiciliari registrano il progressivo decremento del numero di utenti che usufruiscono dei servizi Telecare, Teleassistenza e Telesoccorso. Ormai da anni le nuove attivazioni presentano numeri drasticamente risicati.

I proventi pasti a terzi, derivanti dall'attività del self service presso la mensa di Montedomini rileva un dato sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente. Tra questi ricavi, per effetto della nuova gara espletata nel 2019, il contratto prevede il meccanismo delle royalties spettanti a Montedomini per ogni singolo pasto prodotto. Anche per i pasti erogati l'emergenza sanitaria non ha consentito di sfruttare in pieno le potenzialità della sala self service, tra l'altro completamente rinnovata negli ultimi mesi del 2019, e massimizzarne i ricavi.

I proventi specifici dell'attività formativa del Centro Servizi e Formazione derivano principalmente dall'attività di noleggio delle sale svolta, quasi esclusivamente, presso la struttura del Fuligno. Il presente bilancio presenta un valore fortemente in miglioramento rispetto all'esercizio precedente. Si ricorda infatti che, nel corso del 2020, il fatturato subiva una forte contrazione strettamente collegata ai lunghi periodi di lock down e in generale allo stravolgimento che ha interessato tutta l'attività formativa e congressistica a livello locale e nazionale.

ALTRI RICAVI E PROVENTI

A.5 - altri ricavi e proventi

Saldo al 31/12/2021 3.714.152

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Altri ricavi e proventi	3.714.152	3.881.578	-	167.426
Totale	3.714.152	3.881.578	-	167.426

Dettaglio	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Ricavi e contributi in c/attività istituzionale	506.649	369.094		137.555

Fitti attivi fabbricati	1.607.924	1.745.691	-	137.767
Ricavi per indennità diverse da fitti	62.810	67.352	-	4.542
Proventi pasti al personale dipendente	1.713	1.546	-	167
Rimborsi e recuperi diversi	413.961	376.727	-	37.234
Rimborsi Bolli	4.222	5.282	-	1.060
Contributi, eredità e oblazioni	212.413	131.739	-	80.674
Arrotondamenti attivi	28	171	-	144
Proventi diversi	38.648	34.748	-	3.900
Ricavi Progetto Assistenti Familiari	865.784	899.230	-	33.446
Ricavi diretti area inclusione sociale	-	249.998	-	249.998
Totale	3.714.152	3.881.578	-	167.426

Note e commenti:

All'interno della voce "altri ricavi e proventi" si trovano ricavi derivanti dallo svolgimento di attività istituzionali, oltre ai proventi derivanti dal patrimonio locato e ai rimborsi di varia natura.

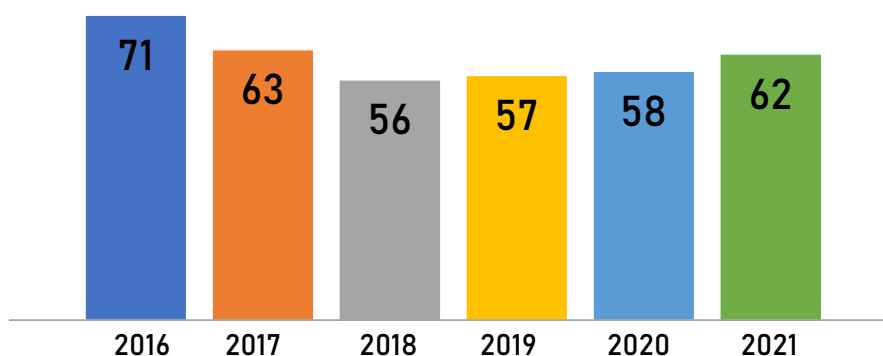
I ricavi e contributi istituzionali comprendono principalmente le attività svolte dall'ASP in convenzione con il Comune di Firenze e riferite al servizio progetto assistenti familiari, la gestione dello sportello informativo per amministratori di sostegno. La variazione positiva rispetto al 2020 deriva principalmente dalla quota di ristoro ricevuta dalla ASL, seguita allo stanziamento dai fondi parte della Regione Toscana, finalizzata al ristoro dei posti non occupati presso le RSA a causa della pandemia.

Analizzando i ricavi locazioni (sia derivanti da contratti di locazione ad uso abitativo e ad uso diverso dall'abitativo) e la voce denominata "ricavi per indennità diverse da fitti" il valore relativo all'anno 2021 rileva una riduzione percentuale pari a circa l'8%, anche in questo caso quale conseguenza legata al tema del covid. Da una parte lo scostamento è dovuto al fatto che alcuni fondi commerciali risultano liberi rispetto all'anno precedente. Anche le locazioni ad uso abitativo riscontrano una flessione in termini di unità immobiliari libere. Risulta infatti maggiore il numero di appartamenti liberatosi rispetto a quelli nuovamente concessi in locazione, ciò anche per effetto di investimenti che necessariamente sono stati destinati principalmente all'adeguamento normativo delle sedi alla normativa antincendio a discapito di investimenti finalizzati alla messa a reddito del patrimonio.

Si rileva inoltre una variazione istat media annua decisamente alta, pari al +1,9%, in contro tendenza rispetto al dato del 2020, negativo dello -0,3%.

Di seguito il dettaglio del trend degli immobili inutilizzati:

Unità immobiliare libere



Nel corso del 2021 le unità libere sono passate da 58 a 62 per effetto di risoluzioni di contratti a seguito di decessi o di risoluzioni volontarie dei contratti.

Compatibilmente con la situazione finanziaria dell'ASP, le unità immobiliari, attualmente libere, saranno oggetto di ristrutturazioni e successiva "messa a bando" al fine di massimizzare le suddette entrate.

I rimborsi diversi fanno riferimento, principalmente, al rimborso del costo per utenze e altri oneri annessi alle sedi istituzionali o altri immobili di proprietà dell'ASP. Per effetto di diverse tipologie di contratto e/o convenzioni, diversi spazi vengono in parte utilizzati da soggetti terzi i quali provvedono al rimborso in quota parte delle spese indirette.

Nel corso del 2021 troviamo in tale voce anche un rimborso straordinario, pari a circa 20 mila euro, frutto di una delibera adottata Società della Salute di Firenze, grazie a fondi regionali, e finalizzata al sostegno economico nei confronti dei Centri Diurni Alzheimer che, a causa del Covid, hanno dovuto applicare maggiori parametri assistenziali e sostenere un importante incremento di costi gestionali.

Tra i rimborsi diversi, troviamo infine il rimborso delle spese legali (ad esempio per ingiunzioni di pagamento promosse dall'ASP), un rimborso per oneri fiscali e notarili anticipati dall'ASP in occasione della transazione finale con la Confraternita detta de' Vanchetoni (conclusa definitivamente in data 29.01.2021), il rimborso di sinistri assicurativi, e il rimborso delle imposte di bollo e/o di registro gravante sui contratti di locazione la cui quota del 50% a carico dei singoli conduttori.

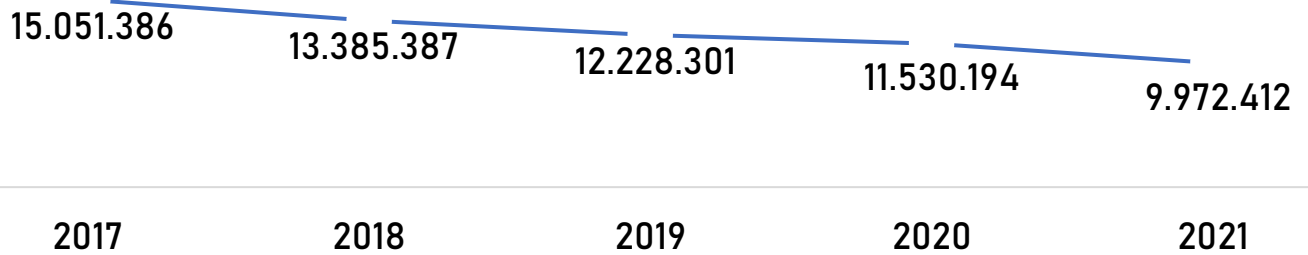
La voce relativa a contributi, eredità e oblazioni fa riferimento, quasi nella sua totalità, a due importanti eredità ricevute nel corso del 2021. Tali voci sono contabilizzate tra i ricavi e in eguale misura nella voce accantonamenti diversi, dando luogo a due legati, il primo vincolato all'acquisto di automezzi (come da espressa volontà testamentaria), il secondo verrà destinato al progetto Villaggio Montedomini.

I proventi diversi rilevano, principalmente, i ricavi derivanti dall'operazione di sponsorizzazione tecnica in corso di svolgimento negli immobili di piazza S. Giovanni e stimati sulla base dell'incremento percentuale offerto rispetto all'ammontare della ristrutturazione del complesso immobiliare, oltre a proventi dei distributori automatici installati presso le sedi istituzionali.

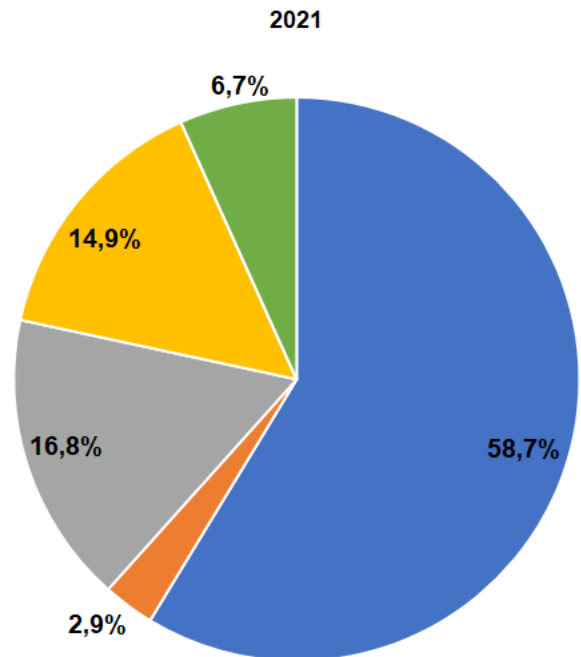
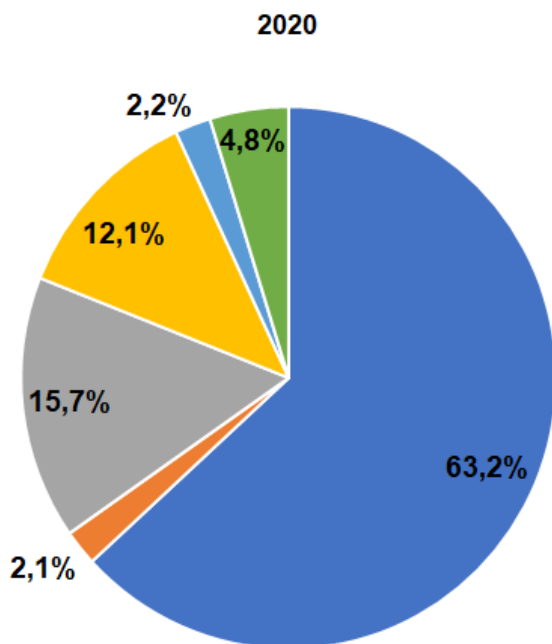
Gli scostamenti dei ricavi "progetto assistenti familiari e "disabilità" registrano una variazione esclusivamente dovuta alla riduzione dei contributi erogati per i due specifici progetti e che trova la sua contropartita nelle specifiche voci di costo di analogo importo.

Come già accennato, complessivamente, la principale problematica del presente bilancio consuntivo è sintetizzata nella rilevante contrazione del valore complessivo dei ricavi da locazione. I seguenti grafici rappresentano il trend degli ultimi 5 anni in cui, per varie ragioni, il valore della produzione si è ridotto di circa un terzo.

TOTALE RICAVI



Risulta inoltre interessante analizzare anche la composizione interna dell'ammontare dei ricavi. Il seguente raffronto tra il 2020 e il 2021 evidenzia, rispetto al totale annuo dei ricavi, la contrazione dei ricavi da rette che passano dal 63,2% al 58,7%, l'incremento dei ricavi da attività commerciali, dei ricavi da locazioni e dei servizi domiciliari / attività istituzionali, nonché dei rimborsi e proventi diversi. Rispetto al 2020, anno in cui si rilevano ricavi per servizi legati all'area inclusione sociale e disabilità, nel 2021 non sono presenti tali valori.



- Ricavi da rette
- Ricavi da locazioni
- Ricavi servizi marginalità/disabilità
- Ricavi attività commerciali (mensa, CSF)
- Ricavi servizi domiciliari e altre attività istituzionali
- Rimborsi e proventi diversi

La composizione dei costi della produzione è la seguente:

COSTI ACQUISTI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI

B.6 - per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Saldo al 31/12/2021		22.811		
	Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	22.811	42.044	- 19.233
	Totale	22.811	42.044	- 19.233

	Dettaglio	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
	Prodotti assistenziali e sanitari	-	16.883	- 16.883
	Generi alimentari	1.893	1.847	46
	Libri, riviste e giornali	4.462	4.182	280
	Cancelleria e materiali vari d'ufficio	2.524	1.625	899
	Materiali e attrezzature generiche	12.223	13.848	- 1.625
	Prodotti di pulizia	-	23	- 23
	Prodotti igiene personale	-	185	- 185
	Carburanti e lubrificanti	1.362	940	422
	Beni diversi e vari di consumo	348	2.512	- 2.164
	Totale	22.811	42.044	- 19.233

Note e commenti:

Il totale della voce B.6, oltre alle singole voci all'interno evidenziate rileva uno scostamento pari a circa 19 mila euro per effetto di numerosi acquisti di prodotti assistenziali e sanitari specifici destinati sia alle RSA che al reparto provvisorio Covid - 19 nel corso del 2020. Tra questi materiali troviamo anche un elevato quantitativo di disposizione di protezione individuale indispensabile per personale in servizio all'interno dei reparti di degenza. Sostanzialmente nel 2021 il valore risulta rientrato in linea con i valori ante covid.

SPESE PER SERVIZI

B.7 - per servizi

Saldo al 31/12/2021 7.440.235

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Per servizi	7.440.235	8.702.540 -	1.262.305
Totale	7.440.235	8.702.540 -	1.262.305

Dettaglio	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Costi appalto servizi assistenza	3.921.463	4.934.211 -	1.012.748
Costi appalto portineria e vigilanza	141.339	139.757	1.582
Spese per acquisto pasti	526.591	690.631 -	164.040
Spese per servizi Sistema Qualità	4.657	7.634 -	2.977
Spese servizi pulizia e sanificazione locali	131.875	151.184 -	19.309
Spese condominiali	46.822	86.588 -	39.766
Spese vuotatura fosse biologiche	15.034	11.609	3.425
Spese di trasloco e smaltimento rifiuti	44.747	3.978	40.768
Spese di vigilanza e protezione	4.761	4.230	531
Spese legali e notarili	78.965	48.780	30.185
Assicurazioni	71.931	73.378 -	1.447
Spese postali	921	1.428 -	507
Costi diversi attività di formazione	389	1.260 -	871
Consulenze e prestazioni amministrative	70.594	90.727 -	20.133
Consulenze e prestazioni tecniche	65.996	65.266	730
Canoni assistenza software/hardware	97.590	86.893	10.697
Spese di pubblicità e pubblicazioni	-	1.391 -	1.391
Spese per viaggi e trasferte	152	81	71
Spese per acquisto servizi diversi	79.325	77.530	1.795
Energia elettrica	201.214	241.123 -	39.909
Utenze telefoniche	52.838	55.984 -	3.145
Fornitura acqua	166.106	197.306 -	31.200
Gas e combustibili	289.790	273.341	16.450
Manutenzioni ordinarie fabbricati	142.274	134.758	7.516
Manutenzioni impianti, macchinari, attrezzature	313.110	307.447	5.664
Manutenzioni mobili e arredi	519	3.932 -	3.413

Manutenzioni computer e macchine ufficio	1.028	-	1.028	-
Manutenzioni automezzi	468	609	-	140
Manutenzione giardini	9.761	7.942	-	1.818
Compensi collegio dei revisori legali	42.045	40.593	-	1.452
Spese progetti Società della Salute	52.144	54.276	-	2.132
Erogazione contributi	865.784	899.230	-	33.446
Costo appalti servizi inclusione sociale	-	9.442	-	9.442
Totale	7.440.235	8.702.540	-	1.262.305

Note e commenti:

Le spese per servizi ammontano a 7.440.235 euro e rilevano un valore notevolmente inferiore rispetto all'esercizio precedente.

La principale voce di costo, ovvero quella relativa agli appalti dei servizi socio assistenziali evidenzia un valore inferiore di oltre 1 milione di euro rispetto all'esercizio precedente quale diretta conseguenza del tasso di occupazione dei reparti inferiore rispetto al 2020.

Analogamente anche il servizio di ristorazione e produzione di pasti sia per gli ospiti che per gli utilizzatori del self service, evidenzia uno scostamento pari a 164.040 euro per effetto del minor numero di giornate alimentari prodotte.

Riguardo alle spese del servizio di portineria, presso la sede di Montedomini, si ricorda che a decorrere dal mese di agosto 2019, a seguito di una procedura aperta per l'affidamento del servizio, l'ASP ha affidato a un gestore esterno il completo servizio di portineria. Il costo relativo al 2021 risulta in linea con quello dell'esercizio precedente.

Anche le spese di sanificazione fanno registrare uno scostamento negativo, si ricorda infatti che nel corso del 2020, specialmente durante i primi mesi di lock down, era stato necessario intensificare le attività di pulizia ordinaria e di sanificazione straordinaria dei locali.

I costi relativi alla manutenzione ordinaria, ammontanti complessivamente a 467.160 euro, presentano un valore leggermente in crescita rispetto all'ultimo bilancio approvato. I principali costi di manutenzione ordinaria fanno riferimento a contratti "global service" che uniscono aspetti di efficientamento energetico a canoni per la manutenzione ordinaria degli impianti elettrico, idraulico, etc. A questi si sommano singoli interventi di manutenzione ordinaria di natura edile e impiantistica presso tutte le strutture dell'ASP e il patrimonio immobiliare diffuso.

Le spese per consulenze sono suddivise in attività amministrative e tecniche:

- tra le consulenze amministrative i principali incarichi fanno riferimento ad attività di assistenza da un punto di vista legale, pensionistico e fiscale. Si rileva inoltre il servizio avente ad oggetto la tematica dell'amministratore di sostegno svolto in convenzione con il Comune di Firenze. Anche nel 2021 troviamo incarichi ricorrenti come ad esempio l'assistenza legale necessaria per la predisposizione di gare di appalti particolarmente complessi, il compenso per l'Organismo Indipendente di Valutazione e l'incarico per lo svolgimento dell'attività di Responsabile Protezione Dati ai sensi del GDPR 2016/679. La variazione rispetto al 2020 è in parte dovuta all'interruzione di una specifica consulenza necessaria per lo svolgimento dell'attività di coordinamento dell'area inclusione sociale, la cui convenzione con il Comune di Firenze non è stata rinnovata.
- tra le consulenze di tipo tecnico troviamo diversi incarichi finalizzati alla progettazione, direzione lavori di interventi di riqualificazione, oltre incarichi per l'espletamento di pratiche urbanistiche, nonché per la predisposizione di perizie di stima di immobili sia al fine della alienazione che della locazione. Infine tra le

consulenze si registra il costo per prestazioni di natura sanitaria svolta presso le residenze socio assistenziali e il Centro Diurno Alzheimer.

I compensi per commissioni, concorsi e gare fanno riferimento ai costi per lo svolgimento delle valutazioni tecniche riferite a procedure aperte di affidamento di servizi, nel 2021 non si rilevano costi di tale natura.

Tra le spese legali, pari a circa 78.000 euro troviamo, anche nel 2021, incarichi conferiti per procedure di sfratto, pratiche di recupero credito e ingiunzioni sia verso locatari che degenti delle strutture socio assistenziali. A queste, nel corso del 2021 si aggiungono le spese legali e notarili inerenti al procedimento di mediazione in corso con la Confraternita dei Vanchetoni e che risulta ormai definito in data 29.01.2021.

Complessivamente i costi per le quattro utenze (energia elettrica, gas, acqua e telefono) rilevano una modesta riduzione rispetto all'esercizio precedente specialmente sulla singola voce relativa alla fornitura di energia elettrica e fornitura acqua.

I costi per assicurazioni risultano sostanzialmente in linea con i valori dell'esercizio precedente.

Le spese per vuotature fosse biologiche, effettuate sia presso le sedi istituzionali che presso condomini di proprietà dell'ASP, risultano lievemente superiori rispetto al valore dell'esercizio precedente mentre i costi relativi a smaltimenti e traslochi evidenziano una cifra particolarmente elevata per effetto di importanti smaltimenti effettuati principalmente presso la sede di Montedomini in prossimità dei locali che saranno, tra l'altro, oggetto del nuovo progetto Villaggio Montedomini. Ulteriori smaltimenti sono stati svolti presso unità immobiliari di via Faenza e via V. Emanuele.

Tra le spese per servizi diversi troviamo l'esternalizzazione di alcune fasce diurne e notturne del servizio di teleassistenza, un servizio di custodia e manutenzione presso la struttura Barellai di Calambrone, il servizio di custodia di alcune importanti opere d'arte precedentemente contenute presso la Loggia del Bigallo e che verranno riposizionate una volta completato il cantiere, il servizio di gestione attività informazione e immagine aziendale, il contributo dovuto al Consorzio di Bonifica e ulteriori oneri relativi servizi di varia natura.

La voce relativa ai compensi spettanti al Presidente e ai consiglieri del Consiglio di Amministrazione, come negli anni passati, non è presente nel conto economico anche se tuttavia proseguono gli accantonamenti prudenziali al fondo oneri diversi di gestione. Le somme, invece, effettivamente erogate ai membri del collegio dei revisori ammonta a 42.045 euro.

I contributi erogati nel corso del 2021 ammontano complessivamente a circa 865 mila euro, esclusivamente relative al progetto assistenti familiari dato che nel corso dell'anno il Comune di Firenze non ha confermato, in via cautelativa, i contributi estivi relativi ai soggiorni per persone con disabilità.

COSTI GODIMENTO BENI DI TERZI

B.8 - per godimento beni di terzi

Saldo al 31/12/2021	35.491		
Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Per godimento beni di terzi	35.491	57.186	- 21.695
Totale	35.491	57.186	- 21.695
Dettaglio	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Canoni di noleggio	35.491	57.186	- 21.695
Totale	35.491	57.186	- 21.695

Note e commenti:

Per quanto riguarda l'utilizzo di beni di terzi non si rilevano variazioni rilevanti rispetto ai canoni di noleggio di automobili, attrezzature specifiche destinate ai reparti RSA e macchine da ufficio. La riduzione del costo rispetto all'esercizio passato si riferisce esclusivamente al noleggio di letti, avvenuto nei mesi di aprile e maggio 2020, per l'allestimento del reparto destinato a ospiti positivi al Covid e provenienti da altre ASP.

COSTI DEL PERSONALE

B.9 - per il personale

Saldo al 31/12/2021 1.552.179

B.9.a - salari e stipendi

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Salari e stipendi	1.241.639	1.274.251	-	32.612
Totale	1.241.639	1.274.251	-	32.612

B.9.b - oneri sociali

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Oneri sociali	293.597	300.487	-	6.890
Totale	293.597	300.487	-	6.890

B.9.e - altri costi

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Altri costi	16.944	14.006	-	2.938
Totale	16.944	14.006	-	2.938

Dettaglio	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Stipendi personale dipendente	719.982	729.407	-	9.424
Stipendi personale in comando	30.955	21.024	-	9.931
Retribuzione posizione dirigenza competenza	36.011	30.729	-	5.282
Retribuzione risultato dirigenza competenza	11.000	15.000	-	4.000
Costo condizioni di lavoro e incarichi	141.845	141.845	-	-

Costo fondo premialità e fasce	294.500	294.500	-	-
Stipendi personale interinale	7.346	41.747	-	34.401
Oneri sociali personale dipendente	288.170	294.372	-	6.202
Oneri INAIL	5.427	6.115	-	688
Corsi di aggiornamento e formazione personale	1.041	2.125	-	1.085
Spese per reclutamento personale e concorsi	1.061	557	-	504
Costi decreto 81 e visite mediche di controllo	4.917	5.393	-	476
Costi per mensa del personale	9.925	5.931	-	3.994
Totale	1.552.179	1.588.744	-	36.565

Note e commenti:

Il costo del personale rileva complessivamente uno scostamento in diminuzione pari a 36.565 euro, risultante principalmente dalla riduzione del costo per stipendi personale dipendente, oltre ai relativi oneri, a seguito del pensionamento di un dipendente a decorrere dal 01.03.2021 oltre al trasferimento di un dipendente presso altro ente, mediante la procedura di mobilità volontaria, a far data dal 01.11.2021.

Si rileva inoltre un minor costo per rapporti di lavoro di tipo interinale per complessivi 34.401 euro, anche se tale costo risulta sostanzialmente compensato da una nuova assunzione di una unità personale tecnico a tempo determinato.

In linea con i criteri adottati negli esercizi precedenti si è rilevato tra il costo del personale anche tutti gli accantonamenti delle quote di salario accessorio ancora non erogate nel corso dell'anno al personale dipendente e alla dirigenza. Tra questi si rileva uno scostamento negativo dovuto alla rideterminazione dello specifico fondo di risultato della dirigenza.

Tra i costi accessori troviamo il costo per il servizio mensa rivolto ai dipendenti superiore rispetto all'esercizio precedente in considerazione del fatto che durante i periodi di lock down nazionale del 2020 e successivi, temporanei periodi di lavoro da domicilio, tale onere naturalmente non è stato riconosciuto. Anche i costi per formazione e aggiornamento professionale subiscono una contrazione pari a circa la metà rispetto all'esercizio precedente.

Infine i costi per decreto 81/2008, in materia di salute e di sicurezza dei lavoratori nel luogo di lavoro risulta sostanzialmente in linea con il valore dell'esercizio precedente. Anche nel 2021 ricordiamo alcuni screening rivolti a tutto il personale dipendente dell'ASP mediante esame sierologico finalizzato a garantire sia la sicurezza dei lavoratori stessi che l'intero contesto legato alle RSA, quali luoghi estremamente fragili.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

B.10 - ammortamenti e svalutazioni

Saldo al 31/12/2021 421.352

B.10.b - ammortamenti delle immobilizzazioni materiali

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	405.223	405.864	-	641
Totale	405.223	405.864	-	641

B.10.c - svalutazione delle immobilizzazioni

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Svalutazione delle immobilizzazioni	16.129	7.646	8.483
Totale	16.129	7.646	8.483

Dettaglio	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Amm.to fabbricati Montedomini	113.060	113.241 -	181
Amm.to fabbricati Fuligno	52.518	52.572 -	54
Amm.to fabbricato S.Silvestro	40.374	46.916 -	6.542
Amm.to Fabb. Non strumentali	28.308	20.575	7.732
Amm.to Impianto Elettrico	33.727	33.379	348
Amm.to Impianti	25.162	29.435 -	4.273
Amm.to adeguamento antincendio	5.855	5.855	0
Amm.to Impianto Idraulico	197	197	-
Amm.to Condizionatori	1.531	1.531 -	0
Amm.to attrezzature	2.162	1.799	363
Amm. Mobili Arredi	5.410	2.260	3.150
Amm. Computer e macchine ufficio	1.002	2.005 -	1.002
Amm.to Strumenti Elettronici, Audio, Video	132	264 -	132
Amm.to ristrutturazione ONIG	95.785	95.836 -	51
Svalutazione delle immobilizzazioni	16.129	7.646	8.483
Totale	421.352	413.510	7.841

Note e commenti:

Complessivamente i costi per ammortamenti, sia materiali che immateriali, rilevano un valore leggermente inferiore rispetto all'esercizio precedente per effetto della conclusione di regolari processi di ammortamento di cespiti.

Complessivamente il costo dei soli ammortamenti ammonta a circa 405 mila euro al quale si aggiungono svalutazioni di immobilizzazioni per complessivi 16.129 euro riferite a ristrutturazioni avvenute presso immobili del patrimonio detto de' Vanchetoni o svolte oltre dieci anni fa presso locali ormai dismessi.

Nonostante gli ingenti investimenti avvenuti nel corso del presente esercizio la voce "ammortamenti" non rileva un incremento per effetto di investimenti in parte finanziati grazie a contributi di terzi in conto impianti e in parte per l'utilizzo dello specifico fondo accantonamento per investimenti futuri.

ACCANTONAMENTI PER RISCHI

B.12 - accantonamenti per rischi

Saldo al 31/12/2021		151.843		
Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Accantonamenti per rischi	151.843	271.107	-	119.264
Totale	151.843	271.107	-	119.264

Dettaglio	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Accantonamento fondo rischi su crediti	151.843	249.159	-	97.316
Accantonamento fondo rischi gestionali	-	21.948	-	21.948
Totale	151.843	271.107	-	119.264

B.13 - altri accantonamenti

Saldo al 31/12/2021		197.679		
Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Altri accantonamenti	197.679	-		197.679
Totale	197.679	-		197.679

Note e commenti:

Nel corso del 2021 in base all'analisi dei crediti maturati nel corso dell'esercizio, sia verso utenti per rette che verso conduttori delle unità immobiliari locate è stato stabilito di accantonare annualmente, in via prudenziale, il 50% dei suddetti crediti non incassati.

Di questi, 27.956 euro fanno riferimento a crediti verso utenti delle residenze socio assistenziali mentre la parte restante, e molto rilevante nel 2021, si riferisce a crediti vantati nei confronti di locatari. In tal modo, oltre ad alimentare lo specifico fondo svalutazione crediti per far fronte al reale rischio di inesigibilità, risulta importante aver definito un criterio che aiuti ad avere nei prossimi esercizi un risultato d'esercizio influenzato sì dalla voce "accantonamenti" ma con un criterio omogeneo.

Completati gli specifici accantonamenti inerenti all'esercizio in corso è stata inoltre effettuata una analisi basata sul criterio dell'ageing dei crediti iscritti in bilancio, rispetto all'ammontare del fondo svalutazione crediti. Dalla suddetta analisi non è emersa la necessità di ulteriori accantonamenti prudenziali.

Nel corso del 2021 troviamo inoltre un ulteriore accantonamento derivanti da due eredità ricevute nel corso dell'anno che sono state accantonate in specifici fondi vincolati.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

B.14 - oneri diversi di gestione

Saldo al 31/12/2021		417.596		
Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Oneri diversi di gestione	417.596	411.770	5.826	
Totale	417.596	411.770	5.826	

Dettaglio	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione	
Spese varie per animazione	-	28	-	28
Spese varie amministrative	877	1.536	-	659
Quote associative	300	300	-	-
Arrotondamenti passivi	48	139	-	91
Oneri diversi di gestione	4.587	5.763	-	1.177
Tributi locali	215.136	223.759	-	8.623
Imposta di bollo e registro	48.777	45.296	-	3.481
Imposte e tasse diverse	147.872	134.950	-	12.922
Totale	417.596	411.770	5.826	

Note e commenti:

La voce "oneri diversi di gestione" rileva un ammontare complessivo sostanzialmente in linea rispetto all'esercizio precedente. Il principale scostamento è riconducibile alla voce "tributi locali", al cui interno troviamo l'imposta IMU gravante sull'ingente patrimonio dell'ASP, oltre ulteriori tributi di modesto importo. La variazione rispetto all'ammontare dell'esercizio precedente è dovuta soprattutto ad alcuni immobili dismessi o per variazioni catastali recepite.

All'interno della voce imposte e tasse diverse sono contabilizzati principalmente i costi relativi all'imposta TARI dovuta alla società a Alia SpA mentre l'ammontare delle imposte e di bollo e di registro rilevano principalmente le imposte dovute sui contratti di locazione o altre tipologie di contratto soggette a registrazione.

AREA FINANZIARIA

La composizione dei proventi e oneri finanziari è la seguente:

C.16 - altri proventi finanziari

Saldo al 31/12/2021 188

C.16.d - altri proventi finanziari

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Proventi diversi dai precedenti	188	108	80
Totale	188	108	80

Dettaglio	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Interessi attivi su capitale di dotazione	32	108	- 76
Interessi attivi di mora	156	-	156
Totale	188	108	80

C.17 - interessi e altri oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021 28.862

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Interessi e altri oneri finanziari	28.862	22.471	6.391
Totale	28.862	22.471	6.391

Dettaglio	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Interessi passivi su mutui	25.377	16.354	9.023
Spese bancarie	3.386	3.361	25
Interessi passivi di mora	0	3	- 3
Interessi passivi e oneri finanziari diversi	99	2.753	- 2.653
Totale	28.862	22.471	6.391

Note e commenti:

Gli oneri finanziari risultano superiori rispetto al valore dell'anno precedente per oltre 6 mila euro. Il vero scostamento è attribuibile ai minori interessi passivi corrisposti nel 2020 a causa della sospensione di sette rate mensili del mutuo acceso presso la Banca di credito cooperativo di Cambiano e di una rata semestrale del mutuo

presso Banca Carige. Nel corso del 2021, infatti, rispetto al mutuo CaRiGe risultano regolarmente corrisposte le due rate semestrali previste dal piano di ammortamento, mentre rispetto alla Banca di Cambiano il piano di ammortamento è ripreso regolarmente dal 1 luglio 2021.

Gli interessi corrisposti all'istituto Banca Carige, per effetto di un mutuo contratto nel 2003, rilevano un tasso di interesse variabile il cui valore medio dell'anno è stato pari allo 0,60%.

Gli ulteriori interessi si riferiscono al mutuo acceso presso Banca di Cambiano nel 2015, il cui tasso fisso è stato pari all'Euribor 3mm oltre spread fissato all'1,20%.

Le spese bancarie si confermano allineati rispetto al valore precedente. Tra queste spese, oltre alle commissioni per la tenuta dei conti correnti, si rilevano anche le spese relative allo strumento dell'SDD che l'amministrazione ha incentivato come forma di pagamento prescelta.

AREA STRAORDINARIA

La composizione dei proventi e oneri straordinari è la seguente:

E.20 - proventi straordinari

Saldo al 31/12/2021 883.622

E.20.a - proventi da alienazione

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Proventi da alienazione	588.644	76.444	512.200
Totale	588.644	76.444	512.200

E.20.b - altri proventi straordinari

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Altri proventi straordinari	294.978	279.117	15.861
Totale	294.978	279.117	15.861

Dettaglio	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Plusvalenze vendita beni immobili e diritti di superficie	588.644	76.444	512.200
Insussistenze di passività	2.809	17.313	- 14.504
Sopravvenienze attive	292.169	261.804	30.365
Totale	883.622	355.561	528.061

Note e commenti:

L'area straordinaria presenta proventi complessivi pari a 883.622 euro composti principalmente da proventi derivanti dall'alienazione di due unità immobiliari situate nel comune di Viareggio per un ammontare di 512.200 euro, oltre alla quota annuale, di 76.444 euro, relativa al diritto di superficie dei locali ASL presso la struttura Montedomini.

Le insussistenze di passività si riferiscono a rettifiche di schede contabili per debiti non dovuti a seguito di verifiche contabili svolte con fornitori o eventuali a singole posizioni contabili rientranti nella fattispecie di depositi cauzionali o anticipi ricevuti da utenti delle residenze per i quali, dopo il decesso, non è stato possibile rintracciare eredi per la restituzione.

Le sopravvenienze attive si riferiscono alla rettifica dei fondi relativi alla quota di salario accessorio del personale dipendente erogata in misura inferiore rispetto all'accantonamento massimo fatto in data 31/12/2020, tale differenza, inclusi i conseguenti oneri, ha generato una sopravvenienza attiva pari a circa 182.000 euro.

Risulta contabilizzata una sopravvenienza attiva per un valore pari a circa 30 mila euro quale differenza tra le imposte sui redditi stimate prudenzialmente nel bilancio consuntivo 2020, il cui valore definitivo in base alla dichiarazione fiscale presentata è risultato inferiore alla suddetta stima.

Una ulteriore sopravvenienza attiva pari a circa 14 mila euro è riferita al recupero di ore di assistenza tutelare erogate in misura inferiore a quanto contrattualmente dovuto al quale si aggiungono rettifiche di specifici stanziamenti effettuati sottoforma di debiti per fatture da ricevere nel bilancio consuntivo precedente (in base ad atti adottati dall'Azienda) che poi a consuntivo hanno generato costi inferiori allo stanziamento effettuato.

Si rilevano inoltre rimborsi e conguagli retroattivi, emersi nel corso dell'esercizio, la cui competenza economica imputabile a esercizi passati e infine componenti straordinari tra cui note di credito, rimborsi fiscali e di diversa natura relativi a esercizi passati.

E.21 - oneri straordinari

Saldo al 31/12/2021 368.437

E.21.c - altri oneri straordinari

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Altri oneri straordinari	368.437	130.508	237.929
Totale	368.437	130.508	237.929

Dettaglio	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazione
Accantonamenti straordinari da alienazioni patrimoniali	355.387	-	355.387
Sopravvenienze passive	13.050	130.508	- 117.458
Totale	368.437	130.508	237.929

Note e commenti:

Gli oneri straordinari presenti nel conto economico includono gli accantonamenti straordinari derivanti da alienazioni patrimoniali. Tali accantonamenti, pari a 355.387 euro, fanno riferimento al valore di iscrizione contabile (basato sul criterio del valore catastale) delle due unità immobiliari alienate nel corso del 2021.

Nella voce sopravvenienze passive troviamo oneri straordinari per circa 13 mila euro, notevolmente inferiori rispetto all'esercizio precedente e riferiti ad alcune rettifiche contabili di varia natura o oneri la cui competenza economica è imputabile a esercizi precedenti.

22 IMPOSTE E TASSE

La composizione delle imposte sul reddito d'esercizio è la seguente:

22 - imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2021		213.435		
Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020		Variazione
Imposte sul reddito d'esercizio	213.435	241.514	-	28.079
Totale	213.435	241.514		28.079
				=
Dettaglio	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020		Variazione
Tributi regionali '- IRAP	76.324	77.513	-	1.189
Imposte sul reddito	137.111	164.001	-	26.890
Totale	213.435	241.514	-	28.079

Note e commenti:

La voce "imposte sul reddito d'esercizio" è composta per 76.324 euro da oneri IRAP e per euro 137.111 per IRES. Entrambi i valori presentano un dato stimato parametrando l'imposta derivante dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata ai proventi da locazione e al costo del personale.

L'aliquota IRES applicata è pari al 12,00% mentre quella IRAP è pari al 7,58%.

RICLASSIFICAZIONI E ANALISI PER INDICI

Per quanto riguarda l'analisi dei dati relativi al bilancio sono state elaborate le seguenti riclassificazioni del conto economico che evidenziano aspetti interessanti.

RICLASSIFICATO A MARGINE DI CONTRIBUZIONE

	31/12/2021		31/12/2020
(+) Ricavi di vendita	9.972.412		11.530.194
(-) Costi Variabili	- 7.498.537	-	8.801.771
(-) Costi variabili generali amm.vi	- 417.596	-	411.770
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	2.056.279		2.316.654
(-) Costi Fissi	- 2.323.053	-	2.273.362
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	- 266.774		43.292
(+/-) Gestione finanziaria	- 28.674	-	22.363
(+/-) Gestione straordinaria	515.185		225.053
RISULTATO ANTE IMPOSTE (EBT)	219.737		245.982
(-) Imposte	- 213.435	-	241.514
RISULTATO D'ESERCIZIO	6.302		4.468

RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO

	31/12/2021		31/12/2020
(+) Ricavi di vendita gestione caratteristica	9.759.999		11.398.456
(-) Acquisti materie prime	- 22.811	-	42.044
(-) Costi per servizi e godimento beni terzi	- 7.475.726	-	8.759.726
VALORE AGGIUNTO	2.261.462		2.596.685
(-) Costo per il personale	- 1.552.179	-	1.588.744
MARGINE OPERATIVO LORDO	709.283		1.007.941
(-) Ammortamenti e svalutazioni	- 421.352	-	413.510
(-) Accantonamenti	- 349.522	-	271.107
REDDITO OPERATIVO	- 61.591		323.323
(+) Altri ricavi e proventi	212.413		131.739
(-) Oneri diversi di gestione	- 417.596	-	411.770
(+/-) Gestione finanziaria	- 28.674	-	22.363
RISULTATO CORRENTE	- 295.448		20.929
(+/-) Gestione straordinaria	515.185		225.053
RISULTATO ANTE IMPOSTE (EBT)	219.737		245.982
(-) Imposte	- 213.435	-	241.514
RISULTATO D'ESERCIZIO	6.302		4.468

RICLASSIFICATO A MARGINI OPERATIVI

	31/12/2021		31/12/2020
(+) Ricavi di vendita	9.972.412		11.530.194
(-) Costi gestione ordinaria	- 9.468.313	-	10.802.285
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	504.099		727.910
(-) Ammortamenti e svalutazioni	- 421.352	-	413.510
(-) Accantonamenti	- 349.522	-	271.107
MARGINE OPERATIVO NETTO (EBIT)	- 266.774		43.292
(+/-) Gestione finanziaria	- 28.674	-	22.363
RISULTATO ORDINARIO	- 295.448		20.929
(+/-) Gestione straordinaria	515.185		225.053
RISULTATO ANTE IMPOSTE (EBT)	219.737		245.982
(-) Imposte	- 213.435	-	241.514
RISULTATO D'ESERCIZIO	6.302		4.468

I principali margini economici evidenziano una complessiva contrazione come sintetizzato nella tabella seguente:

Margine operativo lordo		
	2021	2020
Differenza tra valore della produzione e costi diretti	504.099	727.910
Risultato ordinario		
Differenza tra il valore della produzione e costi ordinari (esclusa area straordinaria)	-295.448	20.929
Risultato d'esercizio		
Differenze tra il valore della produzione costi ordinari e straordinari	6.302	4.468

Il M.O.L. (margine operativo lordo) conferma un valore positivo pari a 504.099, in riduzione rispetto all'esercizio precedente. Il dato senza dubbio più significativo nel rappresentare il reale risultato d'esercizio, al netto delle componenti straordinarie, è il Risultato Ordinario che evidenzia un peggioramento del margine superiore ai 300 mila euro. Il suddetto margine torna quindi ad essere negativo, dopo diversi esercizi in cui aveva evidenziato un dato positivo.

ANALISI PER INDICI

Di seguito sono riportati gli indici maggiormente significativi ed il loro trend nell'ultimo triennio.

INDICI ECONOMICI / ANALITICI

		2021	2020	2019
Costo del venduto / ricavi	Costi della produzione / valore della produzione	102,7%	99,6%	98,8%

		2021	2020	2019
Costo del venduto / ricavi (2)	Costi della produzione (- personale) / valore della prod.	87,1%	85,8%	85,3%

		2021	2020	2019
Ricavi / costo appalto (area Socio ass.)	Ricavi servizio socio sanitario / costo appalto gestione	1,49	1,48	1,54

		2021	2020	2019
Ricavi - costo appalto (area Socio ass.)	Ricavi servizio socio sanitario - costo appalto gestione	1.928.065	2.348.203	2.693.930

		2021	2020	2019
R.O.E.:	Utile / Capitale proprio	0,00	0,00	0,00

		2021	2020	2019
R.O.I.:	Reddito Operativo (EBIT) / Totale attivo	-0,31%	0,05%	0,16%

		2021	2020	2019
R.O.S.:	Ebit / Ricavi di vendita	- 0,03	0,00	0,01

		2021	2020	2019
MOL su Fatturato	Margine operativo lordo / Fatturato (x100)	5,05%	6,31%	6,24%
		2021	2020	2019
Turnover (Rotazione del capitale investito)	Ricavi di vendita / Attivo circolante	2,63	2,56	2,31
		2021	2020	2019
R.O.D. (Return on debt)	Oneri finanziari / Debiti finanziari (x100)	0,82%	0,58%	1,35%
		2021	2020	2019
Incidenza gestione non caratteristica	Utile / Risultato operativo (x100)	-2,13%	21,35%	23,78%
		2021	2020	2019
Risultato esercizio al netto area straordinaria	Utile - Area straordinaria	- 508.883	- 220.585	- 147.765
		2021	2020	2019
Risultato esercizio al netto area straordinaria e accantonamenti	Utile - Area straordinaria + Accantonamenti	- 357.040	50.522	- 11.989

L'indice relativo al rapporto tra il costo del venduto ed i ricavi annui supera la soglia del 100% a causa di costi della produzione pari a 10.239.186 euro che risultano superiori al valore della produzione che ammonta a 9.972.412 euro. Il dato evidenzia un preoccupante peggioramento rispetto ai due esercizi precedenti.

Lo specifico differenziale attinente all'area dei servizi socio assistenziali e calcolata come differenza tra i ricavi per rette rispetto al costo dell'appalto di assistenza evidenzia un trend nel triennio di contrazione del margine con una variazione negativa tra il 2020 e il 2021 pari a circa 420 mila euro dati sia dalla riduzione del fatturato per servizi socio assistenziali che dalla maggiore onerosità dei servizi in appalto a causa di prestazioni assistenziali aggiuntive strettamente legate al covid.

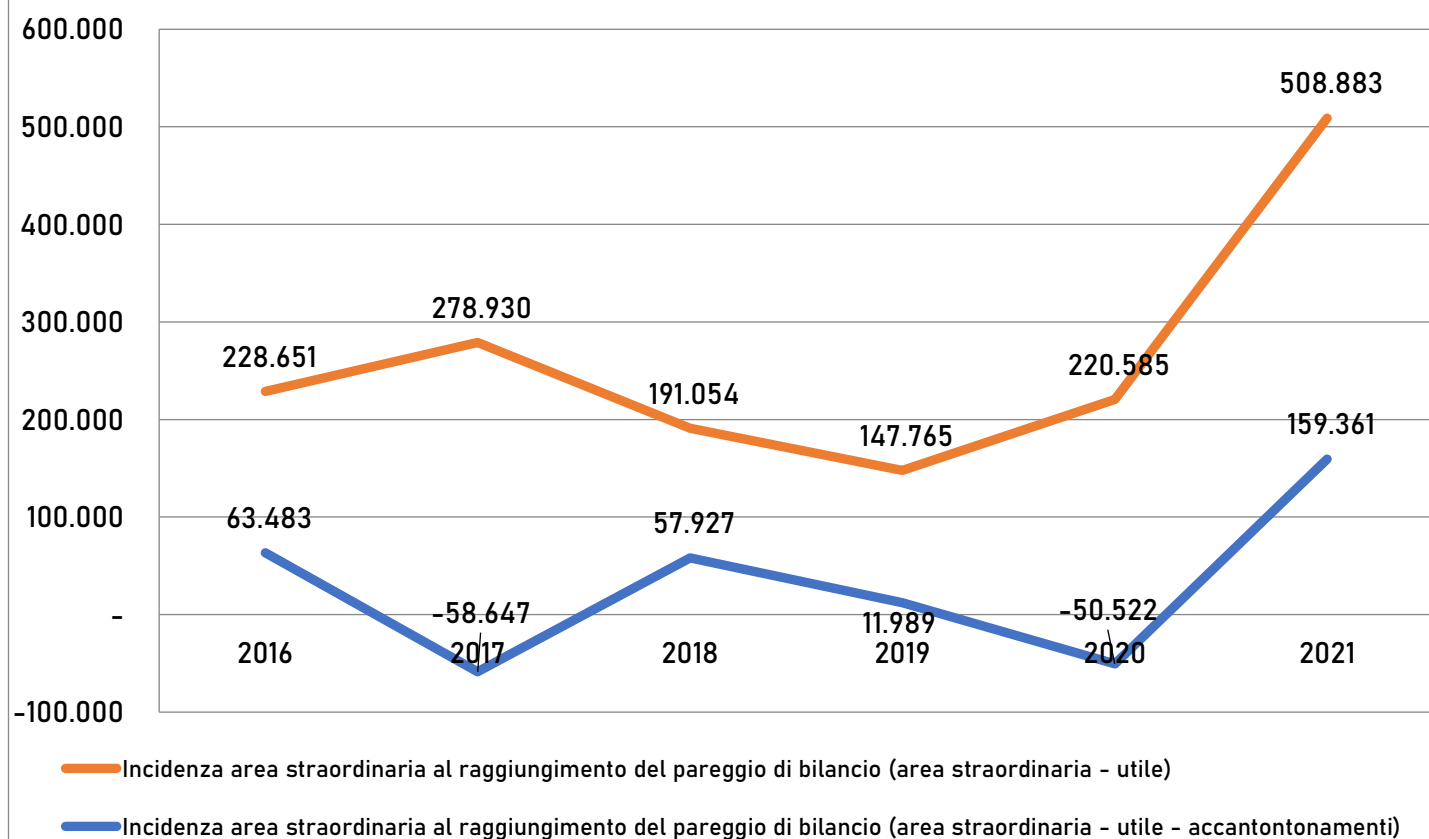
Il rapporto tra il MOL e il Valore della produzione risulta pari al 5,05% registrando un netto peggioramento rispetto ai due esercizi passati. L'indice è influenzato dal minor fatturato pari a oltre 1,5 milioni di euro, passato infatti da circa 11,5 mln di euro a circa 10 mln di euro.

Il R.O.D. (Return on debt) indica l'onerosità del capitale "in prestito". Il dato, pari allo 0,82%, evidenzia un leggero incremento rispetto al 2020 ma tuttavia inferiore al 2019. Il dato rappresenta ed è fortemente condizionato dalla sospensione dei mutui (sia della quota capitale che della quota interessi) che ha ridotto fortemente gli oneri finanziari nel conto economico nel 2020 mentre nel 2021 si assiste alla regolare ripresa del mutuo acceso presso Banca Carige a l'incidenza di 6 mesi del mutuo acceso presso Banca Cambiano.

Gli indici relativi all'incidenza della gestione non caratteristica, come illustrato dal seguente grafico, sia in valori assoluti che percentuali evidenziano un importante peggioramento rispetto al trend avviato negli esercizi passati. Il valore, pari a 508.883 euro, rappresenta l'ammontare di proventi straordinari necessari al raggiungimento del pareggio di bilancio tenuto conto anche di tutti gli accantonamenti prudenziali inseriti nel conto economico. Come si nota anche dal grafico si assiste ad un netto peggioramento di tale indice rispetto agli esercizi precedenti con l'auspicio che nei prossimi esercizi si possa tornare ai valori degli anni precedenti al covid, anche se, anche il 2022 presenta al momento un elevato grado di incertezza.

Il medesimo dato, evidenziato con il colore blu (-), è calcolato senza tener conto degli accantonamenti evidenzia un trend più stabile nell'ultimo triennio.

Incidenza area straordinaria



I seguenti indici forniscono interessanti informazioni riguardo alla situazione patrimoniale e finanziaria dell'ASP.

INDICI FINANZIARI E PATRIMONIALI

		2021	2020	2019
Indice di copertura dei debiti:	Attivo circolante / Debiti	56,9%	59,9%	69,6%
		2021	2020	2019
Indice di copertura debiti (gestione ordinaria):	Attivo circolante / Debiti (escl. Mutui)	120,7%	123,8%	151,8%
		2021	2020	2019
Indice di disponibilità	Attivo circolante / Passività correnti (x 100)	166,28%	139,94%	195,49%
		2021	2020	2019
Indice di copertura a breve termine:	Crediti < 12 mesi / Debiti < 12 mesi	164,7%	115,3%	136,7%
		2021	2020	2019
Rapporto debiti di finanziamento:	Debiti v/banche / Totale Debiti	52,8%	51,6%	54,1%
		2021	2020	2019
Cash flow potenziale:	Utile + Ammortamenti + Accantonamenti	777.176	689.086	640.446
		2021	2020	2019
Incidenza dei crediti su ricavi:	Crediti / Valore della produzione	22,71%	21,47%	23,78%

		2021	2020	2019
CCN Capitale Circolante Netto	Attivo circolante - Debiti a breve	1.511.737	1.283.262	2.583.592
CCN Capitale Circolante Netto (24 mesi)	Attivo circolante - Debiti a breve (24 mesi)	2.502.004	950.915	2.248.482
CCNO Capitale Circolante Netto Operativo	Attivo circolante (gestione caratteristica) - Debiti a breve	532.340	65.813	1.480.014
CCNfin (Cap. circolante corrente finanziario)	Attività correnti - Passività correnti	1.098.865	671.622	1.073.881
PFN	Disponibilità liquide - Debiti verso banche	- 3.105.666	- 3.258.996	- 2.602.256
PFN CORRENTE	Disponibilità liquide - Debiti verso banche a breve termine (fido)	412.057	610.858	1.509.196
PFN / MOL		6,16	4,48	3,41
PFN / Cash Flow Potenziale		4,00	4,73	4,06
PFN / RISULTATO D'ESERCIZIO		492,80	729,45	124,72
Margine di liquidità primario	Liquidità - Passività correnti	- 1.868.882	- 2.601.798	- 1.196.344
Margine di liquidità primario (b)	Liquidità + Fido non utilizzato - Passività correnti	624.221	280.751	1.860.731
Margine di liquidità secondario	Disponibilità immediate e differite (Attivo circolante) - Passività correnti	1.511.737	1.283.262	2.583.592
Margine di liquidità secondario (b)	Disponibilità immediate e differite + Fido non utilizzato - Passività correnti	4.004.840	4.165.811	5.640.668
Quick ratio (Indice di liquidità immediata)	Crediti / Passività correnti	148,18%	120,91%	139,69%
Tempi medi incasso (gg)	Crediti commerciali / (Fatturato / 360)	116	114	107
Tempi medi pagamento (gg)	Debiti verso fornitori / (Acquisti / 360)	116	124	107
Ciclo del circolante	(gg credito clienti - gg credito fornitori)	- 0	- 10	- 0
EBITDA / Oneri finanziari		17,5	32,4	13,7

		2021	2020	2019
EBIT / Oneri finanziari		- 9,2	1,9	2,6
		2021	2020	2019
Indice di rigidità impieghi	Immobilizzazioni / Totale Impieghi	95,47%	94,93%	94,15%
		2021	2020	2019
Indice di elasticità impieghi	Attivo circolante / Totale Impieghi	4,44%	4,98%	5,78%
		2021	2020	2019
Indice di elasticità globale	Attivo circolante / Immobilizzazioni	4,65%	5,24%	6,14%
		2021	2020	2019
Incidenza debiti a breve	Passività a breve / Totale debiti	34,25%	42,83%	35,62%
		2021	2020	2019
Incidenza debiti a m/l termine	Passività consolidate / Totale debiti	65,75%	57,17%	64,38%

Gli indici sopra indicati evidenziano la forte solidità patrimoniale, tra l'altro non interamente evidenziata nelle cifre di bilancio, in quanto il patrimonio immobiliare è stato valorizzato in base al valore catastale per quanto riguarda il patrimonio disponibile e in base al valore storico per il patrimonio indisponibile e pertanto tali valori risultano significativamente inferiori al reale valore. L'indice di elasticità globale rileva il valore inferiore rispetto all'anno precedente per effetto della diminuzione dell'attivo circolante.

Il cash flow potenziale, calcolato come somma algebrica dell'utile, ammortamenti e accantonamenti, è pari a 777.176 euro, in aumento rispetto ai due esercizi precedenti per effetto di un valore molto elevato di accantonamenti.

Uno degli indici di maggior interesse, la Posizione Finanziaria Netta calcolata come differenza tra l'attivo circolante e i debiti verso banche, fa registrare un leggero miglioramento rispetto al 2020, lo scostamento risulta pari a circa 150.000 euro per effetto della riduzione delle disponibilità liquide pari a circa 200.000 euro al quale si contrappongono minori debiti verso banche pari a circa 350.000 euro.

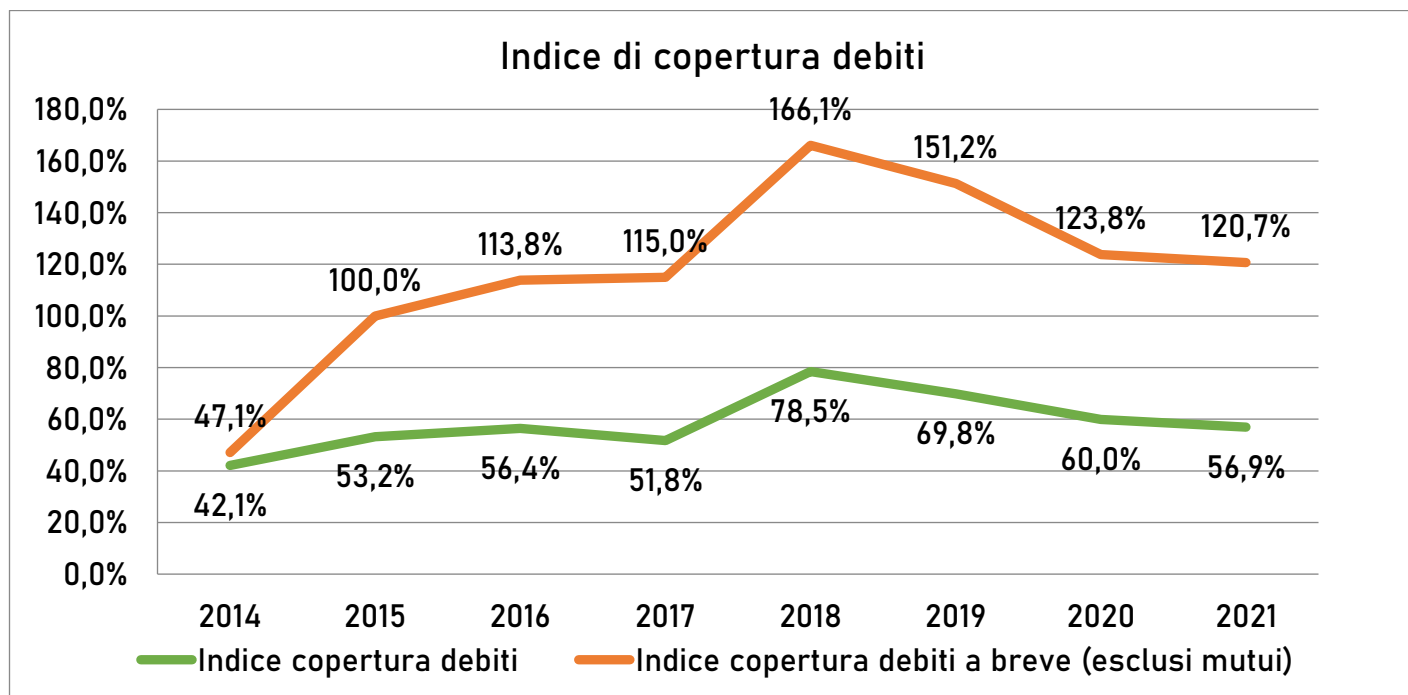
Da un punto di vista patrimoniale nel corso del 2021 l'ammontare dei debiti si riduce particolarmente, ovvero per circa 840.000 euro al quale si contrappone una importante riduzione dell'attivo circolante per quasi 700 mila euro. Quest'ultima variazione è data da circa 500.000 euro da minori crediti e circa 200.000 euro da minori disponibilità liquide.

E' importante sottolineare, inoltre, che tutti gli indici patrimoniali che contrappongono attività a passività sono positivamente influenzati dall'alienazione immobiliare pari a 512 mila euro che ha, di fatto, convertito in disponibilità liquide valori immobilizzati.

Il confronto tra l'attivo e il passivo dà origine a diversi indicatori interessanti che evidenziano tutti un notevole peggioramento di tutti gli indicatori e margini sia secondo l'intero ammontare degli stessi che riguardo al breve periodo.

L'indice di copertura dei debiti, espresso in percentuale, è dato dal rapporto tra l'attivo circolante (crediti al netto dello specifico fondo svalutazione + le disponibilità liquide diviso i debiti presenti in bilancio).

Come illustrato dal seguente grafico, si assiste ad una consistente riduzione di tale indice nel 2019 e nel 2020, i valori calano anche nel 2021 ma in forma più contenuta. L'attivo circolante è pertanto capace di garantire la copertura del 56,9% dei debiti totali mentre supera il 100%, ovvero si assesta al 120,7% se rapportato ai debiti a breve termine. Trattandosi, ad ogni modo, del terzo anno consecutivo di riduzione di questo indicatore è chiaro che la gestione corrente nell'ultimo triennio non sia stata in grado di generare cassa e questo trend dovrà necessariamente essere invertito nei prossimi anni.



Il valore è espresso in una duplice forma, al lordo e al netto dei debiti a medio lungo termine, rappresentati per l'ASP esclusivamente da due rapporti di mutui il cui valore residuo al 31/12/2021 ammonta a 3.517.723 euro. In altre parole, l'indicatore al netto dei debiti verso banche (rappresentato dalla linea arancione) prende in considerazione, al denominatore, soltanto i debiti a breve termine.

Allo stato attuale da un punto di vista finanziario l'ASP non conferma il sostanziale equilibrio tra entrate e uscite degli anni passati e tale elemento, unito al già citato rilevante piano di investimenti previsti nel prossimo triennio, richiederà un costante monitoraggio del presente dato.

Il rapporto tra debiti di finanziamento e debiti totali registra un valore leggermente superiore rispetto a quello dell'anno precedente passando dal 51,6% del 2020 al 52,8% nel 2021.

Rispetto ai debiti a breve termine gli indici sopra indicati rilevano un lieve miglioramento rispetto all'esercizio precedente anche se tale valore è positivamente influenzato dai proventi incassati dalla vendita dei due appartamenti di Viareggio. A titolo esemplificativo, l'indice di disponibilità, pari al 166% nel 2021 e quindi apparentemente migliorativo rispetto al 140% del 2020, senza i positivi effetti della vendita immobiliare avrebbe un valore notevolmente inferiore, ovvero pari al 143% e pertanto sostanzialmente invariato.

Analogamente, il CCN (Capitale Circolante Netto), evidenzia in valori assoluti un saldo pari a 1.511 mila euro in miglioramento rispetto al valore del 2020, 1.283 mila euro. Anche in questo caso si comprende chiaramente che, in assenza dell'alienazione dei due immobili il valore del 2021 avrebbe registrato una riduzione rispetto all'anno prima.

L'indice di incidenza dei debiti a breve (inferiori a 12 mesi) rispetto al totale dei debiti fa registrare una riduzione pari a oltre otto punti percentuali, passando dal 42,83% al 34,25%, pertanto risulta inferiore l'incidenza dei debiti a breve rispetto al totale dei debiti.

Un indicatore analogo, il margine di liquidità primario, calcolato come differenza tra le liquidità e le passività correnti registra un miglioramento pari a circa 730 mila di euro, passando da circa -2,60 milioni di euro a -1,87 milioni di euro.

Anche rapportando crediti e debiti inferiori a 12 mesi, l'indice di copertura a breve termine passa dal 115% al 164%. E' fondamentale che tale dato resti stabilmente superiore al 100%.

Analogamente anche il Quick ratio, calcolato come rapporto tra i crediti e le passività correnti, afferma un dato pari al 148%, nettamente superiore al 121% dell'anno precedente.

Il rapporto tra la PFN / MOL è un indice che, in linea teorica, indica gli anni necessari all'azienda per rientrare dell'indebitamento finanziario utilizzando l'autofinanziamento. Questo indice nel corso degli ultimi anni ha avuto un trend in costante diminuzione mentre l'ultimo biennio (2020-2021) rileva due dato in contro tendenza, passando gradualmente nel triennio da 3,41 a 4,48 e infine a 6.16.

I rapporti tra EBIT e EBITDA rispetto agli oneri finanziari forniscono il grado di copertura dei suddetti oneri mediante i margini generati ad esempio dal margine prima delle tasse e interessi (EBIT). Il fatto che il rapporto tra EBITDA rispetto agli oneri finanziari sia negativo, di fatto, significa che l'EBITDA (essendo negativo) non fornisce alcuna copertura agli oneri finanziari nel corso del 2021.

I seguenti indici forniscono informazioni riguardo alla produttività del personale

INDICI ECONOMICI DI
PRODUTTIVITA'

		2021	2020	2019
Ricavi pro capite:	Valore della produzione / dipendenti medi	313.302	347.504	354.016
Valore aggiunto pro capite:	Valore aggiunto / dipendenti medi	77.721	82.231	83.560
Costo del personale pro capite:	Costo del personale / dipendenti medi	48.765	47.883	47.877
Incidenza costo del personale:	Costo del personale / Costi della produzione	15,2%	13,8%	13,7%
Quoziente personale su servizi:	Costo del personale / Costi per servizi	20,9%	18,3%	17,8%
Indice di professionalità:	Costo per consulenze / Costo del personale	13,9%	12,9%	17,7%

Gli indici economici di produttività registrano parziali informazioni rispetto alla componente del costo del personale rispetto ad altre componenti economiche del bilancio consuntivo.

Il valore aggiunto pro capite rileva il valore più basso rispetto all'ultimo triennio per effetto della riduzione del valore della produzione, nonostante anche il numero dei dipendenti medi sia inferiore rispetto al 2020, passando infatti da 33,2 a 31,8.

Il quoziente personale rispetto ai costi per servizi registra un valore in crescita rispetto agli ultimi due esercizi per effetto di un costo del personale che si è ridotto in misura inferiore alla riduzione dei costi totali per servizi.

L'indice di professionalità, dato dal rapporto del costo per consulenze rispetto al costo del personale rileva un incremento pari a un punto percentuale a causa di un modesto aumento del costo per consulenze amministrative e tecniche. Tra queste ultime va tuttavia considerato che non si rilevano le consulenze capitalizzate come investimenti legate ad esempio a ristrutturazioni.

CONSULENZE E COMPENSI

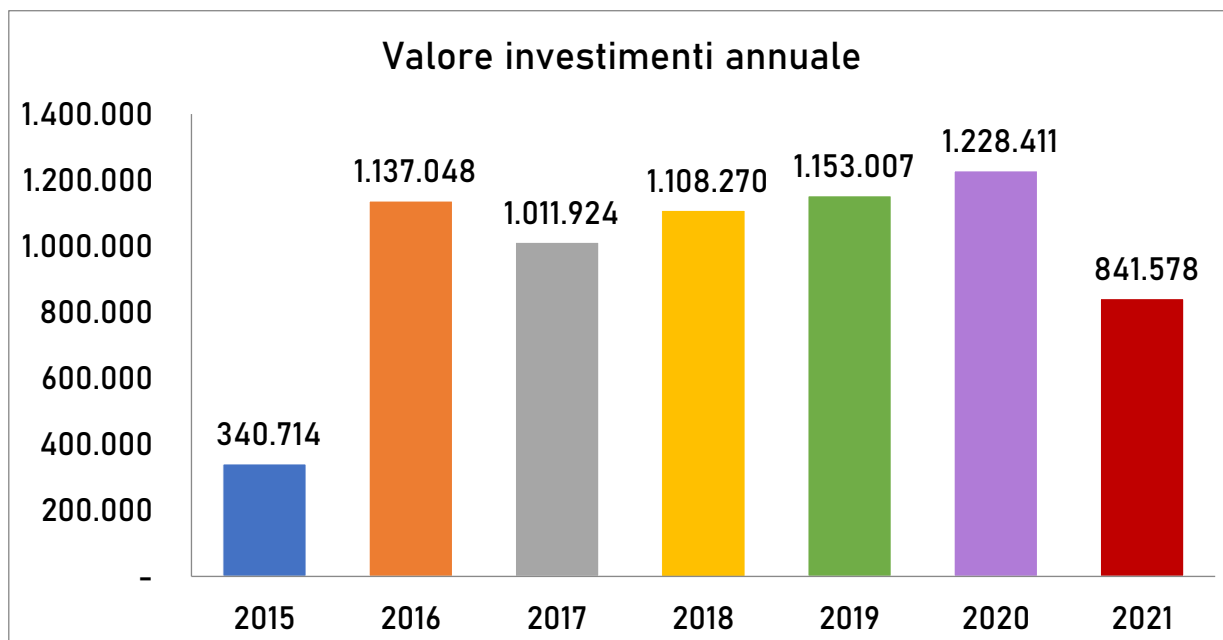
<i>Consulenze</i>		
	2020	2021
Consulenze amministrative, tecniche, compensi per commissioni e spese legali e notatili	204.774	215.555
Compensi collegio revisori	40.593	42.044

Nel 2021 si registra un valore per consulenze esterne, principalmente composto da consulenze amministrative, fiscali, legali e tecniche oltre a spese legali e notarili, lievemente superiore rispetto all'esercizio precedente.

Il costo imputato al bilancio 2021 per i compensi spettanti al collegio dei revisori legali è pari a 42.044 euro.

ALTRE VOCI

Per quanto riguarda gli investimenti, nella tabella sottostante sono evidenziati gli investimenti svolti dall'ASP nell'ultimo quinquennio.



Dall'analisi dei dati si nota come fino al 2014, a causa di una importante sofferenza finanziaria, l'ASP non fosse in condizione di procedere con investimenti, se non per minime situazioni improrogabili mentre dal 2015 il valore degli investimenti ha costantemente superato il milione di euro annuo.

Dal momento in cui l'ASP ha avviato il processo di alienazioni patrimoniali del complesso Demidoff e ulteriori fondi e appartamenti situati in via S. Niccolò, nonché la vendita del "Casone Rosso" di Bracciatca (Lastra a Signa) e ai quali si è aggiunto anche l'accensione di un mutuo per investimenti, a partire dal bilancio 2016 è stato possibile procedere annualmente ad investimenti nella misura pari a circa un milione di euro annui. Nel corso del 2021 è stata realizzata la vendita di due unità immobiliari situate nel comune di Viareggio, i cui proventi verranno senza dubbio destinati a nuovi investimenti.

L'anno 2020 fa registrare il valore più elevato degli ultimi anni, ovvero 1.228.411 euro mentre nel 2021 si registra un valore leggermente inferiore a 1 milione di euro ma semplicemente dovuto agli stati di avanzamento dei lavori di adeguamento antincendio presso il reparto RSA 1 (in corso di esecuzione), la cui parte principale verrà imputata al prossimo bilancio.

Oltre ai lavori di adeguamento alla normativa antincendio e connesse opere di miglioramento funzionale del reparto (tra cui ad esempio la sostituzione degli infissi, impianto di condizionamento, etc.) in corso presso il reparto RSA 1 della sede di Montedomini, nel corso del 2021 sono stati inoltre eseguiti analoghi interventi presso un intero modulo della RSA S.Silvestro, oltre alla prosecuzione delle opere di ristrutturazione degli immobili di P.za S. Giovanni attraverso una operazione di sponsorizzazione tecnica e altri interventi di ristrutturazione presso altri immobili di proprietà dell'ASP dislocati in diverse aree della città.

Circa il 90 % delle spese per investimento hanno riguardato interventi di ristrutturazione del patrimonio immobiliare. Ulteriori investimenti eseguiti nel corso dell'esercizio fanno riferimento allo sviluppo di software, l'acquisto e la sostituzione di nuovi arredi, infissi e attrezzature necessari per il miglioramento continuo delle strutture dell'ASP.

Il piano degli investimenti presenta uno degli aspetti fondamentali dei prossimi anni di attività dell'ASP, è stimato in oltre cinque milioni nel prossimo triennio e per tale ragione risulta necessario verificarne periodicamente sia lo stato di avanzamento e la relativa sostenibilità sotto il profilo finanziario.

Riguardo agli interessi passivi si assiste nell'ultimo quinquennio ad una notevole diminuzione degli oneri derivanti da interessi passivi, in particolar modo per la riduzione di interessi di mora e legati a rapporti di factoring e relativi al fido concesso dal servizio di cassa. La riduzione degli interessi dal 2019 al 2021 è principalmente dovuta alla sospensione dei due mutui in corso.

Anche nel 2021 l'ASP non ha avuto la necessità di utilizzare il fido concesso dal gestore del servizio di cassa (Banca Intesa San Paolo) mentre nel corso del 2022 si prevedono nuovi interessi passivi derivanti dall'utilizzo del fido.

Raffronto Interessi Passivi 2017-2021					
	2017	2018	2019	2020	2021
Interessi passivi per mutui, per anticipazioni di tesoreria e di mora	59.884	54.028	51.839	16.357	25.377

COSTO DEL PERSONALE

I costi del personale hanno avuto, nell'ultimo triennio, il seguente andamento:

<i>Spesa del personale</i>			
	<i>Anno</i>		
	2019	2020	2021
VOLUME PRODUZIONE	12.228.301	11.530.194	9.972.412
COSTO PERSONALE	1.653.752	1.588.744	1.522.179
INCIDENZA %	13,5%	13,8%	15,2%

La dotazione del personale nell'ASP Firenze Montedomini è la seguente:

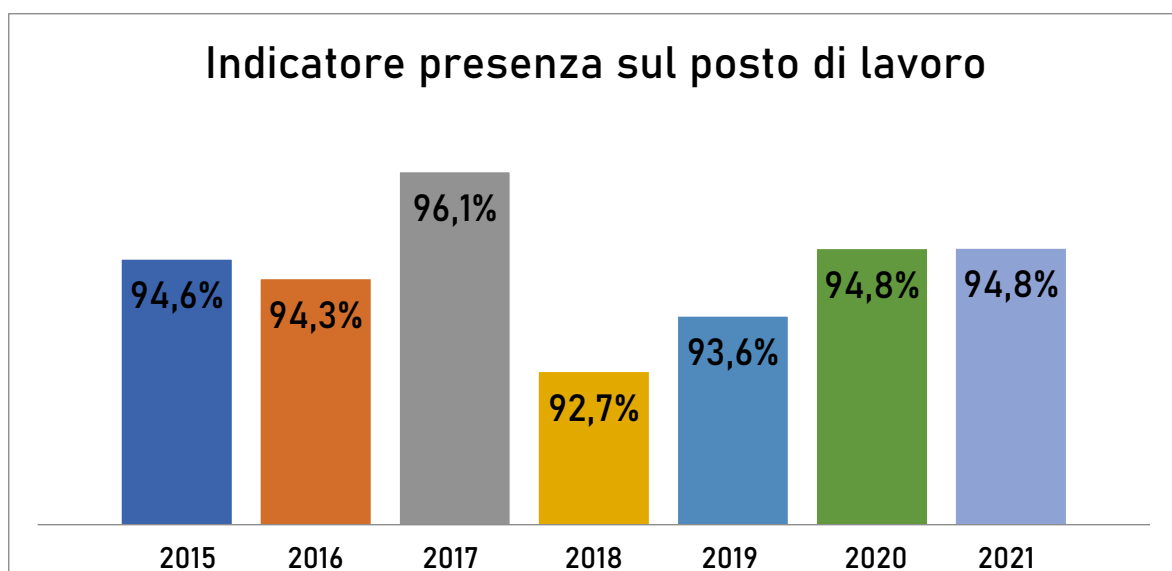
Descrizione	2020	2021	Differenza
Amministrativi di ruolo			
Dirigenti	0	0	0
Personale amministrativo e tecnico	29,5	28,7	-0,8
Amministrativi T.D.			
Dirigenti	1	1	0
Personale amministrativo e tecnico	1	1	0
A cui si aggiungono:			
personale interinale	1,0	0,13	-0,87
Altro (comando, cococo, tirocini)	0,7	1	+0,3
Totale Personale	33,2	31,83	-1,37

Note e commenti:

Nel conteggio non è stato preso in considerazione un dipendente in aspettativa per mandato elettorale.

Il numero dei giorni di malattia nell'anno 2021 si è attestato a 225 confermando sostanzialmente il dato dell'anno precedente (219). Il numero di giorni di malattia per dipendente è salito a 7,07 gg/dipendente. Bisogna considerare che in particolare due dipendenti da soli rappresentano oltre il 30% del totale delle malattie e che i casi di COVID-19 contano assenze per 62gg (27%): se si escludono quindi gli estremi della distribuzione e i casi di COVID-19 la media per dipendente scende a soli 3.27 gg di malattia medi per dipendente coerente con i dati degli anni senza pandemia.

Il seguente grafico rappresenta il raffronto degli ultimi sette anni riguardo al tasso di presenza in servizio:



Il sistema di valutazione viene periodicamente sottoposto al Comitato di valutazione – organismo indipendente che ne monitorizza la regolarità.

La valutazione del dipendente è basata sull'apporto al raggiungimento dei risultati aziendali dividendo fra:

1. Attività in seno allo staff di riferimento (performance collettiva ufficio/servizio);
2. Partecipazione ai progetti legati agli obiettivi strategici aziendali annuali (performance individuale);
3. Apporto individuale in comportamento e competenze all'operatività e qualità del servizio, del risultato del proprio ufficio/servizio e quindi dell'intera azienda (valutazione individuale);

ANALISI ANALITICA PER BUSINESS UNITS

Da un punto di vista analitico il bilancio consuntivo è stato elaborato anche per business units le quali per macro aree attengono ai servizi socio assistenziali, servizi domiciliari, area immobiliare, centro servizi e formazione, mensa, disabilità e inclusione sociale.

Il bilancio consuntivo è elaborato, tenuto conto dei centri di responsabilità individuati in un apposito documento, proposto dal Direttore e approvato dal Consiglio di Amministrazione.

Ai suddetti centri di profitto si aggiunge il centro di costo denominato "struttura" il quale contiene componenti di reddito positivi e negativi difficilmente imputabili direttamente alle singole business units.

Come rappresentato dal seguente conto economico riclassificato a margine di contribuzione, i costi del centro di costo struttura risultano pari a circa 1,6 milioni euro. Tra questi troviamo, tra l'altro, anche una quota pari a circa il 60% del totale del costo del personale dell'ASP. Trattasi in particolare del costo relativo alle attività degli uffici amministrativi, il cui costo non è imputato a nessuna business units finale.

Vista l'elevata rilevanza dei costi imputati al centro di costo "struttura" è importante sottolineare che i singoli margini evidenziati delle varie business units sono da considerarsi un margine avente una parziale valenza. Il risultato finale delle stesse sarebbe certamente inferiore se tenuto conto di eventuali drivers di ribaltamento dei costi generali.

CONTO ECONOMICO A MARGINE DI CONTRIBUZIONE	2021	2020
MARGINE DI CONTRIBUZIONE PER BUSINESS UNIT		
RSA 1	149.777	161.377
RSA 2	127.674	233.343
RSA ABAMELEK	-19.038	76.143
RSA S. SILVESTRO	32.942	191.684
RA MONTEDOMINI	20.429	21.612
RA S. SILVESTRO	-3.753	-3.170
B.I.A.	54.888	-3.557
C. DIURNO ALZHEIMER	-71.655	9.260
REPARTO COVID-19	0	23.760
PROG. ASS. FAM.	55.601	41.286
SERVIZI DOMICILIARI	27.726	11.013
CENTRO SERVIZI E FORMAZIONE	18.034	-65.861
IMMOBILI LOCATI	953.865	777.676
VANCHETONI	-2.965	-13.778
MENSA	1.093	-14.893
INCLUSIONE SOCIALE	-15.084	82.538
DISABILITA'	0,00	25.565
TOTALE MARGINE DI CONTRIBUZIONE DELLE B.U.	1.329.533	1.554.000
RICAVI CENTRO DI COSTO STRUTTURA	640.769	149.513
Spese pulizia	80.096	89.590
Costo del personale	960.119	807.416
Compensi organi Istituzionali	42.045	40.593
Compensi Professionisti esterni	60.436	55.214
Spese legali e notarili	24.891	37.571
Utenze	161.429	184.190
Spese manutenzioni	91.752	125.345
Assicurazioni	24.381	23.232
Spese acquisto servizi diversi	131.103	84.963
Acquisto materiali	10.587	10.756
Canoni assistenza software/macchine ufficio	63.084	56.741
Godimento beni di terzi	25.836	20.789
Oneri diversi di gestione	6.765	9.003
Imposte e tasse diverse	38.882	43.575
TOTALE COSTI DEL CENTRO DI COSTO STRUTTURA	1.721.406	1.588.979
MARGINE OPERATIVO LORDO	248.896	114.533
Ammortamenti	173.080	176.500
Accantonamenti	197.679	21.948
MARGINE OPERATIVO NETTO	-121.864	-83.916
Interessi attivi e proventi finanziari	188	108
Interessi su finanziamenti specifici	13.502	14.294
RISULTATO ORDINARIO	-135.178	-98.102
Proventi straordinari	197.529	180.092
Oneri straordinari	10.242	40.474
RISULTATO ANTE IMPOSTE	52.110	41.517
Imposte sul reddito	45.808	37.049
RISULTATO ESERCIZIO	6.302	4.468

Da un punto di vista analitico le principali B.U. che presentano risultati non in equilibrio tra ricavi e costi sono:

- la Residenza per Autosufficienti presso la struttura di S. Silvestro non raggiunge il pareggio tra costi e ricavi per effetto di un basso numero di posti disponibili, solo otto, e una quota sociale estremamente bassa. Questi due elementi non consentono di coprire gli ingenti costi indiretti della struttura;
- il servizio BIA (Bassa Intensità Assistenziale) rileva nel 2021 un risultato positivo in contrapposizione rispetto al risultato negativo del 2020. Il dato risulta notevolmente influenzato dai ristori stanziati dalla Regione Toscana a copertura dei posti non occupati. Al netto di tale elemento, pertanto, il risultato economico sarebbe da considerarsi a tutti gli effetti non positivo.
- il Centro Diurno Alzheimer, nel corso del 2021, risulta la B.U. che presenta la maggiore sofferenza a causa di un elevato incremento dei costi gestionali, dovuto al rispetto dei parametri minimi assistenziali, al quale vi è purtroppo unito un tasso di occupazione estremamente ridotto. I margini relativi al Centro Diurno Alzheimer sono influenzati da una bassa percentuale di occupazione rispetto ai potenziali 30 posti accreditati. Nel 2021 la percentuale di occupazione media è stata inferiore al 20%. La problematica legata ad una bassa domanda si riscontra ormai da diversi anni e dovranno essere trovate delle soluzioni per garantire la piena sostenibilità economica del servizio
- la RSA Abamelek, nel corso del 2021, risulta l'unica RSA a non raggiungere il pareggio economico a causa di costi gestionali elevati, anche connessi alla struttura in cattivo stato di manutenzione che ha, necessariamente, portato alla riduzione del numero di ospiti presenti;
- l'area immobiliare afferente al patrimonio denominato Vanchetoni rileva un risultato negativo. Tale margine di contribuzione negativo risulta l'ultimo, dal momento che a seguito dell'accordo raggiunto con la congregazione dei Vanchetoni il relativo patrimonio immobiliare non risulta più gestito dall'ASP;

Ulteriori tre business units che presentano risultati non in perfetto equilibrio sono:

- la RA di Montedomini per gli analoghi motivi della RA S. Silvestro;
- Il servizio Telecare/Aiuto Anziani presenta una continua diminuzione del numero di utenti e pertanto è difficile prevedere un miglioramento di tali margini, se non attraverso una attenta analisi da svolgere congiuntamente agli organi di programmazione dei servizi sul territorio.
- l'attività relativa alla mensa i cui i proventi fanno riferimento principalmente alle royalties spettanti all'ASP in virtù del contratto stipulato con il gestore. Tali proventi si riferiscono alla gestione del self service e di altri pasti prodotti presso il centro cottura e consegnati a clienti convenzionati direttamente con il gestore stesso. Anche in questo caso il risultato presenta una perdita a causa dei periodi di chiusura della mensa dovuti all'emergenza covid, oltre a un generalizzato limitato flusso di utenza;
- il Centro Servizi e Formazione evidenzia un risultato leggermente positivo grazie ai ricavi derivanti dal noleggio delle sale presso la struttura del Fuligno al quale si contrappongono elevati dei costi gestionali diretti, tra cui anche una forte incidenza del costo del personale;

Questi, anche se non in perdita tenuto conto dei solo costi diretti ad essi imputati, risultano comunque in forte sofferenza tenendo conto anche di una quota dei costi generali che ricadono necessariamente anche su queste attività e servizi.

Sostanzialmente positivo il risultato relativo alle altre aree istituzionali dell'ente, in particolare per quanto riguarda l'area socio-sanitaria e altri servizi svolti in convenzione con il Comune di Firenze e altri enti territoriali.