



MONTEDOMINI
azienda pubblica servizi alla persona

Azienda Pubblica di servizi alla persona Montedomini – Sant’Ambrogio – Fuligno – Bigallo

A.S.P. Firenze Montedomini

Via de' Malcontenti, 6 – 50122 FIRENZE

Revisione Budget

2023

Di seguito si espone il Bilancio CEE di raffronto tra il bilancio di previsione 2023 precedentemente approvato nel mese di dicembre 2022 con Deliberazione del CdA n. 23 del 20/12/2022 e la revisione approvata dal CdA di Montedomini.

	Budget (Del. n. 23 20/12/2022)	REVISIONE Budget	Scostamento
A VALORE DELLA PRODUZIONE:			
A.1 ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.290.823	7.569.987	279.165
A.5 altri ricavi e proventi	3.382.334	3.438.518	56.184
<i>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</i>	<u>10.673.156</u>	<u>11.008.505</u>	<u>335.349</u>
B COSTI DELLA PRODUZIONE:			
B.6 per materie prime,sussidiarie,di consumo e di merci	29.105	29.153	47
B.7 per servizi	8.482.031	8.405.468	- 76.563
B.8 per godimento di beni di terzi	31.131	32.145	1.014
B.9 per il personale:	<u>1.625.106</u>	<u>1.599.215</u>	<u>- 25.892</u>
B.9.a salari e stipendi	1.201.356	1.225.787	24.431
B.9.b oneri sociali altri	400.452	345.650	- 54.802
B.9.e costi	23.298	27.778	4.480
B.10 ammortamenti e svalutazioni:	<u>296.148</u>	<u>267.378</u>	<u>- 28.770</u>
B.10.a ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	32.495	32.495	-
B.10.b ammortamento delle immobilizzazioni materiali	263.653	234.883	- 28.770
B.10.c svalutazione delle immobilizzazioni	-	-	-
B.12 accantonamenti per rischi	-	-	-
B.14 oneri diversi di gestione	444.464	463.184	18.720
<i>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</i>	<u>10.907.985</u>	<u>10.796.542</u>	<u>- 111.443</u>
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	- 234.829	211.963	446.792
C PROVENTI E ONERI FINANZIARI:			
C.16 altri proventi finanziari:			
C.16.d proventi diversi dai precedenti	70	70	-
C.17 interessi e altri oneri finanziari	115.047	152.906	37.859
<i>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</i>	<u>- 114.977</u>	<u>- 152.836</u>	<u>- 37.859</u>
E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:			
E.20 proventi straordinari:			
E.20.a plusvalenze da alienazione	2.076.045	287.406	- 1.788.638
E.20.b altri proventi straordinari	76.444	104.871	28.427
E.21 oneri straordinari:			
E.21.c altri oneri straordinari	1.559.793	203.473	- 1.356.320
<i>TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</i>	<u>592.696</u>	<u>188.805</u>	<u>- 403.891</u>
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A'-B+C+D+E)	<u>242.890</u>	<u>247.931</u>	<u>5.041</u>
22 Imposte sul reddito d'esercizio	242.890	247.931	5.041
RISULTATO D'ESERCIZIO	0	0	0

Il presente assestamento del bilancio di previsione, redatto secondo quanto previsto dall'art. 26 della Legge regionale 3 agosto 2004, n. 43, si informa al principio del pareggio di bilancio e risulta necessario a causa di modifiche di rilievo rispetto al documento approvato nel mese di dicembre 2022. In generale le variazioni, che verranno di seguito dettagliatamente descritte, fanno riferimento a scostamenti rispetto ai ricavi inizialmente previsti o variazioni delle singole voci di costo anche in virtù di nuovi atti di indirizzo ricevuti dagli enti di programmazione territoriale nonché ulteriori scostamenti interni dovuti alla gestione ordinaria dell'ASP.

A questi fatti, si aggiungono, nel corso del 2023, fatti di rilievo e già noti al momento dell'approvazione del Bilancio di previsione ma che adesso siamo in grado di valorizzare in modo più puntuale come ad esempio la conclusione di procedure di affidamento di servizi in appalto la cui aggiudicazione consente la puntuale valorizzazione del relativo costo. La presente revisione del Budget tiene altresì conto di eventi straordinari e imprevedibili come ad esempio, riguardo all'emergenza sanitaria legata al Covid-19, l'attivazione di bolle covid presso i reparti di degenza che hanno portato alla stipula di specifiche convenzioni, nonché ulteriori avvenimenti accaduti nel corso dei primi mesi del 2023, come ad esempio maggiori oneri per interessi passivi sui mutui a tasso variabile in corso di ammortamento.

Oltre agli aspetti formali derivanti dalla necessità di trovare giusta copertura ad atti di gestione adottati nel corso dell'esercizio in corso, la revisione è stata elaborata anche a livello di budget suddiviso per centri di responsabilità al fine di consentire un costante monitoraggio delle varie aree di gestione sia mediante un'analisi degli scostamenti rispetto alle previsioni del bilancio di previsione originario approvato in data 20/12/2022.

Benché rappresentato esclusivamente sotto il profilo economico, il bilancio di previsione è stato redatto tenendo in considerazione gli effetti sulla situazione patrimoniale dell'ASP, nonché la concreta sostenibilità da un punto di vista finanziario.

In ottica di un costante monitoraggio sotto il profilo economico dalla gestione dell'azienda si presenta la revisione del Budget 2023 esposto secondo il seguente schema di bilancio riclassificato per margini operativi.

Il risultato d'esercizio evidenzia, come previsto dalla normativa regionale di riferimento, un risultato di pareggio ottenuto anche grazie a proventi di natura straordinaria. Nonostante ciò, la gestione caratteristica evidenzia un netto miglioramento del risultato ordinario quantificato in + 408.933 euro sia grazie a maggiori ricavi che per effetto di una contrazione dei costi di natura ordinaria.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE MONTEDOMINI	2023	2023	2023
REVISIONE BUDGET 2023	TOTALE	TOTALE	TOTALE
	Budget (approvato Del. n. 23 20/12/2022)	REVISIONE Budget	SCOSTAMENTO
Ricavi da rette	6.578.616	6.711.702	133.086
Proventi vendita pasti	86.468	127.695	41.227
Ricavi Locazioni	2.071.753	2.102.126	30.373
Ricavi da servizi domiciliari	913.488	913.488	-
Ricavi servizi marginalità	-	-	-
Ricavi servizi disabilità	-	-	-
Ricavi diretti agenzia formativa	184.942	214.614	29.672
Ricavi e contributi istituzionali	191.942	212.099	20.157
Rimborsi diversi	409.581	435.392	25.811
Proventi diversi	236.367	291.390	55.023
Variazione rimanenze	-	-	-
TOTALE RICAVI (A)	10.673.156	11.008.505	335.349
Spese da appalti servizi assistenza	4.384.126	4.421.437	37.310
Spese mensa	650.140	644.634	- 5.506
Spese pulizia	148.310	150.083	1.774
Spese portineria	201.404	194.386	- 7.018
Costo del personale	1.625.106	1.599.215	- 25.892
Compensi organi Istituzionali	41.968	42.045	77
Compensi Professionisti esterni	118.692	125.535	6.843
Spese legali e notarili	45.592	45.955	363
Utenze	1.112.643	979.848	- 132.795
Spese manutenzioni	441.197	471.311	30.114
Assicurazioni	70.172	74.843	4.672
Spese acquisto servizi diversi	240.184	225.490	- 14.694
Acquisto materiali	29.105	29.153	47
Canoni assistenza software/macchine ufficio	125.604	127.901	2.297
Godimento beni di terzi	31.131	32.145	1.014
Erogazione contributi	900.000	900.000	-
Costi diretti agenzia formativa	2.000	2.000	-
Oneri diversi di gestione	18.947	21.894	2.947
Imposte e tasse diverse	425.517	441.290	15.773
TOTALE COSTI (B)	10.611.837	10.529.164	- 82.673
MARGINE OPERATIVO LORDO (C = A - B)	61.319	479.341	418.022
Ammortamenti	296.148	267.378	- 28.770
Accantonamenti (F)	-	-	-
MARGINE OPERATIVO NETTO (G = C - D - E - F)	- 234.829	211.963	446.792
Interessi attivi e proventi finanziari (H)	70	70	-
Interessi su finanziamenti specifici (I)	115.047	152.906	37.859
RISULTATO ORDINARIO (L = G + H - I)	- 349.806	59.127	408.933
Proventi straordinari (M)	2.152.489	392.278	- 1.760.212
Oneri straordinari (N)	1.559.793	203.473	- 1.356.320
RISULTATO ANTE IMPOSTE (O = L + M - N)	242.890	247.931	5.041
Imposte sul reddito (P)	242.890	247.931	5.041
RISULTATO ESERCIZIO (O - P)	0	0	0

Il conto economico valorizza costi per ammortamenti pari a euro 267.378 in lieve diminuzione rispetto alla previsione del mese di dicembre per effetto di piani di ammortamenti terminati nel 2022 e operazioni di svalutazione delle immobilizzazioni operate durante le fasi di assestamento del bilancio consuntivo 2022 approvato con Deliberazione n. 6 del 21 aprile 2023.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO.

I primi mesi del 2023 hanno fatto registrare numerosi fatti di gestione che hanno generato variazioni (sia in aumento che in riduzione) delle poste di bilancio.

Tra i principali fatti di rilievo troviamo sicuramente un notevole incremento dei ricavi da rette pari a oltre euro 130.000 derivanti dai “ristori” finanziati dalla Regione Toscana per il periodo 01/01/2023 – 30/06/2023 e ancora collegati all'emergenza sanitaria legata al Covid-19. La Delibera Regionale fissava in euro 2.50/al giorno tale ristoro a copertura dei maggiori costi gestionali delle RSA.

L'ulteriore importante fatto di rilievo fa riferimento all'accordo stipulato in data 1° settembre 2023, tra Regione Toscana ed i gestori pubblici e privati, avente ad oggetto l'incremento definitivo della Quota Sanitaria con effetto retroattivo al 1° di luglio. L'accordo ha come effetto un netto miglioramento del bilancio di previsione 2023 ma risulta inoltre importante, in prospettiva, prevedendo già ulteriori aumenti anche per i prossimi due esercizi.

Ricapitolando sono stati definiti i seguenti incrementi:

- dal 1° di luglio 2023: € 2,00
- dal 1° gennaio 2024: € 1,60
- dal 1° gennaio 2025: € 1,50

Tenuto conto che le presenze annue delle due RSA dell'ASP, quella situata nella sede di Montedomini e quella presso S. Silvestro, ammontano a circa 55.000 il bilancio, grazie a tale misura, recepisce un incremento dei ricavi da rette stimato pari a euro 55.653 in base al tasso di occupazione effettivo rilevato dei mesi di luglio, agosto e settembre oltre al dato presunto per i mesi di ottobre, novembre e dicembre.

Restando sul tema dei ricavi da rette, da un punto di vista gestionale, la presente

revisione del bilancio di previsione rileva inoltre un ottimo dato relativo al tasso di occupazione dei reparti. A fronte di una previsione molto elevata, pari al 96,5% il dato attuale registra un valore eccellente, ovvero pari al 97,7% che ha consentito di migliorare ulteriormente il risultato ordinario del bilancio.

Nel corso del primo semestre le RSA hanno dovuto mantenere una attenta vigilanza rispetto al Covid-19, a anche sotto il profilo delle procedure volte al contenimento del rischio di contagio dell'utenza accolta presso le nostre strutture.

Proprio in tal senso, ricordiamo l'attivazione, per ben tre volte, di specifiche convenzioni con l'Azienda ASL di Firenze per la creazione delle cosiddette "bolle covid". In particolare:

- RSA Montedomini dal 5/01/2023 al 18/01/2023 per complessivi 4 posti letto messi a disposizione;
- RSA S. Silvestro dal 5/01/2023 al 18/01/2023 per complessivi 16 posti letto messi a disposizione;
- RSA Montedomini dal 15/05/2023 al 30/05/2023 per complessivi 8 posti letto messi a disposizione;

Tra gli ulteriori principali fatti di rilievo che hanno portato ad un incremento del valore della produzione si evidenzia inoltre un incremento anche dei proventi vendita pasti presso la mensa di Montedomini, dei ricavi da locazione, dei ricavi diretti del Centro Servizi nonché di ulteriori proventi di diversa natura. Tali aspetti saranno dettagliatamente descritti di seguito.

Da un punto di vista dei costi di gestione i due principali scostamenti negativi sono dati:

1. dal costo per utenze, stimato inizialmente pari a euro 1.112.643 sulla scorta degli incrementi rilevati sulle componenti energia elettrica e gas a partire dal 2022, derivanti dalla nota instabilità internazionale legata principalmente alla guerra in Ucraina. Tale previsione, sulla base dei dati consuntivi dei primi nove mesi del 2023, risulta rivista al ribasso e stimata adesso pari a 979.848, con una conseguente variazione negativa di oltre euro 130.000.
2. dal costo del personale che evidenzia una variazione in diminuzione pari a euro 25.892, fissando il proprio valore complessivo a euro 1.599.215. La riduzione del costo del personale è derivata da alcune posizioni presenti nel

fabbisogno del personale risultate vacanti nei primi mesi del 2023.

Scendendo maggiormente nel dettaglio delle singole voci, il presente bilancio registra un importante incremento del valore della produzione principalmente dovuto a:

- maggiori ricavi da rette derivanti da una percentuale di occupazione dei reparti maggiore alla precedente stima. In realtà il dato necessita di una importante precisazione essendo positivamente influenzato dai dati delle due RSA (Montedomini e S. Silvestro) e dalla RA (reparto auto sufficienti) di Montedomini. La RA di S. Silvestro, composta da soli 8 posti, rileva uno scostamento leggermente negativo. Tra i servizi socio assistenziali, l'unico dato realmente negativo è quello relativo al Centro Diurno Alzheimer, presso cui inizialmente era stato previsto un tasso di occupazione medio giornaliero pari a dodici utenti, mentre il dato reale prevede un valore inferiore, ovvero pari a otto utenti medi giornalieri.
- i ricavi da locazioni rilevano una variazione positiva pari a circa euro 30.000, assestandosi su un valore complessivo molto elevato, ovvero euro 2.102.126. Tale risultato è stato ottenuto sia grazie a nuovi contratti di locazione stipulati nel corso dell'anno che per effetto dell'incremento di tutti i canoni di locazione dovuto alle variazioni ISTAT il cui valore medio nel corso dei primi nove mesi è stato pari al 7%. La maggior parte dei contratti di locazione prevede un incremento ISTAT pari al 75% del relativo indice mensile che pertanto nei primi nove mesi si assesta pari a circa 5,25%.
- la variazione positiva dei proventi vendita pasti è data da un elevato flusso di presenze registrato presso la mensa di Montedomini, a cui si sommano ulteriori royalties previste dal contratto stipulato con il gestore.
- lo scostamento positivo dei ricavi diretti del Centro Servizi e Formazione deriva dalla ripresa delle attività educative e formative presso la struttura del Fuligno interessata, nella prima parte dell'anno, da importanti interventi di adeguamento alla normativa antincendio la cui conclusione è stimata entro fine anno.
- Si rilevano, infine, maggiori proventi di natura diversa dovuti principalmente alla rilevazione dei contributi in conto impianti derivanti dai bonus fiscali legati ad interventi di risparmio energetico e bonus facciate realizzati nel corso degli ultimi anni e ulteriori rimborsi e recuperi diversi di varia natura.

Tra le componenti di costo si evidenzia:

- l'incremento dei costi per appalti e per i servizi di refezione come effetto strettamente correlato ai già citati maggiori ricavi da rette;
- la lieve riduzione dei costi per portineria, con particolare riferimento al servizio di accoglienza svolto presso la struttura del Fuligno;
- la diminuzione del costo del personale per effetto del trasferimento in uscita di una dipendente in servizio presso i servizi domiciliari, avvenuto nel corso dell'anno e al quale è conseguita una diversa e nuova e più efficiente organizzazione dei carichi di lavoro. Nel corso del 2023 si è proceduto, inoltre, a dare un nuovo assetto organizzativo al servizio patrimonio, a seguito del pensionamento, avvenuto nel mese di gennaio scorso del responsabile del servizio. La nuova organizzazione prevede la sostituzione del precedente responsabile con un funzionario già presente in organico, il ritorno dal part-time al tempo pieno di un dipendente e infine l'assunzione di un nuovo funzionario dal 1/07/2023 sempre presso il servizio patrimonio;
- il costo per compensi professionisti esterni rileva un leggero scostamento in aumento dovuto a consulenze di tipo amministrativo e tecnico rese necessarie nel corso dell'esercizio;
- tra i costi per utenze, stimati inizialmente nel bilancio di previsione 2023 sulla base dei dati sui consumi e delle tariffe relative all'anno 2022 rilevano una riduzione pari a oltre euro 130.000, assestandosi su un valore stimato di euro 979.848 determinato come somma tra i valori consolidati fino al mese di settembre oltre una stima, prudenziale, per l'ultima porzione di anno. In particolar modo le due utenze oggetto di variazione fanno riferimento all'energia elettrica e al gas, mentre la fornitura di acqua non rileva scostamenti significativi;
- le spese per manutenzioni ordinarie fanno registrare un valore in crescita rispetto al precedente stanziamento a causa di necessari interventi indifferibili e imprevedibili sul patrimonio immobiliare dell'ASP emersi nell'anno in corso. Ad ogni modo la cifra complessiva pari a circa 470 mila euro risulta in linea con i valori consuntivi degli ultimi esercizi approvati;
- i costi per servizi diversi sono composti da prestazioni di varia natura, tra queste troviamo ad esempio le spese condominiali, le spese per smaltimento fosse biologiche, spese per traslochi e smaltimenti, spese di vigilanza, etc.

La variazione più rilevante nella presente revisione del budget fa riferimento alla riduzione dello stanziamento iniziale previsto per traslochi e smaltimento. Tali spese talvolta risultano strettamente correlate ad interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili e pertanto una diversa calendarizzazione degli investimenti può avere indirettamente un effetto su tali oneri;

- la voce imposte e tasse rileva un costo maggiore derivante sia da maggiori imposte dovute per la TARI che dalla rettifica della voce IMU a seguito primo acconto versato nel mese di giugno scorso;
- il costo per ammortamenti rileva uno scostamento negativo per effetto di alcuni processi di ammortamenti terminati o per assestamenti avvenuti in occasione dell'approvazione del bilancio consuntivo 2022;
- gli oneri finanziari subiscono una importante crescita pari a circa 37 mila euro, principalmente derivante dai maggiori interessi sui mutui a tasso variabile per effetto dell'esponenziale crescita dei tassi di interesse. Il bilancio di previsione originario stanziava, tra l'altro ulteriori interessi passivi su un nuovo mutuo passivo, finalizzato al finanziamento degli importanti investimenti programmati per il prossimo triennio, al momento non ancora acceso. Tra gli oneri finanziari troviamo, infine, anche gli interessi derivanti dall'utilizzo del fido concesso dal servizio di cassa.

La voce "compensi organi istituzionali" rileva esclusivamente la quota dovuta al Collegio dei Revisori Legali poiché i compensi spettanti al Presidente e ai componenti del Consiglio di Amministrazione risultano, come noto, sospesi dal 2012 per effetto della sentenza della Corte Costituzionale n. 161/2012.

ANALISI PER BUSINESS UNITS.

L'analisi analitica dei risultati delle singole b.u. segue il criterio dell'imputazione diretta delle componenti positive e negative di ogni specifica area.

I risultati di seguito esposti sono da considerare comunque parziali in quanto permangono costi generali inseriti nell'area "struttura" non attribuiti alle singole business units.

CONTO ECONOMICO A MARGINE DI CONTRIBUZIONE PREVISIONALE MONTEDOMINI	2023	2023	2023
MARGINE DI CONTRIBUZIONE PER BUSINESS UNIT	Budget (approvato Del. n. 23 20/12/2022)	REVISIONE Budget	SCOSTAMENTO
RSA MONTEDOMINI	185.380	366.731	181.351
ABAMELEK	- 30.970	- 32.733	- 1.762
RSA S. SILVESTRO	34.161	48.811	14.650
RA MONTEDOMINI	8.346	19.096	10.750
RA S. SILVESTRO	4.820	2.833	- 1.987
C. DIURNO ALZHEIMER	764	- 46.849	- 47.613
PROG. ASS. FAM.	61.624	43.076	- 18.549
SERVIZI DOMICILIARI	27.911	26.583	- 1.328
CENTRO SERVIZI E FORMAZIONE	- 79.592	- 37.812	- 41.781
IMMOBILI LOCATI	1.823.541	1.390.035	- 433.505
MENSA	- 15.864	27.134	42.999
INCLUSIONE SOCIALE	- 97.955	- 56.665	- 41.290
MARGINE DI CONTRIBUZIONE CENTRI DI COSTO	1.922.164	1.750.241	- 171.923
RICAVI DELLA STRUTTURA	98.446	200.488	102.042
Spese pulizia	101.462	101.616	154
Spese portineria	35.313	35.378	65
Costo del personale	951.094	924.203	- 26.891
Compensi organi Istituzionali	41.968	42.045	77
Compensi Professionisti esterni	75.288	75.767	479
Spese legali e notarili	33.546	33.887	341
Utenze	168.116	150.781	- 17.335
Spese manutenzioni	135.882	125.410	- 10.472
Assicurazioni	24.130	24.130	-
Spese acquisto servizi diversi	65.588	53.645	- 11.942
Acquisto materiali	27.027	27.011	- 17
Canoni assistenza software/macchine ufficio	56.915	57.915	1.000
Godimento beni di terzi	13.175	13.059	- 117
Oneri diversi di gestione	14.300	14.300	-
Imposte e tasse diverse	34.490	36.308	1.818
TOTALE COSTI DELLA STRUTTURA	1.778.295	1.715.454	- 62.841
MARGINE OPERATIVO LORDO	242.316	235.275	- 7.041
Ammortamenti	147.846	132.364	- 15.482
Accantonamenti (F)	-	-	-
MARGINE OPERATIVO NETTO	94.470	102.911	8.441
Interessi attivi e proventi finanziari (H)	70	70	-
Interessi su finanziamenti specifici (I)	47.878	82.148	34.270
RISULTATO ORDINARIO	46.661	20.833	- 25.829
Proventi straordinari (M)	-	26.156	26.156
Oneri straordinari (N)	-	-	-
RISULTATO ANTE IMPOSTE	46.661	46.989	327
Imposte sul reddito (P)	46.661	46.989	327
RISULTATO ESERCIZIO	0	0	0

Il confronto tra i due conti economici elaborati in base alla riclassificazione per “margin di contribuzione” evidenzia alcune business unit con risultati in miglioramento rispetto alla precedente previsione a cui si contrappongono altre B.U. con scostamenti negativi. Ai risultati diretti di diverse aree si contrappongono i costi cosiddetti di “struttura” in leggera diminuzione rispetto al budget approvato nel mese di dicembre.

Di seguito sono descritte le motivazioni principali relative ai risultati delle diverse aree:

- l'area socio assistenziale evidenzia complessivamente una previsione in miglioramento rispetto alla precedente previsione. Come già accennato la motivazione alla base dello scostamento positivo è riconducibile, principalmente, per quanto riguarda le due RSA di Montedomini e S. Silvestro all'incremento della quota sanitaria a decorrere dal 01/07/2023 e ai precedenti “ristori” Covid finanziati dalla Regione Toscana per il periodo 01/01/2023 – 30/06/2023. A tali elementi si aggiunge anche un ottimo tasso di occupazione dei posti letto che si assesta sul 97,7%, contro una precedente previsione al 96,5%. Anche le due RA (reparto autosufficienti), anch'esse dislocate una presso Montedomini e una presso S. Silvestro evidenziano un risultato economico in miglioramento rispetto alla previsione precedente grazie ad un tasso di occupazione maggiore rispetto alla precedente previsione. L'unico servizio socio assistenziale che registra un risultato in perdita fa riferimento al Centro Diurno Alzheimer a causa dello scarso livello di occupazione. Il tema è stato ripetutamente sottoposto all'attenzione degli organi di programmazione zonale al fine di trovare una strategia comune che renda sostenibile il servizio da un punto di vista economico attraverso l'attivazione di nuovi ingressi.

A tali servizi socio assistenziali, da un punto di vista analitico, vengono imputati importanti costi indiretti relativi, ad esempio, alle utenze e ai canoni di manutenzione. La riduzione, generalizzata, dei costi per utenze, ha fatto sì che i risultati economici delle singole business unit abbiano subito una riduzione di tali costi indiretti ad esse attribuiti ed il conseguente miglioramento dei risultati finali.

- la struttura Principe Abamelek, ricordiamo essere di proprietà del Comune di Firenze ma nella disponibilità dell'ASP per effetto di un contratto di comodato la cui scadenza risulta fissata al 2024. Presso tale immobile fino al mese di ottobre 2022 venivano svolti servizi di natura socio assistenziale, in particolar modo RSA e BIA (Bassa Intensità Assistenziale) mentre a decorrere dal mese di dicembre 2022 il Comune di Firenze, su una porzione dell'immobile, ha attivato

un nuovo servizio di accoglienza di cittadini di nazionalità ucraina. In virtù del comodato in essere l'ASP prosegue nella gestione della struttura da un punto di vista di sorveglianza e sotto il profilo manutentivo. Sulla base di un accordo stipulato con il Comune di Firenze, la quasi totalità dei costi gravanti sulla struttura viene rimborsata all'ASP dall'amministrazione comunale.

- l'area domiciliare, il cui principale servizio è il Telecare e Aiuto Anziani evidenzia un risultato sostanzialmente in linea con la precedente previsione.
- le attività legate alla gestione di servizi in convenzione con il Comune di Firenze, in particolar modo legati alla gestione del servizio di erogazione dei contributi Assistenti Familiari rilevano valori in linea con la precedente previsione.
- in termini di risultato analitico la B.U. Centro Servizi e Formazione evidenzia uno scostamento positivo per oltre 40 mila euro. Come noto, la struttura del Fuligno è stata interessata da importanti lavori di adeguamento antincendio che ne hanno contratto l'attività di formazione e convegnistica nel secondo semestre del 2022 e nel primo semestre del 2023. Ad oggi i lavori sono in fase conclusiva e l'attività è ripresa in modo intenso generando maggiori ricavi che hanno consentito il miglioramento del margine economico dell'area. A partire dal prossimo esercizio il fatturato dovrebbe crescere ulteriormente ed avvicinare, quanto meno, il risultato al pareggio economico.
- la B.U. mensa rileva tra i ricavi principalmente i proventi derivanti da corrispettivi derivanti dall'attività svolta presso i locali del self service al quale sommano ulteriori royalties per pasti prodotti presso il centro cottura e veicolati presso altre strutture convenzionate direttamente con il gestore. Il risultato ordinario risulta notevolmente migliorato per effetto di maggiori royalties incassate nel corso degli ultimi mesi a cui si contrappone, inoltre, la diminuzione delle utenze gas ed energia elettrica.
- in attesa di una nuova definizione delle attività di inclusione sociale, in accordo con il Comune di Firenze, al momento la specifica B.U. evidenzia un leggero miglioramento dei margini economici grazie a maggiori ricavi per rimborsi di varia natura ed un contenimento dei costi, in particolar modo utenze e manutenzioni.
- il patrimonio immobiliare rileva, come risultato finale, uno scostamento negativo pari a oltre 400 mila euro ma tuttavia tale dato necessita di una attenta analisi. L'area relativa agli immobili locati, nel bilancio di previsione iniziale, prevedeva importanti proventi straordinari derivanti da alienazioni patrimoniali. Tali alienazioni, ad oggi, non si sono realizzate e qualora si dovessero concretizzare

entro il 31/12/2023, certamente ammonterebbero ad un valore inferiore. La B.U. Immobili Locati tuttavia evidenzia un ottimo risultato ordinario, positivo per circa 1,4 milioni di euro, in linea con la precedente previsione per effetto di maggiori ricavi da locazioni a cui si contrappongono purtroppo anche ulteriori oneri gestionali e finanziari.

Ulteriori fatti di rilievo:

Le spese legali subiscono un minimo incremento rispetto alla previsione precedente visto il rischio di dover affidare futuri incarichi per il recupero di crediti, in particolar modo derivanti da crediti per locazioni e rette.

Nel mese di luglio, l'ASP ha presentato una istanza per l'ottenimento di uno specifico contributo ministeriale destinato agli enti del terzo settore e alle ASP. In base alle specifiche del bando il contributo spettante all'ASP potrebbe ammontare a euro 50.000 ma tuttavia, prudenzialmente, essendo ancora in corso la fase istruttoria, si è preferito non appostare nella presente revisione tale voce all'interno dei ricavi d'esercizio.

Come noto, da un punto di vista fiscale l'ASP adotta il sistema del pro rata IVA dal quale si evidenzia una quasi totale indetraibilità iva. A seguito della dichiarazione IVA 2023 è emerso un indice pro rata provvisorio applicato all'anno in corso pari al 6% ma tuttavia la crescita del fatturato delle attività commerciali potrebbe generare, in occasione della prossima dichiarazione IVA una percentuale più alta. Ricordiamo che, nella realtà della nostra ASP, ogni punto percentuale di pro rata consente una maggiore detraibilità iva da cui ne derivano inferiori costi annui in bilancio nella misura pari a circa 6.000 euro. Nel rispetto del principio di prudenza si è preferito non inserire tale variazione, al momento, solo provvisoria.

Le imposte sul reddito, ai fini IRES rilevano uno scostamento positivo per effetto delle ragioni sopra esposte, in quanto strettamente collegate ai ricavi da locazioni. Riguardo al costo dell'IRAP, un leggero incremento direttamente correlato all'ammontare del costo del personale.

Investimenti e Ammortamenti:

Il piano degli investimenti, in accordo con quanto previsto nel precedente bilancio di previsione è suddiviso tra interventi necessari presso le sedi istituzionali finalizzate alla messa a norma e al miglioramento qualitativo delle stesse e interventi di ristrutturazione finalizzati alla messa a reddito di patrimonio immobiliare.

Coerentemente con il piano degli investimenti approvato nel bilancio di previsione originario, tra gli interventi di ristrutturazione già conclusi si ricordano importanti interventi finalizzati alla messa a norma delle sedi sotto il profilo della normativa antincendio, importanti interventi di ristrutturazione sia di appartamenti liberi che di porzioni delle sedi al fine di un futuro utilizzo per attività istituzionali o da destinare alla locazione.

A tali interventi si aggiunge il prestigioso progetto denominato Villaggio Montedomini finalizzato all'accoglienza di anziani auto sufficienti presso una rilevante area dismessa prospiciente la porzione di via Thouar. I lavori del primo lotto sono in corso e la conclusione dei lavori è prevista per il mese di settembre 2024 mentre è già stato formalizzato l'incarico di progettazione del lotto numero 2.

Da un punto di vista contabile, essendo tutti i suddetti investimenti in buona parte finanziati a mezzo di contributi in conto impianti o rilevati mediante l'utilizzo dello specifico fondo investimenti futuri (originato da passate dismissioni immobiliari) il costo non rileva incrementi derivanti dall'avvio di nuovi processi di ammortamento.

Area straordinaria:

Nel bilancio di previsione originario precedentemente approvato, risultano allocati proventi straordinari, derivanti dalla vendita della Colonia Barellai di Calambrone, per una cifra leggermente superiore a 1 milione di euro. Purtroppo, nel mese di aprile non si è concretizzata con l'aggiudicatario la vendita prevista e pertanto l'ASP ha dovuto nuovamente indire un bando di alienazione i cui proventi con buona probabilità non si realizzeranno prima del 2024.

Alla data di approvazione della presente revisione del budget risultano inoltre in corso tre ulteriori bandi di alienazione di tre appartamenti per un valore complessivo pari a euro 635.000. Le aste immobiliari si concluderanno nei prossimi giorni.

Da un punto di vista contabile, si ritiene ancora possibile la formalizzazione delle alienazioni entro il 31/12/2023 e pertanto l'area straordinaria del bilancio, seppur ridotta, mantiene al suo interno ancora la previsione di tali proventi di natura straordinaria.

Il criterio adottato per la quantificazione dei proventi straordinari, in coerenza con i precedenti bilanci, prevede l'iscrizione del valore di stima al netto del valore catastale di iscrizione nell'attivo patrimoniale.

A fronte delle sopradette partite di natura straordinaria, sono previsti specifici accantonamenti straordinari in misura leggermente inferiore. Nello specifico, trattasi di accantonamenti finalizzati al futuro reinvestimento dei disinvestimenti derivanti dalle alienazioni patrimoniali.

Si rilevano, infine, ulteriori proventi straordinari derivanti dal 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 e ulteriori sopravvenienze attive rilevate nel corso della prima parte del 2023 pari a complessivi circa 30 mila euro, derivanti in parte dalle componenti di salario accessorio accantonate al 31/12/2022, in quanto ancora non erogate. Essendo tali accantonamenti, eccedenti rispetto alle somme massime corrisposte al personale dipendente, tale differenza ha generato la suddetta sopravvenienza attiva.

Tra gli oneri straordinari sono esposti esclusivamente gli accantonamenti straordinari derivanti dalle sopra dette alienazioni patrimoniali.

CONCLUSIONI.

La presente revisione del bilancio di previsione 2023 evidenzia sostanzialmente, per le numerose ragioni sopra descritte, un netto miglioramento del risultato economico rispetto alla precedente previsione. In particolar modo, il risultato ordinario registra un margine crescente pari a 400.000 euro grazie sia alla crescita dei ricavi delle attività istituzionali che dal contenimento di alcune specifiche voci di costo.

Risulta veramente incoraggiante rilevare come nel bilancio di previsione originario, approvato nel mese di dicembre 2022, il pareggio economico risultava raggiungibile solo grazie ad una rilevante componente di natura straordinaria legata alle alienazioni patrimoniali.

La presente revisione non fornisce ancora certezze rispetto alla possibilità di giungere al pareggio economico anche in assenza di tali proventi da alienazioni patrimoniali, ma certamente si avvicina molto a tale obiettivo.

I mesi trascorsi sono stati interessati da un attento confronto con gli organi di programmazione territoriale per affrontare diversi temi fondamentali tra cui il tema dell'incremento della quota sanitaria, ottenuto nel mese di settembre dopo un proficuo confronto tra i gestori delle RSA e la Regione Toscana.

Sia per quanto concerne le RSA che il Centro Diurno Alzheimer è in corso un attento confronto con il Comune di Firenze e con la Società della Salute di Firenze finalizzato alla possibile revisione di entrambe le quote sociali.

Nelle ultime settimane si è inoltre intensificato un costruttivo confronto con la Direzione Servizi Sociali del Comune di Firenze volto a condividere una nuova progettazione rispetto al tema dell'inclusione sociale sia presso la sede del Fuligno che presso ulteriori appartamenti aventi analoga destinazione.

Nei prossimi mesi sarà fondamentale proseguire in un attento monitoraggio della componente finanziaria al fine di conciliare l'importante programma di investimento con le risorse disponibili, certamente in uno scenario maggiormente positivo, rispetto alla previsione precedente, grazie alla certezza di poter contare su una sostanziale sostenibilità economica che mancava ormai da tre esercizi, prima a causa del Covid e poi a causa degli ingenti incrementi dei costi energetici.

Firenze, 18 ottobre 2023

IL DIRETTORE
(Dott. Emanuele Pellicanò)